

GEMEENTE SCHERPENZEEL

Raadsvoorstel

Datum B&W-besluit	: 3 mei 2022	Portefeuille	: I. van Ekeren
Raadsvergadering	: 9 juni 2022	Behandeld door	: R. de Wit
Agendapunt	: Vult Griffie in	Zaaknummer	: 68825 / 68828
Bijlage(n)	:		

Onderwerp:

Herziening grondexploitaties (Jaarstukken 2021)

Beslispunten

1. De raad te verzoeken:

- In te stemmen met de 13e herziening grondexploitatie Akkerwinde
- In te stemmen met de 9e herziening grondexploitatie Walstrolaan
- In te stemmen met de 5e herziening grondexploitatie Zelder
- In te stemmen met de 8e herziening grondexploitatie Nieuwe Koepel.

Inleiding

Tweemaal per jaar worden de grondexploitaties in Scherpenzeel herzien. De eerste keer is met het vaststellen van de jaarstukken en de tweede keer is met het vaststellen van de begroting. 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 Zelder (voorheen Akkerwinde 2). De grondexploitaties van de complexen Akkerwinde en Walstrolaan zijn eind 2021 afgesloten.

Beoogd effect/resultaat

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

Argumenten

1.1 Conform BBV dient de raad de grondexploitaties minimaal jaarlijks vast te stellen.

1.2 Conform de nota grondbeleid worden grondexploitaties minimaal tweemaal per jaar herzien.

1.3 De actuele stand van zaken m.b.t. kosten, opbrengsten en ruimtegebruik, is doorgerekend in deze herziening.

Kanttekeningen

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.

Proces (procedure/vervolg/evaluatie)

Conform de nota grondbeleid van de Gemeente Scherpenzeel stelt de gemeenteraad tweemaal per jaar de kaders vast waarna de projectgroep "Kernteam Plan Zuid" tot verdere uitvoering van de diverse projecten over gaat.

Evaluatie: Tweemaal per jaar worden de grondexploitaties herzien.

Duurzaamheidsaspecten

Binnen de diverse Grondexploitaties wordt veel aandacht besteed aan duurzaamheid. Denk hierbij aan de (materiaal)keuzes bij de inrichting van het openbaar gebied en de kwaliteit van de woningen.

Communicatie

N.v.t.

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 uitkomsten zijn ook opgenomen in de paragraaf grondbeleid van de jaarstukken 2021.

Resultaten in exploitatie genomen gronden (x € 1.000)

Complex	Laatst vastgestelde stand Begroting 2022-2025				Stand: Jaarrekening 2021				Verschil Nomin. eindw tov begroting
	Boekwaarde*		Eindresultaat		Boekwaarde		Eindresultaat		
	1-1-2020	31-12-2021	Nominale	Jaar	1-1-2021	31-12-2021	Nominale	Jaar	
			eindwaarde **				eindwaarde **		
Akkerwinde	-2.218	0	6.724	2021	-2.218	0	6.955	2021	231
Zelder	396	446	68	2025	396	446	95	2025	27
Walstrolaan	-670	0	1.018	2021	-670	0	1.048	2021	30
Nw Koepel	2.446	8.643	11.019	2029	2.446	8.643	11.212	2030	193

*negatief bedrag betekent meer opbrengsten dan kosten en een positief bedrag betekent meer kosten dan opbrengsten.

**inclusief (tussentijdse) winstneming, negatief bedrag betekent een verliesgevende grondexploitatie en een positief bedrag betekent een winstgevende grondexploitatie.

Voor complex Akkerwinde zijn de overige kosten bijna € 77.000 (V) hoger uitgevallen dan opgenomen in de begroting 2022-2025. Ook voor planontwikkeling & vat kosten is een voordeel van bijna € 177.000 V behaald. Kosten woonrijp maken bijna € 23.000 hoger (N) dan in de begroting. Totaal € 231.000 voordelig.

Voor complex Zelder is de raming van de kosten voor het geluidscherm aangepast op basis van bouwkostenkompas. Dit leidt tot een nadeel van € 25.000 N. Planontwikkeling en VAT kosten waren bijna € 17.000 (V) lager dan in de begroting. De verkoopopbrengsten waren € 22.000 V hoger dan begroot (van raming naar gegunde tender). Diverse kleine verschillen: € 13.000 (V). Totaal € 27.000 voordelig.

Voor complex Walstrolaan zijn de kosten voor bouw-en woonrijp maken € 28.000 lager (V) dan begroot. Ook nog diverse kleine verschillen van € 2.000 voordelig. Totaal € 30.000 voordelig.

Voor complex de Nieuwe Koepel zijn de volgende afwijkingen van belang:

€ 474.000 (N) extra kosten voor bouw-en woonrijpmaken;

€ 435.000 (N) extra kosten planontwikkeling en VAT: extra werkzaamheden in verband met motie raad, verhoging kostenindex en 1 jaar vertraging;

€ 1.107.000 (V) extra opbrengsten in verband met opbrengstenindex van 2% naar 2,5 %

€ 5.000 N diverse kleine afwijkingen, Totaal € 193.000 voordelig.

Winstnemning

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 (%)					(tussentijdse) winstnemning (x € 1.000)				
	2021	2022	2023	2024	2025	2021	2022	2023	2024	2025
Akkerwinde	100%					1.341				
Zelder	0%	47%	69%	72%	100%		3	2	0	2
Walstrolaan	100%					433				
Nieuwe Koepel	0%	0%	0%	12%	26%				898	1.047

Complex Akkerwinde

De uitvoering van project Akkerwinde is vrijwel afgerond. Met trots wordt teruggezien op de realisatie van een ambitieus project met een hoge stedenbouwkundige- en duurzame kwaliteit. De grondexploitatie is eind 2021 afgesloten. Met de opgenomen voorziening met een bedrag van € 99.425 kan het woonrijp maken in de grondexploitatie worden afgerond.

Complex Zelder (voorheen Akkerwinde 2)

In 2019 heeft de gemeente de gronden voor dit plangebied aangekocht, waarna in 2020 verder is gegaan met de stedenbouwkundige uitwerkingen voor dit plan. Bij dit traject zijn zowel de beoogde nieuwe bewoners als de omwonenden betrokken door middel van een starters- en inwonersbijeenkomst. Medio 2021 is het bestemmingsplan in procedure gebracht. Vaststelling is gepland in het eerste kwartaal 2022. Uiteindelijk heeft dit geresulteerd in een plan en programma dat voorziet in de bouw van 34 grondgebonden starters woningen in de prijs categorie tot € 210.000 VON (prijsspeil 2021) alsmede de bouw van 1 vrijstaande woning. Het selectietraject voor het project is inmiddels in maart 2022 afgerond met de verkoop van de gronden aan een ontwikkelende partij. Verwacht

wordt dat met de bouw van de woningen in Fase I kan worden gestart in november 2022.

Complex Walstrolaan

De ontwikkeling van de Walstrolaan verloopt voorspoedig. Dit project is eind 2021 afgesloten. Er is een voorziening met een bedrag van € 23.000 getroffen voor de resterend werkzaamheden en voor het woonrijp maken.

Complex de Nieuwe Koepel

Met het raadsbesluit van 25 maart 2021 is ingestemd met de totale ontwikkeling van Fase I en Fase II van de Nieuwe Koepel en de aankoop van de gronden. Gevolg hiervan is dat de gemeente thans 100% grondeigenaar is. Bij de vaststelling van deze tussentijdse (5e) actualisatie van deze grondexploitatie heeft de raad via een tweetal amendementen en een motie de opdracht aan het college gegeven om extra aandacht te besteden aan de betaalbaarheid van een deel de hier te ontwikkelen woningen, de hoeveelheid sociale huurwoningen en ontsluiting van het plangebied met de daarbij horende verkeerskundige maatregelen. Deze aandachtspunten zijn in onderzoek. In lijn hiermee worden de onderhandelingen met het consortium thans gevoerd om te komen tot een goed stedenbouwkundig plan en woningbouwprogramma, een en ander binnen acceptabele financiële randvoorwaarden. De planning voorziet in de afronding van deze onderhandeling in het tweede kwartaal van 2022. Planning voorziet ook in het ter inzage leggen van het voorontwerp bestemmingsplan in het eerste kwartaal van 2022.

Begrotingswijziging: nee

Juridische aspecten / grondslag

De BBV geldend per 1-1-2016, de Wet Vennootschapsbelasting en de Notitie Grondexploitatie (BBV) van juli 2019 zijn allen toegepast.

Burgemeester en wethouders van Scherpenzeel,

W.A. Atsma
secretaris

M.W. Jaeger
burgemeester

GEMEENTE SCHERPENZEEL

Raadsbesluit

Agendapunt : Vult Griffie in

Onderwerp : Herziening grondexploitaties (Jaarstukken 2021)

De raad van de gemeente Scherpenzeel,
gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 3 mei 2022;

besluit

1. In te stemmen met de 13e herziening grondexploitatie Akkerwinde;
2. In te stemmen met de 9e herziening grondexploitatie Walstrolaan;
3. In te stemmen met de 5e herziening grondexploitatie Zelder;
4. In te stemmen met de 8e herziening grondexploitatie Nieuwe Koepel.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van 9 juni 2022.

B.S. van Ginkel-Schuur
griffier

M.W. Jaeger
voorzitter