

Onderwerp: **Afsluiten grondexploitaties per ultimo november 2020**

Aan de raad,

Gevraagde beslissing:

1. De grondexploitatie per ultimo november 2020 af te sluiten voor twee woningbouwlocaties, te weten: Veller I en Puurveen;
2. Het winstsaldo van project Puurveen van € 77.414 toe te voegen aan het jaarrekeningresultaat 2020;
3. Het verlies van project Veller I, zijnde € 3.022.068, te dekken uit de beschikbare verliesvoorziening;
4. Het restant van de beschikbare verliesvoorziening voor project Veller I van € 127.928 te laten vrijvallen en toe te voegen aan de reserve Stamkapitaal (voormalige Nuon reserve).

Samenvatting raadsvoorstel

We stellen de raad voor om twee grondexploitaties (Puurveen en Veller I) af te sluiten met een totaal positief saldo van € 77.414 (ter dekking van het negatieve saldo van Veller I is in het verleden een verliesvoorziening gevormd, die volstaat om het verlies te dekken) omdat de werkzaamheden gereed zijn, alle kosten en opbrengsten gerealiseerd zijn en de projectdoelstellingen zijn behaald.

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. Bij een winstgevend project wordt normaliter een winst toegevoegd aan de incidentele begrotingsruimte/algemene reserve. 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 locaties 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, groen, ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen en de ontwikkeling van nieuw bedrijventerrein) 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).

Wij stellen voor om de winst (na aftrek van de vennootschapsbelasting-last) toe te voegen aan de incidentele begrotingsruimte 2020 (positief financieel effect: € 77.414).

De vennootschapsbelastinglast (Vpb-last) die wordt gereserveerd bedraagt 25% van het saldo van de getotaliseerde winst minus het getotaliseerd verlies. Deze is negatief vanwege het negatieve resultaat op Veller I, waardoor een reservering niet nodig is.

3. Effect/Meetbare doelstellingen

a) Meetbaar effect:

In project Veller I (zuidkant Barneveld) zijn 462 woningen gerealiseerd in 4 clusters (A t/m D). De eerste woningen zijn in 2009 opgeleverd en de laatste in 2020. Het project is nu met ca. € 3 miljoen verlies afgesloten, maar daar staat tegenover dat bij de start van Veller (I en II) aan de Provincie Gelderland in

het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling een bedrag van € 11,3 miljoen is afgedragen. Dit heeft zwaar op het resultaat van Veller I (en het in 2021 af te sluiten project Veller II) gedrukt. Zonder de genoemde afdracht aan de Provincie zou voor Veller I en II gezamenlijk een positief resultaat van ca. € 7,3 miljoen zijn behaald.

In project Puurveen zijn 116 woningen en 7,2 hectare bedrijventerrein gerealiseerd. De eerste woningen zijn in 2008 opgeleverd en de laatste in 2020. De bedrijven zijn tussen 2009 en 2019 opgeleverd. Het positieve resultaat bij afsluiting is € 77.414. In eerdere jaren is reeds € 3,2 miljoen aan tussentijdse winstnemingen genomen. Het totale positieve resultaat van dit project komt daarmee uit op € 3,3 miljoen.

b) Maatschappelijk effect:

Door de realisatie van bovengenoemde twee projecten hebben we voorzien in de woningbehoefte in Barneveld en Kootwijkerbroek, en aan de vraag naar bedrijventerreinen in Kootwijkerbroek. Tevens hebben we bij het project Puurveen ervaring opgedaan met Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO), waarbij 18 eengezinswoningen zijn ontwikkeld, grotendeels door de bewoners zelf onder de naam "De Geluksvogels". De ervaringen waren zeer positief.

4a. Argumenten (inclusief tegenargumenten/kantttekeningen)

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.

De omvang van de daadwerkelijke afdracht vennootschapsbelasting is op dit moment niet te bepalen doordat het boekjaar nog niet voorbij is en de jaarrekening 2020 nog niet kan worden opgesteld. Deze is maatgevend om de fiscale positie van de gehele grondportefeuille te kunnen bepalen waar onderhavige twee projecten deel van uitmaken en waarbinnen wordt gesaldeerd. Voorzichtigheidshalve stellen wij voor om voorsnag 25% van het resultaat op deze projecten beschikbaar te houden voor de vennootschapsbelasting.

4b. (Tegenargumenten/kantttekeningen)

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

5. Alternatieve scenario's

Niet van toepassing.

6. Proces

Vervolg/besluitvormingsproces (inclusief participatie):

Vervolgstappen/planning/uitvoering:

Bij de maandrapportages van augustus (Puurveen) en november (Veller I) 2020 is de afsluiting van beide projecten aangekondigd. De projecten worden, na besluitvorming door de raad financieel en administratief afgesloten.

Communicatie:

Bij de maandrapportages van augustus en november 2020 is college en raad op de hoogte gebracht van het voornemen tot afsluiting van beide projecten. Tevens zal in de jaarrekening 2020 en de Meerjarenprognose Grondexploitaties (MPG) versie 31-12-2020 (als bijlage bij de jaarrekening) over de afsluiting van beide projecten gerapporteerd en gecommuniceerd worden.

Evaluatie/controle:

Bij de jaarrekening 2020.

7. Financiële gevolgen

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

Grondcomplex (FCL-nummer)	Projectnaam	Eindwaarde 31-08-2020	Eindwaarde 30-11-2020	Beschikbare voorziening	Resultaat
800010	Veller I		-€ 3.022.068	€ 3.149.996	€ 0
800033	Puurveen	€ 77.414		€ 0	€ 77.414
				Totaal:	€ 77.414

De getotaliseerde winst (som van winstgevende projecten) bedraagt € 77.414. Het resultaat van het verlieslatende project Veller I is € 3.022.068. Dit verlies wordt gedekt uit de beschikbare verliesvoorziening voor dit project. De vennootschapsbelastinglast (Vpb-last) die wordt gereserveerd bedraagt 25% van het saldo van de getotaliseerde winst minus het getotaliseerd verlies. Deze Vpb-last bedraagt afgerond € 0 (het getotaliseerde saldo is negatief vanwege het negatieve resultaat op Veller I, waardoor een reservering niet nodig is). Voorgesteld wordt om de (resterende) winst van € 77.414 toe te voegen aan het jaarrekeningresultaat 2020. Daarnaast wordt voorgesteld om het restant van de beschikbare verliesvoorziening voor project Veller I van € 127.928 te laten vrijvallen en toe te voegen aan de reserve Stamkapitaal. De verliesvoorziening is destijds gevormd ten laste van de Nuonreserve, de voorloper van de huidige reserve Stamkapitaal. In principe is de afspraak om het gedeelte van de verliesvoorziening dat niet benodigd is ter afdekking van het verlies op de grondexploitatie, terug te laten vloeien naar deze reserve.

8. Risico's

Niet van toepassing.

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