Bijlage 1 bij de Actualisatie uitvoeringsprogramma grondexploitatie 2020-2023;
“Toelichting bij het raadsvoorstel”

1. Inleiding

Voor u ligt de Actualisatie uitvoeringsprogramma grondexploitatie 2020-2023. Hiermee geven wij u inzicht in de huidige stand van zaken van de totale grondexploitatie, zowel per project als op het totaal van de projecten. Daarnaast vragen wij u in dit voorstel om besluitvorming rondom de in de totale grondexploitatie opgenomen grondexploitaties. In deze bijlage geven we een toelichting op de besluitvorming die we in het bijbehorende raadsvoorstel aan u voorleggen.

2. Samenhang Meerjarenplan woningbouw

Over het woningbouwprogramma informeren we u bij de actualisatie daarvan. Een mogelijke bijstelling van het woningbouwprogramma heeft op de lopende grondexploitaties geen effect.

3. Jaarlijkse bijstelling indexen/ discontovoet grondexploitaties

Indexen

Ook dit jaar zijn in het kader van de Actualisatie uitvoeringsprogramma grondexploitatie de indexaties voor de grondopbrengsten en grondkosten op basis van de huidige economische verwachtingen opnieuw herijkt.

Om de prijsontwikkeling in de vastgoed- en grondmarkt in te schatten zijn verschillende factoren van belang, waaronder: de economische groei, de bouwproductie, kostenontwikkeling en de ontwikkelingen op de woningmarkt. Voor de jaren 2020 en verder zijn de kosten- en opbrengstenstijgingen ingeschat op basis van deze factoren. Bij de actualisatie dit jaar speelt specifiek de afname van bouwproductie (en als gevolg daarvan een afname in het aantal woningtransacties) als gevolg van stikstof- en PFAS problematiek. Daarbij valt de impact van politiek beleid lastig te voorspellen. Ook valt op dat de huizenprijzen de komende jaren weliswaar blijven stijgen, maar minder hard dan voorheen.

Alle grondexploitaties zijn ten behoeve van deze Actualisatie uitvoeringsprogramma grondexploitatie doorgerekend met de volgende indexaties:

Indexatie	2018	2019	2020	2021	2022	2023+
Vastgoedkosten	7,50%	6,00%	4,00%	3,00%	2,50%	2,25%
Vastgoedopbrengsten	8,00%	5,50%	3,50%	3,00%	2,50%	2,25%
Grondkosten	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%

Grondkosten zijn kosten die je maakt voor de grond, dus bijvoorbeeld kosten voor grond-, weg- en waterbouw. Zoals in de voorgaande jaren ook het geval houden we deze index in de exploitatieopzetten zo constant mogelijk (op het langjarig gemiddeld niveau).

De gemeente Vught berekent haar grondprijzen over het algemeen residueel. Daarbij is de grondprijs het verschil (residu) tussen de vastgoedopbrengst en de vastgoedkosten.

Vastgoedopbrengsten zijn de VON prijzen die in een residuele berekening worden ingevoerd. Vastgoedkosten zijn de kosten die je maakt om een woning te bouwen.

Aangezien de grondwaarde een residu is van zowel vastgoedkosten als vastgoedopbrengsten, wordt de indexatie van de grondwaarde/grondopbrengsten ook door beide componenten beïnvloed. De stijging van de residuele grondwaarde neemt als gevolg van de hier genoemde parameters af; immers de vastgoedkosten (4,00%) blijven harder stijgen dan de vastgoedopbrengsten (3,50%).
De grondwaarde van sociale huurwoningen wordt geïndexeerd met de indexatie van vastgoedkosten.

Omdat gemeente Vught de index voor grondkosten in de exploitatieopzetten zo constant mogelijk houdt op het langjarig gemiddeld niveau, wordt hiervoor een percentage van 2,25% gehanteerd. Zowel de vastgoedkosten als -opbrengsten worden ieder jaar geleidelijk dichter naar het langjarig gemiddelde van 2,25% gebracht.

Voor een volledige toelichting bij deze uitgangspunten verwijzen wij u naar bijlage 2.

Toe te rekenen rente aan de Bouwgronden In Exploitatie (BIE's):
Overeenkomstig de regelgeving Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) moet de toe te rekenen rente worden gebaseerd op de daadwerkelijk te betalen rente over het vreemd vermogen. Het is niet toegestaan om rente over het eigen vermogen toe te rekenen. De gemeente Vught kent geen afzonderlijke projectfinancieringen, waardoor in alle grondexploitaties wordt gerekend met de omslagrente (gemiddelde financieringsrente van de totale leningenportefeuille van de gemeente). Deze omslagrente bedraagt 2,00%.

Discontovoet
Om het saldo van een grondexploitaties bij het einde van een exploitatietermijn te kunnen omrekenen naar een Netto Contante Waarde (waarde nu van dat in de toekomst berekende saldo) wordt gerekend met een zogenaamde discontovoet. De discontovoet blijft gelijk aan die van vorig jaar, te weten 2%.

Overig
De waardering van gronden en de activering van kosten geschiedt conform hetgeen de commissie Besluit Begroting en Verantwoording voorschrijft. Daarnaast zijn de grondexploitaties aangepast op basis van, autonome ontwikkelingen, de actuele situatie in de diverse projecten en de besluitvorming in het afgelopen jaar.

4. Regelgeving BBV

Volgens regelgeving BBV zijn er twee categorieën gronden te weten: BIE (afkorting van "bouwgrond in exploitatie") en MVA's (afkorting van "materiële vaste activa"). De definitie van BIE is gronden die zich in het transformatieproces bevinden waarbij in bezit zijnde grond en (eventueel) aanwezige opstallen worden omgevormd naar bouwrijpe grond, met als oogmerk (opnieuw) te worden

bebouwd. Gronden worden geacht zich in het transformatieproces te bevinden vanaf het moment dat de gemeenteraad de grondexploitatie begroting heeft vastgesteld. Zolang gronden nog niet zijn aangemerkt als BIE, staan deze op de balans onder de materiële vaste activa (afgekort MVA).

De BIE's worden verantwoord in het saldo grondexploitatie. De MVA's worden als zodanig in de reguliere P&C cyclus onder Vastgoed opgenomen.

BIE's zijn:

- Stadhouderspark
- De Hagen
- De Koepel

5. Vennootschapsbelasting

Over de gerealiseerde winst binnen de grondexploitatie moet vennootschapsbelasting worden betaald. Daartoe zijn fiscale openingsbalansen opgesteld. Ook zijn fiscale doorrekeningen gemaakt van de diverse grondexploitaties. De consequenties hiervan zijn meegenomen in doorrekening van het Uitvoeringsprogramma grondexploitatie 2020-2023 (zie bijlage 4).

6. Evaluatie resultaatverwachtingen

Jaarlijks wordt door uw raad een resultaatverwachting vastgesteld. In het onderstaande leggen wij u een evaluatie voor van de verwachting voor 2019 ten opzichte van daadwerkelijk gerealiseerd in 2019. Voor het overzicht Saldo grondexploitatie verwijzen wij u naar bijlage 4.

Evaluatie financiële verwachting:

Exploitatieresultaat:

Verwacht exploitatie resultaat: € 1.966.876,-

Gerealiseerd exploitatie resultaat: € 1.979.523,-.

De onderbouwing van dit verschil is als volgt

	Verwacht	**Gerealiseerd**

Stadhouderspark	857.000	743.000
De Koepel	112.876	232.523
De Hagen	997.000	1.004.000
Totaal resultaat	**1.966.876**	**1.979.523**

Het verschil is te verklaren als volgt:
De positieve bijstelling van de koepel heeft te maken met minder gemaakte kosten woonrijp maken en kosten landmeten dan verwacht. Omdat de grondexploitaties Stadhouderspark en De Hagen zijn geactualiseerd wijzigen, als gevolg van BBV regelgeving , de tussentijdse winstnemingen.

Saldo grondexploitatie
Verwacht saldo reserve grondexploitatie per 31-12-2019: € 3.188.144,
Gerealiseerd saldo reserve grondexploitatie per 31-12-2019: € 3.127.107,-
De afwijking komt onder andere voort uit de hierboven genoemde afwijking van het exploitatieresultaat. Daarbij komt dat, vanwege positieve bijstelling van de Hagen en De Koepel, daadwerkelijk meer vennootschapsbelasting moet worden afgedragen dan vorig jaar was geraamd.

Reserve Grondexploitatie *(bedragen x € 1000)*	**2019**	**2020**	**2021**	**2022**	**2023**
Saldo 1-1	1.518	3.127	4.979	4.979	4.979
Winstneming projecten	1.979	1.938	0	49	0
Te betalen vennootschapsbelasting	-205	-86	0	0	0
Winstbestemming Fonds bovenwijkse voorzieningen	-165	0	0	0	0
Saldo 31-12	**3.127**	**4.979**	**4.979**	**4.979**	**4.979**

Het verwachte eindsaldo van de reserve grondexploitatie is geraamd op € 4,979 miljoen (vorig jaar uitvoeringsprogramma grondexploitatie was € 4,737 miljoen.
De afwijkingen worden in het onderstaande per plan toegelicht.

7. Actualisatie uitvoeringsprogramma grondexploitatie 2020-2023

De exploitaties zijn geactualiseerd op basis van:

1. De nieuw vastgestelde indexen (zie hierboven onder 3);
2. De actuele situatie in de diverse projecten die volgt uit de voortgang en ontwikkeling van de projecten;
3. Vastgestelde besluitvorming;
4. Autonome ontwikkelingen;

Stadhouderspark

Voortgang

Deelgebied kazerne:

Het appartementencomplex De Colligny (21 middeldure huurappartementen) is conform planning in maart 2019 opgeleverd. BPD is in 2019 in overleg geweest met partijen over de invulling van het Klokgebouw. Het was de verwachting dat daadwerkelijke overdracht nog in 2019 zou plaatsvinden maar dit is niet het geval. De onderhandelingen tussen BPD en de beoogde koper lopen nog.
Het gebouw Het Koepeltje is particulier eigendom en nog niet ingevuld.

Deelgebied Dorpsrand:

BPD heeft momenteel nog slechts 1 kavel beschikbaar voor verkoop (al wel in optie, met de wens om hier 2 in plaats van 1 woning op te realiseren d.m.v. een kavelsplitsing). Voor de overige recent verkochte kavels zijn bouwplannen in ontwikkeling/aanvraag.

Deelgebied Parkbos:

Alle grondgebonden woningen zijn opgeleverd. Met de bouw van het laatste appartementencomplex (Willem de Zwijger, 16 appartementen) is in 2019 een aanvang gemaakt. Oplevering hiervan is gepland voor het eerste kwartaal 2020. Woonrijp maken rondom het complex in opdracht van de gemeente Vught vindt plaats in de periode januari-februari 2020.
In 2019 is ook de speelvoorziening aan de Amalia van Solmslaan gerealiseerd en werd de openbare ruimte rondom de opgeleverde grondgebonden woningen ingericht (onder andere plaatsing van de hagen, plaatsen houten paaltjes langs de wegen en op diverse plaatsen groen aangeplant en ingezaaid).

Kamers:
Na het bouwrijp maken einde 2018 en juridische levering van de bouwpercelen aan BPD eerste kwartaal 2019 is door BPD de verkoop aan de individuele kopers afgerond. BPD startte in april 2019 met de bouw (met in december 2019 een "hoogste punt viering" met o.a. de kopers en een vertegenwoordiging van het gemeentebestuur).
BPD verwacht de woningen in mei/juni 2020 op te kunnen leveren. Woonrijp maken gebeurt in opdracht van en voor rekening van de gemeente en vindt plaats in het begin van het eerste kwartaal 2020.

Financieel resultaat
Bijlage 4 geeft de actuele raming. Bijlage 5 geeft een toelichting bij de risico's.
Winstnemingen op basis van richtlijnen BBV:

- 31-12-2019: € 743.000
- 31-12-2020: € 286.000

De bijstelling ten opzicht van vorig jaar bedraagt € 24.000 negatief en is uit te leggen als volgt:

- Bouwrijp maken: in verband met grondwater problematiek zijn deze kosten € 24.000 negatief bijgesteld.
- Woonrijp maken: De aanbesteding van de bouwrijp werkzaamheden kwam fors positiever uit dan verwacht. Daarom hebben we de raming van de kosten van het woonrijp maken (mede ook naar aanleiding van het al concrete bestek) positief bijgesteld met € 179.000. In verband met de evaluatie verkeersveiligheid maken we meer kosten dan vorig jaar verwacht voor het definitief aansluiten van de Louise de Collignylaan op de Postweg. In totaal bedragen de kosten € 160.000. Per saldo stellen we de kosten woonrijp positief bij met € 19.000.
- Plankosten: deze zijn € 14.000 positief bijgesteld onder andere omdat een deel van de nog te verrichten werkzaamheden al is verricht.
- Kosten explosieven: omdat de werkzaamheden opruimen explosieven zijn afgerond zijn de bijbehorende kosten met € 12.000 positief bijgesteld.

- Grondopbrengsten: in totaal zijn € 53.000 minder opbrengsten gegenereerd. Dat komt omdat de opbrengst van De Kamers eerder is gerealiseerd waardoor het initiële bedrag van de koopsom minder hoog is geïndexeerd dan vorig jaar verwacht.
- Nog te vorderen van defensie: deze post is positief bijgesteld met € 17.000.
- Rente: wijzigingen in de planning en/of geprognosticeerde kosten en opbrengsten hebben een effect op de hoogte van de rentekosten. Ook de verwachte tussentijdse winstneming heeft een effect op de rente. Een en ander heeft een negatief resultaat van € 9.000.

De Koepel

Voortgang

Omdat alle werkzaamheden zijn afgerond sluiten we deze grondexploitatie per 31-12-2019.

Financieel resultaat

Bijlage 4 geeft de actuele raming. Zoals gezegd sluiten we deze grondexploitatie per 31-12-2019. De restant winst die we per 31-12-2019 kunnen nemen bedraagt € 232.523. In totaal is bij De Koepel een bedrag van € 3.195.523 aan winst gerealiseerd.

De bijstelling ten opzichte van vorig jaar bedraagt € 119.000 positief en is uit te leggen als volgt:

- Woonrijp maken: de kosten zijn met € 78.000 positief bijgesteld. Dit is te verklaren door een aanbestedingsvoordeel en het feit dat sommige geplande inritten niet zijn aangelegd op kosten van de gemeente.
- Plankosten: deze zijn € 41.000 positief bijgesteld in verband minder kosten voor landmeten dan verwacht.

De Hagen

Voortgang

In het eerste en tweede kwartaal 2019 heeft uitgebreid archeologisch onderzoek en explosieven onderzoek plaatsgevonden en is het plangebied in opdracht van de gemeente bouwrijp gemaakt. Juridische overdracht van de percelen aan de

ontwikkelaar Van der Heijden en woningstichting Woonwijze (thans: Charlotte van Beuningen Woonstichting) vond plaats in juli 2019. De ontwikkelaar is in augustus 2019 gestart met de bouw van de geplande 53 woningen en verwacht, mede door toepassing van de specifieke bouwwijze met prefab bouwelementen, in het eerste kwartaal 2020 volgordelijk alle woningen in de diverse bouwblokken op te kunnen leveren. Naar verwachting worden de 10 sociale huurwoningen als eerste opgeleverd.
Het archeologisch onderzoek heeft bijzondere vondsten opgeleverd in de vorm van aanvals- en verdedigingsgreppels van het beleg van 1629, palen van het verdedigingswerk van de Isabellakazerne, de overblijfselen van drie soldaten en veel musketkogels. De vondsten worden nog geconserveerd en bekeken zal worden op welke wijze deze in Vught gebruikt kunnen worden.

Financieel resultaat

Bijlage 4 geeft de actuele raming. Bijlage 5 geeft een toelichting bij de risico's.
Winstnemingen op basis van richtlijnen BBV:

- 31-12-2019: € 1.004.000
- 31-12-2020: € 1.651.000

De bijstelling ten opzichte van vorig jaar bedraagt € 301.000 positief en is uit te leggen als volgt:

- Bouwrijp maken: deze post is € 101.000 positief bijgesteld. Dit is met name te verklaren door:
    - Een aanbestedingsvoordeel;
    - De kosten van opruimen explosieven vallen lager uit;
    - De kosten archeologie vallen lager uit.
- Woonrijp maken: deze kosten zijn € 30.000 negatief bijgesteld. Dat heeft met name te maken met de indexatie van de kosten van het geluidsscherm.
- Plankosten: deze zijn € 211.000 positief bijgesteld.
- Grondopbrengsten: door een positief uitgevallen indexatie (later verkopen dan gepland) zijn de grondopbrengsten met € 45.000 positief bijgesteld.
- Subsidie explosieven: de verwachte subsidie voor het opruimen van explosieven zijn € 42.000 negatief bijgesteld. Dat komt omdat we minder kosten hebben gemaakt dan verwacht (en dus minder subsidie kunnen vragen).

- Huuropbrengsten van de garageboxen: deze vallen € 14.000 positief uit.
- Rente: wijzigingen in de planning en/of geprognosticeerde kosten en opbrengsten hebben een effect op de hoogte van de rentekosten. Ook de verwachte tussentijdse winstneming heeft een effect op de rente. Een en ander heeft een positief resultaat van € 2.000.

Uitgangspunten onder geluidsscherm

De grondexploitatie heeft als uitgangspunten de kaders van het vigerende bestemmingsplan alsmede het amendement van de raad om versneld 53 woningen te realiseren. In het vigerende bestemmingplan zijn als geluidwerende maatregelen opgenomen de beoogde dove gevelwoningen alsmede een scherm van 3 meter hoog. In de grondexploitatie zijn de kosten voor het realiseren van een geluidscherm opgenomen. Uitgangspunt hierbij is het treffen van de maatregelen die nodig zijn op basis van de kaders die het vigerende bestemmingsplan geeft. Dat wil zeggen:

- Maatregelen benodigd voor realisatie van de capaciteit passend binnen het vigerende bestemmingsplan;
- We realiseren te zijner tijd de dove gevelwoningen zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan (In het kader van het woningbouwprogramma zijn 100 woningen geschrapt. Daarbij heeft uw raad echter niet aangegeven welke woningen specifiek komen te vervallen);
- Gerekend is daarbij met 3 sporen (een en ander in overleg destijds met Prorail);
- We realiseren het in het vigerende bestemmingsplan opgenomen geluidscherm;
- We hebben daarbij een aanname gedaan op onderhoudskosten.
- In de grondexploitatie is geen rekening gehouden met mogelijke verdergaande ambities die (op basis van bijvoorbeeld de gebiedsvisie) met betrekking tot hoogte/ kwaliteit etc. wenselijk zijn. Uiteraard werken we de concrete uitvoering in nauw overleg met Rijksinfra uit. Maar voor de kosten in de grondexploitatie is het uitgangspunt: benodigde kwaliteit/ hoogte op basis van de kaders die het vigerende bestemmingsplan biedt;
- Omdat de uitgangspunten ten tijde van het opstellen van het vigerend bestemmingsplan leidend zijn, zijn mogelijke kosten (nader te

onderzoeken) voor aanvullende maatregelen vanwege de situatie PHS ten opzichte van de situatie ten tijde van het bestemmingsplan, niet meegenomen in de grondexploitatie.
- Omdat de uitgangspunten ten tijde van het opstellen van het vigerend bestemmingsplan leidend zijn nemen we zowel in de grondexploitatie als in deze risico inventarisatie geen bedrag op voor mogelijke kosten voor maatregelen in relatie tot trillingen.

8. Financiële en programmatische resultaatverwachting 2020-2023

Jaarlijks wordt door uw raad een resultaatverwachting vastgesteld. De verwachting volgt uit de geactualiseerde exploitaties.

Financiële resultaatverwachting 2020:

- Een verwachte te realiseren exploitatieresultaat van € 1.938.392,-.
- Een saldo reserve grondexploitatie per 31-12-2020 van € 4.979.583,-.

Voor een nadere onderbouwing van de totale cijfers verwijzen wij u naar bijlage 4.

Geen reservering voor toekomstige ontwikkelingen:

Vanaf 2018 hebben we, naast de geïnventariseerde risico's, ook een reservering van € 1.000.000 gemaakt voor toekomstige ontwikkelingen binnen de grondexploitatie.
Deze toekomstige ontwikkelingen betroffen in ieder geval:

- Rozenoord;
- Molenven;
- De Baarzen;
- Vught Centrum Zuid (de Wieken).

Om binnen de grondexploitatie te kunnen worden verantwoord dient een locatie als BIE te worden vastgesteld door de raad. De definitie van BIE is gronden die zich in het transformatieproces bevinden waarbij in bezit zijnde grond en (eventueel) aanwezige opstallen worden omgevormd naar bouwrijpe grond, met als oogmerk (opnieuw) te worden bebouwd. Een mate van actief grondbeleid is nodig om gronden als BIE te kunnen aanmerken. Bijvoorbeeld zelf slopen en bouwrijp maken, of de bestemmingsplanprocedure voor eigen rekening en risico

voeren. Of je als gemeente actief grondbeleid voert, of puur en alleen (zoals bijvoorbeeld bij Rozenoord) grond verkoopt, hangt af van de gewenste wijze van verkoop. En dat hangt weer af van allerlei aspecten als fiscale gevolgen/ willen of moeten we aanbesteden/ welk risico wil je lopen etc.

De destijds voorziene ontwikkelingen zijn inmiddels allemaal in de fase planvoorbereiding/ verkoop (of zelfs al verkocht). Vanwege meerdere redenen is bij Rozenoord en Molenven gekozen voor een wijze van verkoop waarbij de gemeente niet zelf gronden bouw- en woonrijp maakt. Het opstellen van een BIE (grondexploitatie) is daarom niet aan de orde bij deze locaties. Bij de locaties De Baarzen en De wieken heeft nog geen besluitvorming rondom wijze verkoop plaatsgevonden. Of de gebiedsontwikkelingen een BIE worden is dus nog niet zeker. Echter, een mogelijke BIE zal naar verwachting altijd positief zijn, zodat een reserve niet hoeft te worden aangehouden om eventuele verliesvoorzieningen te dekken.

Daarom hebben we dit jaar de expliciete reservering van € 1.000.000 voor toekomstige ontwikkelingen niet opgenomen.

Risico inventarisatie

De risico's zijn bijgesteld. Bijlage 5 geeft een toelichting bij het bepalen van de hoogte van de risico's.

De reservering voor de geïnventariseerde risico's bedragen in totaal:

Risicoinventarisatie *(bedragen x € 1000)*	**2019**	**2020**	**2021**	**2022**	**2023**
Som van de risico's	120	120	120	120	120

De reserve grondexploitatie is ruimschoots toereikend om dit risico te dekken.

Reserve grondexploitatie per 31-12-2019

Rekening houdend met de risico's bedraagt het overschot op de reserve grondexploitatie de komende jaren:

Totaal overschot reserve grondexploitatie *(bedragen x € 1000)*	**2019**	**2020**	**2021**	**2022**	**2023**
	3.127	4.979	4.979	4.979	4.979
Som van de risico's	120	120	120	120	120
Totaal overschot reserve grondexploitatie	3.007	4.859	4.859	4.859	4.859

Conform de Nota reserves en voorzieningen kan, wanneer het saldo reserve grondexploitatie substantieel hoger wordt dan voor risicodekking binnen de grondexploitatie noodzakelijk is, het overschot worden toegevoegd aan de algemene reserve. Voorstellen hiertoe doen we via het reguliere begrotingsproces zodat de raad kan beslissen over de bestemming.

9. Herindeling Haaren

Helvoirt zal per 1-1-2021 vervallen aan de gemeente Vught als gevolg van de herindeling Haaren. Daarmee worden de lopende grondexploitaties van Helvoirt onderdeel van de grondexploitatie Vught. Op dit moment richt de samenwerking zich vooral op de wijze van administreren. Denk aan aspecten als:

- komen de indexen die Haaren en Vught gebruiken overeen?
- Volgt Haaren de BBV richtlijnen? En als BBV een aanbeveling in plaats van een stellige uitspraak geeft: hoe geeft Haaren daar invulling aan?
- Hoe zijn de verliesvoorzieningen tot stand gekomen?
- Hoe zijn de tussentijdse winstnemingen berekend?

Het komende jaar zal die samenwerking intensiever worden. Om te borgen dat we per 1-1-2021 integraal zowel de grondexploitaties Vught als Helvoirt aan u kunnen voorleggen.