



Gemeente
Woudenberg

Collegeadvies Eigen initiatief

Besluitenregistratie:		Postregistratienummer :	
		Datum inboeken :	
Openbaar	Ja	Internet	Nee
naar RAAD	Ja	OR	Nee
Communicatie	Nee	Europese regelgeving	Nee
via COMMISSIE	Ja		
Anders:			

Afzender : nvt

Onderwerp : Exploitatieopzet Hoevelaar fase 1

Advies : Akkoord gaan met de exploitatieopzet Hoevelaar fase 1 en het concept raadsvoorstel

Datum	Ambtenaar	Afdeling	Pho	Griffier	Afdelings- hoofd	
09-11-2016	M.J. de Haan	ID	G.A. de Kruif			

Additioneel Advies	Paraaf:

	Conform advies	Bespreken	Datum	Opmerkingen
Burgemeester				
Wethouder				
Wethouder				
Secretaris				

Datum vergadering B&W:

Agendapunt:

Besluit:

Retour naar sector/bureau op:

Ter archivering aangeboden op:

Inleiding

In de gemeentelijke Structuurvisie Woudenberg 2030 is de wens tot integrale ontwikkeling van plangebied Woudenberg Oost vastgelegd. Eén van de deelplannen daarin betreft de ontwikkeling van de woningbouwlocatie aangeduid als "Hoevelaar". Ten behoeve van de nadere uitwerking van de Structuurvisie is op 9 juli 2015 het Masterplan Hoevelaar Woudenberg (Masterplan Hoevelaar Woudenberg, 5 juni 2015, Atelier Dutch) vastgesteld. Onderstaande figuur geeft een impressie van het Masterplan.



Het plangebied Hoevelaar is verdeeld in een drietal fasen (in bovenstaande figuur genummerd als 1, 2 en 3). Fase 1 is sinds 2011 in eigendom van de gemeente en Zegheweg BV gezamenlijk. Voor deze fase wordt op dit moment gewerkt aan het opstellen van een bestemmingsplan als uitwerking van het Masterplan. Vooruitlopend op die uitwerking is een grondexploitatie opgesteld waaruit een eerste financieel kader en een eerste resultaatsberekening van deze ontwikkeling volgt. Deze grondexploitatie kan vervolgens dienen om bij de nadere ruimtelijke uitwerking van het plan het "rekenen en tekenen" gelijk op te laten gaan. De opgestelde grondexploitatie en de toelichting daarop houdt rekening met het feit dat de grond in gezamenlijk eigendom van de gemeente en Zegheweg BV is. Dit betekent dat het resultaat voor 50% aan de gemeente is toegerekend en voor 50% aan Zegheweg BV.

De grondexploitatie wordt u aangeboden met het verzoek om deze vanuit de u toekomstige bevoegdheid vast te stellen. Bijgevoegd vindt u het concept raadsvoorstel, concept raadsbesluit en het vertrouwelijke boekwerk betreffende de toelichting op de opgestelde grondexploitatie behorende bij project Hoevelaar fase 1. Wij vragen u notie te nemen van en akkoord te gaan met de opgestelde grondexploitatie voor project Hoevelaar fase 1 en het concept raadsvoorstel. Tevens vragen wij u het concept raadsvoorstel en concept raadsbesluit voor te leggen aan de gemeenteraad.

Centrale vraag

De centrale vraag is of u in kunt stemmen met de opgestelde grondexploitatie en bijbehorende toelichting voor de ontwikkeling van Hoevelaar fase 1 waarmee een financieel sturings-, bewakings- en verantwoordingskader wordt vastgesteld ten behoeve van de nadere ruimtelijke uitwerking van het plan.

Beoogd resultaat (wat)

Het opstellen en vaststellen van de grondexploitatie beoogt een aantal resultaten:

- Het geven van een helder inzicht over het te verwachten financiële resultaat van de ontwikkeling met inbegrip van kansen en risico's
- Het hebben van een financieel sturings- en bewakingskader ten behoeve van de nadere ruimtelijke uitwerking van het plan aan de hand waarvan de impact van planaanpassingen en -keuzes en risico's inzichtelijk kan worden gemaakt

- Het borgen van de financiële continuïteit in het project door uitgangspunten en aannamen in een vaste structuur vast te leggen
- Het grip houden op de financiën
- Het geven van een onderbouwing van de resultaten ter verantwoording en onderbouwing naar de gemeentelijke accountant

Kader

Deze grondexploitatie is opgesteld binnen een aantal kaders:

- Structuurvisie Woudenberg 2030
- Masterplan Hoevelaar Woudenberg
- BBV (Besluit Begroting en Verantwoording Provincies en Gemeenten) inclusief de door de commissie BBV uitgebrachte Notitie Grondexploitaties 2016
- Woonvisie 2013+ en de Oplegger 2016+ op de Woonvisie 2013+

Het bestemmingsplan behorend bij deze ontwikkeling wordt u separaat aangeboden.

Argumenten/toelichting

De ontwikkeling van Hoevelaar fase 1 maakt onderdeel uit van de integrale ontwikkeling van Woudenberg Oost als vastgelegd in de Structuurvisie Woudenberg 2030 waarvan het woningbouwgedeelte is uitgewerkt in het Masterplan Hoevelaar Woudenberg. In deze fase 1 van de ontwikkeling van Hoevelaar kunnen ongeveer 200 woningen worden gerealiseerd waarmee voor een substantieel deel invulling kan worden gegeven aan de in het Woonbehoefteonderzoek 2016-2030 (Woonbehoefteonderzoek gemeente Woudenberg 2016-2030, Inbo, 9 maart 2016) geraamd aantal extra benodigde woningen van 1.630 tot 2030.

De transformatie van het plangebied brengt voor de gemeente kosten en opbrengsten met zich mee. De opgenomen opbrengsten zijn gebaseerd op het grondprijnsbeleid en recente referentietransacties uit Het Groene Woud. De opgenomen kosten zijn geraamd op basis van normen en kengetallen en, waar van toepassing, resultaten uit diverse onderzoeken. Ook de in de administratie opgenomen boekwaarde is opgenomen in de grondexploitatie. De grondexploitatie kent een positief geraamd saldo van EUR 1.475.170. 50% hiervan kan aan de gemeente worden toegerekend, dit is een bedrag van EUR 737.585. De grondexploitatie is opgesteld in het beginstadium van de ontwikkeling. De grondexploitatie kent daarmee nog diverse risico's en onzekerheden. Onderstaande tabel presenteert de impact van een aantal risico's.

Risicovariant	Basis (EUR, 1/1/2016)	Variant (EUR, 1/1/2016)	Vershil integraal(EUR)	Vershil gemeente (EUR)	Kans	Risicobedrag (EUR)
Grondopbrengsten -15%	1.475.170	-432.371	-1.907.541	-953.771	40%	-381.508
2jaar vertraging	1.475.170	875.327	-599.843	-299.922	60%	-179.953
Bouw- en woonrijpmaken +10%	1.475.170	1.082.806	-392.364	-196.182	60%	-117.709
Extra planschadeposten	1.475.170	1.377.897	-97.273	-48.637	40%	-19.455
Extra archeologische kosten	1.475.170	1.378.469	-96.701	-48.351	40%	-19.340
Extra bodemsaneringskosten	1.475.170	1.329.961	-145.209	-72.605	40%	-29.042
Totaal						-747.007

Voor een uitgebreide toelichting op en onderbouwing van het resultaat en de bijbehorende risico's verwijzen wij naar de vertrouwelijke bijlage.

Duurzaamheid

Profit: Het voordelig exploitatieresultaat van Hoevelaar fase 1 draagt positief bij aan de financiële weerbaarheid van Woudenberg.

Draagvlak

Er is een integrale grondexploitatie opgesteld rekening houdend met het feit dat de eigendom van de grond voor 50% in handen is van de gemeente en voor 50% in handen van Zegheweg BV. Om een reëel gemeentelijk resultaat te presenteren is uitgegaan van een integrale ontwikkeling waarbij het resultaat vervolgens voor 50% wordt toegerekend aan de gemeente. Deze grondexploitatie kan te zijner tijd mogelijk als basis dienen voor een op te stellen

gezamenlijke grondexploitatie. Afspraken hierover zijn met Zegheweg BV nog niet gemaakt. Gesprekken hierover dienen nog gevoerd te worden. Deze grondexploitatie is daarmee opgesteld puur vanuit gemeentelijke optiek en is ook alleen voor de gemeente relevant om inzicht te krijgen in het financieel resultaat en bijbehorende risico's. De grondexploitatie is niet opgesteld in samenspraak met Zegheweg BV.

Intern draagvlak voor de ontwikkeling blijkt uit de eerder vastgestelde Structuurvisie en het eerder vastgestelde Masterplan. Voorts kan deze ontwikkeling invulling geven aan een groot deel van de berekende woningbehoefte uit het Woonbehoefteonderzoek.

Extern draagvlak dient te blijken uit de nog te voeren bestemmingsplanprocedure. Over het algemeen kan gesteld worden dat er in Woudenberg draagvlak bestaat voor de bouw van woningen om in de woningbehoefte te kunnen voorzien.

Beoogd resultaat (hoe)

Als vermeld vormt deze grondexploitatie na vaststelling ervan het financieel bewakingskader van het project. In ieder geval jaarlijks zal gerapporteerd worden over de voortgang in het project en gevolgen daarvan voor de grondexploitatie. Dit gebeurt in de reguliere herzieningencyclus waarbij alle grondexploitaties worden herzien. Ook deze grondexploitatie zal daar deel van gaan uitmaken. De voortgang in het project wordt daarin benoemd alsmede de vraag of bepaalde risico's zich wel of niet hebben voorgedaan. Daarnaast worden de verschillen jaarlijks in beeld gebracht en verklaard.

Financiële consequenties

Als vermeld kent de grondexploitatie een geraamd positief resultaat van EUR 737.585. De grondexploitatie kent, gezien het beginstadium van het project, een relatief groot risico- en kansenprofiel. Te realiseren kosten komen ten laste van deze grondexploitatie die door de grondopbrengsten moeten worden gedekt.

Aanpak/uitvoering

Indien u akkoord gaat met de bijgevoegde grondexploitatie zal het concept raadsvoorstel en – besluit moeten worden voorgelegd aan de gemeenteraad. Het vertrouwelijke boekwerk (de toelichting op de grondexploitatie) zal ter inzage moeten worden gelegd voor de gemeenteraad.

Na vaststelling van deze grondexploitatie worden de cijfers uit deze opzet opgenomen in de jaarrekening 2016. De grondexploitatie wordt vervolgens jaarlijks geactualiseerd en aangeboden op basis van de voortgang in het project.

Conclusie

De conclusie naar aanleiding van het voorgaande is dat het opstellen en vaststellen van deze grondexploitatie een logische volgende en noodzakelijke stap is bij de verdere ontwikkeling van Hoevelaar fase 1. De grondexploitatie biedt een daarbij noodzakelijk financieel sturings-, bewakings- en verantwoordingskader.

Bijlage

- Toelichting *Grondexploitatie Hoevelaar fase 1, Stand van zaken januari 2016 (GEHEIM)*
 - Concept Raadsvoorstel en -Besluit