

Onderwerp: **Afsluiten gereedgekomen grondexploitaties per 1 december 2017.**

Aan de raad,

Gevraagde beslissing:

1. De grondexploitatie per 1 december 2017 af te sluiten voor acht woningbouwlocaties, te weten: Van den Bogertlaan, Esvelderbeekzone, Blankensgoed (incl. Vlasbekje), Kootwijkerbroek III, Blaupot ten Catehof, Kootwijkerbroek-Oost Fase 1, herontwikkeling Kosterijweg en herontwikkeling van den Berglaan/Spade;
2. De getotaliseerde winst van deze projecten na aftrek van de vennootschapsbelasting-last (Vpb-last), zijnde € 1.552.863, te storten in de 'egalisatiereserve rentedoorbelasting grondexploitaties';
3. Het getotaliseerde verlies van deze projecten, zijnde € 1.234.526, te dekken uit de verliesvoorziening;
4. Het resterende van de verliesvoorziening, zijnde € 165.287, toe te voegen aan de 'egalisatiereserve rentedoorbelasting grondexploitaties';
5. Een vennootschapsbelasting-last (Vpb-last) van € 106.112 in mindering op de getotaliseerde winst te brengen.

1. Inleiding

Het is een raadsbevoegdheid om grondexploitaties te openen en af te sluiten. Dit houdt verband met het budgetrecht van de raad. Met het openen van een grondexploitatie door de raad kunnen vanaf dat moment kosten en opbrengsten worden geboekt die specifiek betrekking hebben op de projectontwikkeling. Met het afsluiten van een grondexploitatie komt hier een einde aan en wordt een eindsaldo opgemaakt. Bij een winstgevend project zal normaliter een winst worden toegevoegd aan de algemene reserve. In afwijking hiervan heeft u in het raadsbesluit van 8 november 2017 (17-84) besloten om positieve resultaten op de grondexploitatie voor het jaar 2017 te storten in een egalisatiereserve 'rentedoorbelasting grondexploitaties' (reserve met een inkomensfunctie), om zodoende de verlaging van de rentedoorbelasting op de grondexploitaties meerjarig budgetneutraal op te kunnen vangen. Bij een verlieslatend project zal een reeds getroffen verliesvoorziening vrijvallen ter dekking van het tekort. Door deze werkwijze gaat dit verlies niet ten koste van de overige activiteiten van de gemeente.

Per 1 januari 2016 zijn lagere overheden verplicht vennootschapsbelasting te betalen over haar winst verkregen uit ondernemingsactiviteiten. Grondexploitaties vallen onder deze wet.

2. Door de raad gestelde kaders

De genoemde woningbouwlocaties kennen een eigen dynamiek met verschillende startmomenten, doorlooptijden en programma's. Daar heeft de raad destijds per project over besloten. Ten aanzien van elk van de hier genoemde projecten kan worden vastgesteld dat de beoogde doelstellingen (woningbouw, natuurontwikkeling, gemengde functies) zijn behaald.

Ten aanzien van het gevraagde besluit, dat financieel van karakter is, is de jaarverslaggeving (besluit 17-42, d.d. 24 mei 2017) kaderstellend. Bij de behandeling hiervan is door de raad de wens geuit om -zodra de mogelijkheid zich voordoet- grondexploitaties af te sluiten en daarover te besluiten en hiermee niet te wachten tot de jaarverslaggeving (medio mei volgend op het afgesloten jaar).

Met betrekking tot de bestemming van de winst is het besluit om deze voor het boekjaar 2017 te storten in de egalisatiereserve (17-84, d.d. 8 november 2017) van belang. Besluit 17-84, waarbij de rekenrente voor de grondexploitaties is verlaagd, heeft ook geleid tot een eenmalig effect (incidenteel) op de hoogte van de getroffen verliesvoorziening. Het resterende van de verliesvoorziening zal eveneens worden toegevoegd aan de genoemde egalisatiereserve.

3. Argumenten

Met dit besluit wordt invulling gegeven aan het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV, raadsbevoegdheid), de kaders van de raad en de wet op de Vennootschapsbelasting.

4. Kanttekeningen en/of alternatieve scenario's

Niet van toepassing. Het betreft hier de financieel-technische uitvoering van eerdere besluitvorming en wettelijke kaders.

5. Financiële gevolgen

De financiële resultaten per af te sluiten grondexploitatie zijn in onderstaande tabel samengevat.

Grondcomplex (FCL-nummer)	Projectnaam	Eindwaarde 30-11-2017
800002	Van den Bogertlaan	€ -56.068
800007	Esvelderbeekzone	€ -904.484
800022	Blankensgoed	€ +363.053
800032	Kootwijkerbroek III	€ +152.228
800035	Blaupot ten Catehof	€ -273.974
800046	Kootwijkerbroek Oost Fase 1	€ +905.513
800055	Kosterijweg	€ +49.219
800071	Van den Berglaan / Spade	€ +188.962

De getotaliseerde winst (som van winstgevende projecten) bedraagt € 1.658.975. Het getotaliseerde verlies (som van verlieslatende projecten) bedraagt € 1.234.526. Deze zal worden gedekt uit de getroffen verliesvoorziening. De getroffen verliesvoorziening voor de drie verlieslatende projecten bedraagt € 1.399.813, rekening houdend met het eenmalig effect (incidenteel) van de rekenrenteverlaging voor de grondexploitaties (raadsbesluit 17-84 d.d. 8 november 2017).

Van het financiële verloop van deze projecten wordt u via de maandrapportages periodiek geïnformeerd.

De vennootschapsbelastinglast (Vpb-last) die wordt gereserveerd bedraagt 25% van het saldo van de getotaliseerde winst minus het getotaliseerd verlies. Deze bedraagt €106.112. Het resterende van de totale winst, zijnde € 1.552.864, als wel het resterende van de verliesvoorziening van deze af te sluiten projecten, zijnde € 165.287, zal worden toegevoegd aan de eerder genoemde egalisatiereserve.

Burgemeester en wethouders van Barneveld,
de secretaris, de burgemeester,
H.F.B van Steden dr. J.W.A. van Dijk