

Besluit van college B&W van Huizen

Zaaknummer / Documentnummer	Z.302999 / D.1584730
Datum document	
Onderwerp	Actualisering grondexploitaties 2023
Opsteller	Slik, Astrid Van der
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	27 september 2023

Toelichting besluit

Advies	<ol style="list-style-type: none"> 1. Instemmen 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. Op grond van artikel 87 Gemeentewet, ten aanzien van de exploitatieoverzichten in verband met uit te voeren inkoopopdrachten, geheimhouding opleggen. (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 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 grondexploitatie heeft plaatsgevonden in september 2022. 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 2022.

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 grondexploitatie en ook geen reserves gekoppeld aan een complex.

Winst nemen op meerjarige grondexploitatie 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 grondexploitatie worden conform de POC methode tussentijds in het resultaat verantwoord.

Argume

Het verwachte eindresultaat van de in exploitatie genomen gronden (incl. reeds eerder genomen

nten winsten) bedraagt € 2.370.118 positief. Dit bedrag bestaat uit de boekwaarde ad € 939.208, de eerder genomen winst ad € 695.621, de nog te verwachten lasten ad € 1.495.418 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)

Bouwgronden in exploitatie	Actualisering eindresultaat		Verschil
	2023	2022	
Oude Haven 2e fase	785.348	790.405	-5.057
Oude Haven 3e fase	871.047	976.289	-105.242
Silverdome	713.723	718.769	-5.046

Hieronder worden de herziene exploitaties toegelicht. De genoemde bedragen zijn exclusief BTW, prijspeil 1-1-2023.

Oude Haven 2^e fase

Voor de 2^e fase Oude Haven is de grond in 2020 geleverd. In 2020, 2021 en 2022 is in totaal een bedrag van € 695.621 aan winst genomen. Het deelcomplex Oude haven 2^e fase heeft op dit moment een verwacht resterend positief resultaat van € 89.727. Naar verwachting wordt deze grondexploitatie in 2023 afgesloten.

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. 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 kan naar verwachting in 2024 de grond worden geleverd en met de bouw worden begonnen. De exploitatie heeft een positief resultaat van € 871.047. 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 € 713.723.

Verwerking in de jaarrekening in 2022

Oude Haven 2^e fase: tussentijdse winstneming van € 96.778.

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.

De verwerking van de vennootschapsbelasting is afgerond t/m het boekjaar 2021. Voor de aangifte vennootschapsbelasting 2022 is uitstel aangevraagd tot 1 mei 2024. Het verlies van 2021 is verrekend met de belastbare winst van 2020, waarvoor op 24-6-2023 een aanslag is ontvangen. De te betalen vpb voor 2020 bedraagt € 2.667. Naar verwachting zal de vpb over 2021 € 0 bedragen. Op basis van de ramingen voor de komende jaren is de indicatieve vpb last vanuit de grondexploitaties over 2022 een bedrag van € 6.527 en over 2024 een (indicatief) bedrag van € 189.986. In 2023 ontstaat een compensabel verlies (indicatief) van € 70.980 (verrekend met 2022).

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	2023	2024	2025
Oude Haven 2e fase	89.727		
Oude Haven 3e fase		659.180	120.762
Silverdome	196.940	516.783	
Totaal	286.667	1.175.963	120.762

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 2024
Bijlage exploitatieoverzichten 2023 (geheim)