

GEMEENTE SCHERPENZEEL

Raadsvoorstel

Datum B&W-besluit	: 13 september 2022	Portefeuille	: I. van Ekeren
Raadsvergadering	: 1 november 2022	Behandeld door	: Richard de Wit
Agendapunt	: Vult Griffie in	Zaaknummer	: 82209 / 82211
Bijlage(n)	: 2		

Onderwerp:Herziening grondexploitaties (Begroting 2023-2026)

Beslispunten

1. In te stemmen met de 6e herziening grondexploitatie Zelder
2. In te stemmen met de 9e 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 nog 2 complexen te weten 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)

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

Niet direct van toepassing, hoewel bij de uitwerking van de plannen uiteraard veel aandacht wordt besteed aan het element duurzaamheid.

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 begroting 2023.

Resultaten in exploitatie genomen gronden (x € 1.000)

Complex	Laatst vastgestelde stand				Begroting 2023-2026				Verschil Nomin. eindw tov begroting
	Jaarrekening 2021								
	Boekwaarde*		Eindresultaat		Boekwaarde		Eindresultaat		
1-1-2021	31-12-2021	Nominale eindwaarde **	Jaar	1-1-2021	31-12-2021	Nominale eindwaarde **	Jaar		
Akkerwinde	-2.218	0	6.955	2021					
Zelder	396	446	95	2025	396	446	117	2025	22
Walstrolaan	-670	0	1.048	2021					
Nw Koepel	2.446	8.643	11.212	2030	2.446	8.643	11.147	2030	-65

*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.

De complexen Akkerwinde en Walstrolaan zijn bij de jaarrekening 2021 afgesloten.

Zelder

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 en is in april 2022 onherroepelijk geworden. 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 (prijspeil 2021) alsmede de bouw van 1 vrijstaande woning. Het selectietraject voor het project is 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 december 2022 / januari 2023.

De grondexploitatie is geactualiseerd en de verwachte eindwaarde is € 22.000 hoger, vooral door 1 jaar meer indexering op de opbrengsten.

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, de aankoop van de gronden en de opdracht om extra aandacht te besteden aan de betaalbaarheid van een deel van de hier te ontwikkelen woningen, de hoeveelheid sociale huurwoningen en ontsluiting van het plangebied met de daarbij horende verkeerskundige maatregelen. De gemeente kocht de gronden in 2021 aan. De aandachtspunten zijn in samenwerking met het consortium verwerkt in het stedenbouwkundig ontwerp en het woningbouwprogramma. De gemeente en het consortium zijn nog in onderhandeling over de financiële afspraken, die samenhangen met deze wijzigingen. Het voorontwerp bestemmingsplan heeft in het tweede kwartaal van 2022 voor inspraak en vooroverleg ter inzage gelegen.

De grondexploitatieberekening was bij de jaarrekening 2021 gebaseerd op een genormeerde verkaveling. Bij deze actualisatie is de aangepaste stedenbouwkundige opzet en aangepaste woningbouwprogramma gehanteerd. Daarnaast zijn de kosten voor bouw- en woonrijp maken aangepast op basis van de huidige marktprijzen. Het financiële effect van deze aanpassing levert een voordeel op van € 36.000. Daarnaast zijn de plankosten hoger dan verwacht, doordat er meer onderzoeken nodig waren (€ 68.000 nadeel). De faseringkosten leveren een nadeel op van € 35.000. Samen met kleine voordelen van totaal € 2.000, levert dit een verwachte eindwaarde op van € 65.000 lager.

Winstneming

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. Bij de bepaling van de tussentijdse winstneming wordt rekening gehouden met het risicoprofiel; daarom wordt bij Zelder geen tussentijdse winst genomen.

Complex	POC (%)					(tussentijdse) winstneming (x € 1.000)		
	2022	2023	2024	2025	2026	2024	2025	2026
Zelder	0%	70%	71%	100%				
De Nieuwe Koepel	0%	0%	11%	24%	42%	820	1.010	1.292

Reserves en voorzieningen

De gemeente beschikt voor het grondbeleid over de reserve grondexploitatie, en de voorzieningen Akkerwinde, Walstrolaan en Dorpsontwikkeling-Scherpenzeel Zuid.

Reserve grondexploitatie

De Reserve grondexploitatie dient om de financiële risico's van de grondexploitaties op te vangen (voor zover de winstpotentie hier niet in voorziet), de verliesvoorziening voor verliesgevende grondexploitatie te vormen en daarnaast om de afdrachten Vennootschapsbelasting te betalen. De stand per 31 december 2021 voor deze reserve is € 5.005.782.

Op dit moment zijn de beoogde resultaten van de diverse grondexploitaties voldoende positief om deze risico's te kunnen opvangen binnen de lopende exploitaties. Steeds als een complex wordt afgesloten, volgt een voorstel waar de raad beslist over de resultaatbestemming. In de afweging wordt dan ook het totaal van de risico's op de overige complexen en de vennootschapsbelasting betrokken. Tot het moment van winstneming, worden verwachte resultaten opgenomen in de reserve grondexploitatie.

Voorzieningen Akkerwinde en Walstrolaan

Eind 2021 zijn de complexen Akkerwinde en Walstrolaan afgesloten. Om in de nakomende kosten voor de resterende werkzaamheden en het afronden van het woonrijp maken te kunnen voorzien zijn hiervoor eind 2021 voorzieningen opgenomen. De stand van de voorziening Akkerwinde is per 31 december 2021 € 99.425 en de voorziening Walstrolaan € 23.000.

Begrotingswijziging: ja

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,

R. 't Hoen
Secretaris

M.W. Jaeger
burgemeester

GEMEENTE SCHERPENZEEL

Raadsbesluit

Agendapunt : Vult Griffie in

Onderwerp : Herziening grondexploitaties (Begroting 2023-2026)

De raad van de gemeente Scherpenzeel,
gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 13 september 2022;

besluit

1. In te stemmen met de 6e herziening grondexploitatie Zelder
2. In te stemmen met de 9e herziening grondexploitatie Nieuwe Koepel.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van 1 november 2022.

B.S. van Ginkel-Schuur
Griffier

M.W. Jaeger
voorzitter