



Gemeente  
Woudenberg

# RAADSVOORSTEL 2017

---

**Datum  
voorstel:** 14 maart  
2017

**Registratiekenmerk:**

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

**Onderwerp / voorstel:** 9<sup>e</sup> Herziening van de exploitatieopzet Het Groene Woud

---

Aan de Raad.

**Voorstel**

Wij stellen u voor:

1. de 9<sup>e</sup> herziening van de grondexploitatie Het Groene Woud (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 Groene Woud 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 toekomstige bevoegdheid vast te stellen.

De laatste (achtste) herziening van de grondexploitatie is in de raadsvergadering van 21 april 2016 door u vastgesteld. De dynamiek in het project is ook in 2016, net als in 2015, relatief groot geweest. Verkoopafspraken die in 2015 mondeling zijn gemaakt voor wat betreft ontwikkelingen in fase 4, zijn in 2016 vastgelegd in ondertekende verkoopovereenkomsten. Levering zal in 2017 plaatsvinden. Verder is voor een groot deel van fase 1 (fase 1B en 1C) in 2016 een prijsvraag uitgeschreven waarbij drie ontwikkelende partijen zijn uitgenodigd in te schrijven. Deze hebben alle drie ingeschreven en de winnaar heeft een grondprijs geboden die nog boven het in de prijsvraag opgenomen minimum ligt. Bovengenoemde verkopen meegerekend, resteert in feite in dit project van totaal 438 woningen, nog slechts de verkoop van 2 vrije kavels, waarvan 1 in fase 2 en 1 in fase 1A. Risico's zijn er nog wel, maar aan de

opbrengstenkant zijn die gering. Daarnaast zijn in 2016 werkzaamheden in het kader van het bouw- en woonrijp maken uitgevoerd.

### **Centrale vraag**

Wat is de nieuwe financiële stand van zaken grondexploitatie Het Groene Woud?

### **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 Het Groene Woud 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 Het Groene Woud
- Woonvisie 2013+

### **Argumenten/toelichting**

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

#### *Stand van zaken per fase*

##### *Fase 1*

Ten opzichte van de vorige herziening is de stand van zaken voor deze fase aanzienlijk gewijzigd. Reeds in de achtste herziening is gemeld dat geanalyseerd zou worden in hoeverre een gedeelte van deze fase op een andere wijze in de markt gezet kon worden. Dit is in 2016 uitgevoerd. Er is een prijsvraag uitgeschreven voor fase 1 B/C waarbij drie ontwikkelende partijen zijn uitgenodigd in te schrijven. Deze hebben alle drie ingeschreven en de winnaar heeft een prijs geboden die boven het in de prijsvraag opgenomen minimum lag. In fase 1A zijn bovendien drie vrije kavels verkocht. Daarmee resteert nog de verkoop van één kavel. Daarnaast zijn noodzakelijke saneringswerkzaamheden uitgevoerd. Door de gewijzigde wijze van ontwikkelen is in de grondexploitatie ook extra budget opgenomen voor het bouw- en woonrijp maken. Dit komt ten laste van het resultaat, maar wordt "goed gemaakt" door de hogere verkoopopbrengsten.

##### *Fase 2*

Voor fase 2 geldt dat er geen substantiële wijzigingen zijn ten opzichte van de vorige herziening. De laatste kavel dient nog verkocht te worden. Dat was per 1 januari 2016 ook het geval. Er zijn geen particulieren geweest die interesse hebben getoond. Inmiddels is contact gelegd met een ontwikkelende partij die de kavel mogelijk wenst te kopen om daar een woning op te realiseren. Deze ontwikkelende partij zal de woning dan inclusief kavel trachten te verkopen.

##### *Fase 3*

Voor fase 3 geldt dat alle woningen zijn gerealiseerd. Per 1 januari 2017 geldt dat alleen nog een klein deel van het woonrijp maken afgerond hoeft te worden.

##### *Fase 4*

Binnen fase 4 is sprake van verschillende clusters.

- Fase 4A: In 2016 zijn alle grondopbrengsten conform overeenkomst ontvangen. De grond is in 2016 geleverd. De woningen zijn verkocht, het bouwrijp maken is afgerond en het woonrijp maken wordt aanbesteed.
- Fase 4B: In 2016 is de mondeling overeengekomen grondprijs uitgewerkt naar een schriftelijke overeenkomst. Levering van de grond vindt in 2017 plaats (maart/april).
- Fase 4C: Ook voor deze fase is de in 2015 mondeling overeengekomen grondprijs uitgewerkt naar een ondertekende overeenkomst. Ook hier vindt levering plaats in 2017.
- Fase 4D: Net als voor fase 4B is hier in 2016 de mondeling overeengekomen grondprijs uitgewerkt naar een ondertekende overeenkomst. De grondprijs gaat ervan uit dat de grond gesaneerd is onder de CoHo Sloot. Levering vindt tezamen met fase 4B plaats in 2017 (maart/april) mits tijdig de rapportage met de schoongrondverklaring is ontvangen.

Het bouwrijp maken van deze fase is hoger uitgevallen dan begroot. Belangrijke oorzaak hiervan is dat wel de volledige CoHo sloot wordt gesaneerd terwijl maar een deel hiervan binnen de plangrens van fase 4 ligt. Het is echter efficiënter gebleken de CoHo sloot in één keer integraal te saneren. Uiteraard heeft dit wel tot gevolg gehad dat extra budget noodzakelijk was. De raming voor het woonrijp maken is naar boven toe bijgesteld. In de oorspronkelijke raming was geen rekening gehouden met werkzaamheden aan de Magnoliasingel.

#### Fase 5

Voor fase 5 geldt een gezamenlijke grondexploitatie met Zegheweg BV. Eerder dan afgesproken met Zegheweg BV is in 2016 reeds alle grond geleverd en betaald. De woningverkoop is sneller verlopen dan gedacht. De gezamenlijke grondexploitatie is inmiddels herzien en afgestemd en vastgesteld met Zegheweg BV. De helft van het resultaat van deze gezamenlijke grondexploitatie komt ten gunste aan de gemeente. De andere helft is voor Zegheweg BV. Tussentijds is een gedeelte van de winst inmiddels uitgekeerd. Tezamen met het gedeelte van de winst dat nog uitgekeerd moet worden ontstaat voor deze fase een beter resultaat dan in de achtste herziening was voorzien.

#### Programma

Het nog te realiseren programma is weergegeven in onderstaande tabel.

Woningcategorie	Fase 1		Fase 1 Huisstede		Fase 1 Hofjes		Fase 2		Fase 3		Fase 4BCD		Fase 5		Totaal	
	prog	real	prog	real	prog	real	prog	real	prog	real	prog	real	prog	real	prog	real
Vrijstaande woningen	6	6	10	6	9	0	5	4			2	0	5	0	37	16
Vrijstaand geschakelde woningen													8	0	8	0
Twee ^ 1-kap woningen	28	28			10	0	10	10			10	0	12	0	70	38
Rij/hoekwoningen - Sociaal - Huur	4	4					18	16					7	0	27	20
Rij/hoekwoningen - Sociaal - Koop	29	29					22	22							51	51
Rij/hoekwoningen - VS - Koop	10	10					23	23	52	52	27	0	57	0	169	85
Rij/hoekwoningen - VS - Huur	4	4					10	10					2	0	16	14
Appartementen - Sociaal - Huur	16	16					20	20							36	36
Appartementen - VS - Koop							24	24							24	24
<b>Totaal</b>	<b>97</b>	<b>97</b>	<b>10</b>	<b>6</b>	<b>19</b>	<b>0</b>	<b>130</b>	<b>129</b>	<b>52</b>	<b>52</b>	<b>39</b>	<b>0</b>	<b>91</b>	<b>0</b>	<b>438</b>	<b>284</b>
Verkocht / Nog te realiseren		0		3		19		0		0		39		91		152
Resteert nog te verkopen		0		1		0		1		0		0		0		2

#### Kosten

Onderstaande tabel presenteert de gerealiseerde en nog te realiseren kosten.

Kostenpost	Gerealiseerd tot 31 december 2016	Nog te realiseren vanaf 1 januari 2017					Totaal
		Fase 1	Fase 2	Fase 3	Fase 4	Fase 5	
Verwerving	13.865.930	0	0	0	0	0	13.865.930
Slopen opstellen	0	0	0	0	0	0	0
Saneren	204.916	0	0	0	0	0	204.916
Flora en fauna	0	0	0	0	0	0	0
Bouw- en woonrijp maken	4.124.772	309.295	0	10.000	787.328	0	5.231.395
Planontwikkelingskosten	2.125.983	0	0	0	70.000	26.020	2.222.003
VTU	53.617	0	0	0	0	0	53.617
Risico en onvoorzien	0	0	0	0	10.000	0	10.000
Verkoopkosten	88.576	5.000	2.940	0	0	0	96.516
Planschade en renteutkering	333.592	0	0	0	0	40.455	374.047
Tijdelijk beheer	119.592	0	0	0	4.740	0	124.332
Toevoeging reserves	1.785.980	0	0	0	0	0	1.785.980
Rente	4.549.594						4.549.594
Bijdragen aan derden	145.000	0	0	0	0	0	145.000
<b>Totaal</b>	<b>27.397.552</b>	<b>314.295</b>	<b>2.940</b>	<b>10.000</b>	<b>872.068</b>	<b>66.475</b>	<b>28.663.330</b>

In het onderstaande is een korte toelichting opgenomen:

- Verwerving: Alle gronden zijn in eigendom van de gemeente dan wel in gezamenlijk eigendom. Het doen van verwervingen is niet meer noodzakelijk;
- Saneren: Alle noodzakelijke saneringswerkzaamheden zijn inmiddels uitgevoerd dan wel aanbesteed;
- Bouw- en woonrijp maken: Deze kosten zijn opgenomen op basis van een raming van de afdeling Realisatie en Beheer. Er is rekening gehouden met een ruimer budget dan in de achtste herziening;
- 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. Het budget is ten opzichte van de achtste herziening opgehoogd. Een deel hiervan wordt veroorzaakt doordat kosten die gemaakt zijn voor de herontwikkeling van de Nijverheidsweg ten laste van de grondexploitatie voor Het Groene Woud zijn gekomen;
- Verkoopkosten bouw kavels: Het budget dat hiervoor nog beschikbaar was in de vorige herziening is grotendeels komen te vervallen. Een groot deel was immers bestemd voor de verkoop van kavels in fase 1 B/C. De betreffende gronden zijn nu in één keer verkocht als gevolg van de prijsvraag;
- 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;
- Toevoeging aan reserves: Het doen van toevoegingen aan de reserves is op grond van gewijzigde BBV-regelgeving niet meer mogelijk. Deze afdrachten zijn ten opzichte van de vorige herziening komen te vervallen. Dit betekent een aanzienlijk voordeel voor deze grondexploitatie. De keerzijde is uiteraard dat de betreffende fondsen nu niet meer via deze route gevuld worden. Indien de regels voor tussentijdse winstneming het toestaan kunnen de fondsen via die route nog wel gevuld worden dan wel via reguliere winstneming aan het einde van het project.
- 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	Gerealiseerd tot 31 december 2016	Nog te realiseren vanaf 1 januari 2017					Totaal
		Fase 1	Fase 2	Fase 3	Fase 4	Fase 5	
Grondopbrengsten	18.582.855	4.159.000	182.250	0	3.429.631	237.268	26.591.004
Exploitatiebijdragen	3.109.237	0	0	0	285.000	0	3.394.237
<b>Totaal</b>	<b>21.692.092</b>	<b>4.159.000</b>	<b>182.250</b>	<b>0</b>	<b>3.714.631</b>	<b>237.268</b>	<b>29.985.241</b>

In het onderstaande is een korte toelichting opgenomen:

- Grondopbrengsten: Voor de opgenomen grondopbrengsten geldt voor een groot deel dat deze zijn opgenomen op basis van mondelinge dan wel schriftelijke

overeenkomsten met marktpartijen. Er resteert nog slechts de noodzakelijke verkoop van twee vrije kavels.

## Duurzaamheid

**Profit** : Het voordelige exploitatieresultaat van Het Groene Woud draagt positief bij aan de financiële weerbaarheid van Woudenberg.

## Financiële consequenties/Risicoanalyse/Verschillenverklaring

In vergelijking met de 8<sup>e</sup> herziening stijgt het geprognosticeerde eindresultaat (contante waarde) per januari 2017 aanzienlijk. Dit kent echter een aantal achtergronden. In het onderstaande wordt hierop ingegaan.

- Resultaat achtste herziening per januari 2016€ 76.481
- Resultaat negende herziening per januari 2017: € 1.187.621

Resultaat rente 1,8%	Fase 1	Fase 2	Fase 3	Fase 4	Fase 5	Totaal
Kosten	11.334.134	9.173.820	3.622.538	3.079.650	1.453.189	28.663.330
Opbrengsten	13.172.117	6.133.190	3.044.182	4.934.632	2.701.121	29.985.242
Resultaat nominaal	1.837.983	-3.040.630	-578.356	1.854.982	1.247.932	1.321.911
Resultaat eindwaarde (1/1/2019)	1.834.296	-3.154.364	-599.181	1.864.717	1.290.132	1.235.601
Resultaat contante waarde (1/1/2017)	1.763.068	-3.031.876	-575.914	1.792.308	1.240.035	1.187.621

Om de resultaten één op één te kunnen vergelijken met de vorige herziening, zijn onderstaande correcties nodig.

- De fondsbijdragen zijn komen te vervallen. In de 8<sup>e</sup> herziening was nog rekening gehouden met een bedrag van EUR 625.110 aan fondsafdrachten. Dit is volledig komen te vervallen.
- Tegelijkertijd is wel een bijdrage vanuit de gezamenlijke grondexploitatie fase 5 naar de eigen grondexploitatie voor fase 5 geboekt van EUR 517.517.
- Er is rekening gehouden met een lager percentage aan rentelasten, van 2,1% naar 1,8%. Dit heeft een relatief gering effect van EUR 13.486.

Nominaal verbetert het resultaat per saldo, inclusief alle overige kleinere verschillen, relatief zeer licht met EUR 82.289. Netto contant geldt een kleine verlaging van EUR 26.000 bij een "eerlijke" vergelijking.

## Bestemming resultaat

Conform begroting 2017 wordt een gedeelte van het eindwaarde resultaat van EUR 1.321.911 eerst toegerekend aan de reserve dorpsvoorzieningen (EUR 479.251). Dit heeft betrekking op fase 1 en 4. Vanuit de gezamenlijke fase 5 is in 2016 in overleg met Zegheweg BV EUR 517.517 beschikbaar gekomen voor de reserve Dorpsvoorziening. Dit is een afwijking t.o.v. van de 8<sup>e</sup> herziening en de begroting 2017. In totaal komt het deel dat vanuit het eindresultaat aan de reserve dorpsvoorzieningen wordt toegevoegd op EUR 996.768. Aan de algemene reserve wordt nog EUR 145.859 toegevoegd. Het restant van de winst komt ten goede aan de reserve grondbedrijf. E.e.a. leidt tot de onderstaande winstbestemming.

werkelijke en te verwachten winstbestemming	tm/ 2016	2019	totaal
Algemene reserve	416.729	145.859	562.588
reserve dorpsvoorziening	1.369.251	996.768	2.366.019
reserve grondbedrijf		92.974	92.974
Totaal winstneming	1.785.980	1.235.601	3.021.581

## Verschillen

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

Omschrijving	Kosten/opbrengsten herziening 2017	Kosten/opbrengsten herziening 2016	Vershil	Verklaring
Vererving	13.865.930	13.865.930	0	
Slopen opstallen	0	0	0	
Saneren	204.916	302.135	-97.219	Budget voor CoHo sloot opgenomen bij bouwrijp maken
Flora en fauna	0	0	0	
Bouw- en woonrijp maken	5.231.395	4.831.664	399.731	Volledige CoHo sloot wordt gesaneerd en nieuwe kostenraming voor woonrijp maken fase 4 B/C/D en nieuwe raming voor bouw- en woonrijp maken fase 1
Planontwikkelingskosten	2.222.003	2.196.464	25.539	Extra uren als gevolg van geboekte uren ontwikkeling Nijverheidsweg op Het Groene Woud en extra werkzaamheden door procedures en opnieuw rekenen en tekenen nav advies wv lstandscommissie
VTU	53.617	78.617	-25.000	Budget opgenomen bij planontwikkelingskosten
Risico en onvoorzien	10.000	32.500	-22.500	Lager risicoprofiel door nieuwe kostenramingen
Verkoopkosten	96.516	113.653	-17.137	Fase 1 wordt in één keer verkocht in tegenstelling tot de verkoop van vrije kavels uit de vorige herziening
Planschade en renteutkering fase 5	374.047	299.873	74.174	Onvoorzien planschadeclaim en renteutkering aan gezamenlijke grondexploitatie fase 5
Tijdelijk beheer	124.332	129.218	-4.886	
Toevoeging reserves	1.785.980	2.411.090	-625.110	Op basis van BBV regelgeving komen te vervallen
Bijdragen aan derden	145.000	145.000	0	
<b>Totaal ex rente</b>	<b>24.113.736</b>	<b>24.406.144</b>	<b>-292.408</b>	
<b>Rente</b>	<b>4.549.594</b>	<b>4.291.315</b>	<b>258.279</b>	
<b>Totaal in rente</b>	<b>28.663.330</b>	<b>28.697.459</b>	<b>-34.129</b>	
<b>OPBRENGSTEN</b>				
Opbrengsten	29.985.241	29.052.733	932.508	Extra grondopbrengsten fase 1 B/C en ontvangst fondsbijdrage vanuit gezamenlijke grondexploitatie fase 5 en beter resultaat gezamenlijke grondexploitatie fase 5.
<b>Vershil kosten geschoond van fondsafdrachten ex rente</b>			<b>332.702</b>	
<b>Vershil opbrengsten geschoond van fondsafdrachten</b>			<b>414.991</b>	
<b>Vershil op saldo nominaal</b>			<b>82.289</b>	

Als reeds vermeld is het risicoprofiel van de grondexploitatie fors gedaald. Onderstaande tabel presenteert de nog geraamde opbrengsten in de vorige herziening (opbrengsten waarover nog geen afspraken bestonden) ten opzichte van de huidige nog geraamde opbrengsten.

Geraamde opbrengsten	EUR
8e herziening	4.075.000
9e herziening	556.235
<b>Vershil</b>	<b>-3.518.765</b>

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's en kansen	Effect op contante waarde (EUR)	Kans (%)	Risicoinschatting (EUR) negatief
Woonrijp maken fase 4 +15%	62.816	40%	25.126
Bouw- en woonrijp maken fase 1 +15%	45.395	40%	18.158
Extra planschade	127.201	20%	25.440
Kleinere afname Woudenburcht Vastgoed	58.708	40%	23.483
Grondopbrengsten -15%	70.959	40%	28.384
<b>Totaal</b>			<b>120.591</b>

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

#### Woonrijp maken fase 4

De kosten voor het woonrijp maken van fase 4 zijn, ten opzichte van de vorige herziening, naar boven toe bijgesteld. Niettemin geldt dan nog steeds een bandbreedte. Het effect is berekend indien deze kosten 15% hoger uitvallen.

#### *Bouw- en woonrijp maken fase 1*

Ook met betrekking tot deze kosten is het effect berekend bij 15% hogere kosten.

#### *Planschade*

Afgelopen jaar is onverwacht een planschadeclaim gehonoreerd van totaal EUR 64.100 waar een gedeelte van aan de gezamenlijke grondexploitatie is toegerekend. Het effect van nog twee van dergelijke claims is doorgerekend.

#### *Deel grondopbrengst fase 4*

Een gedeelte van de grondopbrengsten van fase 4 is nog onder voorbehoud van het opheffen van een hindercirkel. Indien die cirkel niet wordt opgeheven bestaat de kans op EUR 60.000 lagere grondopbrengsten.

#### *Opbrengsten*

De te realiseren opbrengsten bestaan nog uit de uitgifte van twee kavels. Het effect is berekend indien de opbrengsten 15% lager uitvallen.

### **Aanpak/uitvoering**

Na vaststelling door de gemeenteraad van onderhavige negende herziening van de grondexploitatie Het Groene Woud worden de cijfers uit deze opzet opgenomen in de begroting 2018 en in de meerjarenbegroting. Nu het project zich in de afrondende fase bevindt, wordt bij de volgende herziening bezien in hoeverre het nog noodzakelijk is een uitgebreide toelichting op te stellen zoals nu nog opgenomen bij deze negende herziening.

Burgemeester en wethouders van Woudenberg

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

T. Cnossen  
Burgemeester

---

#### Bijlagen:

- Concept raadsbesluit

#### Ter inzage:

- GEHEIM: 9 ° Herziening van de grondexploitatie Het Groene Woud

---