



Gemeente
Woudenberg

RAADSVORSTEL 2018

**Datum
voorstel:** 4 april 2018

Registratiekenmerk: 204916
Raadsvergadering van : 26 april 2018
Vergadering Commissie van: 17 april 2018
Portefeuillehouder: P. de Kruif
Behandelend ambtenaar: M.J. de Haan
Afdeling Interne Dienstverlening

Onderwerp / voorstel: 10e herziening grondexploitatie Het Groene Woud

Aan de Raad.

Voorstel

Wij stellen u voor:

1. Tot vaststelling over te gaan van de 10e herziening van de exploitatieopzet Het Groene Woud.
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.
3. Van de € 750.000 winstneming in 2017, € 130.000 toevoegen aan de reserve grondbedrijf, € 111.000 ten gunste van het jaarresultaat 2017 en het resterende deel van € 509.000 aan de reserve dorpsvoorzieningen.

Inleiding

De grondexploitatie van Het Groene Woud wordt jaarlijks herzien. Het betreft een actualisatie van de vigerende cijfers op basis van gerealiseerde kosten en opbrengsten en nieuwe inzichten. De herziene versie van die grondexploitatie wordt dan aansluitend aan u aangeboden met het verzoek om deze vanuit de u toekomstige bevoegdheid vast te stellen.

De vorige (9^e) herziening van grondexploitatie Het Groene Woud is in de raadsvergadering van 20 april 2017 door u vastgesteld. In deze 10^e herziening zijn de belangrijkste wijzigingen:

- Het aanpassen van de rekenrente van 1,8% naar 0,5%
- Het laten vervallen van de bijdrage van de Hervormde Gemeente in deze grondexploitatie en deze op te nemen in de vast te stellen grondexploitatie voor ontwikkeling van de Nijverheidsweg. Het opnemen van de bijdrage in die grondexploitatie is ruimtelijk en financieel logischer. Het betekent een substantieel nadeel van het saldo van Het Groene Woud, maar uiteraard een navenant voordeel voor de grondexploitatie van de Nijverheidsweg.
- Latere ontvangst van de grondopbrengsten voor de verkoop van fase 1B/C aan Bemog. Ontvangst van deze opbrengsten stond gepland voor 2017, maar dit wordt 2018.

- Verwerken van de BBV wijziging omtrent verplichte tussentijdse winstneming welke verwerking ertoe leidt dat in deze 10^e herziening een winstuitname van € 750.000 is opgenomen.

Met betrekking tot het laatste punt geldt het volgende: Vanuit de commissie BBV is er per 2017 een wijziging doorgevoerd. Door deze wijziging zijn wij verplicht om vanaf 2017 tussentijdse winst te nemen op grondexploitaties op basis van de percentage of completion (POC) methode (*zie uitleg Financiële consequenties*). Door dit percentage te vermenigvuldigen met de te verwachte winst op de grondexploitatie ontstaat er een te nemen winstbedrag. Dit is voor Het Groene Woud in 2017 € 750.000.

Centrale vraag

Wat is de nieuwe 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 betreffende 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+ oplegger 2016+

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. Zoals in de inleiding al verwoord, ligt de keuze om nu te komen met een 10^e 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:

Fase 1

De grond in fase 1B/C is verkocht aan Bemog. Levering stond gepland voor 2017, maar deze levering heeft niet plaatsgevonden onder meer vanwege de verwachting dat op een deel van de locatie nog een grondwatersanering noodzakelijk was. Nader onderzoek toont aan dat dit niet nodig is en levering staat nu gepland voor 2018. Met betrekking tot de kavels in fase 1A geldt dat er nog twee kavels verkocht moeten worden.

Fase 2

Met betrekking tot deze fase geldt dat er nog steeds één kavel verkocht moet worden. De bouwmogelijkheden op de kavel zijn in 2017 verruimd ten behoeve van de bevordering van de verkoop.

Fase 3

Alle woningen in deze fase zijn gerealiseerd en het woonrijp maken is afgerond.

Fase 4

Binnen fase 4 is sprake van verschillende clusters.

- Fase 4A: Voor deze fase moet alleen het woonrijp maken nog voor een klein gedeelte worden afgerond.

- Fase 4B: Het grootste gedeelte van de uitgeefbare gronden in deze fase is in 2017 aan Woudenburcht BV geleverd. Op die gronden zijn de beoogde woningen inmiddels gerealiseerd en opgeleverd. Een perceel van 600 m² is van de levering uitgezonderd vanwege een nog aanwezige hindercirkel. Levering zal vermoedelijk in 2018 plaatsvinden.
- 4C en D: Conform planning zijn deze gronden in 2017 geleverd aan respectievelijk BPD en Woudenburcht BV. De woningen in fase 4D zijn ook reeds opgeleverd.

Zoals in de inleiding reeds vermeld is bij de 10^e herziening de eerder in fase 4 opgenomen bijdrage van de Hervormde Gemeente komen te vervallen. Financieel en ruimtelijk gezien is het logischer deze bijdrage op te nemen in de vast te stellen grondexploitatie voor de Nijverheidsweg. Dit betekent een nadeel voor grondexploitatie Het Groene Woud, maar een navenant voordeel voor grondexploitatie Nijverheidsweg.

Fase 5

Voor de ontwikkeling van fase 5 geldt een gezamenlijke grondexploitatie met Zegheweg BV. De helft van het resultaat van die gezamenlijke grondexploitatie komt ten gunste aan de gemeente. In 2017 zijn bijna alle woningen in deze fase gerealiseerd en dient alleen het woonrijp maken nog afgerond te worden.

Programma

Het gerealiseerde en 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 4A/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	1	5	4			2	0	5	5	37	22
Vrijstaand geschakelde woningen													8	8	8	8
Twee ^1-kap woningen	28	28			10	0	10	10			10	0	12	12	70	50
Rij/hoekwoningen - Sociaal - Huur	4	4					16	16					7	7	27	27
Rij/hoekwoningen - Sociaal - Koop	29	29					22	22							51	51
Rij/hoekwoningen - VS - Koop	10	10					23	23	52	52	27	16	57	57	169	158
Rij/hoekwoningen - VS - Huur	4	4					10	10					2	2	16	16
Appartementen - Sociaal - Huur	16	16					20	20							36	36
Appartementen - VS - Koop							24	24							24	24
Totaal	97	97	10	6	19	1	130	129	52	52	39	16	91	91	438	392
Nog te realiseren		0		4		18		1		0		23		0		46
Waarvan reeds verkocht		0		2		18		0		0		23		0		43
Resteert nog te verkopen		0		2		0		1		0		0		0		3

Er zijn nog drie kavels die verkocht moeten worden van de totaal gerealiseerde c.q. te realiseren 438 woningen.

Kosten

Onderstaande tabel presenteert de gerealiseerde en nog te realiseren kosten.

Kostenpost	Gerealiseerd tot 31 december 2017	Nog te realiseren vanaf 1 januari 2018					Totaal
		Fase 1	Fase 2	Fase 3	Fase 4	Fase 5	
Verwerving	13.865.930	0	0	0	0	0	13.865.930
Winstnemen	750.000	0	0	0	0	0	750.000
Saneren	232.498	0	0	0	0	0	232.498
Flora en fauna	0	0	0	0	0	0	0
Bouw- en woonrijp maken	4.424.728	323.435	0	0	444.114	0	5.192.277
Planontwikkelingskosten	2.191.569	0	0	0	100.000	66.020	2.357.589
VTU	53.617	0	0	0	0	0	53.617
Risico en onvoorzien	0	0	0	0	0	0	0
Verkoopkosten	109.768	5.000	2.940	0	0	0	117.708
Planschade en renteuitkering	333.592	0	0	0	0	0	333.592
Tijdelijk beheer	127.566	0	0	0	6.000	0	133.566
Toevoeging reserves	1.785.980	0	0	0	0	0	1.785.980
Rente	4.612.984	0	0	0	0	0	4.612.984
Bijdragen aan derden	145.000	0	0	0	0	0	145.000
Totaal	28.633.232	328.435	2.940	0	550.114	66.020	29.580.741

Te zien is dat er nog relatief weinig budget beschikbaar is ten opzichte van de totale kosten. Het project bevindt zich dan ook in de eindfase. Voor het bouw- en woonrijp maken is nog budget opgenomen voor de nog af te ronden fasen 1 en 4. Tevens wordt hier gewezen op de gerealiseerde kosten van € 750.000 onder de noemer "winstnemen" (zie hiervoor).

Opbrengsten

Onderstaande tabel presenteert de gerealiseerde en nog te realiseren opbrengsten.

Opbrengstenpost	Gerealiseerd tot 31 december 2017	Nog te realiseren vanaf 1 januari 2018					Totaal
		Fase 1	Fase 2	Fase 3	Fase 4	Fase 5	
Grondopbrengsten	22.093.655	3.963.455	182.250	0	228.994	180.202	26.648.556
Exploitatiebijdragen	3.109.237	0	0	0	3.719	0	3.112.956
Totaal	25.202.892	3.963.455	182.250	0	232.713	180.202	29.761.512

Voor het grootste gedeelte van de nog te realiseren grondopbrengsten geldt dat hiertoe reeds een verkoopovereenkomst is gesloten. Levering vindt plaats in 2018.

Financiële consequenties/Risicoanalyse/Verschillenverklaring

Inkomsten	Afwijking t.o.v. begroting (€)	Programma/Product	Incidenteel/Structureel	Rapporteren aan raad d.m.v.
€ 750.000	Niet begroot	4. Ruimte, wonen en ondernemen	Incidenteel	Deze herziening en jaarrekening 2017

Bedrag niet begroot op product

De extra inkomsten zijn incidenteel. De inkomsten van € 750.000 zijn niet geraamd in 2017. Hier tegenover komen extra uitgaven in de vorm van toevoegingen aan reserves van totaal € 639.000.

Verplichte winstneming:

Vanuit de BBV is er per 2017 een wijziging doorgevoerd. Door deze wijziging zijn wij verplicht om vanaf 2017 tussentijdse winst te nemen op grondexploitatie op basis van de percentage of completion (POC) methode. Dit houdt in dat jaarlijks gekeken moet worden hoeveel procent van de totale kosten en van de totale opbrengsten gerealiseerd zijn. Deze percentages worden met elkaar vermenigvuldigd waardoor er een POC percentage ontstaat. Door dit percentage te vermenigvuldigen met de te verwachte winst ontstaat er een te nemen winstbedrag.

Het Groene Woud totaal	boekwaarde	percentage	
Baten	29.761.513	25.202.892	84,68%
Lasten + ntb rente	28.844.141	27.883.231	96,67%
POC			81,86%
Winst	917.372		750.976

Dit is voor Het Groene Woud in 2017 € 750.976 en dit ronden we af op € 750.000.

Voorstel winstbestemming

Bestemming	bedrag	Reden
Alg. Reserve Grondbedrijf	€ 130.000	Deel betreft extra kosten 20 sociale huurwoningen in nieuwe grex Nijverheidsweg en dient voor een deel ter dekking van de te vormen voorziening negatief resultaat Nijverheidsweg in 2018.
Jaarresultaat 2017	€ 53.000	Voor het opvangen van de lagere rente opbrengst in de jaarrekening 2017.
Jaarresultaat 2017	€ 58.000	Voor het opvangen van de aanloopkosten van project Nijverheidsweg
Reserve Dorpsvoorzieningen	€ 509.000	Conform eerdere herzieningen wordt een groot deel van de winsten toegevoegd aan de reserve dorpsvoorzieningen. In de 9e herziening is dit geraamd op € 996.768
Totaal	€ 750.000	Totaal winstneming Spoorzone A1 2017

In 2017 is besloten om voor de herstructurering van de Nijverheidsweg een apart project/grondexploitatie te maken en niet in HGW op te nemen. Omdat er eind 2017 nog geen grondexploitatie Nijverheidsweg vastgesteld is moeten de voorbereidingskosten van € 58.000 als kosten genomen worden in de jaarrekening 2017. We stellen voor een deel van de te nemen winst van het Groene Woud te gebruiken als dekking van die kosten. De lagere rentetoe rekening aan HGW in 2017 t.o.v. begroot zorgt voor een lagere renteopbrengst in het gemeentelijke jaarresultaat van € 53.000. Ook hier stellen we voor een deel van de te nemen winst toe te voegen aan het jaarresultaat 2017.

Aan de algemene reserve grondbedrijf wordt € 130.000 toegevoegd voor het realiseren van 20 sociale huurwoningen in project Nijverheidsweg (zie verder de 1^{ste} grondexploitatie Nijverheidsweg). De overige € 509.000 wordt toegevoegd aan de reserve dorpsvoorziening conform voorgaande herzieningen.

In vergelijking met de 9^e herziening daalt het geprognosticeerde resultaat (contante waarde) per januari 2018 aanzienlijk. Dit kent echter een aantal achtergronden. In het onderstaande wordt hierop ingegaan.

- Resultaat negende herziening per januari 2017: € 1.187.621
- Resultaat tiende herziening per januari 2018: € 160.412

Resultaat	Fase 1	Fase 2	Fase 3	Fase 4	Fase 5	Totaal
Kosten	11.426.376	9.181.227	3.585.268	3.879.158	1.508.712	29.580.740
Opbrengsten	13.211.735	6.133.190	3.044.182	4.653.351	2.719.055	29.761.513
Resultaat nominaal	1.785.359	-3.048.037	-541.086	774.193	1.210.343	180.772
Resultaat eindwaarde (1/1/2019)	1.776.111	-3.064.174	-543.791	779.651	1.215.823	163.620
Resultaat contante waarde (1/1/2018)	1.741.285	-3.004.092	-533.128	764.363	1.191.984	160.412

- De winstuitname van € 750.000 verklaart een zeer groot deel van het verschil.
- Het vervallen van de bijdrage van de Hervormde Gemeente van € 285.000. Deze bijdrage is nu opgenomen bij de grondexploitatie van de Nijverheidsweg.

Worden bovenstaande elementen gecorrigeerd, dan bedraagt het verschil tussen de 9^e en 10^e herziening een bedrag van € 7.791. Op totale kosten van € 29.580.741 is dat zo goed als nihil.

Onderstaande tabel presenteert de berekende risico's.

Risico's en kansen	Effect op contante waarde (EUR)	Kans (%)	Risicoinschatting (EUR) negatief
Extra planontwikkelingskosten	98.039	40%	39.216
Lagere grondopbrengsten	166.163	40%	66.465
Totaal			105.681

Risico's bevinden zich aan de opbrengstenkant alleen nog in relatie tot de nog te verkopen kavels. Dit zijn er slechts drie. Verder blijkt dat het inschatten van noodzakelijke budgetten voor planontwikkeling veelal een risico vormt. Er is sprake van een beperkt risicoprofiel.

Duurzaamheid

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

Aanpak/uitvoering

Na vaststelling door de gemeenteraad van deze 10e herziening van de grondexploitatie Het Groene Woud worden de cijfers uit deze opzet opgenomen in de begroting 2019 en in de meerjarenbegroting. De winstneming is verwerkt in de jaarrekening 2017.

Communicatie

Bijlage(n)

- Concept raadsbesluit

Ter inzage: geheim

- 10e Herziening van de grondexploitatie Het Groene Woud (geheim)

Burgemeester en wethouders van Woudenberg

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

T. Clossen
Burgemeester