



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: 6^e herziening van de exploitatieopzet Amalialaan

Aan de Raad.

Voorstel

Wij stellen u voor:

1. de 6^e herziening van de grondexploitatie Amalialaan (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 Amalialaan 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 (vijfde) herziening van de grondexploitatie Amalialaan is in de raadsvergadering van 21 april 2016 door u vastgesteld. In december is de raad akkoord gegaan met het afkopen van de bestuursovereenkomst met de provincie Utrecht. In deze 6e herziening zijn de belangrijkste wijzigingen het verwerken van deze afkoop van de bestuursovereenkomst met de provincie en het niet langer tussentijds toevoegen aan de reserve dorpsvoorzieningen. In 2016 is er 1 i.p.v. de geraamde 2 kavels verkocht.

Centrale vraag

Wat is de nieuwe stand van zaken grondexploitatie Amalialaan?

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 Amalialaan 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 Amalialaan
- 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 Amalialaan draagt positief bij aan de financiële weerbaarheid van Woudenberg.

Draagvlak

Financiële consequenties

De laatste herziening van deze grondexploitatie dateert van april 2016 en liet een exploitatieresultaat zien van € 1.715.422. Ten opzichte van de vijfde herziening zijn in de begroting enkele wijzigingen toegepast:

(1) De rente is per 2017 verlaagd van 2,1% naar 1,8%. *Dit geeft een rentevoordeel.*

(2) De tussentijdse toevoegingen aan de reserve dorpsvoorziening mogen niet meer. Hier voor in de plaats stellen wij voor bij het eindresultaat of tussentijds als het resultaat dat toelaat alsnog aan deze reserve een toevoeging te doen. Door deze (overigens verplichte) wijzigingen stijgt het eindresultaat **€ 383.962**. *Dit geeft een rentevoordeel.*

(3) Eind 2016 is de raad akkoord gegaan om de bestuursovereenkomst met de provincie te beëindigen door de provincie een afkoop som van € 1.000.000 te betalen. Dit geeft een voordeel van **€ 500.000**. Wel geeft deze afkoop een *rentenadeel*.

(4) In 2017 zal het bestemmingsplan Amalialaan aangepast worden. Vooruitlopend hierop kan binnen het huidige bestemmingsplan een herverkaveling van 5 kavels aan de noordzijde plaats vinden waardoor er kleinere kavels ontstaan waar nu een markt voor is. Dit is voorgelegd aan de raadscommissie op 7 maart 2017. De commissie heeft hier zijn wensen en bedenkingen over kenbaar gemaakt en is akkoord gegaan met de herverkaveling. Dit heeft geleid tot een aanpassing in fasering van de verkoop. Het voordeel in de prijs per m² is niet verwerkt. *Deze aanpassing geeft wel een rentevoordeel*

Deze wijzigingen hebben in totaal voor deze grondexploitatie een nadelig rente effect van **€ 21.000**.

Het uiteindelijke positief resultaat van deze 6^e herziening is € 2.582.610 en is daarmee € 867.189 hoger dan de 5^e herziening.

te verwachten winstbestemming	tm/ 2016	2024	totaal
Algemene reserve	0	0	0
reserve dorpsvoorziening	41.354	383.962	425.316
reserve grondbedrijf		2.198.648	2.198.648
Totaal winstneming	41.354	2.582.610	2.623.964

Van het te verwachten positief resultaat zal € 383.962 toegevoegd worden aan de reserve dorpsvoorzieningen. Dit is conform de vastgestelde begroting 2017.

Risicoanalyse

Het risico bedrag neemt toe van € 279.950 naar € 608.450. Dit heeft te maken met het wegvallen van het risico op een extra afdracht aan de provincie zoals opgenomen in de vijfde herziening, een klein deel door de verkoop van een kavel en het grootste deel door het nieuwe risico dat ontstaat door de herverkaveling binnen het huidige bestemmingsplan en de onzekerheid of het nieuwe bestemmingsplan het toelaat om meer woningen te mogen bouwen.

Risico 6e herziening	Effect (EUR)	Kans van optreden (%)	Risicobedrag
Grondopbrengsten 10% van € 6.812.500	€ 681.250	20	€ 136.250
Onzekerheid nieuw bestemmingsplan	€ 675.000	60	€ 405.000
Vertraging in verkopen van 2 jaar	€ 168.000	40	€ 67.200
Extra afdracht aan Provincie 50/50	€ 0	0	nvt
Totaal			€ 608.450

Aanpak/uitvoering

Na vaststelling door de gemeenteraad van deze 6e herziening van de grondexploitatie Amalialaan worden de cijfers uit deze opzet opgenomen in de begroting 2018 en in de meerjarenbegroting.

Conclusie

De verwachting is dat er in 2024 een positief resultaat van € 2.582.610 zal zijn. De contante waarde per 1 januari 2017 is € 2.188.975

Communicatie

Burgemeester en wethouders van Woudenberg

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

T. Cnossen
Burgemeester

Bijlagen:

- Concept raadsbesluit

Ter inzage: geheim

- 6^e Herziening van de grondexploitatie Amalialaan (geheim)
