

GEMEENTE SCHERPENZEEL

Raadsvoorstel

Datum B&W-besluit	: 1 oktober 2020	Portefeuille	: wethouder I. van Ekeren
Raadsvergadering	: 10 november 2020	Behandeld	: Pim Deijns
		door	
Agendapunt	:	E-mail	: p.deijns@scherpenzeel.nl
Bijlage(n)	: 3	Telefoon	: (033) 277 23 24

Onderwerp: Herziening Grondexploitaties (Begroting 2021)

Beslispunten

1. In te stemmen met de 10e herziening van de grondexploitatie Akkerwinde
2. In te stemmen met de 6e herziening van de grondexploitatie Walstrolaan
3. In te stemmen met de 2e herziening van de grondexploitatie Akkerwinde 2

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 vier complexen te weten Akkerwinde, Walstrolaan, de Nieuwe Koepel en Akkerwinde 2. In deze actualisatie worden de complexen Akkerwinde, Walstrolaan en Akkerwinde 2 gepresenteerd. De actualisatie van de Nieuwe Koepel volgt in december 2020.

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

Kanttekeningen

De verplichting tot het betalen van vennootschapsbelasting is geen onderdeel van de verwachte resultaten op grondexploitatie. Zodra er winst wordt genomen moeten we reserveren voor de belastingafdracht. Zodra de aangifte is verwerkt worden de lasten verantwoord in programma 0 ten laste van de reserve Grondexploitatie.

Financiële aspecten

Voor de bouwgronden in exploitatie is een grondexploitatiecomplex met een begroting vastgesteld. Hieronder worden prognoses van de resultaten weergegeven. In onderstaande tabel zijn de prognoses geactualiseerd. De verwachte eindwaarde is ook opgenomen in de paragraaf grondbeleid van de Programmabegroting 2021-2024.

Complex	Stand: Jaarrekening 2019				Stand: Begroting 2021			
	Boekwaarde		Eindresultaat		Boekwaarde		Eindresultaat	
	1-1-2020	31-12-2020	Nominale eindwaarde	Jaar	1-1-2020	31-12-2020	Nominale eindwaarde	Jaar
Akkerwinde	-993	-2.495	6.704	2022	-993	-2.401	6.686	2022
Akkerwinde 2	0	345	-146	2023	0	640	68	2025
Walstrolaan	210	-747	1.115	2022	210	-561	1.117	2021
De Nieuwe Koepel	2.261	2.552	5.066	2024	-	-	-	-
* Cijfers voor de stand 'Begroting 201' van De Nieuwe Koepel volgen bij komende actualisatie in december 2020								

Vanaf 2016 verplicht de commissie BBV gemeenten om (tussentijds) winst te nemen volgens de zogenaamde 'percentage of completion methode' (POC methode). Deze methode houdt in dat de gemeente naar gelang de voortgang van het project (tussentijds) winst neemt.

Complex	POC (%)					(Tussentijdse) Winstneming (x 1.000 euro)				
	2020	2021	2022	2023	2024	2020	2021	2022	2023	2024
Akkerwinde	82	97	100	100	100	3.060	1.036	168	-	-
Akkerwinde 2	-	-	59	78	80	-	-	-2	-1	-0
Walstrolaan	69	100	100	100	100	744	372	-	-	-
* Cijfers voor De Nieuwe Koepel volgen bij komende actualisatie in december 2020										

Complex Akkerwinde

Op Akkerwinde is de ontwikkeling in volle gang. De verkoop loopt voorspoedig en de woningen worden naar verwachting in 2020/2021 opgeleverd. Ook de particuliere bouw kavels gaan goed waarbij alle kavels nu verkocht zijn. Het woonrijp maken is aanbesteed en gegund voor het gehele gebied. In februari 2020 startte de werkzaamheden om het gebied woonrijp te maken. Momenteel worden ook de aanleg van het duurzame groen, in combinatie met een Tiny Forest en natuurlijk spelen voorbereid. Financieel zijn er op dit moment verder weinig ontwikkelingen.

In 2020 zal voor het tweede jaar (tussentijds) winst worden genomen op dit project. In 2020 wordt 82% van de winst opgenomen. De in 2019 reeds genomen winsten worden hiervan afgehaald. Er blijft dan voor 2020 nog een bedrag over à € 3.059.843.

Complex Akkerwinde 2

Momenteel wordt er gewerkt aan de voorbereidingen van de bestemmingsplan procedure. In 2019 kocht de gemeente de gronden voor dit complex aan. De doelstelling van dit project is om betaalbare woningen voor starters en eventueel senioren te realiseren. De aangekochte gronden zullen in 2020 nog in dit complex worden ingebracht. Als gevolg van de nieuwe stedenbouwkundige plannen (waarin de diverse startersproducten zijn verwerkt) zal het verlies, wat er initieel stond voor dit complex, worden omgebogen in een kleine plus. Om dit plan te realiseren is er wel twee extra jaar nodig, hiermee komt het project in 2025 op zijn einde.

Complex Walstrolaan

In 2019 werd het bestemmingsplan voor de Maatjeshof onherroepelijk en hiermee de woonbestemming om 14 levenslooppluswoningen te realiseren. De gemeente heeft de onderhandelingen met hier opgerichte CPO-vereniging (collectief particulier opdrachtgeverschap) afgerond. De overeenkomsten zijn inmiddels getekend en de gronden zijn via de notaris overgedragen. Het project loopt erg voorspoedig waardoor naar verwachting het project een jaar eerder, in 2021, zal worden afgerond.

In 2020 zal er voor het eerst, conform de POC methode, tussentijds winst worden genomen op dit project. In 2020 gaat het hier om een bedrag € 744.351. Hetgeen wat staat voor 69% van het totaal.

Complex de Nieuwe Koepel

In afwachting van de uitkomsten van het haalbaarheidsonderzoek is besloten de actualisatie van dit complex uit te stellen tot december 2020.

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: nee

Juridische aspecten

Het Besluit Begroting en Verantwoording is toegepast

Procedure

De grondexploitatieberekeningen zijn onderdeel van de jaarrekening 2019. 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
secretaris

H.E. van Dijk-van Ommering
loco-burgemeester

GEMEENTE SCHERPENZEEL

Raadsbesluit

Agendapunt :

Onderwerp : Herziening Grondexploitaties (Begroting 2021)

De raad van de gemeente Scherpenzeel,
gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 1 oktober 2020;

besluit

1. In te stemmen met de 10e herziening van de grondexploitatie Akkerwinde
2. In te stemmen met de 6e herziening van de grondexploitatie Walstrolaan
3. In te stemmen met de 2e herziening van de grondexploitatie Akkerwinde 2

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van 10 november 2020.

B.S. van Ginkel-Schuur
griffier

M.J. Zwankhuizen
voorzitter