GEMEENTE SCHERPENZEEL

Raadsvoorstel

Datum B&W-besluit	: 7 mei 2019	Portefeuille	: wethouder T.A. van Dijk
Raadsvergadering	: 27 juni 2019	Behandeld door	: Elly Kramer
Agendapunt	:	E-mail	: e.kramer@scherpenzeel.nl
Bijlage(n)	: 4	Telefoon	: (033) 2776322

Onderwerp: Herziening grondexploitaties jaarrekening 2018

Beslispunten

1. In te stemmen met de 7e herziening grondexploitatie Akkerwinde.
2. In te stemmen met het afsluiten van complex Bruinhorsterlaan.
3. In te stemmen met de 3e herziening grondexploitatie Walstrolaan.
4. In te stemmen met de 1e herziening grondexploitatie 't Voort.
5. In te stemmen met een eenmalige korting voor duurzaamheid op de grondprijs voor sociale woningbouw complex Akkerwinde van € 128.000,00 en dit te verwerken in de eerstvolgende herziening grondexploitatie.

Inleiding

Tweemaal per jaar worden de grondexploitaties in Scherpenzeel herzien. De eerste keer is met het vaststellen van de jaarrekening en de tweede keer is met het vaststellen van de begroting. Met de herziening informeren wij u over de financiële stand van zaken, het te verwachten resultaat en toekomstige ontwikkelingen. Verder worden de verschillen ten opzichte van de vorige herziening in beeld gebracht. Op dit moment lopen er drie complexen te weten Akkerwinde, Walstrolaan en 't Voort. In de jaarrekening 2018 wordt complex Bruinhorsterlaan afgesloten, hetgeen met dit voorstel wordt geformaliseerd.

Beoogd effect

Het verkrijgen van inzicht in de actuele financiële stand van zaken van de grondexploitaties van Scherpenzeel-Zuid.

Argumenten

1. Conform het BBV dient de raad de grondexploitaties minimaal jaarlijks vast te stellen
2. Conform de nota grondbeleid worden grondexploitaties tweemaal per jaar herzien
3. De actuele stand van zaken met betrekking tot kosten, opbrengsten en ruimtegebruik zijn doorgerekend in deze herziening
4. De grondprijsbrief 2019 is vastgesteld en doorgerekend

cc.:

5. Zie argumenten beslispunt 5 onder "Akkerwinde"

Kanttekeningen
De verplichting tot het betalen van vennootschapsbelasting is geen onderdeel van de kosten in de grondexploitatie, deze worden verantwoord op programma 0 in de jaarrekening. Bij winstneming wordt de afdracht gereserveerd in de reserve Grondexploitatie.

Financiële aspecten
In onderstaande tabel zijn de prognoses geactualiseerd. De verwachte eindwaarde is ook opgenomen in de paragraaf grondbeleid van de jaarrekening 2018.

Resultaten in exploitatie genomen gronden (x 1.000 euro)

Complex	boekwaarde 1-1-2019	Verwachte boekwaarde 31-12-2019	Verwachte eindwaarde nominaal	Jaar eindresultaat	Risico's en vennootschapsbelasting
Akkerwinde	2.976	-1.648	5.901	2022	1.857
Bruinhorsterlaan	0	0		2018	0
Walstrolaan	22	92	1.198	2022	78
't Voort	2.208	2.610	6.137	2024	1.935

Complex Akkerwinde
In de loop van 2018 is gestart met het bouwrijpmaken van het hele complex. Naar verwachting wordt in juni 2019 gestart met de woningbouw. Er worden 32 sociale huurwoningen ontwikkeld door Woonstede. De gronden voor de projectwoningen zijn door de gemeente verkocht aan ontwikkelaar De Bunte BV. Er worden 92 projectwoningen ontwikkeld in twee fasen. De gemeente verkoopt 21 kavels voor de vrije sector. De verkoop is inmiddels gestart en verloopt voorspoedig.
Conform wetgeving wordt heel Akkerwinde gasloos ontwikkeld. De energie voor de woningen zal onder andere worden geleverd door middel van een warmtenet. Hiernaast vormde het onderdeel duurzaamheid een belangrijk beoordelingscriterium voor de projectmatige bouw.

Het financieel verwachte eindresultaat is negatief bijgesteld op basis van de volgende posten:

- Extra kosten bouwrijpmaken bouwwegen/sanering	-/- € 200.000
- Bijstelling plankosten	€ 93.000
- Alle grondprijzen blijven op prijsniveau 2018	-/- € 350.000
Nadeel	-/- € 457.000

Er zijn extra kosten gemaakt voor de kwaliteit van de bouwwegen en er zijn extra saneringskosten gemaakt. In 2018 zijn er minder plankosten gemaakt dan begroot, hetgeen een voordeel oplevert.
Aangezien de woningen voor sociale huur, projectmatige bouw en een groot deel van de bouwkavels zijn verkocht in 2018, worden grondprijzen voor dit complex bevroren op prijsniveau 2018. Dit veroorzaakt een nadeel op de prognose van het eindresultaat Akkerwinde. In de grondexploitaties wordt namelijk rekening gehouden met een indexering "opbrengstenstijging" waarmee we uitgaan van jaarlijks stijgende grondprijzen vanwege de economische situatie.

Duurzaamheid sociale woningbouw
Woonstede heeft aan de gemeente een korting gevraagd op de grondprijs voor sociale woningbouw in het plan Akkerwinde. De reden hiervan is, dat er in de prestatieafspraken die vooraf worden gemaakt, niet door de gemeente is aangegeven, dat er hogere ambities zijn op het gebied van duurzaamheid. Op Akkerwinde gaat het hier over de zgn. BENG norm welke na het maken van de prestatieafspraken zijn vastgesteld. Woonstede geeft aan dat er sprake is van hogere bouwkosten in verband met deze duurzaamheidsambities. Er is berekend wat de extra kosten in verband met duurzaamheid bedragen. Hiernaast speelt de discussie landelijk en regionaal en is aansluiting gezocht bij de gemeente Ede. Reden hiervan is, dat Scherpenzeel en Ede vergelijkbare grondprijzen hanteren voor sociale woningbouw. Er wordt voorgesteld om een korting te bieden van € 4.000,00 per woning. Er worden op Akkerwinde 32 sociale huurwoningen gebouwd, dus de korting bedraagt € 128.000,00.

Complex Bruinhorsterlaan
Deze ontwikkeling is nagenoeg afgerond. Er is in de jaarrekening een voorziening getroffen voor nog te maken kosten op basis van de opdracht voor woonrijpmaken. Het complex wordt in boekjaar 2018 afgesloten met een positief resultaat van € 41.354,00. In de jaarrekening wordt voorgesteld om het resultaat te storten in de reserve duurzaamheid. Er is voor dit complex sprake van een verrekenbaar verlies voor de Vennootschapsbelasting, hierdoor wordt er geen geld gereserveerd in de reserve grondexploitatie.

Complex Walstrolaan
We werken aan de voorbereidingen om door middel van CPO (collectief particulier opdrachtgeverschap) het complex te ontwikkelen met seniorenwoningen.
Financieel zijn de prognoses nauwelijks gewijzigd. De grondprijs is gebaseerd op de grondprijsbrief 2019.

Complex 't Voort
Het complex is in 2018 in exploitatie genomen. De grondprijs is nu gebaseerd op de grondprijsbrief 2019. We werken aan een stedenbouwkundige verkenning ten behoeve van de toekomstige ontwikkeling. De boekwaarde van dit complex is relatief hoog, dit is ontstaan vanuit in het verleden toegerekende rente en kosten. Hiermee lopen

financieel risico, we bewaken steeds of de financiele risico's kunnen worden gedragen uit de verwachte winstneming. Als dit niet meer aan de orde is, nemen we het risico op in de paragraaf risico's en weerstandsvermogen.

Vennootschapsbelasting
Zoals is opgemerkt in de kanttekeningen is de belastingplicht voor Vennootschapsbelasting van toepassing op de resultaten in de grondexploitatie maar ze maken geen onderdeel uit van het begrote resultaat. Er zal bij winstneming steeds aan de raad worden voorgesteld om hier geld voor te reserveren. Zodra een aangifte is verwerkt, zal de uitgave in programma 0 worden geraamd ten laste van de reservering.

Begrotingswijziging: ja, ivm bijdrage duurzaamheid

Juridische aspecten
Het Besluit Begroting en Verantwoording is toegepast

Procedure
De grondexploitatieberekeningen zijn onderdeel van de jaarrekening 2018. Met dit voorstel krijgt de raad meer inzicht in de financiële onderbouwing van de grondexploitatie en er vindt separate besluitvorming plaats.

Evaluatie
Tweemaal per jaar worden de grondexploitaties herzien.

Burgemeester en wethouders van Scherpenzeel,

W.M. van de Werken	H.H. de Vries
secretaris	burgemeester

GEMEENTE SCHERPENZEEL

Raadsbesluit

Agendapunt :

Onderwerp **:** Herziening grondexploitaties jaarrekening 2018

De raad van de gemeente Scherpenzeel,
gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 7 mei 2019;

besluit

1. In te stemmen met de 7e herziening grondexploitatie Akkerwinde.
2. In te stemmen met het afsluiten van complex Bruinhorsterlaan.
3. In te stemmen met de 3e herziening grondexploitatie Walstrolaan.
4. In te stemmen met de 1e herziening grondexploitatie ’t Voort.
5. In te stemmen met een eenmalige korting voor duurzaamheid op de grondprijs voor sociale woningbouw complex Akkerwinde van € 128.000,00 en dit te verwerken in de eerstvolgende herziening grondexploitatie.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van 27 juni 2019.

B.S. van Ginkel-Schuur	H.H. de Vries
griffier	voorzitter