

Besluit van college B&W van Huizen

Zaaknummer / Documentnummer	Z.422471 / D.1936323
Datum document	
Onderwerp	Actualisering grondexploitaties 2025
Opsteller	Heeringa, Karen
Afdeling	team Financieel beleid en beheer
Portefeuillehouder	R. Boom
Vergadering van	-Niet van toepassing
Vertrouwelijkheid	Openbaar
Geheimhouding	Nee
Embargo t/m	
Besluit	Akkoord (Ongewijzigd besloten)
Datum besluit	15 september 2025

Toelichting besluit

Advies	1. 1. In te stemmen met de bijgevoegde herziene exploitatieramingen zoals aangegeven in de samenvatting onder argumentatie. 2. De gewijzigde exploitatieramingen te verwerken in de begroting via de eerstvolgende actualisering. 3. De opgelegde geheimhouding op grond van artikel 25 Gemeentewet ten aanzien van de exploitatieoverzichten, in verband met uit te voeren inkoopopdrachten, te bekrachtigen (economische/financiële belangen van de gemeente).
---------------	--

Gewijzigd besloten

Aanleiding

De grondexploitaties worden jaarlijks geactualiseerd. Na besluitvorming door uw college worden de ramingen in de begroting geactualiseerd. Input voor het proces van periodieke actualisering zijn tussenliggende besluitvorming op afzonderlijke rapportages, gerealiseerde baten en lasten, marktverkenningen en eigen calculaties. Doel is om een zo reëel en compleet mogelijk beeld te krijgen.

De verwachte opbrengsten zijn grotendeels gebaseerd op reeds vastgestelde overeenkomsten, waarvoor altijd bestuurlijke besluitvorming plaatsvindt. Een gewenste opbrengst kan langs verschillende wegen tot stand komen, waarbij externe taxaties, boekwaarde uit verworven eigendommen en politieke overwegingen een rol spelen. Bestuurlijke besluitvorming vooraf geldt ook wanneer door de marktomstandigheden uiteindelijk lagere grondopbrengsten worden overeengekomen. Als geen sprake is van vastgestelde overeenkomsten, wordt aangegeven dat opbrengsten 'indicatief' zijn.

De nog te maken kosten zijn geactualiseerd, waarbij budgetten worden bijgesteld voor nieuwe ontwikkelingen en prijsontwikkeling. Hierbij zijn de begrotingsuitgangspunten die door de raad zijn vastgesteld een referentie. Verder worden de budgetten beoordeeld op basis van gerealiseerde prijzen voor soortgelijke werkzaamheden.

De vorige actualisatie van de grondexploitaties heeft plaatsgevonden in september 2024. Op basis van de onderstaande toelichtingen en bijgevoegde exploitatieoverzichten wordt u geadviseerd de voorliggende geactualiseerde exploitaties vast te stellen. De in de exploitaties aangegeven boekwaarden sluiten aan bij de boekwaarden volgens de jaarrekening 2024.

Indien de geactualiseerde exploitatiebegroting een negatief saldo vertoont en verdere voorstellen of bestuurlijke besluitvorming geen perspectief bieden op verbetering, wordt er een voorstel gepresenteerd omtrent de wijze waarop het tekort kan worden aangepakt. Er zijn geen algemene risicoreserves voor grondexploitaties en ook geen reserves gekoppeld aan een complex.

Winst nemen op meerjarige grondexploitaties wordt beheerst door het voorzichtigheidsbeginsel. Positieve resultaten, ofwel winsten, worden pas in de jaarrekening verwerkt als zij met voldoende zekerheid vaststaan en dus zijn gerealiseerd. Dit gebeurt per complex bouwgrond in exploitatie. Het voorzichtigheidsbeginsel krijgt concrete invulling met de Percentage Of Completion (POC) methode, zoals

voorgeschreven in de BBV. De nettoresultaten uit grondexploitaties worden conform de POC methode tussentijds in het resultaat verantwoord.

Kaders | BBV

Doel/beoogd effect | Na besluitvorming door uw college worden de ramingen in de begroting geactualiseerd. Doel is een zo reëel en compleet mogelijk beeld te krijgen. De nettoresultaten uit grondexploitaties worden conform de POC methode tussentijds in het resultaat verantwoord.

Argumenten | Het verwachte eindresultaat van de in exploitatie genomen gronden (inclusief reeds gerealiseerde winsten) bedraagt € 1.221.239 positief. Dit bedrag bestaat uit een boekwaarde van € 1.361.179, een winst van € 125.000 gerelateerd aan project Silverdome die volgens de accountant bij het jaarwerk 2024 verantwoord had moeten worden, de nog te verwachten lasten van € 1.526.705 en de nog te realiseren opbrengsten van € 4.109.123. Alle genoemde bedragen zijn exclusief btw, tenzij anders vermeld.

Bedragen in €

Negatieve bedragen: tekort of tekort verhogend, positieve bedragen: overschot of tekort verminderend

	Actualisering eindresultaat			
Bouwgronden in exploitatie	2025	2024	Vershil	Afgesloten in 2024
Oude Haven 3e fase	572.906	1.050.436	-477.530	n.v.t.
Silverdome	648.333	575.009	73.324	n.v.t.

Onderstaand worden de aangepaste exploitaties toegelicht. De genoemde bedragen zijn exclusief btw en gebaseerd op het prijspeil van 1 januari 2025.

Oude Haven 3^e fase

In 2015 heeft de gemeente grond ten behoeve van de ontwikkeling 3e fase Oude Haven in eigendom verworven.

Inmiddels is de tender voor de ontwikkeling van het gebied afgerond en heeft VORM ontwikkeling b.v. de aanbesteding gewonnen. In 2024 is de tripartite overeenkomst voor de overdracht (onder gelijke voorwaarden) van dit project aan Verwelius Development B.V. getekend. Eind 2024 is beroep ingediend. Hierop is op 23 december 2024 de uitspraak van de rechtbank ontvangen waaruit blijkt dat de vergunning, na de aanvullende toelichting over de cijfers rond verkeersgeneratie, in stand blijft. Inmiddels is de vergunning onherroepelijk en is de aanvraag voor het technische gedeelte ingediend.

Volgens de laatste stand van zaken (5 september 2025) zal naar verwachting de grond in 2026 worden overgedragen waarna direct wordt begonnen met de werkzaamheden.

De exploitatie heeft een positief resultaat van € 572.906. Het resultaat is ten opzichte van vorig jaar verslechterd als gevolg van een onvoorziene kostenpost voor asbestsanering. Uit aanvullende controles is gebleken dat de vervuiling op het terrein omvangrijker is dan eerder vastgesteld, wat heeft geleid tot een extra kostenpost die nog nader bepaald moet worden. Hierdoor loopt het project tevens een vertraging op, waardoor over een langere periode afdelingskosten en overhead in de exploitatie worden verwerkt.

Silverdome

De grondexploitatie Silverdome is in de raad van september 2021 vastgesteld, waarna levering van de grond in 2021 heeft plaatsgevonden. In 2024 is met Verwelius Development B.V. een tripartite overeenkomst gesloten waarna begonnen is met de start van de bouw. Het project zal naar verwachting in 2026 opgeleverd worden. De exploitatie heeft een positief resultaat van € 648.333. Het resultaat is verbeterd ten opzichte van vorig jaar door de vrijval van diverse geraamde lasten.

Verwerking in de jaarrekening in 2024

In de jaarrekening 2024 had een winstneming van € 125.000 moeten worden opgenomen voor project Silverdome. De accountant heeft bij de controle vastgesteld dat, op basis van de Percentage of Completion (POC) methode, deze winst genomen had moeten worden. Deze correctie wordt verwerkt in de administratie van 2025.

Alternatieven

Worden niet voorgesteld.

Financiën

Sinds 1 januari 2016 is de Wet modernisering Vennootschapsbelastingplicht overheidsondernemingen van kracht. Hierdoor kunnen bepaalde overheidsactiviteiten onder de vennootschapsbelasting (Vpb) vallen. Grondexploitaties worden aangemerkt als Vpb-plichtig. De fiscale winstbepaling verschilt van de resultaatbepaling volgens de POC-methode, die in het BBV wordt voorgeschreven.

De verwerking van de vennootschapsbelasting is afgerond t/m het boekjaar 2023. Voor de aangifte vennootschapsbelasting 2024 is uitstel aangevraagd en verleend tot 1 mei 2026.

Het belastbaar bedrag 2021 bedraagt € 3.235 negatief, dit bedrag is in mindering gebracht op de belastbare winst over 2020. Het belastbaar bedrag 2022 bedraagt € 33.836 (verschuldigd Vpb € 5.079).

Voor 2023 is sprake van een negatief resultaat; belastbaar bedrag 2023 bedraagt € 164.517 negatief, dat als compensabel verlies kan worden verrekend met het positieve resultaat over 2022. Het restant fiscaal verlies 2023 bedraagt € 130.654 negatief en kan worden verrekend met toekomstige jaren.

Voor zowel 2024 als 2025 wordt eveneens een negatief resultaat voorzien. Door de uitgestelde levering van gronden van Oude Haven 3^e fase verschuift de te verwachten belastinglast van € 79.081 naar 2026. Deze belastinglast zal bij de jaarrekening 2026 definitief worden vastgesteld, waarbij ook andere fiscale posten meegenomen worden, en zal worden toegerekend aan het taakveld Vennootschapsbelasting. Om belastingrente te voorkomen, zal vóór 1 mei 2027 een voorlopige aanslag voor het verwachte bedrag worden aangevraagd.

Tussentijdse winstneming

De nettoresultaten uit grondexploitaties worden conform de POC methode tussentijds in het resultaat verantwoord. Naar verwachting zullen de tussentijdse winstnemingen als volgt worden verwerkt:

Geraamde winstnemingen	2025	2026	2027
Oude Haven 3e fase	-	536.313	36.593
Silverdome	349.767	298.566	-

Totaal	349.767	834.879	36.593
Fiscale last (vennootschapsbelasting)	n.v.t.	n.t.b.	n.t.b.

De bovengenoemde vennootschapsbelastinglast is vastgesteld op basis van fiscale grondslagen, terwijl de exploitatieoverzichten zijn opgesteld volgens de uitgangspunten van het BBV. De tussentijdse winstnemingen alsmede de fiscale last worden als incidentele baten en lasten in de begroting verantwoord.

Participatie | n.v.t.

Communicatie | n.v.t.

Uitvoering en evaluatie | n.v.t.

Geheimhouding | Op bijgevoegde exploitatieoverzichten rust geheimhouding.

Mede geadviseerd door | Richard van Noord

Bijlagen | Financieel overzicht als bijlage bij de paragraaf grondbeleid ten behoeve van de begroting 2026.

Geheime bijlage: Exploitatieoverzichten