



Gemeente  
Woudenberg

## RAADSVORSTEL 2019

---

**Datum  
voorstel:** 12 maart  
2019

**Registratiekenmerk:** 222727  
**Raadsvergadering van :** 11 april 2019  
**Vergadering Commissie van:** 2 april 2019  
**Portefeuillehouder:** D.P. de Kruif  
**Behandelend ambtenaar:** H.G. van den Hof  
**Afdeling** Interne Dienstverlening

**Onderwerp / voorstel:** 8<sup>e</sup> herziening grondexploitatie Amaliaaan

---

Aan de Raad.

### Voorstel

Wij stellen u voor:

1. Tot vaststelling over te gaan van de 8<sup>e</sup> herziening van de exploitatieopzet Amaliaaan.
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. € 830.000 winst te nemen in 2018.

### Inleiding

In beginsel wordt de grondexploitatie van het Amaliaaan 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 (zevende) herziening van de grondexploitatie Amaliaaan is in de raadsvergadering van 25 april 2018 door u vastgesteld.

In deze 8e herziening zijn de belangrijkste wijzigingen:

- 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.

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 2018 € 830.000.

Geprent op: 04-04-2019 16:00:30uur

/var/websites/gemeentebestuur.woudenberg.nl/documenten/convert/b1e1fb42-4057-4ff1-a8fe-40e9d5a551b1.docx

Verkoopontwikkeling.

In de vorige herziening gingen we er van uit dat er in 2018 16 kavels verkocht zouden worden. Uiteindelijk zijn dit er 11 geworden. Dit heeft mede te maken met de reparatie van de bestemmingsplan waardoor een vijftal kavels pas eind van het jaar door de makelaars aangeboden konden worden.

### Centrale vraag

Wat is de nieuwe stand van zaken grondexploitatie Amalialaan?

### 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 Amalialaan 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 januari 2019
- BBV (Besluit Begroting en Verantwoording Provincies en Gemeenten)
- Bestemmingsplan Bebouwde Kom
- Woonvisie 2019+

### Argumenten

Jaarlijks vindt er een herziening van de grondexploitatie 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 Amalialaan 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 Amalialaan 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. Door dit percentage te vermenigvuldigen met de te verwachte winst ontstaat er een te nemen winstbedrag. Dit is voor Amalialaan in 2018 € 830.000.

	Amalialaan	boekwaarde	Percentage
ge realiseerd zijn. Deze percentages worden	€ 5.150.717	€ 4.095.388	79,50%
met elkaar vermenigvuldigd waardoor er een POC percentage ontstaat. Door dit percentage te			43,30%
vermenigvuldigen met de te verwachte winst ontstaat er een te nemen winstbedrag. Dit is voor			47,49%
Resultaat	€ 2.779.233	POC	€ 1.319.858
Eerder genomen winst	-€ 485.000	POC deel	-€ 485.000
<b>Winst 2018</b>	<b>€ 2.294.233</b>		<b>€ 834.858</b>

Inkomsten	Afwijking t.o.v. begroting (€)	Programma/Product	Incidenteel/Structureel	Rapporteren aan raad d.m.v.
€ 830.000	Niet begroot	4. Ruimte, wonen en ondernemen	Incidenteel	Deze herziening en jaarrekening 2018

#### Bedrag niet begroot op product

De extra inkomsten zijn incidenteel. De inkomsten van € 830.000 zijn niet geraamd in 2018.

#### Voorstel winstbestemming

Door middel van één apart raadsvoorstel wordt een bestemming voorgesteld van de jaarresultaten van alle grexen.

**Laatste herziening:** De laatste herziening van deze grondexploitatie dateert van april 2018 en laat een exploitatieresultaat zien van € 2.277.469. (na winstneming 2017 van € 485.000)

#### 8e herziening

De nieuwe 8<sup>e</sup> herziening gaat uit van een positief resultaat van € 2.285.517 voor winstneming en is daarmee € 8.102 positiever dan de 7<sup>e</sup> herziening. Dit verschil zit vooral in minder rentetorekening

Na de winstneming in 2018 van € 830.000 resteert er nog een positief saldo van € 1.455.571.

Ten opzichte van de 7<sup>e</sup> herziening is de belangrijkste wijziging het aanpassen van verwachte kaververkoop in de tijd.

#### Risicoanalyse

Het risico bedrag neemt af van € 140.068 naar € 83.460. Dit heeft te maken met de gerealiseerde opbrengsten in 2018.

Risico 8e herziening	Effect (EUR)	Kans van optreden (%)	Risicobedrag
Grondopbrengsten 10% van € 3.893.000	€ 389.300	20	€ 77.860
Vertraging in verkopen van 2 jaar	€ 14.000	40	€ 5.600
<b>Totaal</b>			<b>€ 83.460</b>

#### **Aanpak/uitvoering**

Na vaststelling door de gemeenteraad van deze 8e herziening van de grondexploitatie Amaliaaan worden de cijfers uit deze opzet opgenomen in de begroting 2020 en in de meerjarenbegroting. De winstneming wordt verwerkt in de jaarrekening 2018.

#### **Conclusie**

De verwachting is dat er tot en met 2024 een totaal positief resultaat van € 2.770.571 zal zijn. Na de winstneming in 2017 € 485.000 en 2018 € 830.000 is hier nog € 1.455.571 van over.

#### **Communicatie**

#### **Bijlage(n)**

- Concept raadsbesluit

Ter inzage: geheim

- 8e Herziening van de grondexploitatie Amaliaaan (geheim)

Burgemeester en wethouders van Woudenberg

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

T. Cnossen  
Burgemeester