



Gemeente  
Woudenberg

## RAADSVOORSTEL 2020

---

**Datum  
voorstel:** 17 maart  
2020

**Registratiekenmerk:** 241581  
**Raadsvergadering van :** 23 april 2020  
**Vergadering Commissie van:** 7 april 2020  
**Portefeuillehouder:** D.P. de Kruif  
**Behandelend ambtenaar:** M.J. de Haan  
**Afdeling** Interne Dienstverlening

**Onderwerp / voorstel:** 12<sup>e</sup> herziening en afsluiting grondexploitatie Het Groene Woud

---

Aan de Raad.

### Voorstel

Wij stellen u voor:

1. Tot vaststelling over te gaan van de 12<sup>e</sup> 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.

### 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 12<sup>e</sup> en afsluitende herziening van de grondexploitatie behorend bij project Het Groene Woud aan u aangeboden.

### Centrale vraag

Wat is de nieuwe financiële en afsluitende 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 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 vorige herziening van grondexploitatie Het Groene Woud sorteerde voor op een afsluiting van de grondexploitatie. In die herziening is ook stilgestaan bij ontwikkeling van het plangebied van voornamelijk een agrarisch gebied naar een woonwijk met 438 woningen. De 12<sup>e</sup> herziening is zo opgesteld dat het daadwerkelijk tot een afsluiting van de grondexploitatie per 31 december 2020 komt.

### Financiële consequenties/Risicoanalyse

Onderstaande tabellen presenteren de laatste nog resterende budgetten aan de kostenkant van deze afsluitende grondexploitatie. Dit betekent ook dat dit de laatste nog resterende werkzaamheden aan het plangebied betreffen.

Kostensoort	EUR
Woonrijp maken fase 1	120.000
Maatregelen Zegheweg	130.000
Bijdrage Rozensingel naar NHW	105.013
Planontwikkeling	53.440
<b>TOTAAL</b>	<b>408.453</b>

- Het woonrijp maken van fase 1 dient nog afgerond te worden. Op basis van een actuele raming is hiertoe budget opgenomen.
- De Zegheweg wordt heringericht. Ook hiertoe is op basis van een actuele raming budget opgenomen.
- De bijdrage aan de Rozensingel wordt opgenomen in de grondexploitatie van Nijverheidsweg. De werkzaamheden aan de Rozensingel zijn namelijk in het bestek van het bouw- en woonrijp maken van plangebied Nijverheidsweg opgenomen.
- Tot slot is op basis van een concrete urenraming nog resterend budget voor planontwikkeling opgenomen.

Onderstaande tabel presenteert de laatste nog te ontvangen opbrengsten. Dit betreft een tweetal kavels die reeds verkocht zijn, maar waarvan de levering in 2020 is opgenomen. Daarnaast is in 2020 nog de afkoop van een erfpacht recht opgenomen.

Opbrengstensoort	EUR
Kavel huisstede (reeds verkocht, levering in 2020)	351.240
Kavel huisstede (reeds verkocht, levering in 2020)	259.200
Afkoop erfpacht	41.128
<b>TOTAAL</b>	<b>651.568</b>

Onderstaande tabel presenteert het financieel resultaat van dit project per peildatum 1 januari 2020 in vergelijking met de raming bij de vorige herziening per 1 januari 2019.

	EUR 2020	EUR 2019	EUR verschil
Kosten nominaal	34.437.313	34.221.214	216.099
Opbrengsten nominaal	34.518.866	34.319.809	199.057
Saldo nominaal	81.553	98.595	-17.042
Saldo eindwaarde (1.1.2020)	81.553	87.795	-6.242
Saldo contante waarde (1.1.2020)	81.553	86.073	-4.520

Dit betekent dat het saldo op peil is gebleven. Het afsluitende saldo is echter naar beneden bijgesteld door, ten behoeve van een meer conservatieve begroting, een nog onzekere opbrengstenpost bij de afsluiting van de grondexploitatie niet meer op te nemen in het saldo. Dit betekent niet dat niet getracht wordt de opbrengsten alsnog te realiseren. Het afsluitende saldo is weergegeven in onderstaande tabel.

	EUR 2020
Kosten nominaal	34.437.313
Opbrengsten nominaal	34.453.866
Saldo nominaal	16.553
Saldo eindwaarde (1.1.2020)	16.553
Saldo contante waarde (1.1.2020)	16.553

Daarbij wordt opgemerkt dat eerder al een totale winst is genomen van EUR 810.000.

De te verwachten eindwaarde van € 16.553 wordt nog niet als winst genomen. Per 31 december 2020 hopen we het definitieve eindsaldo van HGW te kunnen bepalen.

Veel resterende risico's zijn er niet meer in deze afsluitende grondexploitatie die naar de begroting worden overgeheveld. De nog resterende opbrengsten zijn allen gebaseerd op reeds gesloten overeenkomsten. Hierin is geen risico meer aanwezig. Risico's zijn er dan alleen nog aan de kostenkant. Daarbij geldt dat de bijdrage voor de Rozensingel een vast bedrag betreft waardoor er met betrekking tot die kostenpost geen risico aanwezig is. Resterende risico's zijn er dan alleen in relatie tot de overige kosten. Daarbij geldt voor de drie resterende kostensoorten een risico op overschrijding van 20% is doorgerekend met een kans van 40%. Dit leidt tot onderstaande tabel.

Risico	Overschrijding (EUR)	Kans (%)	Risico (EUR)
Overschrijding woonrijp maken fase 1	24.000	40%	9.600
Overschrijding maatregelen Zegheweg	26.000	40%	10.400
Overschrijding planontwikkeling	10.688	40%	4.275
<b>TOTAAL</b>			<b>24.275</b>

### Aanpak/uitvoering

Na vaststelling door de gemeenteraad van deze 12<sup>e</sup> en afsluitende herziening van de grondexploitatie Het Groene Woud worden de cijfers uit deze opzet opgenomen in de begroting 2021 en in de meerjarenbegroting.

### Bijlage(n)

- Concept raadsbesluit

Ter inzage: geheim

- 12e Herziening van de grondexploitatie Het Groene Woud (geheim)

Burgemeester en wethouders van Woudenberg

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

T. Cnossen  
Burgemeester