



Gemeente  
Woudenberg

# RAADSVOORSTEL 2017

---

**Datum  
voorstel:**

**Registratiekenmerk:**

**Raadsvergadering van :** 20 april 2017  
**Vergadering Commissie van:** 04 april 2017  
**Portefeuillehouder:** Wethouder D.P. de Kruif  
**Behandelend ambtenaar:** H.G. van den Hof  
**Afdeling** Interne Dienstverlening

**Onderwerp / voorstel:** 4<sup>e</sup> herziening exploitatieopzet Westerwoud

---

Aan de Raad.

## **Voorstel**

1. Wij stellen u voor de 4<sup>e</sup> herziening van de grondexploitatie Westerwoud (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 van het Westerwoud 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 laatste (derde) herziening van de grondexploitatie Westerwoud is in de raadsvergadering van 21 april 2016 door u vastgesteld. In oktober is de raad akkoord gegaan met het gewijzigde bestemmingsplan Westerwoud. Dit maakt het mogelijk om 9 i.p.v. 7 woningen te bouwen. De resterende 8 kavels worden verkocht aan Trivest en zullen in de loop van 2017 overgedragen worden.

In deze 4e herziening zijn de belangrijkste wijzigingen het verwerken van deze verkoop en aanpassing van de kosten i.v.m. het verleggen van reeds gelegde kabels en leidingen.

## **Centrale vraag**

Wat is de nieuwe stand van zaken grondexploitatie Westerwoud?

## Beoogd resultaat

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 betreffende het Westerwoud 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 Westerwoud van oktober 2016
- Woonvisie 2013+

## Argumenten

Jaarlijks vindt er een herziening van de grondexploitaties plaats. De raad dient deze herziening vast te stellen. De vastgestelde herziening dient ook als input voor de begroting.

## Duurzaamheid

- **Markt:** Het voordelige exploitatieresultaat van Westerwoud draagt positief bij aan de financiële weerbaarheid van Woudenberg.

## Draagvlak

### Financiële consequenties

In de 3e herziening van de grondexploitatie Westerwoud werd uitgegaan van een positief resultaat van € 818.455. Uitgangspunt daarbij waren de nog te realiseren grondopbrengsten van € 1.269.450 en nog te realiseren kosten van ongeveer € 100.000. Na het vaststellen van die herziening is er een verkoop van de resterende kavels overeengekomen met Trivest. Uitgaande van het overeengekomen aankoopbedrag van € 1.148.205 + indexering van 2% per 1 januari 2017 en nog te realiseren kosten van € 106.000 (€ 25.000 lager in verband met kortere doorlooptijd van het project en het vervallen van een deel van de reservering voor planschade en inclusief de raming voor het omleggen van de nutsvoorzieningen) loopt het resultaat van € 818.455 terug naar € 707.060.

### Winstbestemming:

Van de te verwachten winst van € 707.060 zal € 677.918 gebruikt worden om investeringen die in het verleden bij De Camp gedaan zijn te dekken. Dit conform eerdere raadsbesluiten. Het restant komt ten gunste van de algemene reserve grondbedrijf conform onze nota grondbeleid.

Winstbestemming	tm/ 2016	2019	totaal
Dekking investeringen De Camp	€ 0	€ 677.918	€ 677.918
reserve grondbedrijf		€ 29.142	€ 29.142
Totaal winstneming	€ 0	€ 707.060	€ 707.060

### Risicoanalyse

- Grondopbrengsten: Er is een overeenkomst met Trivest over de te betalen prijs van de te verkopen kavels. Er is dan ook niet langer sprake van een risico op aanpassing van de grondopbrengsten.
- Vertraging: Het kan zijn dat de gronden niet direct worden uitgegeven. In de afspraak met Trivest is opgenomen dat zij bij later afnemen 2% verhoging betalen. Deze 2% is hoger dan onze rekenrente van 1,8%. Vandaar dat wij ook hier geen risico meer meenemen.

Risico	Kans van optreden (%)	Effect (EUR)	Risicobedrag (EUR)
Grondopbrengsten -10%			nvt
Vertraging in verkopen van 2 jaar			nvt
Onvoorziene kosten bouw- en woonrijpmaken			pm
Totaal			PM

- Het risico op extra kosten voor bouw- en woonrijp maken ramen we pm.
- *Vennootschapsbelasting*. Indien de resultaten van de grondexploitatie Westerwoud positiever worden zal er sprake zijn van VPB.

*De VPB loopt via de gemeente begroting en heeft geen nadeel voor deze grondexploitatie.*

### **Aanpak/uitvoering**

Na vaststelling door de gemeenteraad van deze 4<sup>e</sup> herziening van de grondexploitatie Westerwoud worden de cijfers uit deze opzet opgenomen in de begroting 2018 en in de meerjarenbegroting.

### **Conclusie**

De 4<sup>e</sup> herziening van het Westerwoud laat een positief resultaat zien van € 707.060. De contante waarde per 1 januari 2017 is € 682.277.

### **Communicatie**

Burgemeester en wethouders van Woudenberg

S.M.T. van der Marck-Verschoor  
Secretaris

T. Cnossen  
Burgemeester

---

Bijlagen:

- Concept raadsbesluit
  - Ter inzage: geheim 4<sup>e</sup> Herziening van de grondexploitatie Westerwoud
-