

Besluit B&W gemeente Vught

Onderwerp	Uitvoeringsprogramma grondexploitatie 2025-2028
Afdeling	ONTW
Zaaknummer	Z24 - 284975
Documentnummer	BW/25 - 669004
Vertrouwelijkheid	Openbaar
Portefeuillehouder	M.F.H. du Maine
Datum vergadering	18 februari 2025

Toelichting besluit

Voorstel	1. Voor de doorrekening van de grondexploitaties ten behoeve van het <i>Uitvoeringsprogramma grondexploitatie 2025-2028</i> de rente te behouden op 1,2% en de indexaties aan te passen zoals aangegeven in argument 1.1 en bijlage 2 (pagina 3 en 22); 2. Akkoord te gaan met het bijgevoegde raadsvoorstel inclusief bijlagen en deze te agenderen voor de raadsvergadering van 17 april aanstaande; 3. Vanwege het economische en financiële belang van de gemeente de bijlagen 3, 4 en 5 bij het raadsvoorstel vertrouwelijk ter inzage te leggen.
Besluit	Conform.
Eerdere besluitvorming	Niet van toepassing.
Inleiding	Met het vaststellen van het <i>Uitvoeringsprogramma grondexploitatie 2025-2028</i> door de raad beschikken we over geactualiseerde grondexploitaties en een geactualiseerde risico inventarisatie en meerjarenraming grondexploitatie. In dit voorstel vragen wij u akkoord te gaan met de aan de raad voorgelegde besluiten en deze te laten agenderen voor de raadsvergadering van 17 april aanstaande. Ieder jaar besluit uw college om de indexen voor de grondwaardeberekeningen te herijken. We gebruiken deze indexen het hele jaar door. Niet alleen voor de actualisatie van de grondexploitaties, maar ook voor bijvoorbeeld grondwaardeberekeningen en haalbaarheidsanalyses. Dat besluit leggen we dit jaar ook aan u voor.
Beoogd effect	Het actualiseren van de grondexploitaties, de risico inventarisatie en de meerjarenraming grondexploitatie, en het vaststellen van de indexen.
Argumenten	1.1 <i>De indexen waarmee in de grondexploitaties, maar ook in gedurende het jaar te maken grondwaardeberekeningen en haalbaarheidsanalyses, wordt gerekend zijn afhankelijk van prijsontwikkelingen in de vastgoed- en grondmarkt en worden daarom ieder jaar opnieuw herijkt.</i> 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 2025 en verder zijn de kosten- en opbrengstenstijgingen ingeschat op basis van deze factoren. Wij verwijzen u naar bijlage 2 bij dit

collegevoorstel voor een toelichting hierbij. We stellen voor de indexen voor 2025 en verder vast te stellen als volgt:

	2025	2026	2027+
Vastgoedkosten	4,00%	2,25%	2,25%
Vastgoedopbrengsten	6,00%	4,00%	2,25%
Grondkosten	3,75%	2,25%	2,25%

2.1 De raad is het bevoegde orgaan om besluiten te nemen die zien op:

- Het actualiseren van de grondexploitaties Den Hoek en De Wieken deelgebied ZOED;
 - Het openen van de grondexploitaties Isabellaveld fase 2, Hart van de Baarzen deelgebied Wonen en Supermarkt en Raamse Loop;
 - Het aanvullen/ verstrekken van de kredieten voor CPO Martini;
 - Het vaststellen van de bijgestelde meerjarenraming grondexploitatie inclusief de risico inventarisatie en stand van de voorzieningen;
- De bijlagen bij het raadsvoorstel geven een nadere toelichting hierbij.

3.1 De bijlagen 3, 4 en 5 bij het raadsvoorstel bevatten informatie die betrekking heeft op het economische en financiële belang van de gemeente.

Het gaat daarbij vooral om verwachte kosten van nog aan te besteden werkzaamheden, verwachte grondopbrengsten en verwachte risico's en de toelichting daarbij. Op basis van artikel 10 lid 2 sub b van de Wet openbaarheid van bestuur vragen we u daarom deze bijlagen als vertrouwelijk aan de raad te verstrekken.

Kanttekeningen | Niet van toepassing.

Participatie | Niet van toepassing.

Financiën | Het raadsvoorstel en de bijlagen daarbij geven een toelichting bij de financiële aspecten van het *Uitvoeringsprogramma grondexploitatie 2025-2028*. De financiële consequenties van dit uitvoeringsprogramma verwerken we in de jaarrekening 2024 en de meerjarenbegroting 2025-2028.

Communicatie | Niet van toepassing.

Bijlage(n) | - Raadsvoorstel Uitvoeringsprogramma grondexploitatie 2025-2028;

Openbare bijlagen

1. Toelichting bij het raadsvoorstel;
2. Uitgangspunten doorrekenen grondexploitatie;
- 2a. Exploitatietekening Isabellaveld fase 2;
- 2b. Exploitatietekening Hart van de Baarzen deelgebied Wonen en Supermarkt;
- 2c. Exploitatietekening Raamse Loop;

Vertrouwelijke bijlagen

3. Risico-inventarisatie;
4. Meerjarenraming grondexploitatie;
- 5a. Samenvatting grondexploitatie Den Hoek;
- 5b. Samenvatting grondexploitatie De Wieken deelgebied ZOED;
- 5c. Samenvatting grondexploitatie Isabellaveld fase 2;
- 5d. Samenvatting grondexploitatie Hart van de Baarzen deelgebied Wonen en Supermarkt;
- 5e. Samenvatting grondexploitatie Loop.

