

Bijlage 1 bij de Actualisatie uitvoeringsprogramma grondexploitatie 2022-2025;
“Toelichting bij het raadsvoorstel”

1. Inleiding

Voor u ligt de Actualisatie uitvoeringsprogramma grondexploitatie 2022-2025. 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

Uw raad heeft in juli vorig jaar ingestemd met een geoptimaliseerde stedenbouwkundige uitwerking van Den Hoek. Een bijstelling van het woningbouwprogramma Vught heeft naar verwachting geen gevolgen voor het programma van het door u in juli 2021 vastgestelde plan voor Den Hoek, en heeft daarom op deze grondexploitatie 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. Deze indexen gebruiken we niet alleen voor de actualisatie van de grondexploitaties. Ook doorrekeningen, voor bijvoorbeeld verwachte grondopbrengsten, van andere ontwikkelingen rekenen we gedurende het jaar door met deze herijkte indexen.

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 2022 en verder zijn de kosten- en opbrengstenstijgingen ingeschat op basis van deze factoren.

We verwijzen u naar bijlage 2 voor een uitgebreide toelichting bij de bijstelling van de indexen.

Kort samengevat kunnen we over de bijstelling aangeven:

De in bijlage 2 geschetste marktontwikkelingen laten zien dat in 2021 de economie zich na een jaar van krimp grotendeels heeft weten te herstellen. De algemene consensus voor de komende jaren is dat het economisch herstel dat in 2021 heeft plaatsgevonden zich in de komende jaren voortzet. Voor de woningmarkt wordt verwacht dat zowel de vastgoedopbrengsten als de vastgoedkosten van nieuwbouwwoningen zullen toenemen.

De ramingen en prognoses die zijn geraadpleegd om bijlage 2 te kunnen opstellen moeten met de nodige voorzichtigheid worden geïnterpreteerd en gebruikt. We leven in een tijd waarin veel onzekerheid heerst en waarbij de wereld er elke maand anders uit ziet. Dit is af te leiden uit de grote verschillen die zijn te constateren tussen de ramingen die slechts een aantal maanden oud zijn en de meer recentere ramingen. Daarom wordt in bijlage 2 geadviseerd om vanwege deze onzekerheid de vastgoedopbrengsten voor de komende jaren met enig conservatisme, doch realistisch te indexeren.

Op basis van de ontwikkelingen geschetst in bijlage 2 is een inschatting gemaakt van de te verwachten vastgoedkosten, vastgoedopbrengsten en grondkosten en wel als volgt:

Indexatie

	2020	2021	2022	2023	2024	2025+
Vastgoedkosten	4,00%	0,00%	3,00%	2,75%	2,25%	2,25%
Vastgoedopbrengsten	3,50%	1,50%	10,00%	5,00%	3,00%	2,25%
Grondkosten	2,25%	2,25%	3,40%	2,25%	2,25%	2,25%

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 (gewogen gemiddelde rentepercentage). Deze omslagrente bedraagt in 2022 1,30%.

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 bijgesteld 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 (te sluiten per 31-12-2021);
- Den Hoek.

Investeringskrediet De Hagen fase 2 en Lidl, nieuwe locatie/ vooruitlopend op door uw raad vast te stellen BIE kosten activeren:

We werken aan planvoorbereiding voor de locaties De Hagen fase 2 en Lidl, nieuwe locatie. Bij deze locaties verwachten we in de toekomst een grondexploitatie (BIE) aan uw raad ter vaststelling voor te leggen. In het raadsvoorstel vragen we u om een investeringskrediet te verstrekken voor de kosten die we naar verwachting in 2022 maken voor de planvoorbereiding van deze locaties. Daarnaast vragen we u om, vooruitlopend op een eventueel in de toekomst door uw raad vast te stellen BIE (grondexploitatie), deze voorbereidingskosten alvast te activeren onder de immateriële vaste activa. Een toelichting daarbij is als volgt:

Regelgeving BBV:

Door de scherpere afbakening van het startmoment van BIE kunnen (voorbereidings-)kosten die worden gemaakt in de periode vóórdat de grondexploitatie wordt vastgesteld door de gemeenteraad, nog niet op het onderhanden werk worden geactiveerd wanneer de betreffende BIE nog niet operationeel is. Inherent aan de voorbereidingsfase is immers dat er nog geen operationele grondexploitatie is geopend waar deze kosten aan kunnen worden toegerekend. Voorbeelden van dergelijke voorbereidingskosten zijn o.a. bestemmingsplankosten, apparaatskosten voorbereiding en planschadevergoedingen.

Op grond van BBV regelgeving is het toegestaan om deze voorbereidingskosten voor grondexploitatie, als kosten van onderzoek en ontwikkeling, onder de immateriële vaste activa te activeren, zulks onder de volgende voorwaarden:

1. de kosten moeten passen binnen de kostensoortenlijst Wro/Bro (overeenkomstig stellige uitspraak in hoofdstuk 5.3 BBV);
2. de kosten mogen maximaal 5 jaar geactiveerd blijven staan onder de immateriële vaste activa; na maximaal 5 jaar moeten de kosten hebben geleid tot een actieve grondexploitatie en kunnen dan worden overgeboekt naar de desbetreffende BIE, dan wel worden afgeboekt ten laste van het jaarresultaat;
3. plannen tot ontwikkeling van de grond waarvoor de voorbereidingskosten worden gemaakt, moeten bestuurlijke instemming hebben, blijkend uit een raadsbesluit.

Reden activeren:

De geactiveerde kosten hoeven niet ten laste van het jaarresultaat (waarin ze vallen) te worden genomen. De geactiveerde kosten mogen daarentegen worden doorgeschoven naar het moment dat de opbrengsten worden gegenereerd. Deze kosten vallen dan binnen een eventueel later vast te stellen grondexploitatie, in plaats van ten laste van de reguliere exploitatie (algemene dienst).

Ten behoeve van de vennootschapsbelasting worden deze kosten jaarlijks meegenomen in de fiscale winstbepaling.

Bestuurlijke instemming:

In 2022 gaan we verder met de voorbereiding/ planuitwerking van de locaties De Hagen fase 2 en Hart van de Baarzen. Voor de Hagen fase 2 doen we dit onder andere op basis van het vastgestelde bestemmingsplan Stadhouderspark Vught. Voor de nieuwe locatie Lidl doen we dat op basis van het op 16 december 2021 door u genomen besluit om de globale gebiedsvisie Hart van De Baarzen Vught vast te stellen. Daarbij heeft de vastgestelde stedenbouwkundige variant

onder andere als uitgangspunt dat de Lidl in het noordelijk gedeelte een supermarkt realiseert ter grootte van maximaal 2000 m² bvo¹.

Hoogte investeringskrediet/ verwachting te activeren kosten:

Locatie	Verwachte kosten 2022	Werkzaamheden
De Hagen fase 2	€ 249.545	Interne uren; Externe plankosten waaronder: -fiscaal advies; -stedenbouwkundig advies; -civiel-technisch advies; -planeconomisch advies; -kosten (aanbesteding van) archeologisch onderzoek.
Lidl, nieuwe locatie ²	€ 139.958	Interne uren; Externe plankosten waaronder: -fiscaal advies; -stedenbouwkundig advies; -civiel-technisch advies; -planeconomisch advies; -verkeerskundig advies; -opstellen 3D visuals; - (voorbereiden) aanbesteding sloop.

¹ Op 26 november 2021 heeft de Hoge Raad een uitspraak gedaan die mogelijke gevolgen kan hebben voor de planontwikkeling/ verkoopstrategie van deze locatie, maar ook voor andere locaties. De uitspraak maakt de één op één verkoop van een pand of grond door gemeenten aan ontwikkelaars een stuk lastiger. Voor meer toelichting verwijzen we u naar bijlage 5 (risico inventarisatie). Op dit moment onderzoeken we de mogelijke gevolgen van dit arrest voor (onder andere) deze locatie(s).

² Kosten die we maken ten behoeve van de hele Hart van de Baarzen verdelen we naar rato over de deelgebieden.

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 2022-2025 (zie bijlage 5).

6. Evaluatie resultaatverwachtingen

Jaarlijks wordt door uw raad een resultaatverwachting vastgesteld. In het onderstaande leggen wij u een evaluatie voor van de verwachting voor 2021 ten opzichte van daadwerkelijk gerealiseerd in 2021. Voor het overzicht Meerjarenraming grondexploitatie verwijzen wij u naar bijlage 5.

Evaluatie financiële verwachting:

Verschil tussen verwacht- en gerealiseerd exploitatieresultaat 2021:

	Verwacht 2021	Gerealiseerd 2021
Stadhouderspark	62.096	63.583
Den Hoek	0	0
Totaal resultaat	62.096	63.583

Saldo grondexploitatie

Verwacht saldo reserve grondexploitatie per 31-12-2021: €
4.810.167,-

Gerealiseerd saldo reserve grondexploitatie per 31-12-2021: €
5.385.581,-

De afwijking komt voort uit de hierboven genoemde afwijking van het exploitatieresultaat en de bijgestelde vennootschapsbelastinglast, alsmede door de toegevoegde splitsingsbalans van Helvoirt van € 575.000.

Reserve Grondexploitatie	2021	2022	2023	2024	2025
Saldo 1-1	4.753.731	5.385.581	5.809.003	6.114.962	6.176.991
Inbrengbalans Helvoirt	575.000				
Winstneming projecten	63.583	635.915	360.932	63.348	27.733
Te betalen vennootschapsbelasting	6.733	212.493	54.973	1.319	945
Te verrekenen vennootschapsbelasting 2020 nav definitieve aangifte	0				
Saldo 31-12	5.385.581	5.809.003	6.114.962	6.176.991	6.203.779

Het verwachte eindsaldo van de reserve grondexploitatie is geraamd op € 6,203 miljoen (vorig jaar uitvoeringsprogramma grondexploitatie was € 5,566 miljoen. Dit komt deels door het toevoegen van de splitsingsbalans Helvoirt van € 575.000 alsmede door de afwijkingen per plan, welke in het onderstaande per plan worden toegelicht.

7. Actualisatie uitvoeringsprogramma grondexploitatie 2022-2025

De exploitaties worden jaarlijks geactualiseerd op basis van:

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

Stadhouderspark

Voortgang

Omdat nagenoeg alle werkzaamheden zijn afgerond sluiten we deze grondexploitatie per 31-12-2021. Omdat nog een aantal werkzaamheden moeten worden uitgevoerd vormen we, binnen het saldo van de totale grondexploitatie

Vught, een voorziening (totaal € 54.262) voor de nog te verrichten werkzaamheden, te weten:

Inrichting terrein Klok-/ Koepelgebouw	€ 42.319	Aanplant rondom het Klokgebouw vindt (als gevolg van vertraging van de interne verbouwing) plaats in 2022. Gelijktijdig wordt de aanpassing aan het terrein Koepelgebouw uitgevoerd.
Groeninrichting	€ 9.302	Laatste werkzaamheden Dorpsrand
Inzet IOR	€ 2.640	Laatste werkzaamheden Dorpsrand

Financieel resultaat

Zoals gezegd sluiten we deze grondexploitatie per 31-12-2021.

Restant winst per 31-12-2021: € 63.583;

Totale genomen winst grondexploitatie: € 10.039.583.

De bijstelling ten opzichte van vorig jaar bedraagt € 1.486 positief (exclusief mutaties rente en winstneming) en is uit te leggen als volgt, zie bijlage 3:

Post	Bijstelling	Toelichting
Verwervingen	-/- € 2.006	Negatief bijgesteld ivm kosten overdracht gronden klokgebouw
Woonrijp maken	+ € 11.497	Positief bijgesteld nav nieuwe raming (voorziening)
Plankosten	-/- € 8.005	Lichte overschrijding tov vorig jaar verwacht

Den Hoek

Voortgang

In juli 2021 heeft uw raad ingestemd met de geoptimaliseerde stedenbouwkundige variant. Conform uw besluit werken we deze variant en deze planontwikkeling momenteel uit.

Bouwclaims:

Met twee bouwclaimhouders is de overeenkomst getekend. Eén bouwclaimhouder heeft de omgevingsvergunning aanvraag ingediend. De overeenkomsten met de andere bouwclaimhouders zullen op korte termijn worden ondertekend.

CPO woningen:

Ook voor deze locatie bezien we op dit moment wat de gevolgen zijn van het Hoge Raad arrest Didam op de planvorming en verkoopstrategie. Met inachtneming daarvan zijn we een tender aan het voorbereiden. Besluitvorming over de aanbesteding door het college heeft in februari plaatsgevonden.

Duurzame/ circulaire woningen:

Besluitvorming over de aanbesteding door het college heeft in februari plaatsgevonden.

Woonveste:

Met Woonveste zijn we in gesprek over planvoorbereiding en de inhoud van een koop-/ realisatieovereenkomst. Zoals in bijlage 6 uiteengezet bezien we daarbij op dit moment in hoeverre het Hoge Raad arrest Didam van invloed is op deze locatie.

Particuliere kavels:

De kavels zijn net voor kerst 2021 in de verkoop gegaan. Inschrijven is mogelijk tot 14 februari.

Woonrijp maken:

Momenteel werken we, in afstemming met betrokken partijen, het door u vastgestelde stedenbouwkundig plan uit tot een civieltechnisch bestek. Het aanleggen zal gebeuren kort volgend op de oplevering van (delen van) bouwblokken.

Financieel resultaat

Bijlage 3 geeft de actuele raming. Bijlage 6 geeft een toelichting bij de risico's.

Resterende winstnemingen op basis van richtlijnen BBV:

- 31-12-2022: € 635.915
- 31-12-2023: € 360.932
- 31-12-2024: € 63.348
- 31-12-2025: € 27.733

Bij het instemmen met de geoptimaliseerde stedenbouwkundige variant heeft uw raad in juli 2021 ook de daarbij behorende grondexploitatie vastgesteld. De bijstelling ten opzicht van de in juli 2021 vastgestelde grondexploitatie bedraagt € 82.773 negatief (exclusief mutaties rente welke met € 57.485 negatief is bijgesteld) en is uit te leggen als volgt (zie ook bijlage 4):

Post	Bijstelling	Toelichting
Bouwrijp maken	-/- € 744	Verwerking nagekomen post
Woonrijp maken	+ € 23.869	Omdat de planning van deze werkzaamheden deels naar voren is gehaald werkt de index op de kosten minder hard door
Plankosten	-/- € 139.204	Negatieve bijstelling als gevolg van het opnieuw ramen van deze kosten. Daarbij speelt onder andere de aanbesteding van de CPO woningen die vanwege het Hoge Raad Didam arrest anders moeten worden opgezet dan aanvankelijk gedacht
Opbrengsten	+ € 30.998	Deze positieve bijstelling ziet op: Een negatieve bijstelling van € 206.189 omdat door het positief bijstellen van de planning de index op de opbrengsten minder lang

		doorloopt; Een positieve bijstelling van € 237.187 in verband met een nog te verkopen kavel uit fase 1 die eerder niet in de grondexploitatie was opgenomen
inmeten	+ € 2.308	Bijstelling tov vorig jaar

De wijzigingen in de planning en/of geprognosticeerde kosten en opbrengsten hebben een effect op de hoogte van de rentekosten. Ook de (conform BBV) aangepaste verwachte tussentijdse winstneming heeft een effect op de rente. Daarom is de post Rente met € 57.485 negatief bijgesteld.

8. Financiële en programmatische resultaatverwachting 2022-2025

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

Financiële resultaatverwachting 2022:

- Een verwachte te realiseren exploitatieresultaat van € 635.915;
- Een saldo reserve grondexploitatie per 31-12-2022 van € 5.809.003;
- Een cumulatieve stand van de voorzieningen per 31-12-2022 van € 1.330.000.

Voor een nadere onderbouwing van de totale cijfers verwijzen wij u naar bijlage 5.

Risico inventarisatie

De risico's zijn bijgesteld. Bijlage 6 geeft een toelichting bij het bepalen van de hoogte van de risico's.

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

Risicoinventarisatie (<i>bedragen x € 1000</i>)	2021	2022	2023	2024	2025
Som van de risico's	109	109	109	109	109

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

Reserve grondexploitatie

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

Totaal overschot reserve grondexploitatie (<i>bedragen x € 1000</i>)	2021	2022	2023	2024	2025
	4.810	5.809	6.114	6.176	6.203
Inbrengbalans Helvoirt	575				
Som van de risico's	109	109	109	109	109
Totaal overschot reserve grondexploitatie	5.276	5.700	6.005	6.067	6.094

Daarnaast bedraagt de stand van de voorzieningen de komende jaren:

Voorzieningen grondexploitatie (<i>bedragen x € 1000</i>)	2021	2022	2023	2024	2025
Cumulatieve stand voorzieningen grondexploitatie per 1-1	1.492	1.453	1.330	1.330	1.330
Onttrekkingen	-39	-123	0	0	0
Cumulatieve stand voorziening grondexploitatie per 31-12	1.453	1.330	1.330	1.330	1.330

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.