



Gemeente
Woudenberg

RAADSVORSTEL 2018

**Datum
voorstel:** 4 april 2018

Registratiekenmerk: 204922
Raadsvergadering van : 26 april 2018
Vergadering Commissie van: 17 april 2018
Portefeuillehouder: G. de Kruijff
Behandelend ambtenaar: M.J. de Haan
Afdeling Interne Dienstverlening

Onderwerp / voorstel: 2e herziening grondexploitatie Spoorzone A1

Aan de Raad.

Voorstel

Wij stellen u voor:

1. Tot vaststelling over te gaan van de 2e herziening van de exploitatieopzet Spoorzone A1.
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. € 1.040.000 winst te nemen in 2017 en dit voor € 1.030.000 toevoegen aan de algemene reserve grondbedrijf met het label dat dit gebruikt wordt voor de ontwikkelingen in Woudenberg Oost.

Inleiding

De grondexploitatie van Spoorzone A1 wordt jaarlijks herzien. Het betreft een actualisatie van de vigerende cijfers op basis van gerealiseerde kosten en opbrengsten en nieuwe inzichten. De herziene versie van die grondexploitatie wordt dan aansluitend aan u aangeboden met het verzoek om deze vanuit de u toekomstige bevoegdheid vast te stellen.

De vorige (1^e) herziening van grondexploitatie Spoorzone A1 is in de raadsvergadering van 20 april 2017 door u vastgesteld. In deze 2^e herziening zijn de belangrijkste wijzigingen:

- Het aanpassen van de rekenrente van 1,8% naar 0,5%
- Lagere kosten voor bouw- en woonrijp maken
- Hogere planontwikkelingskosten
- Verwerken van de BBV wijziging omtrent verplichte tussentijdse winstneming welke verwerking ertoe leidt dat in deze 2^e herziening een winstuitname van € 1.040.000 is opgenomen.

Met betrekking tot het laatste punt geldt het volgende: Vanuit de commissie 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

Geprent op: 05-04-2018 13:42:35uur

[/var/websites/gemeentebestuur.woudenberg.nl/documenten/convert/2d8cf78c-480e-4e4f-af65-f588ad314718.docx](http://var/websites/gemeentebestuur.woudenberg.nl/documenten/convert/2d8cf78c-480e-4e4f-af65-f588ad314718.docx)

(zie uitleg Financiële consequenties). Door dit percentage te vermenigvuldigen met de te verwachte winst op de grondexploitatie ontstaat er een te nemen winstbedrag. Dit is voor Spoorzone A1 in 2017 € 1.040.000.

Centrale vraag

Wat is de nieuwe stand van zaken grondexploitatie Spoorzone A1?

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 Spoorzone A1 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 Bebouwde Kom

Argumenten

Zoals in de inleiding al verwoord, ligt de keuze om nu te komen met een tweede herziening van de grondexploitatie in het feit dat wij nieuwe inzichten en omstandigheden onder uw aandacht willen brengen. In algemene zin kan het volgende worden opgemerkt:

Ontwikkeling van dit project bevindt zich in de afrondende fase. De grond is in 2017 geheel geleverd en er hoeft enkel nog bouw- en woonrijp te worden gemaakt. Daarnaast is budget opgenomen voor planontwikkeling en is budget opgenomen in verband met de afgesproken vergoeding voor verplaatsing van de buurtvereniging. De grondexploitatie zal eind 2018 gesloten worden.

Financiële consequenties/Risicoanalyse/Verschillenverklaring

Onderstaande tabel presenteert het resultaat van de grondexploitatie per 1 januari 2018 (2^e herziening) in vergelijking met het berekende resultaat per 1 januari 2017 (1^e herziening)

	Grondexploitatie 1 januari 2017 (EUR)	Herziening 1 januari 2018 (EUR)	Vershil (EUR)
Kosten	1.356.116	2.360.249	1.004.133
Opbrengsten	2.509.916	2.523.274	13.358
Saldo nominaal	1.153.800	163.025	-990.775
Saldo eindwaarde	1.155.068	164.677	-990.391
Saldo contant	1.110.214	161.448	-948.766

De substantiële daling van het resultaat is uiteraard een gevolg van de winstuitkering van € 1.040.000. Wordt dit gecorrigeerd, dan ontstaat juist een stijging van het resultaat met € 91.234. Deze stijging van het resultaat wordt met name veroorzaakt door de lagere kosten voor het bouw- en woonrijp maken.

Het enige risico met betrekking tot deze grondexploitatie bevindt zich in feite nog in de kosten voor het bouw- en woonrijp maken. Onderstaande tabel presenteert de risicoanalyse.

	EUR
Basisresultaat	161.448
15% hogere kosten bouw- en woonrijp maken	143.801
Effect totaal	-17.647
Kans	40%
Effect gewogen	-7.059

Er is sprake van een laag risicoprofiel.

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 grondexploitaties 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 Spoorzone A1 in 2017 € 1.040.000.

Spoorzone A1	totaal	boekwaarde	percentage
Baten	2.523.274	2.515.774	99,70%
Lasten	1.320.249	1.145.249	86,74%
POC			86,49%
Winst	1.203.025		1.040.461

Voorstel winstbestemming

Bestemming	bedrag	Reden
Jaarresultaat 2017 begroting	€ 10.000	Opvangen deel lagere rente opbrengst in jaarresultaat gemeente 2017
Alg. Reserve Grondbedrijf	€ 1.030.000	Deel in algemene reserve grondbedrijf bestemmen voor Woudenberg Oost o.a. spoorzone A2 en kosten van N224
Totaal	€ 1.040.000	Totaal winstneming Spoorzone A1 2017

De winst wordt vanaf 2018 jaarlijks toegevoegd aan de algemene reserve grondbedrijf.

Duurzaamheid

Markt: Het voordelige exploitatieresultaat van Spoorzone A1 draagt positief bij aan de financiële weerbaarheid van Woudenberg.

Aanpak/uitvoering

Na vaststelling door de gemeenteraad van deze 2e herziening van de grondexploitatie Spoorzone A1 worden de cijfers uit deze opzet opgenomen in de begroting 2019 en in de meerjarenbegroting. De winstneming is verwerkt in de jaarrekening 2017.

Communicatie

Bijlage(n)

- Concept raadsbesluit

Ter inzage: geheim

- 2e Herziening van de grondexploitatie Spoorzone A1 (geheim)

Burgemeester en wethouders van Woudenberg

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

T. Clossen
Burgemeester