



Gemeente
Woudenberg

RAADSVOORSTEL 2017

**Datum
voorstel:**

Registratiekenmerk:

Raadsvergadering van : 20 april 2017
Vergadering Commissie van: 4 april 2017
Portefeuillehouder: Wethouder G.A. de Kruijff
Behandelend ambtenaar: M.J. de Haan
Afdeling Interne Dienstverlening

Onderwerp / voorstel: 1^e herziening exploitatieopzet Spoorzone fase A1

Aan de Raad.

Voorstel

Wij stellen u voor:

1. De 1^e herziening van de grondexploitatie behorende bij de ontwikkeling van locatie Spoorzone A1 (Stand van zaken per 1 januari 2017) vast te stellen;
2. ten aanzien van deze grondexploitatie (de berekening en de toelichting, inclusief de bijlagen) de geheimhouding krachtens artikel 25 lid 3 van de gemeentewet te bekrachtigen op grond van artikel 10, tweede lid aanhef en onder b van de Wet openbaarheid van bestuur.

Inleiding

In beginsel wordt de grondexploitatie Spoorzone locatie A1 jaarlijks herzien. Het gaat dan om een actualisering van vigerende cijfers op basis van nieuwe inzichten en omstandigheden. De herziene versie van de grondexploitatie wordt dan aansluitend aan u aangeboden met het verzoek om deze vanuit de u toekomende bevoegdheid vast te stellen.

De grondexploitatie is vastgesteld in de raadsvergadering van 21 april 2016. In deze 1^e herziening is een aantal wijzigingen verwerkt die per saldo een licht negatieve invloed hebben op het resultaat.

Centrale vraag

Wat is de nieuwe financiële stand van zaken van grondexploitatie Spoorzone locatie A1?

Beoogd resultaat (wat)

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

- Het geven van een helder inzicht aan de gemeenteraad over de voortgang van de plannen in Spoorzone locatie A1 en het te verwachten financiële resultaat met inbegrip van kansen en risico's;

- 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. Door actualisaties kan tijdig bijgestuurd worden waar nodig en mogelijk (sturen op kansen en risico's);
- Het geven van een onderbouwing van de resultaten ter verantwoording en onderbouwing naar de gemeentelijke accountant.

Kader

De grondexploitatie is opgesteld binnen een aantal kaders:

- Nota Grondbeleid Woudenberg van september 2014
- BBV (Besluit Begroting en Verantwoording Provincies en Gemeenten)
- Bestemmingsplan Kop van Spoorzone

Argumenten/toelichting

Zoals in de inleiding al verwoord, ligt de keuze om nu te komen met een herziening van de grondexploitatie in het feit dat wij nieuwe inzichten en omstandigheden onder uw aandacht willen brengen. In algemene zin kan het volgende worden opgemerkt.

Programma

Het te realiseren programma is ongewijzigd ten opzichte van de vastgestelde grondexploitatie.

Kosten

Uitgangspunt bij de ontwikkeling van het plangebied is dat de gemeente haar eigendommen in de huidige toestand verkoopt aan WVBV. Dit betekent dat een groot aantal kostenposten die normaal gebruikelijk zijn in een grondexploitatie komt te vervallen omdat WVBV het plangebied voor eigen rekening en risico bouw- en woonrijp maakt. De inrichting van stroken grond net buiten de plangrens en bodemsanering zijn hiervan uitgezonderd. Ondanks deze wijze van ontwikkelen is er nog een aantal gemeentelijke kostenposten welke toegerekend moeten worden aan deze grondexploitatie.

Per kostenpost geldt het volgende:

- Sloopkosten: In 2016 zijn noodzakelijke sloopwerkzaamheden uitgevoerd. Deze worden verrekend met WVBV.
- Bodemsanering: De kosten voor bodemsanering zijn lager uitgevallen dan geraamd.
- Bouw- en woonrijp maken: Er zijn bomen gekapt. Ook deze kosten worden verrekend met WVBV.
- POK: De planontwikkelingskosten zijn naar boven toe bijgesteld. Het proces om te komen tot een verkoopovereenkomst heeft relatief lang geduurd. Dit proces is om die reden ook geëvalueerd en heeft geleid tot extra benodigd budget.
- Vergoeding buurtvereniging: Ten behoeve van de verplaatsing van de buurtvereniging is een raadsbesluit genomen waarbij een bijdrage van EUR 35.000 is toegezegd vanuit de gemeente. Hier was bij de vaststelling van de grondexploitatie geen rekening mee gehouden. Deze vergoeding komt daarmee ten laste van het resultaat. Aan deze bijdrage zijn nog wel enkele voorwaarden gekoppeld waardoor de bijdrage lager kan worden dan wel in het geheel niet doorgaat.

Opbrengsten

De grondopbrengsten zijn ongewijzigd ten opzichte van de vastgestelde grondexploitatie. Daarnaast is aan de opbrengstenkant rekening gehouden met verrekening van enkele kosten met WVBV.

Resultaat

Onderstaande tabel presenteert het geraamde resultaat en de vergelijking met het resultaat als gepresenteerd in de vastgestelde grondexploitatie.

	Grondexploitatie 1 januari 2016 (EUR)	Herziening 1 januari 2017 (EUR)	Vershil (EUR)
Kosten	1.266.874	1.356.116	89.242
Opbrengsten	2.463.000	2.509.916	46.916
Saldo nominaal	1.196.126	1.153.800	-42.326
Saldo eindwaarde	1.201.977	1.155.068	-46.909
Saldo contant	1.153.041	1.110.214	-42.827

De lichte afname van het saldo wordt veroorzaakt door:

- Extra benodigd budget voor planontwikkeling
- In 2016 gemaakte afspraak met de buurtvereniging
- Lagere kosten voor saneren
- Faseringswijzigingen met effect op rente en indexeringsberekeningen

Bestemming resultaat

Het resultaat komt ten gunste aan de algemene reserve grondbedrijf.

Duurzaamheid

Profit : Het voordelige exploitatieresultaat van Spoorzone locatie A1 draagt positief bij aan de financiële weerbaarheid van Woudenberg.

Risicoanalyse

In onderstaande tabel zijn de belangrijkste risico's en kansen in beeld gebracht en gekwantificeerd. Het effect van een bepaald risico is in beeld gebracht op contante waarde. Door rekening te houden met de formule "risico = kans x gevolg", kan het risico gekwantificeerd worden. Door toepassing van deze methodiek wordt voorkomen dat alle risico's en kansen voor 100% worden opgenomen.

Risico	NCW-saldo (1/1/2017) risico	NCW-saldo (1/1/2017) basis	Vershil (EUR)	Kans (%)	Totaal (EUR)
15% hogere kosten bouw- en woonrijp maken	1.080.152	1.110.214	30.062	50%	15.031
1 jaar vertraging	1.067.602	1.110.214	42.612	50%	21.306
Totaal					36.337

Kosten bouw- en woonrijp maken

De kosten voor het bouw- en woonrijp maken zijn gebaseerd op een kostenraming. In dergelijke ramingen is altijd een marge aanwezig. Er is doorgerekend wat het betekent indien deze kosten met 15% stijgen.

Vertraging

In deze 1^e herziening is al gerekend met één jaar vertraging ten opzichte van de vastgestelde grondexploitatie. Er is doorgerekend wat het effect op het resultaat is indien realisatie van het project nog een jaar vertraagt. De belangrijkste oorzaak hiervan is alsdan de procedure die nu loopt bij de Raad van State tegen het vastgestelde bestemmingsplan.

Aanpak/uitvoering

Na vaststelling door de gemeenteraad van onderhavige eerste herziening van de grondexploitatie Spoorzone locatie A1 worden de cijfers uit deze opzet opgenomen in de begroting 2018 en in de meerjarenbegroting.

Burgemeester en wethouders van Woudenberg

S.M.T. van der Marck-Verschoor

T. Cnossen

Bijlagen:

- Concept raadsbesluit

Ter inzage:

- Geheim 1^e Herziening grondexploitatie Spoorzone fase A1
-