



Gemeente  
Woudenberg

## RAADSVORSTEL 2019

---

**Datum  
voorstel:** 5 maart  
2019

**Registratiekenmerk:** 222729  
**Raadsvergadering van :** 11 april 2019  
**Vergadering Commissie van:** 02 april 2019  
**Portefeuillehouder:** D.P. de Kruif  
**Behandelend ambtenaar:** H.G. van den Hof  
**Afdeling** Interne Dienstverlening

**Onderwerp / voorstel:** 6e herziening grondexploitatie Het Westerwoud

---

Aan de Raad.

### Voorstel

Wij stellen u voor:

1. Tot vaststelling over te gaan van de 6e herziening van de exploitatieopzet Westerwoud.
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. De winstneming 2018 van € 367.382 toe te voegen aan het jaarresultaat 2018 en in te zetten voor de afschrijving van de investeringen rondom de Camp.
4. De grondexploitatie Het Westerwoud af te sluiten.

### Inleiding

In beginsel wordt de grondexploitatie van het Westerwoud 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 toekomstige bevoegdheid vast te stellen.

De laatste (vijfde) herziening van de grondexploitatie het Westerwoud is in de raadsvergadering van 25 april 2018 door u vastgesteld.

Bijgevoegd vindt u het concept raadsbesluit en het vertrouwelijk boekwerk betreffende de 6e herziening van de grondexploitatie behorende bij project Westerwoud.

Wij vragen u notie te nemen en akkoord te gaan met de 6e herziening van de grondexploitatie Westerwoud en het concept raadsbesluit.

Als laatste vragen wij u de grondexploitatie Het Westerwoud per 31 december 2018 te sluiten en het resterend positief resultaat van € 367.382 te verwerken in het jaarresultaat 2018.

*Geprent op: 04-04-2019 16:02:00uur*

*/var/websites/gemeentebestuur.woudenberg.nl/documenten/convert/2406e0a5-88e4-484d-96c9-fc23dff0ff04.docx*

Het totale resultaat van het Westerwoud is € 687.382.

Vanaf de eerste opzet in 2008 is het de bedoeling geweest om met de opbrengsten vanuit het Westerwoud de kosten van uitbreidingen van en rondom De Camp te dekken. Nu 10 jaar later kunnen we zeggen dat die doelstelling gehaald is.

Na de eerste globale opzet in 2008 waarbij een mogelijk resultaat van € 900.000 genoemd werd is eind 2013 de eerste grondexploitatie door de raad goedgekeurd waarbij de te verwachten winst op € 838.875 uit kwam.

Tijdens de huizen crisis is er voor gekozen om de dan nog resterende kavels in één keer te verkopen maar wel tegen een lagere opbrengst dan geraamd (-/- € 100.000). De kosten van woonrijp maken + € 20.000 en extra kosten voor het bouwrijp maken + € 40.000, wegens aanpassen van de kabels en leidingen als gevolg van extra kavels, hebben gezorgd voor het verschil € 150.000 minder winst t.o.v. de eerste grondexploitatie van december 2013.

		Kosten	opbrengsten	winst
Ontwikkeling De Camp	2008	586.700	1.486.700	900.000
RV dec. 2013	dec-13	633.075	1.471.950	838.875
1 ste herziening	apr-14	628.544	1.506.950	878.406
2e herziening	apr-15	655.693	1.506.950	851.257
3e herziening	apr-16	688.495	1.506.950	818.455
4e herziening	apr-17	701.609	1.408.669	707.060
5e herziening	apr-18	713.052	1.420.274	707.222
6e herziening	apr-19	732.892	1.420.274	687.382

Per 31 december 2018 sluiten we de grondexploitatie Het Westerwoud.

### Centrale vraag

Wat is de nieuwe en tevens afsluitende stand van zaken grondexploitatie Westerwoud?

### 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 het Westerwoud 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+

De keuze om de winst vanuit het Westerwoud te bestemmen voor afschrijving van investeringen rondom De Camp is een raadsbesluit van 19 december 2013 (RAADSBESLUIT 2013-66).

### Argumenten

Jaarlijks vindt er een herziening van de grondexploitaties plaats. De raad dient deze herziening vast te stellen. De vastgestelde herziening dient ook als input voor de begroting.

### Duurzaamheid

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

### Draagvlak

### Beoogd resultaat (hoe)

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 het Westerwoud 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.

### Financiële consequenties

In 2018 zijn alle resterende kavels verkocht. Wat rest in 2019 is nog een deel woonrijp maken. In deze afsluitende grex is een bedrag van € 75.000 als nog te maken kosten 2019 opgenomen voor woonrijp maken en interne uren. In 2019 zullen deze kosten ten laste komen van het product bouwgrond exploitaties woningbouw. Een eventueel positief of negatief saldo t.o.v. de geraamde € 75.000 komt in 2019 ten laste van de jaarrekening.

De grondexploitatie Het Westerwoud sluiten we per 31 december 2018 af met een positief saldo van € 367.382. Dit is voldoende om de oorspronkelijke doelstelling van deze grondexploitatie om voldoende winst te genereren om investeringen rondom sporthal De Camp te financieren.

Inkomsten	Afwijking t.o.v. begroting (€)	Programma/Product	Incidenteel/Structureel	Rapporteren aan raad d.m.v.
€ 367.382	-/- € 23.251	4. Ruimte, wonen en ondernemen	Incidenteel	N.V.T.

#### Bedrag begroot op product.

De inkomsten zijn incidenteel.

Begroot is dat er een winst zou zijn in 2018 van € 390.633. De werkelijke winst valt € 23.251 lager uit en wordt € 367.382.

Dit heeft o.a. te maken met een extra raming van kosten woonrijpmaken.

### Aanpak/uitvoering

Na vaststelling door de gemeenteraad van deze 6e herziening van de grondexploitatie Westerwoud worden de cijfers uit deze opzet opgenomen in de begroting 2020 en in de meerjarenbegroting. De winstneming is verwerkt in de jaarrekening 2018.

### Conclusie

De 6e herziening van het Westerwoud laat een positief resultaat zien van € 367.382. Hierin is al verwerkt dat er voor € 75.000 aan kosten in 2019 gemaakt gaan worden.

De grondexploitatie wordt afgesloten per 31 december 2018 en hierdoor valt het positieve resultaat vrij in de jaarrekening van 2018. Hiertegenover staat de eenmalige afschrijvingskosten van de inrichtingskosten van De Camp

### Communicatie

#### Bijlage(n)

- Concept raadsbesluit
- Ter inzage: geheim 6e Herziening van de grondexploitatie Westerwoud

Burgemeester en wethouders van Woudenberg

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

T. Cnossen  
Burgemeester