

Onderwerp: **Afsluiten grondexploitaties per ultimo oktober 2019**

Aan de raad,

Gevraagde beslissing:

1. De grondexploitatie per ultimo oktober 2019 af te sluiten voor zes (woningbouw)locaties, te weten: stortlocatie Hessenweg, Scherpenzeelseweg, Eendrachtstraat, Lijsterstraat, Zonnebloemstraat en Puurveenseweg en over te brengen naar de voorraad Materieel Vast Actief (MVA);
2. Met uitzondering van de Puurveenseweg de grondexploitaties over te hevelen tegen de actuele boekwaarden;
3. Ten behoeve van het afsluiten van de Puurveenseweg de actuele boekwaarden af te waarderen met € 31.737 teneinde aan te sluiten bij de marktwaarde van deze gronden die past bij de huidige (agrarisch) bestemming.
4. Voorgesteld wordt om deze afwaardering ad € 31.737 te dekken door verlaging van de incidentele begrotingsruimte 2019.
5. De jaarlijkse rentelast ad € 122.000 die voortvloeit vanwege deze herrubricering te dekken door verlaging van de structurele begrotingsruimte in afwachting van het weer in exploitatie nemen van de gronden. Voor 2019 naar tijdsgelang (2/12 deel) en vanaf 2020 jaarlijks € 122.000 tot deze gronden weer in exploitatie worden genomen (middels een raadsbesluit).

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. In de 'Kaders procesgang grondexploitaties', die uw raad op 9 november 2016 heeft vastgesteld, is deze werkwijze nader uitgewerkt.

Per 1 januari 2016 geldt dat de zogenaamde 'niet in exploitatie genomen gronden (NIEGG)' zijn komen te vervallen als aparte categorie gronden. Grondexploitaties kunnen pas worden geopend nadat plannen zijn uitgewerkt en de kaders hiervan, samen met een grondexploitatie, zijn aangeboden en vastgesteld door de raad. De gemeente heeft volgens het Besluit Begroting en Verantwoording (hierna BBV) tot uiterlijk 1-1-2020 hier de tijd voor (4 jaar na inwerkingtreding). Het jaar 2019 is het laatste jaar dat nog sprake is van een overgangsfase. Zoals aangekondigd in de 'meerjarenprognose grondexploitaties 2018' en programmabegroting 2020 is er een aantal projecten waarvoor een uitwerking van functies, grondgebruik en programma ontbreekt (fase 1 projecten).

Dit is het geval voor de zes projecten waar dit raadsvoorstel op ziet. Daarom wordt voorgesteld om de betrokken gronden niet langer te beschouwen als een lopende grondexploitatie maar deze over te brengen naar de Materiele Vaste Activa (hierna MVA). Hierop kunnen dan geen kosten meer geboekt worden en zal daarover niet langer worden gerapporteerd (de boekwaarden wijzigen niet). Hiermee is de ontwikkeling van deze gronden niet van de baan. Zodra uitgewerkte plannen gereed zijn zal de raad alsdan gevraagd worden om hiermee in te stemmen en zal de bijbehorende grondexploitatie (opnieuw en actueel) worden geopend. De geboekte kosten op deze projecten zijn in alle gevallen lager dan de waardering van de gronden (die van warme bouwgrond of die past bij de huidige functie en bestemming) met uitzondering van de agrarische gronden aan de Puurveenseweg (4,5 hectare). Voor deze locatie moet volgens de BBV een (geringe) afwaardering plaatsvinden tot het niveau dat daarbij past.

Per 1 januari 2016 zijn lagere overheden verplicht vennootschapsbelasting te betalen over haar winst verkregen uit ondernemingsactiviteiten. Grondexploitaties vallen onder deze wet. Omdat het hier gaat om het tijdelijk overhevelen van gronden naar de Materiele Vaste Activa blijven deze deel uitmaken van de onderneming en is er geen sprake van winst of verlies.

2. Door de raad gestelde kaders

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).

3. Argumenten

Met dit besluit wordt invulling gegeven aan het BBV (raadsbevoegdheid) en de kaders van de raad.

Door nu deze gronden over te hevelen naar MVA worden hieraan geen kosten meer ten laste gebracht. Hiermee wordt voorkomen dat deze kosten (rente en apparaatskosten) eindeloos oplopen, de nog te realiseren opbrengsten onvoldoende blijken en de cijfers uit de grondexploitatie een ondoorzichtige weergave is van de feitelijke ruimtelijke ontwikkeling. Het financieel toezicht hierop wordt daarmee lastig.

4. Kanttekeningen en/of alternatieve scenario's

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

5. Uitvoering

Niet van toepassing.

6. Financiële gevolgen

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

In 2019 tijdelijk af te sluiten projecten (overgang van BIE naar MVA)			
Complex (bouwgrond in exploitatie)	Boekwaarde	Waardering	Afwaardering
800018 Herontwikkeling stortlocatie Hessenweg	€ 97.249	€ 746.000	€ -
800050 Herontwikkeling Scherpenzeelseweg	€ 1.213.346	€ 1.269.165	€ -
800061 Herontwikkeling Eendrachtstraat	€ 3.578.392	€ 3.942.155	€ -
800075 Herontwikkeling Lijsterstraat	€ 61.043	€ 1.121.800	€ -
800082 Herontwikkeling Zonnebloemstraat	€ 120.384	€ 1.018.784	€ -
800083 Puurveenseweg	€ 481.387	€ 449.650	€ -31.737
Resultaat 2019 tijdelijk af te sluiten projecten			€ -31.737

De in de tabel weergegeven waardering is de marktconforme waarde van de grondpositie. Voor de door de raad in een structuurvisie aangewezen te ontwikkelen gronden is deze gelijk aan warme bouwgrond. Daar waar dit besluit ontbreekt is deze waardering gelijk aan de huidige bestemming. De kosten die zijn geboekt en ten laste zijn gebracht aan de gronden gelegen aan de Puurveenseweg overschrijden de marktconforme waarde. Deze gronden dienen daarom te worden afgewaardeerd met circa €30.000.

De overgang van grondexploitatie naar MVA leidt tot een extra jaarlijkse rentelast van € 122.000. Immers deze rente kan niet meer doorberekend worden naar de grondexploitaties en komt nu voor rekening van de algemene dienst. Voorgesteld wordt om deze extra rentelast te dekken door verlaging van de structurele begrotingsruimte 2019.

7. Risico's

Geen.

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

