



Gemeente
Woudenberg

RAADSVORSTEL 2019

**Datum
voorstel:** 4 maart
2019

Registratiekenmerk: 22733
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: 1^e herziening grondexploitatie Nijverheidsweg

Aan de Raad.

Voorstel

Wij stellen u voor:

1. Tot vaststelling over te gaan van de 1^e herziening 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.

Inleiding

De grondexploitatie van project Nijverheidsweg 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 1^e herziening van de grondexploitatie behorend bij project Nijverheidsweg aan u aangeboden.

Centrale vraag

Wat is de nieuwe financiële stand van zaken grondexploitatie Nijverheidsweg?

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 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 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)
- Wijzigingsplan Nijverheidsweg (moederplan bestemmingsplan Bebouwde Kom)
- Woonvisie 2019+

Belangrijkste ontwikkelingen project

De grondexploitatie behorend bij de ontwikkeling van plangebied Nijverheidsweg is in de raadsvergadering van 25 april 2018 door u vastgesteld. In vergelijking met die grondexploitatie zijn de belangrijkste ontwikkelingen:

- Dat met alle grondeigenaren in het plangebied overeenstemming is bereikt over ontwikkelingen in het plangebied en de nodige grondruilen.
- De noodzakelijke overeenkomsten ten behoeve van de bouwclaim met Zegheweg BV zijn gesloten.
- Er is overeenstemming met de eigenaren Zegheweg BV/Te Grotenhuis bereikt over herontwikkeling van de drukkerij en het naastgelegen perceel naar twee vrijstaande woningen. Deze herontwikkeling was nog geen onderdeel van het plan bij de oorspronkelijke grondexploitatie. Deze herontwikkeling draagt echter bij aan de beoogde toekomstige situatie in dit gebied.
- Er is een definitieve beschikking van de Provincie ontvangen met toekenning van een bedrag van maximaal EUR 250.000 uit het Fonds Uitvoeringsverordening subsidie Binnenstedelijke Ontwikkeling provincie Utrecht 2017.

Financiële consequenties/Risicoanalyse

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

Resultaat	EUR 2018	EUR 2019	Vershil (EUR)
Kosten nominaal	5.447.085	5.532.040	84.955
Opbrengsten nominaal	5.420.200	5.482.050	61.850
Saldo nominaal	-26.885	-49.990	-23.105
Saldo eindwaarde (31/12/2020)	-88.995	-74.826	14.169
Saldo contante waarde (1/1/2018 resp 1/1/2019)	-83.862	-71.920	11.942

Ten opzichte van het geraamde resultaat bij vaststelling van de grondexploitatie ontstaat op contante waarde een licht verbeterd resultaat. Dit kent onderstaande oorzaken:

- Er is een geheel nieuwe integrale raming voor het bouw- en woonrijp maken van de locatie opgesteld. Op een totaalbedrag van EUR 1.350.805 pakt die raming EUR 84.515 hoger uit.
- In de kosten voor het bouw- en woonrijp maken van de locatie is ook rekening gehouden met herstel van de riolering op de Nijverheidsweg hoewel dit niet direct noodzakelijk is voor het plan. Om die reden geldt ook een bijdrage uit het onderhoudsbudget van de afdeling Realisatie en Beheer. Dit behelst een bijdrage van EUR 100.000 waarmee bij vaststelling van de grondexploitatie geen rekening was gehouden.
- De kostenbijdragen zijn relatief licht gedaald (EUR 30.000) in vergelijking met de raming van vorig jaar en het in 2018 werkelijk overeengekomen bedrag.

Per saldo leiden bovenstaande wijzigingen, in combinatie met rente invloeden en kosten- en opbrengstenstijgingen, tot een licht verbeterd resultaat op contante waarde.

Voor de resterende negatieve eindwaarde van EUR 74.826 zijn wij verplicht een voorziening te vormen.

Op basis van de eerste exploitatieopzet uit 2018 is er een voorziening gevormd van € 89.000 deze voorziening is toereikend.

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. Als belangrijkste risico's gelden nog wel onderstaande elementen inclusief de impact ervan.

	Basis (EUR)	Risico (EUR)	Kans	Risicobedrag (EUR)
Minder bijdrage	-71.920	-372.338	40%	-120.167
Hogere kosten bwrn	-71.920	-330.179	40%	-103.304
Totaal				-223.471

- De kostenbijdragen zijn met alle partijen vastgelegd in overeenkomsten. Dit betekent niet dat ze gegarandeerd zijn. Alleen indien de partijen gaan bouwen, dienen de bijdragen betaald te worden. De kans is groot dat deze partijen gaan bouwen, maar is niettemin doorgerekend wat het effect is indien bijvoorbeeld maar deels wordt gerealiseerd en maar 50% van de overeengekomen bijdragen wordt ontvangen. De kans is geschat op 40%.
- Er geldt dat een actuele kostenraming voor het bouw- en woonrijp maken is opgesteld. Niettemin bestaat altijd de kans op afwijkingen ten opzichte van die raming. Er is in beeld gebracht wat de impact is van 20% overschrijding op deze kostenpost met een kans van 40%.

Aanpak/uitvoering

Na vaststelling door de gemeenteraad van deze 1e herziening van de grondexploitatie Nijverheidsweg worden de cijfers uit deze opzet opgenomen in de begroting 2020 en in de meerjarenbegroting.

Bijlage(n)

- Concept raadsbesluit

Ter inzage: geheim

- 1e Herziening van de grondexploitatie Nijverheidsweg (geheim)

Burgemeester en wethouders van Woudenberg

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

T. Cnossen
Burgemeester