



Gemeente
Woudenberg

RAADSVOORSTEL 2018

**Datum
voorstel:** 4 april 2018

Registratiekenmerk: 204925
Raadsvergadering van : 26 april 2018
Vergadering Commissie van: 17 april 2018
Portefeuillehouder: G. de Kruif
Behandelend ambtenaar: M.J. de Haan
Afdeling Interne Dienstverlening

Onderwerp / voorstel: 4e herziening grondexploitatie Spoorzone B

Aan de Raad.

Voorstel

Wij stellen u voor:

1. Tot vaststelling over te gaan van de 4e herziening van de exploitatieopzet Spoorzone B.
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

De grondexploitatie van Spoorzone B 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 (3^e) herziening van grondexploitatie Spoorzone B is in de raadsvergadering van 20 april 2017 door u vastgesteld. In deze 4^e herziening zijn de belangrijkste wijzigingen:

- Het aanpassen van de rekenrente van 1,8% naar 0,5%
- Het aanpassen van de plangrens door de vast te stellen grondexploitatie voor de ontwikkeling van Spoorzone A2. Bij de ontwikkeling van plangebied Spoorzone A2 is een gedeelte van Spoorzone B betrokken. Ruimtelijk en financieel is het logischer dat gedeelte nu bij Spoorzone A2 te betrekken. Financieel is dit verwerkt doordat de grondexploitatie voor Spoorzone A2 de noodzakelijke gronden van Spoorzone B "verwerft" (een kostenpost bij Spoorzone A2 en een opbrengstenpost bij Spoorzone B).
- Het naar boven bijstellen van de geraamde grondopbrengsten op basis van een nieuwe taxatie en marktinzichten.
- Het naar beneden bijstellen van het oppervlak uitgeefbaar gebied op basis van een nieuwe digitale opmeting.
- Opname van een kostenpost voor het verleggen van een middenspanningskabel.

Centrale vraag

Wat is de nieuwe stand van zaken grondexploitatie Spoorzone B?

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 Spoorzone B 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 Bebouwde Kom

Argumenten

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

Programma

Het te realiseren programma behelst nog steeds de realisatie van een bedrijventerrein. Het aantal m² uitgeefbaar gebied is naar beneden bijgesteld door "verkoop" van grond aan grondexploitatie Spoorzone A2 en door een nieuwe digitale opmeting.

Kosten

Onderstaande tabel presenteert de gerealiseerde en nog te realiseren kosten.

Kostenpost	Tot 31 december 2017 (EUR)	Vanaf 1 januari 2018 (EUR)
Verwerving	1.968.591	-
Bodemsanering	58.053	126.323
Sloopkosten	42.647	19.703
Bouw- en woonrijp maken	-	238.147
Planontwikkelingskosten	126.404	64.597
Voorbereiding en toezicht op de uitvoering	-	30.000
Risico en onvoorzien	-	5.000
Tijdelijk beheer	35.252	4.000
Rentekosten	774.696	Op basis van eindwaardeberekening
Bijdragen derden	296.676	-
Totaal	3.302.319	487.770

In het onderstaande is een korte toelichting opgenomen:

- Verwerving: Alle gronden zijn inmiddels verworven;
- Bodemsanering: Dit blijkt in algemene zin een risicovol onderdeel voor de gehele Spoorzone. Het budget is ten opzichte van vorig jaar op basis van meer recente onderzoeken niet gewijzigd behoudens de kanttekening dat door de plangrenswijziging sommige saneringslocaties nu bij plangebied Spoorzone A2 zijn opgenomen;
- Sloopkosten: Ook hier geldt dat het budget ongewijzigd is ten opzichte van de voorgaande herziening behoudens de kanttekening dat door de plangrenswijziging één te slopen object nu binnen plangebied Spoorzone A2 valt;
- Bouw- en woonrijp maken: In 2017 zijn geen kosten gerealiseerd voor het bouw- en woonrijp maken van de locatie. Op basis van nader onderzoek is in 2017 een middenspanningskabel ontdekt die, ten behoeve van uitgifte van de gronden, verplaatst moet worden. Hiertoe is extra budget opgenomen;

- 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;
- 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;
- 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	Tot 31 december 2017 (EUR)	Vanaf 1 januari 2018 (EUR)
Grondopbrengsten	-	3.700.451
Subsidie	269.022	-
Tijdelijk beheer/huurinkomsten	547.550	-
Exploitatiebijdrage	28.445	-
Overig	8.889	-
Totaal	853.906	3.700.451

De grondopbrengsten zijn licht naar beneden bijgesteld. De prijs per m² is ten opzichte van de vorige herziening verhoogd op basis van recente marktinzichten en een recente taxatie. Door een nieuwe digitale opmeting van het plangebied is echter gebleken dat er minder m² uitgegeven kunnen worden. Per saldo betekent dit € 145.000 lagere grondopbrengsten.

Financiële consequenties/Risicoanalyse/Verschillenverklaring

In vergelijking met de 3^e herziening daalt het geprognosticeerde resultaat per januari 2018 met ruim € 66.383.

- Resultaat derde herziening per januari 2017 : € 786.173 voordelig
- Resultaat vierde herziening per januari 2018 : € 719.790 voordelig

Element	EUR
Kosten nominaal	3.790.089
Opbrengsten nominaal	4.554.357
Resultaat nominaal (1 januari 2018)	764.268
Resultaat eindwaarde (1 januari 2020)	748.870
Resultaat contante waarde (1 januari 2018)	719.790

De verslechtering van het resultaat is voornamelijk toe te wijzen aan het opnemen budget voor verplaatsing van de middenspanningskabel en de lagere grondopbrengsten. De lagere rentelasten als gevolg van een lager rentepercentage dan waarmee gerekend was in de grondexploitatie compenseert een deel van bovenstaande twee effecten.

Onderstaande tabel presenteert de impact van enkele geïnventariseerde risico's op het resultaat.

Risico	Kans van optreden (%)	Effect op contante waarde(EUR)	Risicobedrag (EUR)
Extra kosten bodemsanering	60	-62.788	-37.673
Minder m ² uitgeefbaar	60	-255.279	-153.167
Vertraging	40	-28.085	-11.234
Totaal			-202.074

- Bodemsanering: Als vermeld is bodemsanering bij de ontwikkeling van de gehele Spoorzone een blijvend risico
- Tevens is berekend wat het effect is van een verkleining van het uitgeefbaar gebied en een vertraging in de ontvangst van de opbrengsten

Duurzaamheid

Markt: Het voordelige exploitatieresultaat van Spoorzone B draagt positief bij aan de financiële weerbaarheid van Woudenberg.

Financiële consequenties

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 grondexploitaties 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.

Het verwachte eindresultaat van € 748.870 leidt in 2017 nog niet tot het nemen van winst omdat er nog geen verkopen gedaan zijn. Hierdoor is het POC percentage nog 0.

Voortaan wordt ieder jaar bekeken hoeveel de jaarlijkse winstneming moet zijn. De winst wordt vanaf 2018 jaarlijks toegevoegd aan de algemene reserve grondbedrijf.

Aanpak/uitvoering

Na vaststelling door de gemeenteraad van deze 4e herziening van de grondexploitatie Spoorzone B worden de cijfers uit deze opzet opgenomen in de begroting 2019 en in de meerjarenbegroting.

Communicatie

Bijlage(n)

- Concept raadsbesluit

Ter inzage: geheim

- 4e Herziening van de grondexploitatie Spoorzone B (geheim)

Burgemeester en wethouders van Woudenberg

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

T. Cnossen
Burgemeester