

RAADSVOORSTEL

zaaknummer: 1079033
afdelingsnaam: Team Projecten
steller: Lute Feenstra
telefoonnummer: 035 629 2352

onderwerp: Actualisatie grondexploitaties 2022

Voorstel

1. De ter inzage gelegde geactualiseerde grondexploitaties 2022 vast te stellen.
2. Een bedrag van € 344.976,- te storten in de 'Voorziening planexploitaties' ten laste van het rekeningresultaat 2021.
3. De tegenvallende tussentijdse winstname uit de grondexploitaties ten bedrage van € 2.086.409,- ten laste te brengen van het jaarrekeningresultaat 2021.
4. De meerjarige effecten op de lasten en de baten van de actualisatie van de grondexploitaties te verwerken in de programmabegroting 2022 middels een begrotingswijziging en de meerjarenraming 2023-2026.

Planning

Titel	Toelichting	BEELDVORMING	ORDEELSVORMING	BESLUITVORMING
Actualisatie grondexploitaties 2022	Dit betreft het voorliggende voorstel	Niet van toepassing	Raadscommissie 18 mei 2022	Raad 8 juni 2022

Samenvatting

Het resultaat van de grondexploitaties verslechtert vooral door toerekening van plankosten aan de grondexploitaties en een sterkere kostenstijging dan eerder verwacht over 2021 en verder. Er moet voor de grondexploitatie Stationsplein een voorziening getroffen van € 344.976,-. Daarbij is de tussentijdse winst over 2021 naar beneden bijgesteld met een bedrag van € 2.086.409,-. Beide bovenstaande bedragen komen ten laste van het jaarrekeningresultaat 2021.

De rentelasten van € 7.000,- voorkomend uit de voorziening planexploitaties waren niet begroot voor 2022. De verwachte tussentijdse winstname over 2022 bij de grondexploitatie Anna's Hoeve is ruim € 1,5 mln. hoger dan tot nu toe begroot was voor 2022.

Inleiding

Jaarlijks worden de grondexploitaties geactualiseerd. Conform de regelgeving BBV (Besluit Begroting en Verantwoording) is dit verplicht. De financiële gevolgen van de actualisatie (moeten) worden verwerkt in de jaarstukken en de begrotingen.

Voor een gedetailleerde toelichting is de Nota Actualisatie Grondexploitaties 2022 als bijlage toegevoegd aan de stukken. De onderliggende stukken aan de Nota Actualisatie Grondexploitaties 2022, de individueel geactualiseerde grondexploitaties, zijn geheim en liggen voor raadsleden ter inzage. Hieronder zijn de belangrijkste punten ten behoeve van de besluitvorming samengevat.

Het college heeft ter bescherming van de financiële belangen van de gemeente met toepassing van de artikelen 25, 55 en 86 van de Gemeentewet juncto artikel 10 lid 2 onder b van de Wet openbaarheid bestuur geheimhouding opgelegd op de geactualiseerde grondexploitatie Anna's Hoeve bouwplan en de geactualiseerde grondexploitatie Stationsplein.

Probleemstelling/doel

Met de vaststelling van dit voorstel kunnen de financiële gevolgen van de actualisatie grondexploitaties 2022 verwerkt worden in de jaarstukken en de begrotingen.

De grondexploitaties

Met ingang van 2021 worden op grond van een wijziging in de financiële verordening meer plankosten (o.a. kosten van de ambtelijke inzet) ten laste van de grondexploitaties gebracht. Bij de actualisatie grondexploitaties 2022 zijn met terugwerkende kracht ook deze plankosten over 2021 ten laste van de grondexploitatie gebracht.

De kosten van ambtelijke inzet bestaan uit de directe loonkosten. Toerekening van indirecte kosten (overhead) is vanuit het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) toegestaan, maar is niet verplicht. Bij de evaluatie van de financiële verordening 2018 is besloten indirecte kosten alleen door te belasten aan externe projecten. Hiermee wordt voorkomen dat de financiering van de bedrijfskosten afhankelijk is van projecten en dat bij een afname van het aantal projecten mogelijk een dekkingsprobleem ontstaat.

Daarnaast zijn de prijsstijgingen in de grond-, weg- en waterbouw over 2021 een stuk hoger geweest dan bij de actualisatie grondexploitaties 2021 was aangenomen. Behalve het toevoegen van plankosten aan de grondexploitaties, zijn deze inhoudelijk niet significant gewijzigd.

Bovenstaande feiten zijn de belangrijkste reden dat het resultaat van de grondexploitaties in de actualisatie 2022 is verslechterd. Een nadelig effect derhalve, dat invloed heeft op de jaarrekening en de begroting (lees ook hoofdstuk 3 van de Nota actualisatie grondexploitaties 2022).

Effecten op de jaarrekening 2021

Door de hogere kosten in de grondexploitaties (zie hierboven) is het resultaat van de grondexploitaties verslechterd. De grondexploitatie Stationsplein is omgeslagen van een positieve naar een negatieve grondexploitatie. Hierdoor moet de voorziening verlieslatende grondexploitaties gevuld worden met een bedrag van € 344.976,- (lees ook §4.1 van de Nota actualisatie grondexploitaties 2022). Dit gaat ten koste van het jaarrekeningresultaat 2021.

Het doorschuiven van opbrengsten van 2021 naar 2022 als gevolg langlopende juridische procedures in Anna's Hoeve, moet de begrote tussentijdse winstname over 2021 naar beneden worden bijgesteld met een bedrag van € 2.086.409,-. Dit bedrag komt ten laste van het jaarrekeningresultaat 2021 (lees ook §4.2 van de Nota actualisatie grondexploitaties 2022).

Effecten op het jaar 2022 en verder

Niet begroot, maar wel opgetreden, loopt er in 2022 één verlieslatende grondexploitatie. De voorziening voor verlieslatende grondexploitaties bedraagt dan ook € 344.976,- in 2022. Hieruit komen € 7.000,- extra rentekosten voort (de voorziening groeit jaarlijkse met 2%) die niet begroot waren voor 2022 (lees ook §5.1 van de Nota actualisatie grondexploitaties 2022).

Daarnaast worden, conform planning, geen grondexploitaties afgesloten in 2022 waar winsten uit vrij komen (lees ook §5.2 van de Nota actualisatie grondexploitaties 2022).

Ten aanzien van tussentijds winstnemen heeft de actualisatie grondexploitaties 2022 grote effecten. De volgende paragraaf gaat hier specifiek op in.

Tussentijdse winstneming

De winst uit de grondexploitaties wordt niet meer in één keer aan het einde van de looptijd van de grondexploitatie genomen. De verplichte tussentijdse winstneming leidt tot een meer gefaseerde toerekening van de baten van een voordelige grondexploitatie aan de algemene middelen.

Toekomstige tussentijdse winstneming is niet opgenomen in de grondexploitatie zelf, maar wordt steeds incidenteel aan het einde van het jaar genomen als aan de voorwaarden van de BBV omtrent tussentijdse winstneming is voldaan. De tussentijds genomen winst wordt, conform consistent beleid, als last opgenomen in de betreffende grondexploitatie, die daarmee ook de balanspost onderhanden werk doet stijgen. Bovenop dit effect komen dan de extra rentelasten als gevolg van deze tussentijdse winstneming. Deze rentelast leidt elders in onze boekhouding tot eenzelfde bate vanwege het interne karakter van deze rentetoerekening.

Financiën

De onderstaande tabel geeft de verwachte vrijval van winst en tussentijdse winstneming conform actualisatie 2022 in vergelijking met de actualisatie 2021. Zoals de onderstaande tabel laat zien, is de verwachting dat de tussentijdse winstneming uit de grondexploitatie Anna's Hoeve over het jaar 2022 uitkomt op meer dan € 3,6 mln. en dat dit bijna € 1,5 mln. meer is dan de prognose op basis van de actualisatie grondexploitaties 2021. De tussentijdse winstneming over 2021 valt tegen als gevolg van vertraging van de opbrengsten van bouwveld 5.2 van 2021 naar 2022. Deze vertraging in de opbrengsten verklaart het grootste deel van de effecten in de winstneming over 2021 en 2022.

Jaar van tussentijdse winstneming							
Actualisatie	Project	2021	2022	2023	2024	2025	Totaal
2022	Anna's Hoeve bouwplan	407.099	3.654.793	-185.746	475.097	213.887	4.565.130
Totaal actualisatie 2022		407.099	3.654.793	-185.746	475.097	213.887	4.565.130
2021	Anna's Hoeve bouwplan	2.493.508	2.128.570	482.272	-	-	5.104.349
Totaal actualisatie 2021		2.493.508	2.128.570	482.272	-	-	5.104.349
Verschil	Anna's Hoeve bouwplan	-2.086.409	1.526.223	-668.018	475.097	213.887	-539.220
Verschil actualisatie 2022 -/- 2021		-2.086.409	1.526.223	-668.018	475.097	213.887	-539.220
		nadeel	voordeel	nadeel	voordeel	voordeel	nadeel

Per saldo betekent de actualisatie een voordeel voor de begroting van 2022 ter hoogte van ruim € 1,5 mln. van de verwachte tussentijdse winstneming.

Uitvoering

De financiële gevolgen van de actualisatie grondexploitaties 2022 worden verwerkt in de jaarrekening 2021 en de verschillende begrotingen.

Burgemeester en wethouders van Hilversum,
de gemeentesecretaris, de burgemeester,

mr. P. Torres Barrera dr. ir. G.M. van den Top

Bijlage(n)

1. Nota actualisatie grondexploitaties 2022
2. Bijlage vakjargon
3. GEHEIM Actualisatie grondexploitatie 2022 Anna's Hoeve
4. GEHEIM Actualisatie grondexploitatie 2022 Stationsplein