



Gemeente  
Woudenberg

## RAADSVORSTEL 2023

---

**Datum  
voorstel:** 09 maart  
2023

**Registratiekenmerk:** Z.340422  
**Raadsvergadering van :** 20 april 2023  
**Vergadering Commissie van:** 4 april 2023  
**Portefeuillehouder:** H.J. Molenaar  
**Behandelend ambtenaar:** H.G. van den Hof  
**Afdeling** Financiële zaken

**Onderwerp / voorstel:** Resultaatbestemming grondexploitaties 2022

---

Aan de Raad.

### Voorstel

Wij stellen u voor de resultaten uit de herzieningen van de grondexploitaties als volgt te verwerken in de jaarrekening 2022:

- Restant boekwaarde Amaliaaan van € 10.988 toevoegen aan de algemene reserve grondbedrijf.
- Extra te verwachten negatief resultaat Nijverheidsweg van € 8.321 te dekken uit de reserve grondbedrijf.
- Winstneming/bijstelling eerdere voorziening van € 4.746 uit de het Groene Woud toevoegen aan de reserve grondbedrijf.
- Extra resultaat het Groene Woud € 105.410 toevoegen aan reserve Grondbedrijf.
- Krediet vormen voor definitieve inrichting Nijverheidsweg van € 135.000 vanuit de reserve grondbedrijf.
- Het winstdeel voor de gemeente uit Hoevelaar fase I van € 643.500 toe te voegen aan de reserve grondbedrijf en beschikbaar houden voor Woudenberg Oost.
- Het winstdeel voor Zegheweg BV uit Hoevelaar fase I van € 643.500 binnen project reserveren en in 2023 uit betalen aan Zegheweg BV.
- Bijstelling eerdere voorziening Spoorzone A2 voor € 9.155 onttrekken uit de reserve grondbedrijf (deel 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 2022 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*

Gepriint op: 16-03-2023 16:22:43uur

[/var/websites/gemeentebestuur.woudenberg.nl/documenten/convert/689718dd-4726-4532-959c-0dfd5e044023.docx](var/websites/gemeentebestuur.woudenberg.nl/documenten/convert/689718dd-4726-4532-959c-0dfd5e044023.docx)

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 of . Deze verlaging komt weer ten gunste van de algemene reserve grondbedrijf. Dat is dit jaar het geval bij het Groene Woud. Spoorzone A2 geeft juist een iets ongunstiger beeld waardoor de voorziening weer verhoogd moet worden. De eerder gevormde voorziening van Nijverheidsweg wordt met de afsluiting van deze grondexploitatie ten gunste gebracht van de boekwaarde Nijverheidsweg en vervalt daarmee.

*Opsomming winsten en voorzieningen 2022 per project:*

*Amaliaaan:*

Amaliaaan is formeel per 31 december 2021 afgesloten met een boekwaarde\* van -/- € 67.000 voor als nog te maken kosten. De uitgaven in 2022 waren met € 56.012 lager waardoor het restant van -/- € 10.988 vrij kan vallen.

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

*Nijverheidsweg:*

Voor het tekort op de Nijverheidsweg is een voorziening gevormd van € 849.652. Bij het afsluiten van de grondexploitatie Nijverheidsweg wordt de boekwaarde\* op 31-12-2022 met dit bedrag verlaagd en wordt dan -/- € 253.704. Dit is € 8.321 hoger (minder negatief) dan er nog nodig is om de laatste kosten van € 262.025 in 2023/2024 te kunnen betalen. We sluiten formeel deze grex en de € 8.321 wordt dan ook niet meer aan de voorziening toegevoegd maar direct als verlies geboekt.

Het voorstel is om deze € 8.321 te dekken uit de algemene reserve grondbedrijf.

*Het Groene Woud:*

Het Groene Woud is formeel per 31 december 2021 afgesloten met een boekwaarde\* van € 47.998 en een restant in de voorziening van € 4.746. Door extra opbrengsten in 2022 op met name afrekeningen van de erfpachtconstructies is er € 110.156 meer resultaat dan bij de vorige herziening is geraamd. Hierdoor kan het laatste bedrag in de voorziening van € 4.746 vrijvallen en ook het restant van de boekwaarde van -/- € 105.410 kan als winst genomen worden.

Het voorstel is om € 110.156 volledig toe te voegen aan de algemene reserve grondbedrijf.

*Definitieve inrichten Nijverheidsweg.*

Voor het definitief inrichten van de Nijverheidsweg is binnen de grondexploitatie Nijverheidsweg geen kostenpost opgenomen. Na voltooiing van de laatste bouwwerkzaamheden in 2023/2024 zal de definitieve inrichting van de Nijverheidsweg het onderscheid tussen het Groene Woud en Nijverheidsweg wegnemen en daarmee van het Groene Woud één geheel maken.

Gevraagd wordt hiervoor en krediet van € 135.000 beschikbaar te stellen 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 € 1.287.000.

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

Het voorstel is om de € 643.500 van de gemeente toe te voegen aan de reserve grondbedrijf gelabeld voor Woudenberg Oost.

De € 643.500 voor Zegheweg BV zal binnen het project gereserveerd worden en bij de definitieve afrekening met Zegheweg aan hun uitbetaald worden.

De boekwaarde\* van Hoevelaar komt na de winstneming voor de gemeente van € 643.500 op +/- € 2.561.582.

#### *Spoorzone A2:*

De huidige voorziening van de Spoorzone A2 is € 9.855. Op basis van de 5<sup>e</sup> herziening zal deze naar boven bijgesteld worden met € 9.155 omdat het verlies van Spoorzone A2 naar verwachting € 19.010 zal bedragen

Het voorstel is om de toevoeging aan de voorziening van € 9.155 te dekken uit de algemene reserve grondbedrijf labeling Woudenberg Oost.

De boekwaarde\* van Spoorzone A2 is per 31-12-2022 € 1.116.784. Met de nog te verwachten kosten en opbrengsten verwachten we eind 2023 een restant boekwaarde\* van € 19.010. Dit kan dan gedekt worden uit de voorziening.

#### *\*Toelichting op boekwaarden:*

*Negatieve boekwaarden betekent dat er meer inkomsten zijn dan uitgaven. Er is dan nog ruimte voor te maken kosten of voor het uitkeren van winst.*

*Positieve boekwaarden betekent dat er meer kosten gemaakt zijn/worden dan er inkomsten zijn. Is de boekwaarde aan het eind van het project nog positief dan is dit een verlies.*

#### **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 € 747.168 aan winst genomen en/of aan voorzieningen bijgesteld.

Grondexploitatie	Winstneming 2022	Aanpassing Voorziening	saldo naar reserve grondbedrijf
Prinses Amaliaaan	10.988		10.988
Het Groene Woud	110.156	0	110.156
Nijverheidsweg	-8.321	0	-8.321
Hoevelaar Fase 1*	643.500		643.500
Spoorzone A.2*		-9.155	-9.155
	756.323	-9.155	747.168

\* deel voor Woudenberg Oost

Definitieve inrichting Nijverheidsweg is niet in dit overzicht opgenomen. Bij een positief raadsbesluit wordt dit in 2023 verwerkt.

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 € 634.345.

In totaal daalt de boekwaarde in 2022 van € 3.525.390 naar -/- € 1.706.825. Met aftrek van de resterende voorzieningen blijft er een balanswaarde van -/- € 1.725.835 over.

	Boekwaarde 1/1/2022	kosten 2022	opbrengsten 2022	winstneming /bijstellen voorziening	dekken uit voorziening	Boekwaarde 31-12-2022 excl. voorziening	Stand voorziening	Boekwaarde incl. voorziening
Prinses Amaliaaan	-67.001	56.012	0	10.988	0	0	0	0
Hoevelaar fase 1	2.766.698	972.144	-6.943.924	643.500		-2.561.583	0	-2.561.583
Spoorzone A.2	1.066.048	50.736	0	-9.155		1.116.784	-19.010	1.097.774
Nijverheidsweg	611.316	343.132	-358.500	-8.321	-849.652	-262.025	0	-262.025
Het Groene Woud	47.998	1.207	-159.361	110.156	0	0	0	0
	3.525.390	1.423.230	-7.461.786	747.168	-849.652	-1.706.825	-19.010	-1.725.835

In de begroting 2022 is uitgegaan van een winsttoevoeging aan de reserve grondbedrijf van € 450.204. Met name de extra winstneming uit Hoevelaar zorgt voor een hoger positief resultaat.

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 € 275.000.

### 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 2022 van in totaal € 747.168. Deze winst wordt toegevoegd aan de algemene reserve grondbedrijf.

### Communicatie

Gemeente haalt in 2022 een voordelig resultaat op haar grondexploitaties van € 747.168.

### Bijlage(n)

- geen

Burgemeester en wethouders van Woudenberg

D.C.G. Ruseler  
Secretaris

M. Jansen-van Harten  
burgemeester