

GEMEENTE SCHERPENZEEL

Raadsvoorstel

Datum B&W-besluit	: 16 april 2024	Portefeuille	: I. van Ekeren
Raadsvergadering	: 4 juni 2024	Behandeld door	: W.F. Pilon-Drost
Agendapunt	: Vult Griffie in	Zaaknummer	: 115632 / 115634
Bijlage(n)	: 2 (Geheim)		

Onderwerp: Actualisatie grondexploitaties jaarstukken 2023

Beslispunten

1. De 9e herziening grondexploitatie Zelder vast te stellen, waarbij op de bijlage Actualisatie grondexploitatie geheimhouding rust.
2. De 12e herziening grondexploitatie De Nieuwe Koepel vast te stellen, waarbij op de bijlage Actualisatie grondexploitatie geheimhouding rust.

Inleiding

Tweemaal per jaar worden de grondexploitaties in Scherpenzeel herzien. De eerste keer is met het vaststellen van de jaarstukken en de tweede keer 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 2 complexen te weten de Nieuwe Koepel en Zelder. In de bijlagen (met daarop geheimhouding) zijn gespecificeerde overzichten opgenomen.

Beoogd effect/resultaat

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

Argumenten

- 1.1 *In Scherpenzeel wordt conform de nota grondbeleid de grondexploitaties minimaal tweemaal per jaar herzien*

De actuele stand van zaken ten aanzien van Zelder m.b.t. kosten, opbrengsten en ruimtegebruik is doorberekend in de herziening.

- 1.2 *In Scherpenzeel wordt conform de nota grondbeleid de grondexploitaties minimaal tweemaal per jaar herzien*

De actuele stand van zaken ten aanzien van De Nieuwe Koepel m.b.t. kosten, opbrengsten en ruimtegebruik is doorberekend in de 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.

De geheimhouding moet op een later te bepalen moment opgeheven worden.

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 jaarstukken 2023.

Resultaten in exploitatie genomen gronden (x € 1.000):

Complex	Laatst vastgestelde stand Begroting 2024-2027				Jaarrekening 2023		Bijstelling
	Boekwaarde		Eindresultaat		Eindresultaat		
	1-1-2023	31-12-2023	Eindwaarde	Jaar	Eindwaarde	Jaar	
Zelder	618	- 248	53	2028	184	2028	131
De Nieuwe Koepel	8.941	9.653	10.952	2030	11.793	2030	841

Complex Zelder

Het bestemmingsplan 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 met een vaste prijs van € 210.000 VON (prijspeil 2021) alsmede de bouw van 1 vrijstaande woning. Het project wordt uitgevoerd in 2 fasen, fase 1 26 woningen en 1 vrijstaande woning; fase 2 8 woningen (uitvoering na verplaatsing warmteunit). In fase 1 zijn 24 woningen verkocht aan inwoners van Scherpenzeel en 2 woningen verkocht aan mensen welke economisch en/of maatschappelijk zijn gebonden aan Scherpenzeel. In het eerste kwartaal 2024 wordt fase 1 in zijn geheel opgeleverd.

Na de actualisatie zijn de volgende verschillen geconstateerd. Het bouwrijp maken van fase 1 is afgerond. Het woonrijp maken van fase 1 is aanbesteed en hierdoor is een aanbestedingsvoordeel ontstaan van € 105.000 (V). In 2023 is het budget voor de plankosten overschreden met € 8.000 (N). De GWW index over de stelposten voor het bouw- en woonrijp maken van fase 2 is aangepast naar 2%, deze was voor 2024 en 2025 4%. De aanbesteding voor het woonrijp maken van fase 1 is prijsvast. Dit levert samen een voordeel op van € 45.000 (V). De opbrengstenindex is bijgesteld naar 2,5% waarbij er geen sprake is van samengestelde rente. Dit zorgt voor een nadeel van € 10.000 (N).

In totaal is de grondexploitatie € 131.000 positiever geworden.

De Groeperlaan wordt aangepast in 2024. In 2023 is dit aanbesteed en de aanpassing kost € 250.000. De aanpassing van de Groeperlaan heeft een causaal verband met de grondexploitatie Zelder en deze woningen hebben daar profijt van. De aanpassing van de Groeperlaan is niet voorzien in de grondexploitatie en betreft een planinhoudelijke wijziging waar een raadsbesluit voor nodig is. In 2024 ligt een separaat raadsvoorstel voor aan de raad om hierover te besluiten. Als de raad instemt en de kosten voor de aanpassing van de Groeperlaan ten laste van de grondexploitatie worden gebracht dan leidt dit tot een negatieve eindwaarde voor Zelder. Voor dit verlies wordt een verliesvoorziening gevormd en dit wordt verwerkt bij de actualisatie van de grondexploitatie voor de begroting 2025.

Complex De Nieuwe Koepel

Het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan De Nieuwe Koepel is in december 2023 vastgesteld door de raad. Vervolgens ligt het plan voor hoger beroep ter inzage t/m 30 januari 2024. Mede afhankelijk van de uitkomsten hiervan zal het vervolg van de uitvoering van de betreffende plannen worden bepaald. In het meest positieve scenario is het de verwachting dat met de werkelijke bouw van de woningen in dit gebied kan worden gestart in het eerste of tweede kwartaal 2025.

Na de actualisatie zijn de volgende verschillen geconstateerd. De plankosten zijn bijgesteld (realisatie 2023 € 25.000 (N) en verlenging van de looptijd van het project met 1 jaar € 76.000 (N)). De GWW index over 2023 is lager uitgevallen (3% in plaats van 6%), de prognose voor de kostenstijging in 2024 en 2025 is naar beneden bijgesteld (van 4% naar 2%) en de kengetallen voor het bouw- en woonrijp maken zijn bijgesteld naar het prijspeil van 1 januari 2024. Dit levert een voordeel op van € 747.000 (V). Ook de opbrengsten zijn bijgesteld naar het prijspeil 1 januari 2024. Daarnaast is de fasering van de uitgifte van de kavels aangepast. Het voordeel voor de grondexploitatie is € 818.000 (V). De projectfinanciering is opnieuw gecontracteerd. Dit zorgt voor extra rentelasten van € 477.000 (N). Overige bijstellingen geven een nadeel van € 146.000 op. In totaal is de grondexploitatie € 841.000 positiever geworden.

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. Bij de bepaling van de tussentijdse winstnemning wordt rekening gehouden met het risicoprofiel. Daarom wordt bij Zelder niet tussentijds winst genomen.

Complex	POC%					Tussentijdse winstneming (x € 1.000)				
	2023	2024	2025	2026	2027	2023	2024	2025	2026	2027
Zelder	54%	73%	73%	74%	77%					
De Nieuwe Koepel	0%	0%	8%	18%	32%			685	892	1.219

Reserves en voorzieningen

De gemeente beschikt voor het grondbeleid over de reserve grondexploitatie, voorziening Akkerwinde en het Fonds Dorpsontwikkeling.

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 verliesgevendende grondexploitatie te vormen en daarnaast om de afdrachten vennootschapsbelasting te betalen. De stand per 31 december 2023 voor deze reserve is € 4.245.871. Het beoogd resultaat van grondexploitatie De Nieuwe Koepel is voldoende positief om de risico's te kunnen opvangen binnen de lopende exploitatie. Voor grondexploitatie Zelder worden de risico's grotendeels opgevangen met de reserve grondexploitatie en beperkt met de winstpotentie. Steeds als een complex wordt afgesloten, volgt een voorstel op grond waarvan 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.

Fonds Dorpsontwikkeling

In de structuurvisie staat beschreven dat alle nieuwbouwontwikkelingen in het gebied voor Scherpenzeel-Zuid (begrensd bij het bestaand stedelijk gebied ten tijde van vaststelling van de structuurvisie) bijdragen aan het Fonds Dorpsontwikkeling Scherpenzeel Zuid. Met de grondverkopen (actief grondbeleid) en daarnaast door de initiatieven die de gemeente faciliteerde zijn in de afgelopen jaren afdrachten gedaan ten gunste van deze voorziening. De stand van de voorziening bedraagt op 31 december 2023 € 843.667. Voor de besteding van de fondsgelden zijn diverse deelplannen opgesteld. Een deel hiervan (met name onderdeel Akkerwinde) is inmiddels uitgevoerd. De overige plannen (met name in en bij De Nieuwe Koepel) zijn voorzien voor de komende periode. In het verlengde van de geplande actualisering van de nota Grondbeleid wordt ook de toekomstige inzet van het Fonds Dorpsontwikkeling Scherpenzeel Zuid meegenomen.

Voorziening Akkerwinde

De stand van de voorziening Akkerwinde is per 31 december 2023 € 960. Hieruit wordt onder andere de aanschaf van de waterpomp voor de speelplaats betaald.

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. Zie Gemeentewet en artikel 9 lid 2 en art. 11 lid 1 en 2 BBV.

Volgens art. 5.1 lid 2 onder b. Wet open overheid blijft het openbaar maken van informatie achterwege, als het belang daarvan niet opweegt tegen de financiële belangen van de gemeente. In dit geval kan het openbaar maken van de gegevens in de bijlagen de financiële positie van de gemeente schaden. Volgens art. 87 Gemeentewet neemt het college het weloverwogen besluit de (gegevens in de) bijlagen niet openbaar te maken, en daarmee geheim te verklaren. Het college zorgt voor een registratie hiervan. En op de bijlagen staat dat deze geheim zijn.

Het college *verstrekt* deze geheime gegevens hierna aan de gemeenteraad, en legt daarbij volgens art. 88 lid 2 Gemeentewet geheimhouding (ook) op aan de raad. Volgens art. 89 lid 4 Gemeentewet moet de gemeenteraad, direct zodra zich hiertegen geen belangen meer verzetten, de geheimhouding opheffen met een besluit. Op dat moment worden de nu geheime gegevens (via de besluitenlijst) alsnog openbaar.

Evaluatie

n.v.t.

Burgemeester en wethouders van Scherpenzeel,

R. 't Hoen
secretaris

M.C. Teunissen-Willemsen
burgemeester

GEMEENTE SCHERPENZEEL

Raadsbesluit

Agendapunt : Vult Griffie in

Onderwerp : Actualisatie grondexploitaties jaarstukken 2023

De raad van de gemeente Scherpenzeel,
gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 16 april 2024;

besluit

1. De 9e herziening grondexploitatie Zelder vast te stellen, waarbij op de bijlage Actualisatie grondexploitatie geheimhouding rust.
2. De 12e herziening grondexploitatie De Nieuwe Koepel vast te stellen, waarbij op de bijlage Actualisatie grondexploitatie geheimhouding rust.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van 4 juni 2024.

B.S. van Ginkel-Schuur
griffier

M.C. Teunissen-Willemsen
voorzitter