



Gemeente
Woudenberg

RAADSVORSTEL 2021

**Datum
voorstel:** 16 maart
2021

Registratiekenmerk: Z.331593
Raadsvergadering van : 22 april 2021
Vergadering Commissie van: 6 april 2021
Portefeuillehouder: A.J. Vlam
Behandelend ambtenaar: H.G. van den Hof
Afdeling Interne Dienstverlening

Onderwerp / voorstel: Resultaatbestemming grondexploitaties 2020

Aan de Raad.

Voorstel

Wij stellen u voor de resultaten uit de herzieningen van de grondexploitaties als volgt te verwerken in de jaarrekening 2020:

- Extra voorziening Nijverheidweg van € 677.076 voor € 240.000 te dekken uit de winst van Amalialaan en voor € 437.076 uit de reserve grondbedrijf.
- Een voorziening te treffen van € 39.446 uit de reserve grondbedrijf om het te verwachten tekort van het Groene Woud te dekken.
- Het winstdeel voor de gemeente uit Hoevelaar fase I van € 76.000 toe te voegen aan de reserve grondbedrijf en beschikbaar houden voor Woudenberg Oost.
- Het winstdeel voor Zegheweg BV uit Hoevelaar fase I van € 76.000 in 2021 uit betalen aan Zegheweg BV.
- Van de vrijval van € 60.143 van de voorziening voor de tekorten op Spoorzone € 43.704 gebruiken voor een nieuwe voorziening "2^e ontsluiting Hoevelaar" en het restant van € 16.439 toevoegen aan de reserve grondbedrijf en beschikbaar houden voor Woudenberg Oost.

Inleiding

Vanaf 2017 schrijft de BBV (financiële regelgeving) voor dat er bij grondexploitaties winst genomen moet worden op basis van de POC methode. (percentagion of completion)

In alle aan de raad aangeboden herzieningen is aangegeven hoeveel winst of verlies er in 2020 genomen moet worden. Hieronder volgt de opsomming van de te nemen winsten en verliezen: *Amalialaan:*

Op basis van de POC methode wordt er een winst genomen van € 240.000. Deze winst wordt gebruikt voor de dekking van de te treffen voorzien voor de Nijverheidsweg.

Nijverheidsweg:

Voor het tekort op de Nijverheidsweg is een extra voorziening nodig van € 677.076. Dit komt bovenop de eerder genomen voorziening van € 149.143. € 240.000 wordt gedekt uit de winst van Amaliaaan en de overige € 437.076 stellen we voor uit de reserve Grondbedrijf te dekken.

Het Groene Woud:

Ook het te verwachte resultaat van het Groene Woud is na eerdere winstnemingen nu negatief en moet voorzien worden voor € 39.446. Ook hier is het voorstel dit te dekken uit de reserve Grondbedrijf.

Hoevelaar Fase I

De winst die uit de grondexploitatie Hoevelaar fase I genomen moet worden op basis van de POC methode is € 152.000.

Hiervan is 50% voor de gemeente en 50% voor Zegheweg BV. Het voorstel is om de € 76.000 van de gemeente toe te voegen aan de reserve grondbedrijf gelabeld voor Woudenberg Oost.

De € 76.000 voor Zegheweg BV zal met uw goedkeuring overgemaakt worden aan Zegheweg BV waarna dit als kosten in de grex Hoevelaar Fase I wordt opgenomen.

Spoorzone:

De huidige voorziening van € 270.801 voor de tekorten op de Spoorzone A2 en B samen kan naar beneden worden bijgesteld met € 60.143. Eén van de redenen hier is dat de kosten voor de ontsluiting naar Hoevelaar uit de grondexploitatie van Spoorzone A2 gehaald zijn.

Het voorstel is hier dan ook om van de vrijval van € 60.143 een nieuwe voorziening "2^e ontsluiting Hoevelaar" te vormen van € 43.704 en het restant van de vrijval van € 16.439 toe te voegen aan de reserve grondbedrijf gelabeld voor de ontwikkelingen in Woudenberg Oost.

Toekomstige ontsluiting Hoevelaar fase III:

Op de Spoorzone A2 is een deel van de ontsluiting Hoevelaar Fase III gerealiseerd. De kosten hiervan van € 43.704 zijn uit het resultaat van de grondexploitatie Spoorzone A2 gehaald.

De tot nu toe gemaakte kosten voor deze ontsluiting zullen later via een exploitatiebijdrage aan de ontwikkelaar van Hoevelaar Fase III in rekening gebracht worden. Tot die tijd zal voor deze kosten een voorziening getroffen worden van € 43.704.

Kort samengevat zal er € 533.705 onttrokken worden uit de reserve Grondbedrijf en tegelijk € 95.248 worden toegevoegd maar dan met het label Woudenberg Oost. In totaal dus een onttrekking van € 438.457.

Centrale vraag

Kunt u akkoord gaan met de voorgestelde winstbestemming en de nodige te treffen voorzieningen ten laste van de reserve grondbedrijf?

Beoogd resultaat (wat)

- Doel is om de winsten uit de grondexploitaties te bestemmen en de verliezen te voorzien.

Kader

De kaders voor de keuzes vinden plaats in de herzieningen van de grondexploitaties, nota grondbeleid en de kaderbrief/begroting en de regels vanuit de BBV.

Argumenten

De verplichting om de voorzieningen aan te passen vinden hun oorsprong in de BBV. Deze verplichting zou ten koste gaan van het jaarresultaat. Om dit te voorkomen wordt dekking gevraagd uit de reserve grondbedrijf en dat doen we door te vragen minder winst toe te voegen aan de reserve grondbedrijf.

Duurzaamheid en Inclusie

De toevoeging aan de reserve grondbedrijf draagt bij aan de financiële weerbaarheid van onze grondexploitaties. Het voorzien van de te verwachten verliezen zorgt voor zekerheid dat de verliezen bij het sluiten van de grexen ook gedekt kunnen worden.

Draagvlak

Door de raad is aangegeven dat winsten op het grondbedrijf toegevoegd worden aan de reserve grondbedrijf. Verliezen gaan ten laste van deze reserve.

Financiële consequenties

Gebaseerd op de te verwachten eindwaarden is het totaal te verwachten resultaat op de huidige grondexploitatie is na winstneming € 27.361 positief. Na aftrek van de voorzieningen is er een restant positief resultaat van € 1.100.875.

Grondexploitaties	herziening 2021 voor winstneming	winstneming 2020	Eindwaarde GREX herz. 2021	Risicobedrag	eindwaarde indien alle risico's zich voordoen	stand voorziening 1-1-2020	Bijstellen voorziening 31-12-2020	Stand voorziening 31-12-2020	Toelichting
<i>Bouwgronden In Exploitatie</i>									
Amaliaalaan	€ 799.204	€ 240.000	€ 559.204	€ 48.000	€ 511.204	nvt			Winst op basis POC methode. Risicobedrag kan opgevangen worden binnen grex resultaat.
HGW	-€ 39.446	€ 0	-€ 39.446	€ 16.214	-€ 55.660	€ 0	€ 39.446	€ 39.446	Voorziening treffen voor verwacht tekort
Nijverheidsweg	-€ 826.219	€ 0	-€ 826.219	€ 98.683	-€ 924.902	€ 149.143	€ 677.076	€ 826.219	Voorziening dient opgehoogd te worden met € 734.259. Risicobedrag meenemen in weerstandsvermogen
Hoevelaar fase 1	€ 617.671	€ 76.000	€ 541.671	€ 30.471	€ 511.200	nvt			Risicobedrag kan opgevangen worden binnen grex resultaat. Is 50%. Alleen gemeentelijke deel
Totaal Woningbouw	€ 551.210	€ 316.000	€ 235.210	€ 193.368	€ 41.842	€ 149.143	€ 716.522	€ 865.665	
Spoorzone locatie A2	-€ 89.291	€ 0	-€ 89.291	€ 37.792	-€ 127.083	€ 204.159	-€ 114.868	€ 89.291	Voorziening Spoorzone totaal kan verlaagd worden met €
Spoorzone locatie B	-€ 118.558	€ 0	-€ 118.558	€ 23.529	-€ 142.087	€ 66.642	€ 51.916	€ 118.558	62.952. Risicobedrag meenemen in weerstandsvermogen.
Totaal Spoorzone	-€ 207.849	€ 0	-€ 207.849	€ 61.321	-€ 269.170	€ 270.801	-€ 62.952	€ 207.849	
Totaal grondexploitaties	€ 343.361	€ 316.000	€ 27.361	€ 254.689	-€ 227.328	€ 419.944	€ 653.570	€ 1.073.514	Totaal toevoeging aan voorzieningen

In de begroting 2020 is uitgegaan van een winsttoevoeging aan de reserve grondbedrijf van € 560.111 en een onttrekking voor verliezen van € 287.536. Per saldo werd dus een voordeel verwacht van € 272.575. De werkelijke onttrekking aan de reserve grondbedrijf van € 381.274 is daarmee € 668.810 nadeliger dan verwacht.

Aanpak/uitvoering

Na goedkeuring door de raad worden de betreffende toevoegingen aan en onttrekkingen uit de reserve grondbedrijf verwerkt en de nodige voorzieningen aangepast.

Conclusie

Door akkoord te gaan met het voorstel worden de extra kosten in de jaarrekening 2020 voor het toevoegen aan de voorziening gedekt.

Communicatie

Na jaren van positieve resultaten haalt de gemeente in 2020 ruim 4 ton uit de reserve grondbedrijf voor het opvangen van tegenvallers in de grondexploitaties.

Bijlage(n)

- Overzicht reserve grondbedrijf.
- Zie raadsvoorstellen grondexploitaties.

Burgemeester en wethouders van Woudenberg

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

T. Cnossen
Burgemeester