



Gemeente
Woudenberg

RAADSVOORSTEL 2018

**Datum
voorstel:** 4 april 2018

Registratiekenmerk: 204920
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: Grondexploitatie Nijverheidsweg

Aan de Raad.

Voorstel

Wij stellen u voor:

1. Tot vaststelling over te gaan van de exploitatieopzet Nijverheidsweg.
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. Voorziening treffen voor verwacht negatief resultaat van € 89.000 uit de algemene reserve grondbedrijf.

Inleiding

Herstructurering van het plangebied aangeduid als "Nijverheidsweg" van bedrijvenlocatie naar woningbouwlocatie is reeds een ruim aantal jaren een gemeentelijke wens. Het gebied bestaat in de huidige vorm met name uit een aantal nog aanwezige bedrijven die steeds meer ingeklemd raken tussen nieuwe woningbouw. Het gebied fungeert niet optimaal en ook de uitstraling van het gebied is niet zoals gewenst. Herstructurering van een dergelijk gebied met meerdere eigenaren en aanwezige bedrijven is zeer complex. In het verleden zijn meerdere ruimtelijke en financiële studies uitgevoerd met het oog op de gewenste herstructurering. Om uiteenlopende redenen zijn die plannen niet tot uitvoering gekomen. Afgelopen twee jaar is echter veel vooruitgang geboekt en is een en ander in een stroomversnelling geraakt.

Belangrijke ontwikkelingen zijn geweest:

- Overeenkomsten met de aanwezige bedrijven over verwerving en verplaatsing dan wel in de vorm van zogeheten anterieure overeenkomsten
- Het indienen van een subsidieaanvraag bij de Provincie ten behoeve van een bijdrage uit het Fonds Uitplaatsing Hinderlijke Bedrijven (FUHB)
- Het opstellen van een concreet stedenbouwkundig plan ten behoeve van de beoogde toekomstige situatie.
- Overeenstemming met een beoogde ontwikkelpartner in de vorm van een bouwclaim.

Geprint op: 19-04-2018 13:44:13uur

/var/websites/gemeentebestuur.woudenberg.nl/documenten/convert/c4349745-d2e1-43fe-8d18-360ce05359be.docx

De plannen zijn daarmee nu dusdanig concreet dat het reëel is de financiële analyses die telkens parallel aan de ruimtelijke studies en onderhandelingen met belanghebbenden zijn uitgevoerd om te zetten naar een formele grondexploitatie.

Centrale vraag

Wat is het geraamde financieel resultaat van ontwikkeling van de Nijverheidsweg van locatie voor bedrijven naar woningbouwlocatie?

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 het plan Nijverheidsweg 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 van deze grondexploitatie 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)
- Het in ontwikkeling zijnde wijzigingsplan Nijverheidsweg conform wijzigingsbevoegdheid bestemmingsplan Bebouwde Kom
- Raadsbesluit (180843) huisvesting vergunninghouders.
- Woonvisie 2013+ oplegger 2016+

Argumenten

Zoals in de inleiding al verwoord, ligt de keuze om nu te komen met een grondexploitatie in het feit dat diverse ontwikkelingen hebben plaatsgevonden waardoor concreet herstructurering van dit plangebied inmiddels reëel is. Op dat moment dient ook een goed financieel kader te worden vastgesteld. In algemene zin kan het volgende worden opgemerkt:

Kosten

Er is rekening gehouden met onderstaande kosten.

Kostenpost	EUR
Verwerving	3.695.795
Saneren	20.000
Bouw- en woonrijp maken	1.266.290
POK, VTU, onderzoeken	315.000
Planschade	50.000
Risico en onvoorzien	100.000
TOTAAL	5.447.085

Per kostenpost geldt onderstaande toelichting:

- Verwerving: Het gebied kent meerdere eigenaren. Om het gebied tot ontwikkeling te kunnen brengen is verwerving van een aantal eigendommen noodzakelijk. De kosten zijn gebaseerd op overeenkomsten en zijn onderbouwd middels taxaties.
- Saneren: De saneringskosten zijn gebaseerd op de afspraak dat tot een maximum van € 20.000 de kosten niet worden verrekend.
- Bouw- en woonrijp maken: Het budget voor bouw- en woonrijp maken is gebaseerd op een gedetailleerde kostenraming.
- Planontwikkelingskosten: Dit budget is gebaseerd op algemene kengetallen.

- Planschade: Er is rekening gehouden met een budget voor eventuele planschadekosten. Het gebied transformeert van bedrijventerrein naar woningbouw waarmee een planologische verbetering lijkt te worden gerealiseerd. Niettemin is budget voor eventuele planschade opgenomen.

Opbrengsten

Er is rekening gehouden met onderstaande opbrengsten.

Opbrengstenpost	EUR
Grondopbrengsten	4.518.200
Provinciale subsidie	250.000
Kostenbijdragen	652.000
TOTAAL	5.420.200

Het grootste gedeelte van de opbrengsten bestaat uit grondopbrengsten als gevolg van de verwerving van noodzakelijke eigendommen, inbreng van eigen gemeentelijke eigendommen, het bouwrijp maken ervan en uitgifte ervan. De grondopbrengsten zijn gebaseerd op concept afspraken en onderbouwd middels een taxatie. Daarnaast geldt een verwachte subsidie uit het Fonds Uitplaatsing Hinderlijke Bedrijven. De aanvraag daartoe is in concept ingediend. Tot slot gelden kostenbijdragen als gevolg van enkele particuliere ontwikkelingen.

Financiële consequenties/Risicoanalyse

Onderstaande tabel presenteert het geraamde resultaat van de grondexploitatie per 1 januari 2018.

Resultaat	EUR
Kosten nominaal	5.447.085
Opbrengsten nominaal	5.420.200
Saldo nominaal	-26.885
Saldo eindwaarde (31/12/2020)	-88.995
Saldo contante waarde (1/1/2018)	-83.862

Dit betekent op dit moment een relatief licht negatief resultaat inclusief de diverse bijdragen en subsidies. Zonder deze subsidies en bijdragen geldt een substantieel negatieve grondexploitatie hetgeen bij dergelijke herstructureringen niet ongebruikelijk is. Juist hiertoe is onder meer het provinciale Fonds Uitplaatsing Hinderlijke Bedrijven in het leven geroepen.

Voor het resterend negatieve eindwaarde van € 88.995 zijn wij verplichte een voorziening te vormen. Wij stellen voor de dekking hiervan te halen uit de algemene reserve grondbedrijf.

In het raadsbesluit "huisvesting statushouders" van 3 maart 2017 is besloten dat de kosten voor 20 extra sociale woningen in Het Groene Woud t.l.v. het positief saldo van Het Groene Woud komen. Nu besloten is om van de Nijverheidsweg een eigen grondexploitatie te maken waar deze 20 woningen in komen hebben we in deze grondexploitatie een negatiever resultaat van € 130.00. Het positieve resultaat van HGW 2017 is voor € 130.000 toegevoegd aan de reserve grondbedrijf ter dekking van het vormen van de voorziening. Dit vindt u in het raadsvoorstel van de 10^e grondexploitatie van Het Groene Woud.

Onderstaande tabel presenteert de resultaten van de uitgevoerde risicoanalyse.

	Basis (EUR)	Risico (EUR)	Kans	Risicobedrag (EUR)
Extra planontwikkelingskosten	-83.862	-228.234	40%	-57.749
Subsidie FUHB	-83.862	-178.330	40%	-37.787
Totaal				-95.536

De meest voorkomende risico's in de grondexploitaties betreffen in de regel verwervingskosten en te realiseren grondopbrengsten. Bij deze grondexploitatie zijn juist die bedragen al overeengekomen en vormen daarmee in principe geen risico meer. Het risico op extra planontwikkelingskosten bestaat wel. Daarnaast geldt dat de subsidie uit het Fonds Uitplaatsing Hinderlijke Bedrijven nog niet definitief is.

Aanpak/uitvoering

Na vaststelling door de gemeenteraad van deze grondexploitatie Nijverheidsweg worden de cijfers uit deze opzet opgenomen in de begroting 2019 en in de meerjarenbegroting. De voorziening wordt getroffen in 2018.

Communicatie

Bijlage(n)

- Concept raadsbesluit

Ter inzage: geheim

- Grondexploitatie Nijverheidsweg (geheim)

Burgemeester en wethouders van Woudenberg

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

T. Cnossen
Burgemeester