



Gemeente
Woudenberg

RAADSVORSTEL 2019

**Datum
voorstel:** 4 maart
2019

Registratiekenmerk: 222737
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: 11^e herziening grondexploitatie Het Groene Woud

Aan de Raad.

Voorstel

Wij stellen u voor:

1. Tot vaststelling over te gaan van de 11^e herziening van de exploitatieopzet Het Groene Woud.
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. EUR 60.000 winst te nemen in 2018.

Inleiding

De grondexploitatie van project Het Groene Woud 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 toekomstige bevoegdheid vast te stellen. Middels onderhavig raadsvoorstel wordt hierbij de 11^e herziening van de grondexploitatie behorend bij project Het Groene Woud aan u aangeboden.

Centrale vraag

Wat is de nieuwe financiële stand van zaken grondexploitatie Het Groene Woud?

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 Groene Woud 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.

Geprint op: 08-04-2019 16:55:11uur

/var/websites/gemeentebestuur.woudenberg.nl/documenten/convert/9b36175a-a41f-4713-b60d-464e2c89961e.docx

- 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 11^e herziening van grondexploitatie Het Groene Woud sorteert voor op afsluiting van deze grondexploitatie. Ontwikkeling van woonwijk Het Groene Woud is gestart in 2008 nadat realisatie van de daarvoor in uitvoering zijnde uitbreidingswijk "Het Zeeland" afgerond was. In 2006 waren alle benodigde gronden door de gemeente verworven waarna in 2007 is gestart met de procedure tot het vaststellen van het bestemmingsplan. In de eerste exploitatieopzet uit 2007 wordt omschreven dat in de nieuwe woonwijk totaal 400 woningen gerealiseerd kunnen worden. Bij afronding van de grondexploitatie is te constateren dat dit er 438 zijn geworden. Dit komt mede doordat gedurende de looptijd een extra fase aan het plan is toegevoegd, fase 5 waartoe ook een tussentijdse aanpassing van het bestemmingsplan noodzakelijk is geweest.

In de oorspronkelijke situatie bestond het plangebied met name uit weiland c.q. agrarische grond. Er is dus sprake van een min of meer klassieke uitbreidingswijk gerealiseerd op oorspronkelijk agrarisch gebied. Het plan is inmiddels, op enkele kleine afrondende ontwikkelingen, nagenoeg afgerond.

Het plan heeft, net als vele andere ontwikkelingen in Nederland op dat moment, last gehad van de crisis. In die periode is weinig tot geen grond uitgegeven en heeft realisatie van het plan min of meer stilgelegen. Door planaanpassingen en ontwikkeling in kleinere eenheden zijn destijds toch nog enkele kavels verkocht, maar sinds 2015/2016 heeft de realisatie weer een echt grote vlucht genomen. Zodanig groot dat per 1 januari 2019 gesteld kan worden dat het plan succesvol kan worden afgerond met de realisatie van 438 woningen in een prettige en groene woonwijk.

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.

2019 gebaseerd op cijfers addendum	EUR 2018	EUR 2019	EUR verschil
Kosten nominaal	29.580.740	34.161.214	4.580.474
Opbrengsten nominaal	29.761.513	34.319.809	4.558.296
Saldo nominaal	180.773	158.595	-22.178
Saldo eindwaarde (1.1.2019 resp. 1.1.2020)	163.620	148.096	-15.524
Saldo contante waarde (1.1.2018 resp. 1.1.2019)	160.412	145.192	-15.220

Er geldt een relatief lichte daling van het geraamde saldo. De belangrijkste oorzaken hiervan zijn:

- Extra noodzakelijke werkzaamheden ten behoeve van aanpassing van de Zegheweg dan waar oorspronkelijk rekening mee was gehouden.
- Lager geraamde grondopbrengsten voor een nog te verkopen kavel in fase 1 van het project.
- Een lager resultaat uit de gezamenlijke grondexploitatie voor ontwikkeling van fase 5.

- Niet geraamde opbrengsten als gevolg van afkoop van voormalig in erfpacht uitgegeven gronden.

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

Vanuit het 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. Door dit percentage te vermenigvuldigen met de te verwachte winst ontstaat er een te nemen winstbedrag. Dit is voor Het Groene Woud in 2018 € 64.106 maar wij stellen voor om €60.000 aan te houden.

POC berekening			
Het Groene Woud	Totaal raming	boekwaarde	Percentage
baten	€ 34.319.809	€ 31.582.890	92,03%
lasten zonder winstnemingen	€ 33.422.013	€ 32.932.828	98,54%
		POC	90,68%
Resultaat	€ 897.796	-€ 1.349.937	€ 814.106
Eerder genomen winst	-€ 750.000		-€ 750.000
Winst 2018	€ 147.796	-€ 1.349.937	€ 64.106
Boekwaarde na winstneming		-€ 2.159.937	

Inkomsten	Afwijking t.o.v. begroting (€)	Programma/Product	Incidenteel/Structureel	Rapporteren aan raad d.m.v.
€ 60.000	Niet begroot	4. Ruimte, wonen en ondernemen	Incidenteel	Deze herziening en jaarrekening 2018

De extra inkomsten zijn incidenteel. De inkomsten van EUR 60.000 zijn niet geraamd in 2018. In één apart raadsvoorstel worden de jaarresultaten van de grondexploitaties gepresenteerd. Door middel van één apart raadsvoorstel wordt een bestemming voorgesteld van de jaarresultaten van alle grondexploitaties.

Hiermee ontstaat per saldo onderstaand nog resterend geraamd saldo voor Het Groene Woud.

2019 gebaseerd op cijfers addendum	EUR 2018
Kosten nominaal	34.221.214
Opbrengsten nominaal	34.319.809
Saldo nominaal	98.595
Saldo eindwaarde (1.1.2019 resp. 1.1.2020)	87.796
Saldo contante waarde (1.1.2018 resp. 1.1.2019)	86.074

Als reeds vermeld geldt dat de grondexploitatie nagenoeg afgerond kan worden. In vergelijking met de start van het project in 2007 gelden dan ook relatief nog kleine risico's. Niettemin gelden nog enkele risico's. Onderstaande tabel presenteert deze inclusief de impact ervan.

Risico's en kansen	Effect op contante waarde (EUR)	Kans (%)	Risicoinschattig (EUR)
Grondopbrengsten lager	106.547	40%	42.619
Bwrm hoger	87.954	40%	35.182
TOTAAL			77.800

- Voor een groot deel van de nog te realiseren grondopbrengsten geldt dat reeds overeenkomsten zijn gesloten. Voor een klein deel nog niet. Er is doorgerekend wat de impact van 20% lagere grondopbrengsten is met een kans van 40%.
- Voor het bouw- en woonrijp maken geldt dat nog enkele aanbestedingen moeten plaatsvinden. Er is doorgerekend wat de impact is van 20% hogere kosten eveneens met een kans van 40%.

Aanpak/uitvoering

Na vaststelling door de gemeenteraad van deze 11e herziening van de grondexploitatie Het Groene Woud 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

- 11e Herziening van de grondexploitatie Het Groene Woud (geheim)

Burgemeester en wethouders van Woudenberg

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

T. Cossen
Burgemeester