Zaaknummer.: 744083

Memo aan de raad

Van: College van B&W

CC:

Onderwerp: Aanpassing jaarstukken 2020

Datum collegevergadering 1 juni 2021

Aanleiding
Op 11 mei 2021 heeft het college de jaarstukken 2020 vastgesteld. Daarna zijn de jaarstukken inclusief bijbehorende raadsvoorstel naar de raad verstuurd. Na de vaststelling van de jaarstukken door het college zijn er tijdens reguliere voortgangsgesprekken met OVH (Ontwikkelingsverband Houten) gewijzigde inzichten ontstaan. Deze inzichten zijn van invloed op de herziene grondexploitaties zoals deze in de jaarstukken zijn opgenomen. Nieuwe inzichten die ontstaan voordat de accountantscontrole is afgerond (door middel van een getekende accountantsverklaring) moeten worden verwerkt in de jaarstukken. Daarom hebben wij op 1 juni 2021 de gewijzigde jaarstukken 2020 vastgesteld. De gewijzigde jaarstukken en het bijbehorende raadsvoorstel zijn samen met dit begeleidende memo direct daarna verstuurd naar de raad. In dit memo wordt een toelichting gegeven op deze wijziging. Daarnaast wordt in een bijlage een overzicht gegeven van de belangrijkste wijzigingen ten opzichte van de eerder aan u toegestuurde versie van de jaarstukken 2020.

Toelichting
Het potentiële resultaat van de betreffende Vinex-locatie is onderdeel van de herziene grondexploitatie maart 2021. Daarnaast is er rekening gehouden met specifieke projectrisico's (programmering, duurzaamheidsambities et cetera) op deze locatie. De raad is tijdens de periodieke besloten bijpraatavonden over de grondexploitaties hierover geïnformeerd. In het overleg met de projectontwikkelaar op 18 mei jl. is gesproken over grondprijzen in relatie tot de overeenkomst. Op grond van dat gesprek is nu al duidelijk dat gelet op de marktontwikkelingen het risico beperkt lijkt en/of niet voldoende betrouwbaar is in te schatten. Daarom hebben we het risicoprofiel van de locatie aangepast. Hierdoor ontstaat er echter voor het complex 'Vinex' een situatie, waarbij op grond van het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) voor de eerste keer moet worden overgegaan tot een tussentijdse winstneming (€ 2,59 miljoen) op Vinex. Op basis van het BBV moet namelijk in het geval van een positieve grondexploitatie tussentijds een deel van het verwachte positieve resultaat worden genomen op basis van de Percentage of Completion methode (POC). In de paragraaf Grondbeleid in de jaarstukken 2020 staat uitgelegd hoe deze POC-methode werkt en wat het effect van deze wijziging is op het risicoprofiel, risicobuffer en de ratio van het weerstandsvermogen grondexploitaties.

In het raadsvoorstel 'jaarstukken 2020 – resultaatbestemming' wordt voorgesteld om, de nu voor het eerst van toepassing zijnde tussentijdse winstnemingen, te storten in de reserve concernweerstandsvermogen grondexploitaties. Hiermee blijven de middelen beschikbaar voor de resterende of nieuwe risico's van de afbouw van Vinex, maar ook voor andere inhoudelijke ambities (programmering, duurzaamheidambities et cetera) voor toekomstige woningbouw in Houten.

Aangezien de nieuwe ontwikkelingen / inzichten zich voordoen voordat de accountantsverklaring is afgegeven en de raad de jaarstukken heeft vastgesteld moeten de jaarstukken worden aangepast. Daarnaast is van de gelegenheid gebruik gemaakt om de meest actuele Q4-cijfers van de Regionale Backoffice Lekstroom in de jaarrekening te verwerken. Lagere kosten voor jeugdhulp en Wmo leveren een positief effect op van € 50.000.

Met de accountant hebben we overlegd op welke wijze de wijziging met betrekking tot de tussentijdse winstneming het beste kan worden verwerkt in de jaarstukken 2020. In de bij dit memo meegestuurde versie van de jaarstukken 2020 kunt u dit teruglezen.

Zoals gezegd hebben wij in een bijlage bij dit memo een overzicht met de belangrijkste wijzigingen opgenomen ten opzichte van de eerder aan u toegestuurde versie van de jaarstukken 2020.

Tot slot
Tijdens de accountantscontrole is gebleken dat de nieuwe accountant (BakerTilly) op grond van het Besluit Begroting en Verantwoording op een andere manier dan de vorige accountants (EY en Deloitte) kijkt naar de voorziening volkshuisvesting op de balans. Hierdoor moet deze voorziening worden gekwalificeerd als bestemmingsreserve. In het raadsvoorstel ‘jaarstukken 2020 – resultaatbestemming’ vragen we de raad hiermee in te stemmen. Hiermee blijven de middelen beschikbaar voor het doel (bijdragen aan sociale woningbouw) waarvoor de voorziening is gevormd.

Wij hopen u met dit memo voldoende over de wijziging in de jaarstukken te hebben geïnformeerd en kijken uit naar een constructieve behandeling van de jaarstukken 2020 op 8 juni (RTG) en 17 juni (Debatraad).

Bijlage : belangrijkste wijziging jaarstukken 2020

<table>
<tr><th>Pagina</th><th>Was</th><th>Wordt</th></tr>
<tr><td>6</td><td>Jaarrekeningresultaat 2020: € 1,261 miljoen</td><td>Jaarrekeningresultaat 2020:
€ 3,900 miljoen positief</td></tr>
<tr><td>7</td><td>Samenstelling en analyse van het resultaat
Het verschil tussen het saldo van de begroting 2020 en dat van de jaarrekening 2020 bedraagt negatief € 0,3 miljoen. Dit komt door verschillen tussen de begroting na wijziging (maandelijkse begrotingswijziging december 2020) en de realisatie van een aantal onderdelen.</td><td>Het verschil tussen het saldo van de begroting 2020 en dat van de jaarrekening 2020 bedraagt positief € 2,4 miljoen. Dit komt door verschillen tussen de begroting na wijziging (maandelijkse begrotingswijziging december 2020) en de realisatie van een aantal onderdelen.</td></tr>
<tr><td>8</td><td>Tabel 2: Jaarrekeningresultaat 2020 x € 1000
<table><tr><th>Onderwerp</th><th>Bedragen</th></tr><tr><td>Jaarrekeningresultaat 2020</td><td>1.261</td></tr><tr><td>Prognose na maandelijkse begrotingswijziging december 2020</td><td>1.520</td></tr><tr><td>Verschil</td><td>-259</td></tr><tr><td>Analyse op hoofdlijnen
- Sociaal Domein
- Uitvoerings- en regelingskosten Werk en Inkomen Lekstroom (WIL)
- Winstneming grondexploitaties Niet Vinex</td><td>
-3.382
984
539</td></tr></table></td><td>Tabel 2: Jaarrekeningresultaat 2020 x € 1000
<table><tr><th>Onderwerp</th><th>Bedragen</th></tr><tr><td>Jaarrekeningresultaat 2020</td><td>3.900</td></tr><tr><td>Prognose na maandelijkse begrotingswijziging december 2020</td><td>1.520</td></tr><tr><td>Verschil</td><td>2.380</td></tr><tr><td>Analyse op hoofdlijnen
- Sociaal Domein
- Winstnemingen grondexploitatie Vinex en Niet Vinex
- Werk en Inkomen Lekstroom (WIL)</td><td>
-3.332
3.129
984</td></tr></table></td></tr>
<tr><td>10</td><td>Winstneming grondexploitaties Niet Vinex (positief effect € 0,54 miljoen)</td><td>Winstnemingen grondexploitatie Vinex en Niet Vinex (positief effect € 3,13 miljoen)</td></tr>
<tr><td>10 ver-plaatst naar 9 voor Tekst WIL</td><td>Op basis van het besluit begroten en verantwoorden(BBV) moet bij een grondexploitatie Niet Vinex die een positief saldo heeft een (tussentijdse) winstneming genomen worden.

Dit gebeurt met behulp van de “percentage of completion (poc) methode” (positief € 0,54 miljoen).</td><td>Op basis van het besluit begroten en verantwoorden(BBV) moet bij de grondexploitaties Vinex en Niet Vinex die een positief saldo hebben een (tussentijdse) winstneming genomen worden.

Dit gebeurt met behulp van de “percentage of completion (poc) methode” (Vinex positief € 2,59 miljoen en Niet Vinex positief € 0,54 miljoen).

Reden van winstneming bij grondexploitatie Vinex is de verlaging van het risicoprofiel, waardoor “winstpotentie” bij deze grondexploitatie reëel is geworden.</td></tr>
</table>