



Gemeente
Woudenberg

RAADSVOORSTEL 2018

**Datum
voorstel:** 4 april 2018

Registratiekenmerk: 204225
Raadsvergadering van : 26 april 2018
Vergadering Commissie van: 17 april 2018
Portefeuillehouder: P. de Kruif
Behandelend ambtenaar: H.G. van den Hof
Afdeling Interne Dienstverlening

Onderwerp / voorstel: 7e herziening grondexploitatie Amalialaan

Aan de Raad.

Voorstel

Wij stellen u voor:

1. Tot vaststelling over te gaan van de 7e herziening van de exploitatieopzet Amalialaan.
2. ten aanzien van deze grondexploitatie (de berekening en de toelichting, inclusief de bijlagen) de geheimhouding krachtens artikel 25 lid 3 van de gemeentewet te bekrachtigen op grond van artikel 10, tweede lid aanhef en onder b van de Wet openbaarheid van bestuur.
3. Van de € 485.000 winstneming 2017, € 383.962 toevoegen aan de reserve dorpsvoorziening, € 35.000 ten gunste van het jaarresultaat 2017 en het resterende deel van € 66.038 aan de algemene reserve grondbedrijf.

Inleiding

In beginsel wordt de grondexploitatie van het Amalialaan jaarlijks herzien. Het gaat dan om een actualisering van vigerende cijfers op basis van nieuwe inzichten en omstandigheden. De herziene versie van de grondexploitatie wordt dan aansluitend aan u aangeboden met het verzoek om deze vanuit de u toekomende bevoegdheid vast te stellen.

De laatste (zesde) herziening van de grondexploitatie Amalialaan is in de raadsvergadering van 20 april 2017 door u vastgesteld.

In deze 7e herziening zijn de belangrijkste wijzigingen:

- het aanpassen van de rekenrente van 1,8% naar 0,5%
- extra inkomsten door kleinere kavels met hoger m² prijs
- extra kostenramingen door wijzigingen aantal kavels.
- Verwerken van de BBV wijziging omtrent verplichte tussentijdse winstneming.
- Aanpassing van verkoop van de kavels in tijd.

Vanuit de BBV is er per 2017 een wijziging doorgevoerd.

Geprent op: 19-04-2018 13:39:19uur

/var/websites/gemeentebestuur.woudenberg.nl/documenten/convert/9b68e966-7aba-49f3-90c9-7d8e1e306a67.docx

Door deze wijziging zijn wij verplicht om vanaf 2017 tussentijdse winst te nemen op grondexploitaties op basis van de percentage of completion (POC) methode. *(zie uitleg Financiële consequenties)*

Door dit percentage te vermenigvuldigen met de te verwachte winst ontstaat er een te nemen winstbedrag. Dit is voor Amaliaaan in 2017 € 485.000.

Verkoopontwikkeling.

In de vorige herziening gingen we er van uit dat er in 2017 5 kavels verkocht zouden worden. Van 2 kavels is daadwerkelijk in 2017 de overdracht geweest. Begin 2018 zijn daar nog 2 overdrachten bijgekomen. Op dit moment (8 maart) zijn er 7 kavels met een verkoopakte en nog eens 6 onder optie. Het aanpassen van de kavels en de aantrekkende economie hebben een gunstig effect op de verkoopontwikkeling.

Centrale vraag

Wat is de nieuwe stand van zaken grondexploitatie Amaliaaan?

Beoogd resultaat (wat)

Het opstellen en vaststellen van de grondexploitatie beoogt een aantal resultaten:

- Het geven van een helder inzicht aan de gemeenteraad over de voortgang van de plannen betreffende Amaliaaan en het te verwachten financiële resultaat met inbegrip van kansen en risico's;
- Het borgen van de financiële continuïteit in het project door uitgangspunten en aannamen in een vaste structuur vast te leggen;
- Het grip houden op de financiën. Door actualisaties kan tijdig bijgestuurd worden waar nodig en mogelijk (sturen op kansen en risico's);
- Het geven van een onderbouwing van de resultaten ter verantwoording en onderbouwing naar de gemeentelijke accountant.

Kader

De grondexploitatie is opgesteld binnen een aantal kaders:

- Nota Grondbeleid Woudenberg van september 2014
- BBV (Besluit Begroting en Verantwoording Provincies en Gemeenten)
- Bestemmingsplan Dorp
- Woonvisie 2013+

Argumenten

Jaarlijks vindt er een herziening van de grondexploitaties plaats. De raad dient deze herziening vast te stellen. De vastgestelde herziening dient ook als input voor de begroting.

Duurzaamheid

Markt: Het voordelige exploitatieresultaat van Amaliaaan draagt positief bij aan de financiële weerbaarheid van Woudenberg.

Draagvlak

Beoogd resultaat (hoe)

Het opstellen en vaststellen van de grondexploitatie beoogt een aantal resultaten:

- Het geven van een helder inzicht aan de gemeenteraad over de voortgang van de plannen betreffende Amaliaaan en het te verwachten financiële resultaat met inbegrip van kansen en risico's;
- Het borgen van de financiële continuïteit in het project door uitgangspunten en aannamen in een vaste structuur vast te leggen;
- Het grip houden op de financiën. Door actualisaties kan tijdig bijgestuurd worden waar nodig en mogelijk (sturen op kansen en risico's);

Het geven van een onderbouwing van de resultaten ter verantwoording en onderbouwing naar de gemeentelijke accountant.

Financiële consequenties

Verplichte winstneming:

Vanuit de BBV is er per 2017 een wijziging doorgevoerd. Door deze wijziging zijn wij verplicht om vanaf 2017 tussentijdse winst te nemen op grondexploitatie op basis van de percentage of completion (POC) methode. Dit houdt in dat jaarlijks gekeken moet worden hoeveel procent van de totale kosten en van de totale opbrengsten gerealiseerd zijn. Deze percentages worden met elkaar vermenigvuldigd waardoor er een POC percentage ontstaat. Dit is voor Amalialaan in 2017 € 485.000.

	Amalialaan	boekwaarde	Percentage
Water	€ 7.129.016	€ 1.000.000	13,9%
Land	€ 1.500.000	€ 1.000.000	66,7%
POC			17,42%
Winst	€ 2.786.081		€ 485.224

Inkomsten	Afwijking t.o.v. begroting (€)	Programma/Product	Incidenteel/Structureel	Rapporteren aan raad d.m.v.
€ 485.000	Niet begroot	4. Ruimte, wonen en ondernemen	Incidenteel	Deze herziening en jaarrekening 2017

Bedrag niet begroot op product

De extra inkomsten zijn incidenteel. De inkomsten van € 485.000 zijn niet geraamd in 2017. Hier tegenover komen extra uitgaven in de vorm van toevoegingen aan reserves van totaal € 450.000.

Voorstel winstbestemming

Bestemming	bedrag	Reden
Reserve Dorpsvoorziening	€ 383.962	Conform de eerdere toezegging in de grondexploitatie dat de eerste € 383.962 winst ten gunste van de reserve dorpsvoorziening wordt gebracht.
Jaarresultaat 2017	€ 35.000	Voor het opvangen van de lagere rente opbrengst in de jaarrekening 2017.
Reserve Grondbedrijf	€ 66.038	Conform nota grondbeleid dat winsten uit grondexploitatie ten gunste van de reserve grondbedrijf komen tenzij anders is aangegeven.
Totaal	€ 485.000	Totaal winstneming Amalialaan 2017

Laatste herziening: De laatste herziening van deze grondexploitatie dateert van april 2017 en laat een exploitatieresultaat zien van € 2.582.610.

Afwijking t.o.v. de in april 2017 vastgestelde 6^e herziening.

Een herberekening van de toe te rekenen rente laat zien dat per 1-1-2016 (maximaal 1,5% rente toegerekend mag worden. Conform de nieuwe BBV wijzigingen is deze 1,5% te afwijkend van de gehanteerde 2,1% waardoor wij, na het vaststellen van de 6^e herziening, een correctie moesten maken. Hierdoor is de boekwaarde per 31 december 2016 en ook de winstverwachting aangepast.

De 6^e herziening is in onze begroting 2018 aangepast van € 2.582.610 positief naar € 2.605.393.

Voor 2017 daalt de te hanteren rente naar 0,55% en vanaf 2018 naar 0,50%.

7e herziening

De nieuwe 7^e herziening gaat uit van een positief resultaat van € 2.762.469 en is daarmee € 157.076 positiever dan de aangepaste 6^e herziening.

Het nieuwe bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om een aantal grote kavels aan te passen naar meer kleinere kavels. In overleg met de raad is besloten vooruitlopend op het vaststellen van het bestemmingsplan al een vijftal kleinere kavels uit te gaan geven. De verkoop hiervan is zo voorspoedig gegaan dat wij u kunnen melden dat 2 kavels al daadwerkelijk overgedragen zijn en er van de overige 3 een verkoopovereenkomst is getekend. De belangstelling die er momenteel is voor de Amalialaan wordt in deze herziening vertaald naar een snellere verwachte verkoop van de kavels. Binnenkort komen ook de overige kavels die herverkaveld zijn op de markt.

Ten opzichte van de zesde herziening zijn enkele wijzigingen toegepast:

- (1) De extra kavels zorgen voor extra ramingen in bouwrijp maken (-20K), planontwikkelingskosten (uren) (-18K) en verkoopkosten (-33K).
- (2) Minder rentetoerekening door lagere rente en snellere verkoop. (+ 92K)
- (3) Extra verkoopopbrengsten per m² (+ 136K)

Risicoanalyse

Het risico bedrag neemt af € 608.450 naar € 140.068. Dit heeft te maken met het wegvallen van het risico dat ontstond door de herverkaveling binnen het vorige bestemmingsplan en de onzekerheid of het nieuwe bestemmingsplan het toeliet om meer woningen te mogen bouwen. Met het nieuwe bestemmingsplan is dit risico vervallen. Het risico op grondopbrengsten is verlaagd door de verkopen en het risico op vertraging van 2 jaar is verlaagd door de lagere rente.

Risico 7e herziening	Effect (EUR)	Kans van optreden (%)	Risicobedrag
Grondopbrengsten 10% van € 6.203.416	€ 620.342	20	€ 124.068
Vertraging in verkopen van 2 jaar	€ 40.000	40	€ 16.000
Totaal			€ 140.068

Aanpak/uitvoering

Na vaststelling door de gemeenteraad van deze 7e herziening van de grondexploitatie Amaliaaan worden de cijfers uit deze opzet opgenomen in de begroting 2019 en in de meerjarenbegroting. De winstneming is verwerkt in de jaarrekening 2017.

Conclusie

De verwachting is dat er tot en met 2024 een totaal positief resultaat van € 2.762.469 zal zijn. Na de winstneming in 2017 is hier nog € 2.277.469 van over. Voortaan wordt ieder jaar bekeken hoeveel de jaarlijkse winstneming moet zijn. De winst wordt vanaf 2018 jaarlijks toegevoegd aan de algemene reserve grondbedrijf.

Communicatie

Bijlage(n)

- Concept raadsbesluit

Ter inzage: geheim

- 7e Herziening van de grondexploitatie Amaliaaan (geheim)

Burgemeester en wethouders van Woudenberg

drs. S.M.T. van der Marck-Verschoor
Secretaris

T. Cossen
Burgemeester