



Gemeente
Woudenberg

RAADSVORSTEL 2021

**Datum
voorstel:** 16 maart
2021

Registratiekenmerk: Z.331588
Raadsvergadering van : 22 april 2021
Vergadering Commissie van: 6 april 2021
Portefeuillehouder: D.P. de Kruif
Behandelend ambtenaar: H.G. van den Hof
Afdeling Interne Dienstverlening

Onderwerp / voorstel: 10^e herziening grondexploitatie Amaliaalaan

Aan de Raad.

Voorstel

Wij stellen u voor:

1. Tot vaststelling over te gaan van de 10^e herziening van de exploitatieopzet Amaliaalaan.
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. € 240.000 winst te nemen in 2020.

Inleiding

In beginsel wordt de grondexploitatie van het Amaliaalaan 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 (negende) herziening van de grondexploitatie Amaliaalaan is in de raadsvergadering van 28 mei 2020 door u vastgesteld.

In deze 10^e herziening zijn de belangrijkste wijzigingen:

- Verminderen verkoopopbrengsten.
- Lagere raming kosten woonrijp maken.
- Aanpassen risico bedrag.
- Winstneming van € 240.000 in 2020 op basis van de POC methode

Verkoopontwikkeling.

In de vorige herziening gingen we er van uit dat er in 2020 2 kavels verkocht zouden worden. Deze zijn ook verkocht en geleverd. Tevens is met 1 partij overeengekomen dat zij de laatste 6 kavels zullen afnemen. De verwachting is dat de overdracht in april 2021 plaats vindt waarna in mei 2021 de bouw gaat starten.

Geprent op: 07-04-2021 11:34:37uur

[/var/websites/gemeentebestuur.woudenberg.nl/documenten/convert/234c9950-a6f4-4360-8bb3-461aee2c0176.docx](var/websites/gemeentebestuur.woudenberg.nl/documenten/convert/234c9950-a6f4-4360-8bb3-461aee2c0176.docx)

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 2020 € 240.000.

	Baten	Lasten	saldo	POC
Totaal eindsaldo	€ 7.669.678	€ 5.403.669	€ 2.266.009	
Boekwaarde	€ 6.416.823	€ 4.965.486	€ 1.451.337	
Percentage	83,66%	91,89%		76,88%
Risico 's	€ 0	€ 48.000	-€ 48.000	
Totaal inc. risico's	€ 7.669.678	€ 5.451.669	€ 2.218.009	€ 1.705.215
Eerder genomen winst (POC)				-€ 1.465.000
Winst 10e herziening 2021				€ 240.215
Winst 10e herziening afgerond				€ 240.000

In de begroting 2020 is uitgegaan van een winstneming van € 330.000. Dit was gebaseerd op de 8^e herziening waar in 2020 meer verkopen waren geraamd. Het verschil ten opzichte van de winstverwachting 2020 in de 9^e herziening (€ 285.000) zit vooral in de extra te verwachten risico's die we opnemen voor het afronden van het project.

Na winstneming blijft er een te verwachten winst over van € 559.204.

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 mei 2020 en laat een exploitatieresultaat zien van € 1.010.873. (na winstneming 2019 van € 150.000)

10^e herziening

De nieuwe 10^e herziening gaat uit van een positief resultaat van € 801.009 voor winstneming en is daarmee € 209.864 lager dan de 9^e herziening. Dit verschil zit vooral in de lagere opbrengsten van € 257.707 door de verkoop van de laatste 6 kavels aan 1 partij.

Na de winstneming in 2020 van € 240.000 resteert er nog een positief saldo van € 559.204.

Risicoanalyse

Het risico bedrag neemt af van € 229.973 naar € 48.000. In de vorige herziening was de mogelijke aanpassing van de verkoopprijs van de laatste 6 nog te verkopen kavels als risico opgenomen maar dit is nu verwerkt in de geraamde kosten en opbrengsten. Als extra risico is opgenomen het risico op diverse onvoorziene kosten in de afrondingsfase.

Risico 10e herziening	Effect (EUR)	Kans van optreden (%)	Risicobedrag
Afrondingsfase	€ 80.000	60	€ 48.000
Totaal			€ 48.000

Aanpak/uitvoering

Na vaststelling door de gemeenteraad van deze 10^e herziening van de grondexploitatie Amaliaaan worden de cijfers uit deze opzet opgenomen in de begroting 2022 en in de meerjarenbegroting. De winstneming wordt verwerkt in de jaarrekening 2020.

Conclusie

De verwachting is dat er tot en met 2023 een totaal positief resultaat van € 2.305.558 zal zijn op de grondexploitatie Amaliaaan. Na de eerdere winstnemingen van € 1.506.354 t/m 2019 en de € 240.000 winstneming in 2020 is er nog een positief saldo over in de grondexploitatie van € 559.204.

Communicatie

Bijlage(n)

- Concept raadsbesluit

Ter inzage: geheim

- 10^e Herziening van de grondexploitatie Amaliaaan (geheim)

Burgemeester en wethouders van Woudenberg

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

T. Cnossen
Burgemeester