

## Besluit van college B&W van Huizen

<b>Zaaknummer / Documentnummer</b>	Z.242532 / D.1393356
<b>Datum document</b>	
<b>Onderwerp</b>	Actualisering grondexploitaties 2022
<b>Opsteller</b>	Slik, Astrid Van der
<b>Afdeling</b>	team Financieel beleid en beheer
<b>Portefeuillehouder</b>	R. Boom
<b>Vergadering van</b>	-Niet van toepassing
<b>Vertrouwelijkheid</b>	Openbaar
<b>Geheimhouding</b>	Nee
<b>Embargo t/m</b>	
<b>Besluit</b>	Akkoord (Ongewijzigd besloten)
<b>Datum besluit</b>	13 september 2022

### Toelichting besluit

- |               |   |
|---------------|---|
| <b>Advies</b> | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. In te stemmen met de bijgevoegde herziene exploitatieramingen zoals aangegeven in de samenvatting onder 'Argumenten'.</li> <li>2. De gewijzigde exploitatieramingen te verwerken in de begroting via de eerstvolgende actualisering.</li> <li>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).</li> </ol> |
|---------------|---|

### Gewijzigd besloten

- |                   |   |
|-------------------|---|
| <b>Aanleiding</b> | De grondexploitaties worden jaarlijks geactualiseerd. Input voor het proces van periodieke actualisering zijn tussenliggende besluitvorming op afzonderlijke rapportages, gerealiseerde baten |
|-------------------|---|

en lasten, marktverkenningen en eigen calculaties. De nog te realiseren opbrengsten zijn veelal gebaseerd op vastgestelde overeenkomsten. Hierover gaat altijd bestuurlijke besluitvorming vooraf. 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 voor realisaties in de rekening 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 2021. 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 2021.

In een situatie dat een geactualiseerde exploitatiebegroting een negatief saldo laat zien en er op basis van nadere voorstellen en bestuurlijke besluitvorming geen zicht is op een omslag, wordt een voorstel gedaan hoe om te gaan met dit tekort. 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.

**Kaders** | BBV

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

**Argument  
en**

Het verwachte eindresultaat van de in exploitatie genomen gronden (incl. reeds eerder genomen winsten) bedraagt € 2.485.464 positief. Dit bedrag bestaat uit de boekwaarde ad € 635.692, de eerder genomen winst ad € 598.843, de nog te verwachten lasten ad € 1.586.810 en de nog te realiseren opbrengsten ad € 4.109.123. Alle bedragen zijn exclusief btw, tenzij anders vermeld.

Bedragen in €,

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

	Actualisering eindresultaat		Verschil	Afgesloten in 2021
	2022	2021		
<b>Bouwgronden in exploitatie</b>				
Oude Haven 2e fase	790.405	799.062	-8.657	nvt
Oude Haven 3e fase	976.289	1.030.268	-53.979	nvt
Silverdome	718.769	709.781	8.988	nvt

Hieronder worden de herziene exploitaties toegelicht. De genoemde bedragen zijn exclusief BTW, prijspeil 1-1-2022.

#### Oude Haven 2<sup>e</sup> fase

Voor de 2<sup>e</sup> fase Oude Haven is de grond in 2020 geleverd. In 2020 en 2021 is in totaal een bedrag van € 598.843 aan winst genomen. Het deelcomplex Oude haven 2<sup>e</sup> fase heeft op dit moment een verwacht resterend positief resultaat van € 191.562. Het resultaat is verslechterd ten opzichte van vorig jaar door een verhoging van de doorbelasting van overhead.

#### Oude Haven 3<sup>e</sup> 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. Aansluitend is samen met de naastgelegen eigenaar verkend of een integrale ontwikkeling van het gebied tot de mogelijkheden behoort. Gebleken is dat dit niet haalbaar is. Na de verdere planuitwerking en het voeren van de benodigde ruimtelijke procedures in 2022 kan naar verwachting in 2023 de grond worden geleverd en met de bouw worden begonnen. De exploitatie heeft een positief resultaat van € 976.289. Het resultaat is verslechterd ten opzichte van vorig jaar doordat vertraging is opgetreden in de ontwikkeling. Hierdoor wordt een langere periode afdelingskosten en overhead doorbelast in de exploitatie.

#### Silverdome

De grondexploitatie Silverdome is in de raad van september 2021 vastgesteld, waarna levering van de grond in 2021 heeft plaatsgevonden. De exploitatie heeft een positief resultaat van € 718.769. Het verwachte eindresultaat is licht verbeterd ten opzichte van vorig jaar. De lasten voor bouwrijp maken kwamen lager uit dan begroot. Lasten voor afdelingskosten en overhead zijn hoger, doordat de ontwikkeling later wordt opgeleverd dan oorspronkelijk gepland.

#### Verwerking in de jaarrekening in 2021

Oude Haven 2<sup>e</sup> fase: tussentijdse winstneming van € 277.240.

**Alternatieven** | Worden niet voorgesteld

**Financiën**

Vanaf 1 januari 2016 is de Wet modernisering Vennootschapsbelastingplicht overheidsondernemingen van toepassing. Door deze wet krijgen overheden te maken met het feit dat ze voor een deel van hun activiteiten onder de vennootschapsbelasting (Vpb) kunnen gaan vallen. De Grondexploitaties vallen onder de vennootschapsbelasting.

Over het boekjaar 2020 is de definitieve aanslag in maart 2022 ontvangen. De te betalen vpb bedraagt € 3.059, in overeenstemming met de ingediende aangifte. De eerder opgenomen niet verrekenende verliezen van € 104.810,- zijn in deze aangifte voor het volledige bedrag verrekend. Voor de aangifte vennootschapsbelasting over het boekjaar 2021 is uitstel tot 1 mei 2023 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	2022	2023	2024	2025
Oude Haven 2e fase	85.307	106.255		
Oude Haven 3e fase		750.837	16.477	208.976
Silverdome	148.439	161.472	408.858	
<b>Totaal</b>	<b>233.746</b>	<b>1.018.564</b>	<b>425.335</b>	<b>208.976</b>

Deze tussentijdse winstnemingen worden als incidentele opbrengsten in de begroting verantwoord.

**Participatie** | Niet van toepassing

**Communicatie** | Niet van toepassing

**Uitvoering en evaluatie** | Niet van toepassing

**Geheimhouding** | Op bijgevoegde exploitatieoverzichten rust geheimhouding.

**Mede geadviseerd door** | Richard van Noord

**Bijlagen** | Bijlage bij paragraaf Grondbeleid 2023  
Bijlage exploitatieoverzichten (geheim)