

Aan: de gemeenteraad

Ons kenmerk
915538/1010335

Bezoekadres
Capucijnerplein 1
6021 CA Budel

Postadres
Postbus 2090 6020AB
Budel
www.cranendonck.nl

Datum: 6 mei 2019
Betreft: Tussentijdse winstneming Airpark II/IIb en herziening
grondexploitatie Airpark II

Contactpersoon
Ad van Gestel
T
E a.vangestel@cranendonck.nl

Beste dames/heren,

Inleiding

Vooruitlopend op de jaarrekening 2018 in overleg met onze accountant informeren wij u in deze brief over het tussentijds nemen van winst op de grondexploitatie Airpark II/IIb en het herzien van de grondexploitatie Airpark II waarbij het plangebied vergroot wordt door de toevoeging van fase IIb.

Tussentijdse winstneming

In de nota Grondbeleid is als richtlijn opgenomen dat er geen tussentijdse winstnemingen worden gedaan. De voorschriften vanuit het Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten (Bbv) zijn op dit punt aangescherpt en schrijven voor dat de gemeente tot tussentijdse winstneming over moet gaan als daarover voldoende zekerheid bestaat. Het Bbv heeft in maart 2017 een aanvullende notitie uitgebracht voor het tussentijds nemen van winst. Bij het stelsel van baten en lasten zoals geformuleerd in het (Bbv) zijn het toerekeningbeginsel, het voorzichtigheidsbeginsel en het realisatiebeginsel essentiële uitgangspunten. Baten en lasten – en het daaruit vloeiende resultaat – moeten worden toegerekend aan de periode waarin deze zijn gerealiseerd. Bij meerjarige projecten betekent dit dat (de verwachte) winst niet pas aan het eind van het project als gerealiseerd moet worden beschouwd, maar gedurende de looptijd van het project tot stand komt en ook als zodanig moet worden verantwoord. Het verantwoorden van tussentijdse winst is daarmee geen keuze maar een verplichting die voortvloeit uit het realisatiebeginsel.

Voor het bepalen van de tussentijdse winst is aansluiting gezocht bij een algemeen aanvaardbare methodiek (bedrijfsleven, fiscaal), waarbij rekening is gehouden met de bijzondere kenmerken van gemeentelijke grondexploitaties. De doelstelling van het gemeentelijk grondbeleid is immers niet primair gericht op het behalen van financieel rendement, maar op het bereiken van het gewenste voorzieningenniveau voor inwoners en bedrijven. De Percentage of completion (Poc) methode houdt rekening met de fase waarin de grondexploitatie, zowel wat betreft de opbrengsten als de kosten, verkeert. Daarnaast is deze methode eenvoudig toepasbaar en kan eenduidig worden gehanteerd voor alle positieve grondexploitaties die door gemeenten worden uitgevoerd. Hiermee wordt aangesloten bij

docnr. 1010335

de doelstelling van de vernieuwing van het Bbv, namelijk vereenvoudiging en eenduidigheid en daarmee een betere onderlinge vergelijkbaarheid tussen gemeenten.

Voor de jaarrekening 2018 is de Poc methode toegepast op de gemeentelijke grondexploitaties. In de eerstvolgende herziening van de nota grondbeleid zal deze nota aangepast worden op de voorschriften vanuit het BBV voor wat betreft het tussentijds nemen van winst. Het toepassen van de Poc methode leidt voor één grondexploitatie tot het nemen van tussentijdse winst. Het gaat hierbij om de grondexploitatie Airpark II/IIb waar een tussentijdse winst wordt genomen van €868.000,-. In de bijlage is de berekening van de tussentijdse winst volgens de Poc methode voor Airpark fase II/IIb opgenomen.

Herziening grondexploitatie Airpark fase II

Airpark Brabant fase II is een gemeentelijke grondexploitatie. De uitgifte van gronden binnen deze grondexploitatie is in 2018 zo voorspoedig verlopen dat alle gronden verkocht zijn of onder optie zijn op drie percelen na. Vandaar dat er gestart is met de ontwikkeling van Airpark fase IIb. De gronden van Airpark fase II en IIb kennen een ruimtelijke en functionele samenhang. Er wordt van dezelfde infrastructuur gebruik gemaakt, het stedenbouwkundig concept is op elkaar afgestemd en ook bestemmingsplantechnisch gelden dezelfde regels en voorschriften. De grondexploitatie van Airpark fase II is daarom herzien waarbij het plangebied vergroot wordt en Airpark fase IIb integraal wordt opgenomen in Airpark fase II. Vanaf nu spreken we dan ook van Airpark II/IIb. De boekwaarde van deze grondexploitatie bedraagt €815.751 positief. Dit is na de tussentijdse winstneming van €868.000. De toekomstig nog te maken kosten komen uit op een bedrag van €7.146.987. De toekomstig te ontvangen grondopbrengsten zijn begroot op €9.480.158. Daarmee sluit de grondexploitatie met een positief saldo van €4.017.000 op het einde van de looptijd per 31-12-2027. Dit positief saldo is inclusief tussentijdse winstnemingen. Bij de jaarrekening 2018 zal aan uw raad gevraagd worden om de herziende exploitatiebegroting voor Airpark I/IIb vast te stellen.

Met vriendelijke groet,

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN CRANENDONCK,
De secretaris, De burgemeester,

Ir. J.A.G.M. van Aaken

F.A.P. van Kessel

Berekening tussentijdse winstneming Airpark II/IIb

De berekening van de tussentijdse winst vindt plaats naar rato van de voortgang van het project. Hierbij wordt voor wat betreft de berekeningsmethodiek en de planinhoudelijke uitgangspunten niet afgeweken van de grondexploitatie of herziening zoals deze tot en met het verslagjaar door de raad zijn vastgesteld. Dit wordt berekend naar de mate waarin kosten en opbrengsten zijn gerealiseerd per individuele grondexploitatie. Hiermee wordt de totale winst over de individuele grondexploitatie opgedeeld/toegerekend aan de reeds verkochte kavels. Indien nog geen gronden zijn verkocht is er dus nog geen sprake van gerealiseerde winst. Maatgevend is de realisatie tot en met het lopende jaar ten opzichte van het totaal van de kosten en opbrengsten van de grondexploitatie. In formule: % kostenrealisatie x % opbrengstrealisatie = % Poc.

(Ingeval de kosten voor 50% zijn gerealiseerd en de gronden voor 50% zijn verkocht, dan is de Poc dus 25%.) Volgens het Bbv is het toegestaan om vanuit het voorzichtigheidsprincipe 10% van de nog te realiseren opbrengsten en 10% van de nog te maken kosten in mindering te brengen op de totale raming om van hier uit het percentage winstneming te berekenen.

Voor Airpark fase II/IIb geldt dat er 58,95% van de opbrengsten zijn gerealiseerd en 62,54% van de kosten. Na het in mindering brengen van 10% van de nog te realiseren opbrengsten en het vermeerderen met 10% van de nog te maken kosten betreft de raming einde looptijd een bedrag van €2.354.258. De tussentijds te nemen winst bedraagt dan $58,95\% * 62,54\% * €2.354.258 = €867.952$ (afgerond €868.000)