



Gemeente
Woudenberg

RAADSVORSTEL 2019

**Datum
voorstel:** 4 maart
2019

Registratiekenmerk: 222741
Raadsvergadering van : 11 april 2019
Vergadering Commissie van: 2 april 2019
Portefeuillehouder: D.P. de Kruif
Behandelend ambtenaar: M.J. de Haan
Afdeling Interne Dienstverlening

Onderwerp / voorstel: 3^e herziening grondexploitatie Hoevelaar fase 1

Aan de Raad.

Voorstel

Wij stellen u voor:

1. Tot vaststelling over te gaan van de 3^e herziening van de exploitatieopzet Hoevelaar fase 1.
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 project Hoevelaar fase 1 wordt 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. Middels onderhavig raadsvoorstel wordt hierbij de 3^e herziening van de grondexploitatie behorend bij project Hoevelaar fase 1 aan u aangeboden.

Centrale vraag

Wat is de nieuwe financiële stand van zaken grondexploitatie Hoevelaar fase 1?

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 Hoevelaar fase 1 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 januari 2019
- BBV (Besluit Begroting en Verantwoording Provincies en Gemeenten)
- Bestemmingsplan Hoevelaar fase 1
- Woonvisie 2019+

Belangrijkste ontwikkelingen project

- In 2018 is het bestemmingsplan voor Hoevelaar fase 1 vastgesteld door de raad. Tegen dit vastgestelde bestemmingsplan zijn beroepsschriften ingediend bij de Raad van State. Op moment van opstellen van de herziening loopt deze procedure nog. Daarmee geldt dat op moment van opstellen van de herziening nog geen sprake is van een onherroepelijk bestemmingsplan.
- Naar aanleiding van het vastgestelde bestemmingsplan en de daarin opgenomen bouwvlekken is een eerste concrete stedenbouwkundige uitwerking opgesteld. Die leidt tot minder uitgeefbaar gebied dan waarmee bij de vorige herziening gerekend is. Onderzoek naar optimalisaties vindt nog plaats, maar in onderhavige herziening is aangesloten bij de betreffende stedenbouwkundige uitwerking waardoor rekening is gehouden met lagere grondopbrengsten met een nadelig effect op het berekende saldo.
- Reeds bij de vorige herziening is een aantal particuliere bouwontwikkelingen genoemd die zijn meegenomen in het vastgestelde bestemmingsplan. Dit betreft ontwikkelingen van de eigenaren de heer Hek, de heer Van Wolfswinkel en Woudenburcht BV. In 2018 is daar nog een particuliere ontwikkeling van de heer van der Wind bijgekomen. Na intensieve onderhandelingen met al deze partijen zijn in 2018 met alle eigenaren definitieve overeenkomsten getekend waarmee het kostenverhaal voor de gemeente verzekerd is.
- Voor de gronden die in gezamenlijk eigendom van de gemeente en Zegheweg BV zijn geldt dat het resultaat op de ontwikkeling van die gronden voor 50% aan de gemeente is toegerekend. Hoe de concrete afspraken worden vormgegeven met betrekking tot de financiering van investeringen en welke termijnen gehanteerd worden voor afrekening ervan tussen beide partijen ligt op dit moment nog niet vast. In 2018 zijn hiertoe de eerste besprekingen met mede-eigenaar Zegheweg BV gevoerd.
- Tevens is van belang te vermelden dat ten behoeve van de aansluiting op plangebied Hoevelaar fase 1 een bovenwijkse ontsluiting nodig is (ontsluiting Hoevelaar). Ten behoeve van realisatie van die ontsluiting zijn gronden van diverse private eigenaren nodig. Met zo goed als alle eigenaren is overeenstemming bereikt in 2018.

Financiële consequenties/Risicoanalyse

Onderstaande tabel presenteert het geraamde financieel resultaat van dit project per peildatum 1 januari 2019 in vergelijking met de raming bij de vorige herziening per 1 januari 2018.

Resultaat	2019 (EUR)	2018 (EUR)	Vershil (EUR)
Kosten nominaal	14.614.736	14.867.976	-253.240
Opbrengsten nominaal	15.317.042	16.659.094	-1.342.052
Resultaat nominaal	702.306	1.791.118	-1.088.812
Resultaat eindwaarde (31/12/2022)	815.419	1.755.712	-940.293
Resultaat contante waarde (1/1/2019 en 1/1/2018) integraal	753.321	1.590.202	-836.881
Resultaat contante waarde (1/1/2019 en 1/1/2018) gemeentelijk aandeel	376.661	795.101	-418.441

Te concluderen is dat het geraamde resultaat substantieel is gedaald. Te concluderen is ook dat dit met name veroorzaakt wordt door lager geraamde grondopbrengsten ten opzichte van de vorige herziening. Dit kent onderstaande oorzaak:

- Bij de oorspronkelijke vaststelling van de grondexploitatie in 2016 was nog slechts een masterplan beschikbaar met betrekking tot de toekomstige inrichting van het gebied. Op basis daarvan is destijds gerekend met een uitgeefbaar percentage van 60%. De aanname was gebaseerd op het Masterplan waarin onderstaande tekst was opgenomen.

Voor het plangebied als geheel wordt het volgende ruimtegebruik als richtlijn gehanteerd:

- *Uitgeefbare gronden: 60%*
- *Verharding: 15%*
- *Groen: 15%*
- *Water: 10%*

Het ruimtelijke raamwerk in het Masterplan maakt deze verdeling in ruimtegebruik mogelijk. Binnen de verschillende deelgebieden zal het percentage uitgeefbare grond hoger zijn aangezien de hoofdgroenstructuur, de hoofdontsluiting en de hoofdwaterstructuur reeds voorzien in gedeeltelijke invulling hiervan. Dit neemt niet weg dat er per deelgebied nog wel sprake is van de aanleg van verharding, water en groen op buurtniveau.

- Op basis daarvan was gerekend met een uitgeefbaar gebied van 43.755 m².
- Inmiddels is bij deze 3^e herziening een concreet stedenbouwkundig plan beschikbaar en blijkt met name de noodzakelijke verwerking van het aandeel water en groen een negatief effect te hebben op het aantal m² uit te geven gebied.
- Tevens geldt dat enkele grondruilen zijn overeengekomen waardoor verwerving van grond voor realisatie van de ontsluiting Hoevelaar niet noodzakelijk is geweest. Dit gaat uiteraard wel ten koste van het uitgeefbaar gebied.
- Op basis van het stedenbouwkundig plan resteert hiermee een uitgeefbaar gebied van nog 35.288 m². Dit is belangrijkste oorzaak van de lager geraamde grondopbrengsten.

Onderstaande tabel presenteert het financieel effect van de belangrijkste risico's.

	Basis (EUR)	Risico (EUR)	Kans	Risicobedrag (EUR)
Lagere grondopbrengsten	376.661	-251.679	40%	-251.336
Hogere kosten bouw- en woonrijp maken	376.661	181.456	40%	-78.082
Totaal				-329.418

- Er is doorgerekend wat het effect is indien de geraamde grondopbrengsten 10% lager uitvallen met een kans van 40%.
- De kosten voor het bouw- en woonrijp zijn geraamd op basis van een kostenraming van Kant Engineering. Er is doorgerekend wat het effect op het saldo is indien deze kosten met 10% toenemen.

Aanpak/uitvoering

Na vaststelling door de gemeenteraad van deze 3^e herziening van de grondexploitatie Hoevelaar fase 1 worden de cijfers uit deze opzet opgenomen in de begroting 2020 en in de meerjarenbegroting. De winstneming wordt verwerkt in de jaarrekening 2018.

Bijlage(n)

- Concept raadsbesluit

Ter inzage: geheim

- 3^e Herziening van de grondexploitatie Hoevelaar fase 1 (geheim)

Burgemeester en wethouders van Woudenberg

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

T. Cnossen
Burgemeester