

GEMEENTE SCHERPENZEEL

Raadsvoorstel

Datum B&W-besluit	: 27 oktober 2020	Portefeuille	: wethouder I. van Ekeren
Raadsvergadering	: 17 december 2020	Behandeld door	: Pim Deijns
Agendapunt	:	E-mail	: p.deijns@scherpenzeel.nl
Bijlage(n)	: 1	Telefoon	: (033) 277 23 24

Onderwerp: Herziening Grondexploitatie de Nieuwe Koepel (Begroting 2021)

Beslispunten

1. In te stemmen met de 4e herziening van de grondexploitatie de Nieuwe Koepel.
2. In te stemmen met de eerste stedenbouwkundige opzet van de grondexploitatie de Nieuwe Koepel.

Inleiding

Tweemaal per jaar worden de grondexploitaties in Scherpenzeel herzien. De eerste keer is met het vaststellen van de jaarrekening en de tweede keer is met het vaststellen van de begroting. Als uitzondering daarop volgt nu de herziening van het complex de Nieuwe Koepel. Met de herziening informeren wij u over de financiële stand van zaken, het te verwachten resultaat en toekomstige ontwikkelingen. Verder worden de verschillen ten opzichte van de vorige herziening in beeld gebracht. Op dit moment lopen er vier complexen te weten Akkerwinde, Walstrolaan, de Nieuwe Koepel en Akkerwinde 2. In deze actualisatie wordt het complex de Nieuwe Koepel gepresenteerd.

Beoogd effect

Het verkrijgen van inzicht in de actuele financiële stand van zaken van de grondexploitaties van Scherpenzeel-Zuid.

Argumenten

- 1.1 Conform het BBV dient de raad de grondexploitaties minimaal jaarlijks vast te stellen
- 1.2 Conform de nota grondbeleid worden grondexploitaties tweemaal per jaar herzien
- 1.3 De actuele stand van zaken met betrekking tot kosten, opbrengsten en ruimtegebruik zijn doorgerekend in deze herziening
- 2.1 Het vaststellen van de stedenbouwkundige opzet betreft een bevoegdheid van de gemeenteraad

Kanttekeningen

- 1.1 De verplichting tot het betalen van vennootschapsbelasting is geen onderdeel van de verwachte resultaten op grondexploitatie. Zodra er winst wordt genomen moeten we reserveren voor de belastingafdracht. Zodra de aangifte is

verwerkt worden de lasten verantwoord in programma 0 ten laste van de reserve Grondexploitatie.

Financiële aspecten

Voor de bouwgronden in exploitatie is een grondexploitatiecomplex met een begroting vastgesteld. Hieronder worden prognoses van de resultaten weergegeven. In onderstaande tabel zijn de prognoses geactualiseerd. De verwachte eindwaarde is ook opgenomen in de paragraaf grondbeleid van de Programmabegroting 2021-2024.

Complex	Stand: Jaarrekening 2019				Stand: Begroting 2021			
	Boekwaarde		Eindresultaat		Boekwaarde		Eindresultaat	
	1-1-2020	31-12-2020	Nominale eindwaarde	Jaar	1-1-2020	31-12-2020	Nominale eindwaarde	Jaar
De Nieuwe Koepel	2.261	2.552	5.066	2024	2.261	2.491	5.150	2026

Vanaf 2016 verplicht de commissie BBV gemeenten om (tussentijds) winst te nemen volgens de zogenaamde 'percentage of completion methode' (POC methode). Deze methode houdt in dat de gemeente naar gelang de voortgang van het project (tussentijds) winst neemt.

Complex	POC (%)					POC (%)				
	2020	2021	2022	2023	2024	2020	2021	2022	2023	2024
De Nieuwe Koepel	0	20	44	83	100	0	0	0	25	54

Complex de Nieuwe Koepel

Het complex de Nieuwe Koepel is, zoals initieel bedoeld, momenteel gericht op de gemeentelijke gronden in het gebied nabij de Nieuwstraat en Koepellaan te Scheprenzeel. Op 19 december 2019 heeft de raad een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld voor de verkenning van de haalbaarheid van het versneld toevoegen van gronden van derden aan de locatie De Nieuwe Koepel. Dit met als doel om het totale gebied op een ruimtelijk verantwoorde wijze te ontwikkelen. Momenteel wordt deze haalbaarheid onderzocht. Alvorens de gesprekken over het verwerven van de gronden te starten, zijn de eerste stedenbouwkundige verkenningen voor het totale gebied uitgevoerd.

Omdat de resultaten van de verkenning nog niet volledig zijn en we wel aan de nota grondbeleid dienen te voldoen (argument 1.2) wordt voorgesteld op dit moment alleen de nieuwe stedenbouwkundige opzet voor fase 1 aan de raad aan te bieden. De (oude) normatieve grondexploitatie wordt hiermee omgezet in een globale grondexploitatie op basis van de stedenbouwkundige opzet. Hierbij is ook de planning aangepast, waarbij voor fase 1 nu het project naar verwachting in 2026 is afgerond. Het resultaat stijgt van € 5,066 miljoen naar € 5,150 miljoen.

Bij de raadsvergadering van februari 2021 zullen de resultaten van de verkenning van het uitbreiden van het plangebied aan de raad gepresenteerd worden.

Vennootschapsbelasting

Zoals is opgemerkt in de kanttekeningen is de belastingplicht voor Vennootschapsbelasting van toepassing op de resultaten in de grondexploitatie maar ze maken geen onderdeel uit van het begrote resultaat. Er zal bij winstneming steeds aan de raad worden voorgesteld om hier geld voor te reserveren. Zodra een aangifte is verwerkt, zal de uitgave in programma 0 worden geraamd ten laste van de reservering.

Duurzaamheidsaspect:

n.v.t.

Begrotingswijziging: nee

Juridische aspecten

Het Besluit Begroting en Verantwoording is toegepast

Procedure

De grondexploitatieberekeningen zijn onderdeel van de jaarrekening 2019. Met dit voorstel krijgt de raad meer inzicht in de financiële onderbouwing van de grondexploitatie en er vindt separate besluitvorming plaats.

Evaluatie

Tweemaal per jaar worden de grondexploitaties herzien.

Burgemeester en wethouders van Scherpenzeel,

W.M. van de Werken
secretaris

H.E. van Dijk-Van Ommering
loco-burgemeester

GEMEENTE SCHERPENZEEL

Raadsbesluit

Agendapunt :

Onderwerp : Herziening Grondexploitatie de Nieuwe Koepel (Begroting 2021)

De raad van de gemeente Scherpenzeel,
gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 29 september 2020;

besluit

1. In te stemmen met de 4e herziening van de grondexploitatie de Nieuwe Koepel.
2. In te stemmen met de eerste stedenbouwkundige opzet van de grondexploitatie de Nieuwe Koepel.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van 17 december 2020.

B.S. van Ginkel-Schuur
griffier

M.J. Zwankhuizen
voorzitter