



Gemeente  
Woudenberg

## RAADSVORSTEL 2018

**Datum  
voorstel:** 4 april 2018

**Registratiekenmerk:** 204223  
**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:** 5e herziening grondexploitatie Het Westerwoud

Aan de Raad.

### Voorstel

Wij stellen u voor:

1. Tot vaststelling over te gaan van de 5e herziening van de exploitatieopzet Westerwoud.
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. De winstneming 2017 van € 320.000 toe te voegen aan het jaarresultaat 2017 en in te zetten voor de afschrijving van de investeringen rondom de Camp.

### Inleiding

Jaarlijks vindt een herziening plaats van de grondexploitaties. Bijgevoegd vindt u het concept raadsvoorstel, concept raadsbesluit en het vertrouwelijk boekwerk betreffende de 5e herziening van de grondexploitatie behorende bij project Westerwoud.

Wij vragen u notie te nemen en akkoord te gaan met de 5e herziening van de grondexploitatie Westerwoud en het concept raadsvoorstel. Tevens vragen wij u het concept raadsvoorstel en concept raadsbesluit voor te leggen aan de gemeenteraad.

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 Het Westerwoud in 2017 € 320.000.

Voorstel winstbestemming

Wij stellen voor om bij de jaarrekening 2017 de winstneming van € 320.000 op de grondexploitatie Westerwoud geheel toe te voegen aan het jaarresultaat van de gemeente en dit te gebruiken om een deel van de investeringen van inrichting rondom De Camp in 1 keer af te schrijven.

In het verleden heeft de raad besloten de opbrengsten van het Westerwoud te gebruiken voor uitbreiding van en inrichting rondom sporthal De Camp. Op dit moment is de boekwaarde van deze kosten € 677.918. Hier gaat de winstbestemming van 2017 van € 320.000 van af waardoor er een boekwaarde overblijft van € 357.918.

### **Centrale vraag**

Wat is de nieuwe stand van zaken grondexploitatie Westerwoud?

### **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 het Westerwoud 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 Westerwoud van oktober 2016
- Woonvisie 2013+ oplegger 2016+

De keuze om de winst vanuit het Westerwoud te bestemmen voor afschrijving van investeringen rondom De Camp is een raadsbesluit van 19 december 2013 (RAADSBESLUIT 2013-66).

### **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 Westerwoud 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 het Westerwoud 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 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. Dit POC percentage vermenigvuldigen met de te verwachte winst ontstaat er een tussentijdse winst. Dit is voor Westerwoud in 2017 € 320.000.

Westerwoud	eindwaarde	boekwaarde	Percentage
baten	€ 1.420.274	€ 713.780	50,26%
lasten	€ 709.378	€ 638.723	90,04%
POC			45,25%
Winst	€ 710.896		€ 321.687

Inkomsten	Afwijking t.o.v. begroting (€)	Programma/Product	Incidenteel/Structureel	Rapporteren aan raad d.m.v.
€ 320.000	€ 0	4. Ruimte, wonen en ondernemen	Incidenteel	N.V.T.

#### Bedrag niet begroot op product.

De extra inkomsten zijn incidenteel.

De inkomsten van € 320.000 zijn niet geraamd in 2017. Hier tegenover komen extra uitgaven in de vorm van een eenmalige afschrijving van € 320.000 op investeringen rondom De Camp. Het bestemmen van de winst sluit aan bij het eerder genomen raadsbesluit van 19 december 2013.

De verwachte winst en winstbestemming zijn wel opgenomen in de begroting 2018. Vanwege het eerder verplichte winstnemen in 2017 halen we niet alleen de winstneming maar ook de kosten voor extra afschrijving naar voren.

#### Overige financiële consequenties 5<sup>e</sup> herziening

Qua eindresultaat wijkt deze 5<sup>e</sup> herziening nauwelijks af van de 4<sup>e</sup> herziening die vorig jaar april is vastgesteld. Trivest heeft niet alle kavels in 2017 afgenomen. Dit levert een klein rentenadeel op maar er was ook een indexering op de verkoopprijs afgesproken waardoor de inkomsten met € 11.600 stijgen. De laatste planning geeft aan dat de laatste kavel in juni 2018 geleverd wordt. Naar verwachting zal de laatste woning begin 2019 opgeleverd worden.

Overige wijzigingen zitten in extra kosten voor bouwrijp maken door o.a. extra nutsvoorzieningen aanleggen en een hogere raming voor woonrijp maken. De aanbesteding voor woonrijpmaken zal na de zomervakantie plaats vinden.

Per saldo is deze herziening € 3.411 lager dan de 4<sup>e</sup> herziening.

#### **Aanpak/uitvoering**

Na vaststelling door de gemeenteraad van deze 5e herziening van de grondexploitatie Westerwoud 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 5e herziening van het Westerwoud laat een positief resultaat zien van € 707.222. In 2017 is € 320.000 hiervan als winst geboekt. Hierdoor resteert er bij afsluiting eind 2018 nog een positief bedrag van € 387.222.

#### **Communicatie**

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

- Concept raadsbesluit
- Ter inzage: geheim 5e Herziening van de grondexploitatie Westerwoud

Burgemeester en wethouders van Woudenberg

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

T. Cnossen

Secretaris

Burgemeester