



Gemeente
Woudenberg

RAADSVOORSTEL 2020

**Datum
voorstel:** 17 maart
2019

Zaaknummer: 035169591
Raadsvergadering van : 23 april 2020
Vergadering Commissie van: 7 april 2020
Portefeuillehouder: D.P. de Kruif
Behandelend ambtenaar: H.G. van den Hof
Afdeling Interne Dienstverlening

Onderwerp / voorstel: 9^e herziening grondexploitatie Amaliaaan

Aan de Raad.

Voorstel

Wij stellen u voor:

1. Tot vaststelling over te gaan van de 9^e 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. € 150.000 winst te nemen in 2019.

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 (achtste) herziening van de grondexploitatie Amaliaaan is in de raadsvergadering van 11 april 2019 door u vastgesteld.

In deze 9e herziening zijn de belangrijkste wijzigingen:

- Aanpassing raming kosten woonrijp maken.
- Aanpassen risico bedrag inkomsten.
- Winstneming van € 150.000 in 2019 op basis van de POC methode

Verkoopontwikkeling.

In de vorige herziening gingen we er van uit dat er in 2019 7 kavels verkocht zouden worden. Uiteindelijk zijn dit er 8 geworden. Tevens zijn er van 2 kavels de koopovereenkomsten getekend maar de daadwerkelijke overdracht vindt in 2020 plaats.

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

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 dient er op basis van percentage of completion (POC) methode winst genomen te worden. 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. Het te verwachten risico maakt onderdeel uit van de winstneming. Door dit percentage te vermenigvuldigen met de te verwachte winst ontstaat er een te nemen winstbedrag. Dit is voor Amaliaaan in 2019 € 150.000.

	Baten	Lasten	saldo	POC
Totaal eindsaldo	€ 7.927.383	€ 5.449.702	€ 2.477.681	
Boekwaarde	€ 5.822.883	€ 4.866.760	€ 956.122	
Percentage	73,45%	89,30%		65,60%
Risico 's	-€ 226.425	€ 3.548	-€ 229.973	
Totaal inc. risico's	€ 7.700.958	€ 5.453.250	€ 2.247.707	€ 1.474.400
Eerder genomen winst (POC)				-€ 1.315.000
Winst 2020				€ 159.400
Winst 2020 afgerond				€ 150.000

In de begroting 2019 is uitgegaan van een winst van € 695.000. Dit stamt nog af van de 7^e herziening uit 2018. De vorige (8^{ste}) herziening uit 2019 ging uit van een winst van € 500.000.

Het verschil ten opzichte van de 8^{ste} herziening zit vooral in de extra te verwachten risico's van de grondopbrengsten en de extra raming voor woonrijp maken.

Na winstneming blijft er een te verwachten winst over van € 1.010.873.

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 2019 en laat een exploitatieresultaat zien van € 1.455.571. (na winstneming 2018 van € 830.000)

9e herziening

De nieuwe 9^e herziening gaat uit van een positief resultaat van € 1.160.873 voor winstneming en is daarmee € 294.698 lager dan de 8^e herziening. Dit verschil zit vooral in de extra te verwachten kosten voor woonrijp maken. € 40.000 hiervan is voor plaatsen lichtmasten. In de vorige berekening van het woonrijp maken werd er nog vanuit gegaan dat deze geleased zouden worden.

Na de winstneming in 2019 van € 150.000 resteert er nog een positief saldo van € 1.010.873.

Risicoanalyse

Het risico bedrag neemt toe van € 83.460 naar € 229.973. Dit heeft te maken met de mogelijke aanpassing van de verkoopprijs van de laatste 6 nog te verkopen kavels.

Risico 9e herziening	Effect (EUR)	Kans van optreden (%)	Risicobedrag
Grondopbrengsten 25% van € 1.509.500	€ 377.375	60	€ 226.425
Vertraging in verkopen van 2 jaar	€ 8.871	40	€ 3.548
Totaal			€ 229.973

Aanpak/uitvoering

Na vaststelling door de gemeenteraad van deze 9e herziening van de grondexploitatie Amaliaaan worden de cijfers uit deze opzet opgenomen in de begroting 2021 en in de meerjarenbegroting. De winstneming wordt verwerkt in de jaarrekening 2019.

Conclusie

De verwachting is dat er tot en met 2024 een totaal positief resultaat van € 2.475.873 zal zijn. Na de winstneming in 2017 € 485.000, in 2018 € 830.000 en in 2019 € 150.000 is hier nog € 1.010.873 van over.

Communicatie

Bijlage(n)

- Concept raadsbesluit

Ter inzage: geheim

- 9e Herziening van de grondexploitatie Amaliaaan (geheim)

Burgemeester en wethouders van Woudenberg

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

T. Cnossen
Burgemeester