



Gemeente
Woudenberg

RAADSVORSTEL 2019

**Datum
voorstel:** 4 maart
2019

Registratiekenmerk: 222744
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 en afsluiting grondexploitatie Spoorzone A1
1^e herziening grondexploitatie Spoorzone A2
5^e herziening grondexploitatie Spoorzone B

Aan de Raad.

Voorstel

Wij stellen u voor:

1. Tot vaststelling over te gaan van de 3^e herziening en afsluiting van de exploitatieopzet Spoorzone A1, de 1^e herziening van exploitatieopzet Spoorzone A2 en de 5^e herziening van exploitatieopzet Spoorzone B .
2. Ten aanzien van deze grondexploitaties (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. Een voorziening te treffen voor het verwacht negatief resultaat van Spoorzone A2 van EUR 204.000 uit de algemene reserve grondbedrijf.
4. EUR 191.053 resterende winst te nemen in 2018 als gevolg van het positief resultaat waarmee grondexploitatie Spoorzone A1 wordt afgesloten.

Inleiding

De grondexploitaties van de projecten Spoorzone A1, A2 en B worden jaarlijks herzien. Herontwikkeling van de spoorzone vormt in feite één project. Daar verschillende onderdelen in het plangebied een verschillend ontwikkeltempo kennen, is in financiële zin onderscheid gemaakt in drie deelgebieden en daarmee drie grondexploitaties. In dit raadsvoorstel worden de drie grondexploitaties gezamenlijk behandeld.

Bij de jaarlijkse herziening van grondexploitaties gaat het om een actualisering van vigerende cijfers op basis van nieuwe inzichten en omstandigheden. De herziene versies van de grondexploitaties worden dan aansluitend aan u aangeboden met het verzoek om deze vanuit de u toekomstige bevoegdheid vast te stellen. Middels onderhavig raadsvoorstel wordt hierbij

Geprent op: 04-04-2019 16:10:12uur

/var/websites/gemeentebestuur.woudenberg.nl/documenten/convert/17ec3b16-1076-4f03-83ad-71913d3e9d9e.docx

de 3^e herziening en afsluiting van grondexploitatie Spoorzone A1, de 1^e herziening van grondexploitatie Spoorzone A2 en de 5^e herziening van grondexploitatie Spoorzone B aan u aangeboden.

Centrale vraag

Wat is de nieuwe financiële stand van zaken de grondexploitaties die betrekking hebben op ontwikkeling van de Spoorzone?

Beoogd resultaat (wat)

Het opstellen en vaststellen van de grondexploitaties beoogt een aantal resultaten:

- Het geven van een helder inzicht aan de gemeenteraad over de voortgang van de plannen betreffende de herontwikkeling van de Spoorzone 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 Bebouwde Kom
- Woonvisie 2019+

Belangrijkste ontwikkelingen project

De belangrijkste ontwikkelingen met betrekking tot de drie onderdelen van de Spoorzone zijn in het onderstaande weergegeven.

Spoorzone A1

- In de oorspronkelijke situatie betrof deelgebied A1 grotendeels een opslaglocatie met een bedrijfsbestemming op een zichtlocatie direct aan de rotonde Parallelweg. Tevens was op het terrein een buurtvereniging aanwezig. Het plangebied is getransformeerd naar een detailhandelslocatie waar zich Hoogvliet heeft gevestigd. Dit betekent een verplaatsing van Hoogvliet vanaf de vorige, minder gewenste, locatie op bedrijventerrein Parallelweg. Opening van de nieuwe Hoogvliet heeft op 6 juni 2018 plaatsgevonden. Om de transformatie mogelijk te maken is ook de buurtvereniging verplaatst naar een nieuw onderkomen. De ontwikkeling is vormgegeven en gerealiseerd door Woudenberg Vastgoed BV (WVBV). De gemeente heeft haar eigendom op deze locatie grotendeels ruw, dat wil zeggen in de oorspronkelijke staat, verkocht aan WVBV waarna WVBV de locatie zelf bouw- en woonrijp heeft gemaakt. Uitzondering hierop vormt het saneren van de locatie en de inrichting van enkele stroken grond gelegen direct naast het plangebied. Er kan geconcludeerd worden dat het beoogde eindbeeld is gerealiseerd en de grondexploitatie afgesloten kan worden.

Spoorzone B

- Waar bij de vorige herziening nog slechts sprake was van één koopovereenkomst voor een oppervlak van 1.881 m² op een destijds totaal geraamd uitgeefbaar gebied van 16.170 m² geldt inmiddels dat geen enkele kavel nog vrij verkocht kan worden. Voor alle kavels geldt dat er opties zijn genomen, koopovereenkomsten zijn gesloten dan wel kavels reeds geleverd zijn.
- Het saneren van de vervuilde locaties op plangebied Spoorzone B is in 2018 aanbesteed. Dit is samen gedaan met één van de vervuilde locaties op plangebied Spoorzone A2.
- Het saneren van de gehele Spoorzone blijft het meest risicovolle onderdeel in de twee nog lopende grondexploitaties voor transformatie van de Spoorzone. Afgelopen herzieningen tonen aan dat deze kosten zeer moeilijk te ramen zijn en in feite telkens tegenvallen. Telkens als nieuwe bodemonderzoeken plaatsvinden, is de kans groot dat

nieuwe vervuilde situaties worden ontdekt en bijbehorende kosten moeten worden gemaakt ten behoeve van de sanering die niet waren begroot en zelfs eerder opgenomen risicobedragen overschreden zijn. Op het moment dat de sanering vervolgens wordt uitgevoerd is reeds enkele malen gebleken dat de omvang van het vervuilde gebied groter is dan uit het voorafgaande onderzoek bleek. Afgelopen jaren zijn meerdere pogingen gedaan goed grip te krijgen op deze werkzaamheden en bijbehorende kosten. Door de fragmentarische wijze van huur beëindiging zijn bodemonderzoeken veelal in deelpercelen uitgevoerd. Ten behoeve van de verkoop en bouwrijp maak werkzaamheden is in 2018 één integraal bodemonderzoek uitgevoerd op de gronden die na 2000 niet meer onderzocht waren. De resultaten leiden wederom tot forse extra noodzakelijke investeringen ten behoeve van het saneren van de gehele Spoorzone.

- Bovenstaande forse overschrijding is geheel verwerkt in grondexploitatie Spoorzone B. Het blijkt in de praktijk moeilijk deze budgetten en kosten te splitsen over Spoorzone A2 en B waar bij de vorige herzieningen deze budgetten nog gesplitst waren. Dit betreft zowel de exacte locaties van de vervuilingen alsook het daarna splitsen van facturen zodat deze op de juiste grondexploitatie worden geboekt. Om die reden is er bij deze herziening voor gekozen al deze budgetten op te nemen in de grondexploitatie van Spoorzone B. Dit betekent uiteraard een substantieel voordeel voor grondexploitatie voor Spoorzone A2, maar een navenant nadeel voor Spoorzone B. Het leidt echter tot een meer praktische en betere financiële bewaking van deze kostenpost. De overschrijding van het budget voor saneren kent daarmee twee oorzaken: tegenvallende kosten en overheveling van budget uit Spoorzone A2.
- Naast de kosten voor bodemsanering is in 2018 bij de voorbereiding van de uitvoering van sanering en bouwrijp maken gebleken dat nader en compleet onderzoek nodig is naar de aanwezigheid van explosieven in het gebied. In 2018 is een start gemaakt met het bureau onderzoek en bij de uitvoering van de bodemsanering zijn NGE deskundigen betrokken. Hieruit blijkt dat naast bodemsaneringen de grond ook verder onderzocht en vrij gemaakt moet worden van explosieven. Ook dit betekent extra kosten en een nadeel voor de grondexploitatie. Voor de splitsing van deze kosten geldt hetzelfde als voor de kosten van bodemsanering. Ook deze kosten zijn geheel opgenomen in de grondexploitatie van Spoorzone B en leiden tot een negatieve bijstelling van het resultaat.

Spoorzone A2

- In 2018 is een definitieve koopovereenkomst aangegaan met één van de beoogde kopers in plangebied Spoorzone A2. Dit betreft een koopovereenkomst met autoschade Schreuder. Door het sluiten van deze koopovereenkomst is tevens de weg vrij gemaakt om te komen tot herontwikkeling van plangebied Nijverheidsweg.
- De gesprekken ten behoeve van verkoop van de overige kavels op Spoorzone A2 hebben in 2018 een vervolg gekregen. Tot definitieve koopovereenkomsten heeft dit nog niet geleid.
- Het saneren van één van de vervuilde locaties op plangebied Spoorzone A2 is in 2018 aanbesteed. Dit is samen gedaan met één van de vervuilde locaties op plangebied Spoorzone B.
- Met betrekking tot de kosten voor bodemsanering en het verwijderen van explosieven geldt voor deze grondexploitatie hetzelfde als voor Spoorzone B. In het voorgaande is reeds toegelicht dat deze kosten volledig zijn opgenomen in Spoorzone B.

Financiële consequenties/Risicoanalyse

Onderstaande tabellen presenteren het geraamde financieel resultaat per project per peildatum 1 januari 2019 in vergelijking met de raming bij de vorige herziening per 1 januari 2018. Tevens is het integrale resultaat van de gehele Spoorzone gepresenteerd.

Resultaat Spoorzone A1

	Grondexploitatie 1 januari 2017 (EUR)	Herziening 1 januari 2018 (EUR)	Vershil (EUR)
Kosten	2.352.551	2.360.249	-7.698
Opbrengsten	2.543.604	2.523.274	20.330
Saldo nominaal	191.053	163.025	28.028
Saldo eindwaarde	191.053	164.677	26.376
Saldo contant	191.053	161.448	29.605

Hierbij dient opgemerkt te worden dat bij de vorige herziening reeds een winst is genomen van EUR 1.040.000 voor dit project. Het resterende saldo van € 191.053 is als winst geboekt in de jaarrekening 2018

Resultaat Spoorzone A2

	EUR 2018	EUR 2019	Vershil (EUR)
Kosten nominaal	2.924.970	2.840.931	-84.039
Opbrengsten nominaal	2.668.050	2.643.550	-24.500
Saldo nominaal	-256.920	-197.381	59.539
Saldo eindwaarde (1/1/2021)	-302.229	-212.160	90.069
Saldo contante waarde (1/1/2018 respectievelijk 2019)	-284.797	-203.922	80.875

Resultaat Spoorzone B

	EUR 2018	EUR 2019	Vershil (EUR)
Kosten nominaal	3.790.089	4.505.125	715.036
Opbrengsten nominaal	4.554.357	4.547.592	-6.765
Saldo nominaal	764.268	42.467	-721.801
Saldo eindwaarde (1/1/2021)	748.870	30.019	-718.851
Saldo contante waarde (1/1/2018 respectievelijk 2019)	719.790	28.854	-690.936

Integraal A2 en B

	EUR 2018	EUR 2019	Vershil (EUR)
Kosten nominaal	6.715.059	7.346.056	630.997
Opbrengsten nominaal	7.222.407	7.191.142	-31.265
Saldo nominaal	507.348	-154.914	-662.262
Saldo eindwaarde (1/1/2021)	446.641	-182.141	-628.782
Saldo contante waarde (1/1/2018 respectievelijk 2019)	434.993	-175.068	-610.061
Genomen winst	0	0	0
RESULTAAT INTEGRAAL	434.993	-175.068	-610.061

Met name het integrale resultaat is van belang. In de presentatie van de resultaten per deelgebied is ook de verschuiving van de budgetten voor saneren en het verwijderen van explosieven zichtbaar. Dit betreft echter niet meer dan verschuivingen die bij het integrale resultaat gefilterd zijn waarmee het zuivere verschil inzichtelijk.

Te concluderen is dat het geraamde resultaat substantieel is gedaald. Te concluderen is ook dat dit met name veroorzaakt wordt door hoger geraamde grondkosten ten opzichte van de vorige herziening. In het voorgaande is reeds toegelicht dat dit met name het gevolg is van toegenomen kosten voor bodemsanering en het verwijderen van explosieven. Ter nadere toelichting geldt het volgende:

- Er is onderzocht waarom er meer gesaneerd moet worden dan eerder verwacht. Samengevat is sprake van een verschil in onderzoeksmethode uit de tijd van aankoop van de grond en tegenwoordig. Onder andere de component asbest werd niet of in minder mate meegenomen. Achteraf bezien is het onderzoek uit 2000 minder zorgvuldig dan werd aangenomen. Maar ook de verwachting welke mate van vervuilingen wel of niet uit de bodem verwijderd moesten worden verschilt. Lange tijd

zijn de rapporten bezien vanuit de Wet Bodembescherming; vervuiling die zich niet verspreidt en niet geroerd wordt kan dan blijven zitten. Het laatste onderzoek en het besluit om op basis daarvan de sanering uit te voeren, komt voort uit het belang van een koper, die geen grond wenst te accepteren met een beperking (niet mogen roeren) of een onduidelijkheid naar de toekomst. Alles boven de interventiewaarde dient dan gesaneerd te worden. Bij de aankoop van de grond was bekend dat sprake is van een oud rangeer terrein en daarmee een risico van bodemvervuiling. Het strategisch belang van de aankoop was groot en ook toen was de Wet Bodembescherming leidend en niet de aandachtspunten bij mogelijke doorverkoop.

- Per saldo leiden bovenstaande ontwikkelingen tot een substantiële negatieve bijstelling van het geraamde resultaat van spoorzone A2 en B samen naar € 182.141 negatief.

Conclusie is ook dat een integraal met de winstnemingen van A1 van € 1.231.053 (1.040.000 + 191.053) positief geraamd resultaat van € 1.048.912 overblijft waarbij de gehele Spoorzone is geherstructureerd en gesaneerd.

De belangrijkste risico met betrekking tot ontwikkeling van de gehele Spoorzone hebben gezien het bovenstaande betrekking op de sanering. Onderstaande tabellen presenteren de aanwezige risico's in Spoorzone A2 en B. Project Spoorzone A1 wordt afgesloten.

Risico Spoorzone A2

	Basis (EUR)	Risico (EUR)	Kans	Risicobedrag (EUR)
Vertraging	-203.922	-216.626	40%	-5.082
Grondopbrengsten	-203.922	-296.542	20%	-18.524
Totaal				-23.606

- Bij project Spoorzone A2 is het effect van vertraging doorgerekend (1 jaar) en het effect van lager te realiseren grondopbrengsten (-5%)

Risico Spoorzone B

	Basis (EUR)	Risico (EUR)	Kans	Risicobedrag (EUR)
Extra kosten bodemsanering	28.854	-116.236	60%	-87.054
Lagere grondopbrengsten	28.854	-196.082	40%	-89.974
Totaal				-177.028

- Bij Spoorzone B geldt nog steeds een risico op extra noodzakelijke kosten voor bodemsanering. Er is doorgerekend wat het effect is indien deze kosten met 20% toenemen met een kans van 60%.
- Tevens is doorgerekend wat het effect is indien de geraamde grondopbrengsten 10% lager uitvallen met een kans van 40%.

Voor de negatieve eindwaarde van project Spoorzone A2 van EUR 212.160 is op basis van de eerste grondexploitatie en voorziening gevormd van € 303.000. Deze voorziening is dus daarmee voldoende en hoeft niet verhoogd te worden.

Verder stellen wij voor EUR 191.053 resterende winst te nemen in 2018 als gevolg van het positief resultaat waarmee grondexploitatie Spoorzone A1 wordt afgesloten. Dit resultaat is verwerkt in de jaarrekening 2018 en via een apart raadsvoorstel wordt u gevraagd de bestemming te bepalen.

Aanpak/uitvoering

Na vaststelling door de gemeenteraad van deze herzieningen 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 en afsluiting van de grondexploitatie Spoorzone A1 (geheim)
- 1^{ste} Herziening van de grondexploitatie Spoorzone A2 (geheim)
- 5^e Herziening van de grondexploitatie Spoorzone B (geheim)

Burgemeester en wethouders van Woudenberg

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

T. Cossen
Burgemeester