



Gemeente  
Woudenberg

## RAADSVOORSTEL 2024

---

**Datum  
voorstel:** 5-3-2024

**Registratiekenmerk:** Z.344569  
**Raadsvergadering van :** 25 april 2024  
**Vergadering Commissie van:** 9 april 2024  
**Portefeuillehouder:** H.J. Molenaar  
**Behandelend ambtenaar:** [REDACTED]

**Onderwerp / voorstel:** Resultaatbestemming grondexploitaties 2023

---

Aan de Raad.

### **Voorstel**

Wij stellen u voor de resultaten uit de herzieningen van de grondexploitaties als volgt te verwerken in de jaarrekening 2023:

- Het winstdeel voor de gemeente uit Hoevelaar fase 1 van € 87.500 toe te voegen aan de reserve grondbedrijf en beschikbaar te houden voor Woudenberg Oost.
- Het winstdeel voor Zegheweg BV uit Hoevelaar fase 1 van € 87.500 binnen het project te reserveren en in 2024 uit betalen aan Zegheweg BV.
- Het winstdeel voor de gemeente uit Hoevelaar fase 2 van € 20.500 toe te voegen aan de reserve grondbedrijf en beschikbaar houden voor Woudenberg Oost.
- Het winstdeel voor Zegheweg BV uit Hoevelaar fase 2 van € 20.500 binnen het project te reserveren en in 2024 uit te betalen aan Zegheweg BV.
- De voorziening negatief resultaat Spoorzone A2 van € 19.010 voor € 17.524 ten gunste van de boekwaarde te brengen en voor € 1.486 ten gunste van de reserve grondbedrijf en beschikbaar te houden voor Woudenberg Oost.
- De extra inkomst Het Groene Woud van € 4.153 toe te voegen aan de algemene reserve grondbedrijf.

## **Inleiding**

De BBV (financiële regelgeving) schrijft voor dat er bij grondexploitaties winst genomen moet worden op basis van de POC (percentage of completion) methode.

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 grondexploitatie 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 Spoorzone A2 (€ 1.486). Het restant van eerder gevormde voorziening van Spoorzone A2 van (€ 19.010 - € 1.486 = € 17.524) wordt met de afsluiting van deze grondexploitatie ten gunste gebracht van de boekwaarde Spoorzone A2 en vervalt daarmee.

In alle aan de raad aangeboden herzieningen van de grondexploitaties is aangegeven hoeveel winst er in 2023 genomen moet worden.

Opsomming winsten en voorzieningen 2023 per project:

### *Hoevelaar Fase 1*

De winst die uit de grondexploitatie Hoevelaar fase I genomen moet worden op basis van de POC methode is € 175.000. Hiervan is 50% voor de gemeente en 50% voor Zegheweg BV.

Het voorstel is om de € 87.500 van de gemeente toe te voegen aan de reserve *grondbedrijf* gelabeld voor Woudenberg Oost.

De € 87.500 voor Zegheweg BV zal in 2024 uitbetaald worden aan Zegheweg B.V. en ten laste komen van de grondexploitatie Hoevelaar fase 1.

De boekwaarde\* per 31-12-2023 van Hoevelaar fase 1 komt na de winstneming voor de gemeente van € 87.500 op -/- € 734.126.

### *Hoevelaar Fase 2*

De winst die uit de grondexploitatie Hoevelaar fase II genomen moet worden op basis van de POC methode is € 41.000. Hiervan is 50% voor de gemeente en 50% voor Zegheweg BV.

Het voorstel is om de € 20.500 van de gemeente toe te voegen aan de reserve *grondbedrijf* gelabeld voor Woudenberg Oost.

De € 20.500 voor Zegheweg BV zal in 2024 uitbetaald worden aan Zegheweg B.V. en ten laste komen van de grondexploitatie Hoevelaar fase 2.

De boekwaarde\* per 31-12-2023 van Hoevelaar fase 2 komt na de winstneming voor de gemeente van € 20.500 op -/- € 167.972.

### *Spoorzone A2:*

De huidige voorziening van de Spoorzone A2 is € 19.010. Op basis van de 6e herziening zal deze worden verlaagd met € 1.486 naar € 17.524. Dit restant wordt met de afsluiting van deze grondexploitatie ten gunste gebracht van de boekwaarde Spoorzone A2 en vervalt daarmee.

Het voorstel is om de verlaging van de voorziening van € 1.486 toe te voegen aan de algemene reserve grondbedrijf labeling Woudenberg Oost.

De boekwaarde\* per 31-12-2023 bedraagt -/- € 70.092 en dient ter dekking van nog te maken kosten in 2024.

Het Groene Woud:

Vanuit Omnia wonen is er € 4.153 ontvangen betreffende een ABC regeling op een verkochte woning vanuit het voormalige project Het Groene Woud De grondexploitatie van dit project is reeds afgesloten.

Het voorstel is om € 4.153 toe te voegen aan de algemene reserve grondbedrijf.

*\*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 winstbestemmingen en de afwikkeling van de voorziening Spoorzone A2?

### **Beoogd resultaat (wat)**

Doel is om de winsten uit de grondexploitaties te bestemmen. 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.

### **Risico's en kanttekeningen**

Aan dit voorstel zitten geen verdere risico's.

### **Duurzaamheid en Inclusie**

De toevoeging aan de reserve grondbedrijf draagt bij aan de financiële weerbaarheid van onze grondexploitaties.

### **Maatschappelijke participatie**

N.v.t.

### **Beoogd resultaat (hoe)**

De winstboekingen naar de reserves worden verwerkt in de jaarrekening 2023

## Financiële consequenties

op juistheid beoordeeld door

Per saldo wordt er voor € 113.640 aan winst genomen en/of aan voorzieningen bijgesteld.

Grondexploitatie	Winstneming 2023	Aanpassing Voorziening	saldo naar reserve grondbedrijf
Hoevelaar Fase 1*	87.500		87.500
Hoevelaar Fase 2*	20.500	0	20.500
Spoorzone A.2*	0	1.486	1.486
Het Groene Woud	4.154		4.154
	<b>112.154</b>	<b>1.486</b>	<b>113.640</b>

\* deel voor Woudenberg Oost

Dit wordt volledig toegevoegd aan de algemene reserve grondbedrijf waarbij het deel uit Hoevelaar en Spoorzone, conform het eerdere raadsbesluit, specifiek bestemd wordt voor Woudenberg Oost. Dit deel is € 109.486.

In totaal stijgt de boekwaarde in 2023 van € -/- € 1.725.835 naar -/- € 1.204.357. Door het in exploitatie nemen van Hoevelaar fase 2 in 2023 wordt ook de boekwaarde van deze grondexploitatie betrokken bij de totale boekwaarden van de grondexploitaties. Vorig jaar stond de boekwaarde nog bij de immateriële vaste activa kosten onderzoek en ontwikkeling.

	Boekwaarde 1/1/2023	kosten 2023	opbrengsten 2023	winstneming /bijstellen voorziening	dekken uit voorziening	Boekwaarde 31-12-2023 exd. voorziening	Stand voorziening	Boekwaarde ind. voorziening
Hoevelaar fase 1	-2.561.583	1.822.822	82.865	87.500		-734.126	0	-734.126
Spoorzone A.2	1.097.774	50.050	1.219.401	1.486		-70.091	0	-70.091
Nijverheidsweg	-262.025	38.602	8.745		0	-232.168	0	-232.168
HGW	0	0	4.154	4.154		0	0	0
	<b>-1.725.834</b>	<b>1.911.474</b>	<b>1.315.165</b>	<b>93.140</b>	<b>0</b>	<b>-1.086.385</b>	<b>0</b>	<b>-1.086.385</b>
Hoevelaar fase 2	2.440.021	5.770.662	8.399.155	20.500		-167.972	0	-167.972
	<b>714.187</b>	<b>7.682.136</b>	<b>9.714.320</b>	<b>113.640</b>	<b>0</b>	<b>-1.204.357</b>	<b>0</b>	<b>-1.204.357</b>

In de begroting 2023 was uitgegaan van een winsttoevoeging aan de reserve grondbedrijf van € 118.884 volledig uit Hoevelaar fase 1. Dit bedrag is nu in werkelijkheid iets lager, omdat in de jaarrekening 2022 al sprake was van een hogere winstneming.

Gebaseerd op de te verwachten eindwaarden is na de huidige winstnemingen nog winst te verwachten uit de grondexploitaties Hoevelaar fase 1 en 2. Deze ramen we voor ons deel op totaal € 440.000.

### **Extra toelichting te verwerken in voortgangsrapportage:**

E.e.a. verwerken in het jaarverslag 2023 in de paragraaf Grondbeleid en bij het overzicht reserves en voorzieningen.

### **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 2023 van in totaal € 113.640. Deze winst wordt toegevoegd aan de algemene reserve grondbedrijf.

**Communicatie**

Gemeente haalt in 2023 een voordelig resultaat op haar grondexploitaties van € 113.640

**Bijlage(n)**

geen

Burgemeester en wethouders van Woudenberg

D.C.G. Ruseler  
Secretaris

M. Jansen-van Harten  
burgemeester