



Gemeente
Woudenberg

RAADSVOORSTEL 2017

**Datum
voorstel:**

Registratiekenmerk:

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

Onderwerp / voorstel: 3^e Herziening van de exploitatieopzet Spoorzone
locatie B

Aan de Raad.

Voorstel

Wij stellen u voor:

1. de 3^e herziening van de grondexploitatie Spoorzone locatie B (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 B 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 eerste grondexploitatie Spoorzone locatie B is in de raadsvergadering van 10 juli 2014 door u vastgesteld. De 1^e herziening is vastgesteld op 26 maart 2015 en de 2^e op 21 april 2016. In deze 3^e herziening is een aantal wijzigingen verwerkt die per saldo een negatieve invloed hebben op het resultaat.

Centrale vraag

Wat is de nieuwe stand van zaken grondexploitatie Spoorzone locatie B?

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 B 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 Spoorzone

Argumenten/toelichting

Zoals in de inleiding al verwoord, ligt de keuze om nu te komen met een derde 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 programma is ongewijzigd ten opzichte van de vorige herziening.

Kosten

Onderstaande tabel presenteert de gerealiseerde en nog te realiseren kosten.

Kostenpost	Tot 31 december 2016 (EUR)	Vanaf 1 januari 2017 (EUR)
Verwerving	1.968.591	-
Bodemsanering	57.403	222.272
Sloopkosten	42.647	34.703
Bouw- en woonrijp maken	-	118.291
Planontwikkelingskosten	88.838	102.163
Vorbereiding en toezicht op de uitvoering	-	30.000
Risico en onvoorzien	-	5.000
Tijdelijk beheer	31.383	8.500
Rentekosten	777.283	Op basis van eindwaardeberekning
Bijdragen derden	296.676	-
Totaal	3.262.821	520.929

In het onderstaande is een korte toelichting opgenomen:

- Verwerving: Alle gronden zijn inmiddels verworven;
- Bodemsanering: In algemene zin blijkt de afgelopen jaren dat op bepaalde momenten nieuwe bodemonderzoeken uitgevoerd moeten worden. Telkens als dergelijke nieuwe onderzoeken worden uitgevoerd, bestaat het risico dat nieuwe vervuillingslocaties worden ontdekt juist op deze locatie. Tot op heden was in de grondexploitatie rekening gehouden met budgetten voor het saneren van spoorzone B op basis van de informatie als op dat moment bekend hetgeen op die momenten ook als volledig beeld kon worden beschouwd. De afgelopen jaren laten zien dat dit risicovol is en dat opnieuw "prikken" telkens nieuwe vervuillingslocaties kan opleveren. Waar in de vorige herzieningen telkens in de risicoanalyse expliciet het risico van extra bodemsaneringskosten is benoemd, is er bij onderhavige herziening voor gekozen reeds nu in de basiscijfers extra budget op te nemen bovenop de budgetten voor de nu concreet bekende locaties. Er is een bedrag van EUR 75.000 extra opgenomen. Ondanks dit extra budget blijft dit een risicovol onderdeel in deze grondexploitatie. Op een reeds geïdentificeerde locatie is bovendien gebleken dat extra saneringswerkzaamheden noodzakelijk zijn. Ook dit is verwerkt aan de kostenkant en heeft een negatief effect;
- Sloopkosten: Er is één pand gesloopt in 2016. Het resterend budget is nog nodig voor de sloop van nog aanwezige opstallen;

- **Bouw- en woonrijp maken:** In 2016 zijn geen kosten gerealiseerd voor het bouw- en woonrijp maken van de locatie. Hoewel gebaseerd op een destijds opgestelde civieltechnische kostenraming is het budget voor het bouw- en woonrijp maken van de uit te geven kavels opgehoogd bij deze herziening. Eerste signalen geven aan dat het nodig lijkt meer werkzaamheden aan de kavels te verrichten om deze uit te geven dan waar eerst rekening mee was gehouden. Dit komt ten laste van het resultaat;
- **Planontwikkelingskosten, voorbereiding en toezicht op de uitvoering en risico en onvoorzien:** Op basis van ervaringscijfers zijn budgetten opgenomen voor planontwikkeling, voorbereiding en toezicht op de uitvoering en risico en onvoorzien;
- **Tijdelijk beheer:** Tot het moment dat de gronden zijn verkocht dient de gemeente, als eigenaar, de gronden tijdelijk te beheren. Hieronder valt zowel fysiek beheer als beheer in de zin van verzekeringen en belastingen. Op basis van gegevens uit het verleden is hiertoe budget opgenomen;
- **Rente:** De gerealiseerde rentelasten zijn conform de jaarrekening verwerkt. De nog te realiseren rentelasten volgen uit het rekenmodel en hangen af van de fasering van kosten en opbrengsten. In het gepresenteerde resultaat op contante waarde zijn die lasten verwerkt.

Opbrengsten

Onderstaande tabel presenteert de gerealiseerde en nog te realiseren opbrengsten.

Opbrengstenpost	Tot 31 december 2016 (EUR)	Vanaf 1 januari 2017 (EUR)
Grondopbrengsten	-	3.846.420
Subsidie	269.022	-
Tijdelijk beheer/huurinkomsten	531.905	-
Exploitatiebijdrage	28.445	-
Overig	8.889	-
Totaal	838.261	3.846.420

In het onderstaande is een korte toelichting opgenomen:

- **Grondopbrengsten:** Deze zijn licht naar beneden bijgesteld. Om incurante restkavels te voorkomen is een bij de vorige herziening opgenomen verkoop bij onderhavige herziening niet meer opgenomen. De betreffende verkoop was voor een iets hoger bedrag in de grondexploitatie opgenomen dan de resterende uitgeefbare meters. De betreffende meters zijn nu weer opgenomen tegen de grondprijs waartegen ook alle overige meters zijn opgenomen in de grondexploitatie waarmee een licht lagere raming van de grondopbrengsten ontstaat;
- **Subsidie:** Ten behoeve van de herstructurering is een provinciale subsidie beschikbaar;
- **Tijdelijk beheer/huurinkomsten:** Betreft inkomsten uit huur en tijdelijk beheer vanaf de periode dat de gronden door de gemeente zijn aangekocht;
- **Exploitatiebijdragen:** Op basis van overeenkomsten is een gerealiseerde exploitatiebijdrage opgenomen.

Duurzaamheid

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

Financiële consequenties/Risicoanalyse/Verschillenverklaring

In vergelijking met de 2^e herziening daalt het geprognosticeerde resultaat per januari 2017 met ruim € 150.000.

□ Resultaat tweede herziening per januari 2016:	€ 921.180 voordelig
□ Resultaat derde herziening per januari 2017	: € 770.758 voordelig

Element	EUR
Kosten nominaal	3.783.750
Opbrengsten nominaal	4.684.681
Resultaat nominaal (1 januari 2017)	900.931
Resultaat eindwaarde (1 januari 2020)	817.934
Resultaat contante waarde (1 januari 2017)	770.758

De verslechtering van het resultaat is voornamelijk toe te wijzen aan het opnemen van de eerder genoemde extra budgetten voor het saneren en bouw- en woonrijp maken.

Bestemming resultaat

Het resultaat komt ten gunste aan de algemene reserve grondbedrijf.

Verschillen

De belangrijkste verschillen ten opzichte van de tweede herziening zijn in onderstaande tabel verwoord:

Onderdeel	2016	2017	Vershil	Toelichting
Kosten				
Verwerving	1.968.591	1.968.591	-	
Bodemsanering	139.642	279.675	+140.033	Nieuwe spots ontdekt en nieuwe meer gedetailleerde kostenramingen. Tevens EUR 75.000 extra budget opgenomen
Sloopkosten	77.350	77.350	-	-
Bouw- en woonrijp maken	82.050	118.291	+36.241	Bouwrijp maken van de kavels is naar verwachting kostbaarder dan eerder geraamd
Planontwikkelingskosten	191.001	191.001	-	-
Vorbereiding en toezicht op de uitvoering	30.000	30.000	-	-
Risico en onvoorzien	5.000	5.000	-	-
Tijdelijk beheer	47.616	39.883	-7.733	Lagere kosten 2016 tijdelijk beheer
Bijdrage aan derden	296.676	296.676	-	-
Totaal	2.837.926	3.006.467	+168.541	
Rentekosten	726.477	777.283	+50.806	Renteboeking 2016
Totaal	3.564.403	3.783.750	+219.347	
Opbrengsten				
Grondopbrengsten	3.858.910	3.846.420	-12.490	Lichte bijstelling uitgifteprijs voor enkele m ²
Subsidie	269.022	269.022	-	-
Tijdelijk beheer/huurinkomsten	516.276	531.905	+15.629	Huurinkomsten gerealiseerd waar geen rekening mee was gehouden
Exploitatiebijdrage	28.445	28.445	-	-
Overig	8.889	8.889	-	-
Totaal	4.681.542	4.684.681	+3.139	

Risico's en kansen

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	Kans van optreden (%)	Effect op contante waarde(EUR)	Risicobedrag (EUR)
Extra kosten bodemsanering	60	48.828	29.297
Lagere grondopbrengsten	40	369.020	147.608

Vennootschapsbelasting			
Totaal			176.905

In het onderstaande worden de risico's en kansen kort toegelicht:

- Grondopbrengsten: Er is berekend wat de impact is van 10% lagere grondopbrengsten.
- Bodemsanering: Ervaring wijst uit dat met name de kosten voor bodemsanering erg lastig zijn in te schatten. Er is rekening gehouden met extra kosten van EUR 50.000 met een kans van 60%.
- Vennootschapsbelasting: Er is geen rekening gehouden met Vennootschapsbelasting. Eventuele kosten als gevolg van Vennootschapsbelasting komen niet direct ten laste van de individuele grondexploitaties.

Aanpak/uitvoering

Na vaststelling door de gemeenteraad van onderhavige derde herziening van de grondexploitatie Spoorzone locatie B 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
Secretaris

T. Cnossen
Burgemeester

Bijlagen:

- Concept raadsbesluit

Ter inzage:

- Geheim 3^e Herziening van de grondexploitatie Spoorzone locatie B
