

GEMEENTE SCHERPENZEEL

Raadsvoorstel

Datum B&W-besluit	: 18 april 2023	Portefeuille	: I. van Ekeren
Raadsvergadering	: 1 juni 2023	Behandeld door	: W.F. Pilon-Drost
Agendapunt	: Vult Griffie in	Zaaknummer	: 93727 / 93776
Bijlage(n)	: 2		

Onderwerp: Actualisatie grondexploitaties jaarstukken 2022

Beslispunten

1. In te stemmen met de 7e herziening grondexploitatie Zelder.
2. In te stemmen met de 10e herziening grondexploitatie De Nieuwe Koepel.

Inleiding

Tweemaal per jaar worden de grondexploitaties in Scherpenzeel herzien. De eerste keer is met het vaststellen van de jaarstukken en de tweede keer met het vaststellen van de begroting. Met de herziening informeren wij u over de financiële stand van zaken, het te verwachten resultaat en toekomstige ontwikkelingen. Verder worden de verschillen ten opzichte van de vorige herziening in beeld gebracht. Op dit moment lopen er 2 complexen te weten de Nieuwe Koepel en Zelder. In de bijlagen zijn gespecificeerde overzichten opgenomen.

Beoogd effect/resultaat

Beoogd effect/resultaat:

Het verkrijgen van inzicht in de actuele financiële stand van zaken van de grondexploitaties van Scherpenzeel-Zuid.

Argumenten

- 1.1 *Conform BBV dient de raad de grondexploitaties minimaal jaarlijks vast te stellen.*
In Scherpenzeel wordt conform de nota grondbeleid de grondexploitaties minimaal tweemaal per jaar herzien. De actuele stand van zaken ten aanzien van Zelder m.b.t. kosten, opbrengsten en ruimtegebruik is doorberekend in de herziening.
- 2.1 *Conform BBV dient de raad de grondexploitaties minimaal jaarlijks vast te stellen.*
In Scherpenzeel wordt conform de nota grondbeleid de grondexploitaties minimaal tweemaal per jaar herzien. De actuele stand van zaken ten aanzien van De Nieuwe Koepel m.b.t. kosten, opbrengsten en ruimtegebruik is doorberekend in de herziening.

Kantttekeningen

De verplichting tot het betalen van vennootschapsbelasting is geen onderdeel van de verwachte resultaten op grondexploitatie. Zodra er winst wordt genomen moeten we reserveren voor de belastingafdracht. Zodra de aangifte is verwerkt worden de lasten verantwoord in programma 0 ten laste van de reserve Grondexploitatie.

Proces (procedure/vervolg/evaluatie)

Proces (procedure/vervolg/evaluatie)

Conform de nota grondbeleid van de Gemeente Scherpenzeel stelt de gemeenteraad tweemaal per jaar de kaders vast waarna de projectgroep "Kernteam Plan Zuid" tot verdere uitvoering van de diverse projecten over gaat.

Evaluatie: Tweemaal per jaar worden de grondexploitaties herzien.

Duurzaamheidsaspecten

Niet direct van toepassing, hoewel bij de uitwerking van de plannen uiteraard veel aandacht wordt besteed aan het element duurzaamheid.

Communicatie

Niet van toepassing.

Financiële aspecten

Voor de bouwgronden in exploitatie is een grondexploitatiecomplex met een begroting vastgesteld. Hieronder worden prognoses van de resultaten weergegeven. In onderstaande tabel zijn de prognoses geactualiseerd. De uitkomsten zijn ook opgenomen in de paragraaf grondbeleid van de jaarstukken 2022.

Complex	Laatst vastgestelde stand Begroting 2023-2026				Jaarrekening 2022				Verschil nominale eindwaarde t.o.v. begroting 2023-2026
	Boekwaarde*		Eindresultaat		Boekwaarde		Eindresultaat		
	1-1- 2022	31- 12- 2022	Nominale eindwaarde**	Jaar	1-1- 2022	31- 12- 2022	Nominale eindwaarde**	Jaar	
Zelder	446	618	117	2025	446	618	23	2025	-94
De Nieuwe Koepel	8.643	8.941	11.147	2030	8.643	8.941	10.886	2030	-261

**negatief bedrag betekent meer opbrengsten dan kosten en een positief bedrag betekent meer kosten dan opbrengsten*

***inclusief (tussentijdse) winstneming, negatief bedrag betekent een verliesgevende grondexploitatie en een positief bedrag betekent een winstgevende grondexploitatie*

Complex Zelder

In 2019 heeft de gemeente de gronden voor dit plangebied aangekocht, waarna in 2020 verder is gegaan met de stedenbouwkundige uitwerkingen voor dit plan. Bij dit traject zijn zowel de beoogde nieuwe bewoners als de omwonenden betrokken door middel van een starters- en inwonersbijeenkomst. Het bestemmingsplan is in april 2022 onherroepelijk geworden. Uiteindelijk heeft dit geresulteerd in een plan en programma

dat voorziet in de bouw van 34 grondgebonden starters woningen in de prijs categorie tot € 210.000 VON (prijsspeil 2021) alsmede de bouw van 1 vrijstaande woning. Het selectietraject voor het project is in maart 2022 afgerond. Alle woningen zijn intussen verkocht aan inwoners van Scherpenzeel, met uitzondering van 2 woningen die werden verkocht aan mensen uit de directe regio. In het najaar van 2022 is gestart met het bouwrijp maken van Fase 1. In februari 2023 worden de gronden voor Fase 1 overgedragen aan de ontwikkelaar. Hierna kan worden gestart met de bouw van de 26 starters woningen.

Het bouwrijp maken is in 2022 aanbesteed, waardoor er sprake is van een aanbestedingsvoordeel op de openbare werken van € 15.000 (V).

Planontwikkelingskosten en kosten voor VAT zijn dit jaar hoger uitgevallen dan begroot. Hierdoor ontstaat een nadeel van € 53.000 (N). Daarnaast zijn de parameters voor de kosten- en opbrengstenstijgingen aangepast. Het effect op de grondexploitatie is een nadeel van € 55.500 (N). In totaal is de grondexploitatie € 94.000 nadeliger geworden.

Complex De Nieuwe Koepel

Met het raadsbesluit van 25 maart 2021 is ingestemd met de totale ontwikkeling van Fase I en Fase II van de Nieuwe Koepel en de aankoop van de gronden. Gevolg hiervan is dat de gemeente 100% grondeigenaar is. De gemeenteraad nam ook een amendement aan om meer betaalbare koop en huurwoningen toe te voegen aan het plangebied. Inmiddels heeft dit geleid tot een nieuwe stedenbouwkundige opzet. In lijn hiermee worden de onderhandelingen met het consortium thans gevoerd om te komen tot een goed stedenbouwkundig plan en woningbouwprogramma, een en ander binnen acceptabele financiële randvoorwaarden. De planning voorziet in de afronding van deze onderhandeling in het eerste kwartaal van 2023. Planning voorziet ook in het ter inzage leggen van het ontwerp bestemmingsplan in het tweede kwartaal van 2023.

Voor complex de Nieuwe Koepel zijn de volgende afwijkingen van belang:

€ 304.000 (N) extra kosten voor bouw- en woonrijp maken door prijsstijgingen;
Diverse kleinen verschillen € 29.000 (N), waaronder verwachte juridische kosten voor de afhandeling van de huurovereenkomsten in het Flintstonepark; € 339.000 (V) extra opbrengsten in verband met nieuwe verkaveling;
Kosten- en opbrengstenstijging € 94.000 (V), door afspraken die vastliggen over de opbrengstenindex (2,5%); rentekosten voor projectlening € 361.000 (N);
totaal € 261.000 nadelig.

Winstneming

Vanaf 2016 verplicht de commissie BBV gemeenten om (tussentijds) winst te nemen volgens de zogenaamde 'percentage of completion methode' (POC methode). Deze methode houdt in dat de gemeente naar gelang de voortgang van het project (tussentijds) winst neemt. Bij de bepaling van de tussentijdse winstneming wordt rekening gehouden met het risicoprofiel; daarom wordt bij Zelder geen tussentijdse winst genomen.

Complex	POC (%)					(tussentijdse) winstneming (x € 1.000)				
	2022	2023	2024	2025	2026	2022	2023	2024	2025	2026
Zelder	0%	49%	74%	100%						
Nieuwe Koepel	0%	0%	7%	16%	29%			492	670	922

De gemeente beschikt voor het grondbeleid over de reserve grondexploitatie, de voorziening Akkerwinde en de voorziening Fonds Dorpsontwikkeling.

Reserve grondexploitatie

De reserve grondexploitatie dient om de financiële risico's van de grondexploitaties op te vangen (voor zover de winstpotentie hier niet in voorziet), de verliesvoorziening voor verliesgevende grondexploitatie te vormen en daarnaast om de afdrachten vennootschapsbelasting te betalen. De stand per 31 december 2022 voor deze reserve is € 4.979.782. Op dit moment is het beoogde resultaat van de grondexploitatie De Nieuwe Koepel voldoende positief om de risico's te kunnen opvangen binnen de lopende exploitatie. Voor de grondexploitatie Zelder worden de risico's opgevangen met de reserve grondexploitatie. Steeds als een complex wordt afgesloten, volgt een voorstel waar de raad beslist over de resultaatbestemming. In de afweging wordt dan ook het totaal van de risico's op de overige complexen en de vennootschapsbelasting betrokken.

Voorziening Fonds Dorpsontwikkeling

In de structuurvisie staat beschreven dat alle nieuwbouwontwikkelingen in het gebied voor Scherpenzeel-Zuid (begrensd bij het bestaand stedelijk gebied ten tijde van vaststelling van de structuurvisie) bijdragen aan het fonds Dorpsontwikkeling. Met de grondverkoop in de afgelopen jaren zijn afdrachten gedaan ten gunste van deze voorziening. De stand van de voorziening bedraagt op 31 december 2022 € 874.476. Voor de besteding van de fondsgelden zijn diverse deelplannen opgesteld. Een deel hiervan (met name onderdeel Akkerwinde) zijn inmiddels uitgevoerd. De overige plannen (met name in en bij de Nieuwe Koepel) zijn voorzien voor de komende periode. Momenteel wordt in beeld gebracht wat de actuele kosten zijn om deze plannen uit te voeren. Op basis hiervan kunnen besluiten worden genomen over de voortgang/uitvoering hiervan.

Voorziening Walstrolaan en Akkerwinde

Voorziening nog te maken kosten Walstrolaan is per 31 december 2022 opgeheven. Er is een dotatie van €26.000 in voorziening Akkerwinde verwerkt in verband met de aanschaf van een onvoorzien waterpomp voor de speelplaats.

Begrotingswijziging: ja

Juridische aspecten / grondslag

De BBV geldend per 1-1-2016, de Wet Vennootschapsbelasting en de Notitie Grondexploitatie (BBV) van juli 2019 zijn allen toegepast.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Burgemeester en wethouders van Scherpenzeel,

R. 't Hoen
secretaris

M.C. Teunissen-Willemsen
burgemeester

GEMEENTE SCHERPENZEEL

Raadsbesluit

Agendapunt : Vult Griffie in

Onderwerp : Actualisatie grondexploitaties jaarstukken 2022

De raad van de gemeente Scherpenzeel,
gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 18 april 2023;

besluit

1. In te stemmen met de 7e herziening grondexploitatie Zelder.
2. In te stemmen met de 8e herziening grondexploitatie De Nieuwe Koepel.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van 1 juni 2023.

B.S. van Ginkel-Schuur
griffier

M.C. Teunissen-Willemsen
voorzitter