

# RAADSVOORSTEL



D19.005599

ZK19001618

DATUM 20 mei 2019  
AGENDAPUNT 3.05.  
ONDERWERP **Beleid tussentijdse winstuitname grondexploitaties Grondbedrijf Koggenland**  
PORTEFEUILLEHOUDER C. van de Pol  
PROGRAMMA **Programma III: Wonen & Ondernemen**  
BELEIDSVELD **Grondbedrijf**  
ZAAKNUMMER **ZK19001618**

**AANLEIDING** In 2016 heeft de Commissie Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) een notitie uitgebracht met regels voor gemeenten waar rekening mee gehouden moet worden bij tussentijds winstnemen uit positieve grondexploitatiecomplexen. Naar aanleiding van deze notitie zijn er door gemeenten vragen gesteld aan de commissie over de uitvoering. De commissie heeft daarom in 2018 een aanvullende notitie grondexploitatie gepubliceerd teneinde duidelijkheid te geven over dit onderwerp.

Kern is dat:

1. Bij meerjarige grondexploitatiecomplexen de geprognosticeerde 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.
2. Tussentijdse winstneming is geen keuze maar een verplichting.
3. Bij tussentijdse winstneming is het noodzakelijk de nodige voorzichtigheid te betrachten

De wijze waarop de winstneming plaatsvindt bepaalt de gemeenteraad. In dit voorstel worden de uitgangspunten voor winstnemen ter vaststelling voorgelegd.

**KADER** Besluit Begroting en Verantwoording (BBV).

**WIJ STELLEN VOOR** In te stemmen met volgende uitgangspunten winstneming bij meerjarige grondexploitaties:

1. Verwachte kosten/verliezen direct nemen en winst pas na realisatie.
2. De gerealiseerde kosten, de nog te maken kosten en de onzekerheden in de ontwikkeling van de kosten volledig meenemen in de berekening.
3. Alleen de gerealiseerde baten meenemen in de berekening.
4. De grens stellen we voor de minimale boekwaarde van een grondexploitatie-complex te stellen op een positief bedrag van € 250.000.
5. Het bedrag voor winstneming vast te stellen op tenminste € 500.000.

**BEOOGD** Met het vaststellen van de uitgangspunten geeft de gemeenteraad de kaders mee voor

RESULTAAT tussentijdse winstneming bij meerjarige grondexploitatiecomplexen.

ONDERBOUWING

**Uitgangspunten winstneming grondexploitaties**

De gemeente heeft de vrijheid om de wijze van tussentijdse winstneming zelf in te vullen. De voorgestelde uitgangspunten zijn opgesteld vanuit het voorzichtigheidsbeginsel. Het doel hiervan is om bij tegenvallende resultaten, de verliezen zoveel mogelijk binnen bouwgrondexploitatie zelf op te kunnen vangen.

**Uitgangspunten tussentijdse winstneming grondexploitaties Koggenland**

Voor onze grondexploitaties worden de volgende uitgangspunten voorgesteld voor het tussentijds winst nemen:

- a. Verwachte kosten/verliezen direct nemen en winst na realisatie.  
Bij een geraamd verliesgevend resultaat wordt direct een voorziening gemaakt dat indirect wordt gedekt uit het Reserve Grondbedrijf. Winst wordt genomen als deze daadwerkelijk is gerealiseerd.
- b. De gerealiseerde kosten, de nog te maken kosten en de onzekerheden in de ontwikkeling van de kosten volledig meenemen in de berekening.  
Bij het bepalen van de hoogte voor de tussentijdse winstneming worden alle kosten mee gerekend, inclusief de te maken kosten om een ontwikkeling verantwoord af te ronden.
- c. Alleen de gerealiseerde baten meenemen in de berekening.  
Bij het bepalen van de hoogte voor de tussentijdse winstneming alleen de werkelijke baten mee rekenen. Hiermee beperken wij het risico wanneer verwachte baten door grondverkoop anders wordt door planwijziging of verandering van de markt.
- d. De grens voor de minimale boekwaarde van een grondexploitatie-complex stellen we op een positief bedrag van € 250.000.  
Een positieve boekwaarde van een complex geeft aan dat er meer inkomsten zijn dan dat er uitgaven zijn gedaan. Door de grens voor de minimale boekwaarde tenminste op € 250.000 te stellen houden we nog geld over om de nodige kosten te kunnen maken om de nog te verkopen bouwkavels te kunnen uitgeven.
- e. Het minimale bedrag voor winstneming vast te stellen op € 500.000.  
Het opnemen van een drempelbedrag voor tussentijdse winstneming voorkomt fragmentarische bedragen, wat het overzicht van de grondexploitatie ten goede komt.

KANTTEKENINGEN Geen

FINANCIËN Het voorstel heeft geen financiële gevolgen voor de begroting 2019 en jaarrekening 2018.

VERVOLG Na instemming van de raad wordt dit beleid gehanteerd bij het bepalen van tussentijdse winstneming bij meerjarige grondexploitatiecomplexen vanaf de rekening 2019.

RAADSVORSTEL (VERVOLG)



Datum college: 30 april 2019

Burgemeester en wethouders van Koggenland.