



Gemeente
Woudenberg

RAADSVORSTEL 2022

**Datum
voorstel:** 17 maart
2022

Registratiekenmerk: Z.336277
Raadsvergadering van : 28 april 2022
Vergadering Commissie van: 12 april 2022
Portefeuillehouder: A.J. Vlam
Behandelend ambtenaar: H.G. van den Hof
Afdeling Interne Dienstverlening

Onderwerp / voorstel: Resultaatbestemming grondexploitaties 2021

Aan de Raad.

Voorstel

Wij stellen u voor de resultaten uit de herzieningen van de grondexploitaties als volgt te verwerken in de jaarrekening 2021:

- Winstneming Amaliaaan van € 559.275 toevoegen aan de algemene reserve grondbedrijf.
- Extra voorziening Nijverheidsweg van € 23.432 te dekken uit de reserve grondbedrijf.
- Winstneming/bijstelling eerdere voorziening van € 34.700 uit de het Groene Woud toevoegen aan de reserve grondbedrijf.
- Het winstdeel voor de gemeente uit Hoevelaar fase I van € 179.000 toe te voegen aan de reserve grondbedrijf en beschikbaar houden voor Woudenberg Oost.
- Het winstdeel voor Zegheweg BV uit Hoevelaar fase I van € 179.000 binnen project reserveren als uit te betalen aan Zegheweg BV.
- Winstneming/bijstelling eerdere voorziening Spoorzone A2 voor € 78.395 toevoegen aan de reserve grondbedrijf en beschikbaar houden voor Woudenberg Oost.
- Winstneming/bijstelling eerdere voorziening Spoorzone B voor € 40.163 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 (percentage of completion) methode.

In alle aan de raad aangeboden herzieningen is aangegeven hoeveel winst of verlies er in 2021 genomen moet worden. Hieronder volgt de opsomming van de te nemen winsten en verliezen:

Conform de BBV voorschriften worden de genomen winsten direct ten laste van de boekwaarden gebracht. Voorziening voor te verwachten verliezen mogen niet direct ten gunste van de boekwaarden van de individuele grex gebracht worden maar worden op de balans wel samengevoegd met de boekwaarden van de grondexploitaties. Een positieve boekwaarde geeft aan dat er meer kosten gemaakt zijn dan inkomsten en betekent dus dat er nog extra inkomsten verwacht worden om uiteindelijk op € 0 te komen.

Het kan zijn dat er in een jaar een verlies verwacht wordt waarvoor dan een voorziening wordt gevormd. Deze voorziening wordt gevormd ten laste van de reserve grondbedrijf. Een jaar later kan blijken dat het verwachte verlies toch lager is waardoor de voorziening verlaagd wordt. Deze verlaging komt weer ten gunste van de algemene reserve grondbedrijf. Dat is dit jaar het geval bij het Groene Woud, Spoorzone A2 en Spoorzone B. Het Groene Woud en Spoorzone B worden afgesloten met een licht verlies dat dat rechtstreeks ten laste van de eerder getroffen voorzieningen gebracht wordt.

Opsomming winsten en voorzieningen 2021 per project:

Amaliaalaan:

Amaliaalaan wordt per 31 december afgesloten met een extra winstneming van € 559.275. Na deze winstneming komt de boekwaarde op -/- € 67.000. Dit betekent dat er nog € 67.000 aan kosten gemaakt kunnen worden.

Het voorstel is om de winst volledig toe te voegen aan de algemene reserve grondbedrijf.

Nijverheidsweg:

Voor het tekort op de Nijverheidsweg is een extra voorziening nodig van € 23.432. Dit komt bovenop de eerder genomen voorziening van € 826.219. Hiermee komt de voorziening op € 849.652.

De extra voorziening gaat ten laste van de algemene reserve grondbedrijf.

De Boekwaarde van de Nijverheidsweg bedraagt eind 2021 € 611.318. Met de nog te verwachten inkomsten en uitgaven in 2022 en 2023 van totaal 238.334 wordt verwacht dat de getroffen voorziening voldoende.

Het Groene Woud:

Het Groene Woud wordt per 31 december afgesloten met een extra winstneming van € 34.700. Na deze winstneming komt de boekwaarde op € 47.998. Dit betekent dat er nog voor een totaal saldo van € 47.998 aan opbrengsten -/- kosten geboekt moeten worden in 2022.

Het voorstel is om de winst volledig toe te voegen aan de algemene reserve grondbedrijf.

Hoevelaar Fase I

De winst die uit de grondexploitatie Hoevelaar fase I genomen moet worden op basis van de POC methode is € 358.000.

Hiervan is 50% voor de gemeente en 50% voor Zegheweg BV.

Het voorstel is om de € 179.000 van de gemeente toe te voegen aan de reserve grondbedrijf gelabeld voor Woudenberg Oost.

De € 179.000 voor Zegheweg BV zal binnen het project gereserveerd worden en bij de definitieve afrekening met Zegheweg aan hun uitbetaald worden.

De Boekwaarde voor ons deel van Hoevelaar komt na de winstneming van € 179.000 op € 2.766.698.

Spoorzone A2 + B:

Het eindresultaat van spoorzone B is met € 40.163 verbeterd t.o.v. de verwachting opgenomen in de vorige herziening.

De gevormde voorziening voor spoorzone B van € 118.558 is dan ook niet volledig nodig om het eindresultaat te dekken.

Voorgesteld wordt om € 78.395 te gebruiken om het negatieve eindresultaat te dekken. Dit betekent dat er € 40.163 uit de voorziening vrij kan vallen en terug kan vloeien naar de algemene reserve grondbedrijf.

Hiermee komt de boekwaarde op € 0. Er zullen dan ook geen kosten en/of inkomsten meer komen.

Het voorstel is om de aanpassing van de voorziening volledig toe te voegen aan de algemene reserve grondbedrijf gelabeld voor Woudenberg Oost.

Ook voor Spoorzone A2 kan de eerder getroffen voorziening € 89.291 naar beneden gebracht worden. Door bijstelling van de te verwachten kosten en opbrengsten kan er nu een voordeel geboekt worden van € 78.395. Hiermee daalt de voorziening naar € 9.855.

Het voorstel is om de winst volledig toe te voegen aan de algemene reserve grondbedrijf gelabeld voor Woudenberg Oost.

De boekwaarde van Spoorzone A2 is per 31-12-2021 € 1.066.050. Met de nog te verwachten kosten en opbrengsten verwachten we eind 2023 een restant boekwaarde van € 9.855 negatief. Dit kan gedekt worden uit de voorziening.

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. De boekwaardes van de exploitaties worden hierbij aangepast.

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

Per saldo wordt er voor € 868.103 aan winst genomen en/of aan voorzieningen bijgesteld.

Grondexploitatie	Winstneming 2021	aanpassing voorzieningen	Saldo naar reserve grondbedrijf
Prinses Amaliaaan	559.275		559.275
Nijverheidsweg		-23.432	-23.432
Het Groene Woud	34.701		34.701
Hoevelaar fase 1 *	179.000		179.000
Spoorzone B *		40.164	40.164
Spoorzone A.2 *		78.395	78.395
	772.976	95.127	868.103

* deel reserveren voor Woudenberg Oost

Dit wordt volledig toegevoegd aan de algemene reserve grondbedrijf waarvan het deel uit Hoevelaar en Spoorzone het label meekrijgen dit te bestemming voor ontwikkeling in Woudenberg Oost. Dit deel is € 298.599.

In totaal daalt de boekwaarde in 2021 van € 10.520.790 naar € 4.508.204. Met aftrek van de resterende voorzieningen blijft er een balanswaarde van € 3.565.556 over.

GreX	Boekwaarde 1/1/2021	kosten 2021	opbrengsten 2021	winstneming	Boekwaarde 31-12-2021	Stand voorziening 31-12-2021	Boekwaarde 31-12-2021
Prinses Amaliaaan (afroning)	253.663	378.340	1.258.279	559.275	-67.001	0	-67.001
Het Groene Woud (afroning)	212.870	216.920	377.047		52.743	4.746	47.997
Nijverheidsweg	1.091.188	249.149	729.018		611.318	849.652	-238.334
Hoevelaar fase 1	7.172.940	1.354.149	5.939.390	179.000	2.766.698	0	2.766.698
Spoorzone A.2	1.788.765	1.035	723.750	0	1.066.050	9.855	1.056.195
Spoorzone B (afroning)	1.365	77.030	0		78.395	78.395	0
	10.520.790	2.276.623	9.027.484	738.275	4.508.204	942.648	3.565.556

In de begroting 2021 is uitgegaan van een winsttoevoeging aan de reserve grondbedrijf van € 290.000 en een onttrekking voor verliezen van € 353.510. Per saldo werd dus een nadeel verwacht van € 63.510. O.a. door het eerder afsluiten van de Amaliaaan en het bijstellen van het nadelig resultaat op de spoorzone pakt de werkelijkheid anders uit.

Het naar voren halen van een deel van de winst op Amaliaaan heeft wel consequenties voor de geprognostiseerde winst van de komende jaren.

Gebaseerd op de te verwachten eindwaarden is na de huidige winstnemingen alleen uit de grondexploitatie Hoevelaar fase I nog winst te verwachten. Deze ramen we voor ons deel op € 338.000.

Aanpak/uitvoering

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

Conclusie

De herzieningen van de grondexploitaties laten een te nemen winst zien in 2021 van in totaal € 868.103. deze winst wordt toegevoegd aan de algemene reserve grondbedrijf.

Communicatie

Gemeente haalt in 2021 een voordelig resultaat op haar grondexploitaties van € 868.103

Bijlage(n)

- Overzicht reserve grondbedrijf.
- Zie raadsvoorstellen grondexploitaties.

Burgemeester en wethouders van Woudenberg

D.C.G. Ruseler
Secretaris

M. Jansen-van Harten
burgemeester