



Gemeente  
Woudenberg

## RAADSVOORSTEL 2020

---

**Datum  
voorstel:** 17 maart  
2020

**Registratiekenmerk:** 241586  
**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:** 4<sup>e</sup> herziening grondexploitatie Hoevelaar fase 1

---

Aan de Raad.

### Voorstel

Wij stellen u voor:

1. Tot vaststelling over te gaan van de 4<sup>e</sup> herziening van de exploitatieopzet Hoevelaar fase 1.
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 Hoevelaar fase 1 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 4<sup>e</sup> herziening van de grondexploitatie behorend bij project Hoevelaar fase 1 aan u aangeboden.

### Centrale vraag

Wat is de nieuwe financiële stand van zaken grondexploitatie Hoevelaar fase 1?

### 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 Hoevelaar fase 1 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 Hoevelaar fase 1
- Woonvisie 2019+

## Belangrijkste ontwikkelingen project

- Het bestemmingsplan voor ontwikkeling van Hoevelaar fase 1 is in 2019 onherroepelijk geworden. Bij de vorige herziening was nog sprake van een procedure bij de Raad van State tegen het vastgestelde bestemmingsplan. Als gevolg van die procedure is het bestemmingsplan in 2019 aangepast en opnieuw ter inzage gelegd. Inmiddels is sprake van een onherroepelijk bestemmingsplan. Er zijn voor dit bestemmingsplan geen gevolgen van de uitspraak van de Raad van State omtrent het zogeheten Programma Aanpak Stikstof (PAS)<sup>1</sup>.
- Het plangebied was voor het grootste deel, op de particuliere ontwikkelingen na, in gezamenlijk eigendom bij Zegheweg BV en de gemeente. In 2019 is de definitieve realisatieovereenkomst tussen Zegheweg BV en de gemeente getekend gericht op ontwikkeling van Hoevelaar fase 1. Overeengekomen is dat Zegheweg BV haar gedeelte in de eigendom levert aan de gemeente tegen een overeengekomen prijs gebaseerd op de oorspronkelijke koopsom. Die levering heeft plaatsgevonden. De gemeente maakt vervolgens bouw- en woonrijp waarna de bouwrijpe kavels waarop de woningen worden gerealiseerd, worden geleverd aan Zegheweg BV tegen een overeengekomen prijs. Risico's en kansen met betrekking tot de grondexploitatie worden 50/50 gedeeld alsook het resterende saldo.
- De nog aanwezige bebouwing is in 2019 gesloopt.
- Het bouwrijp maken van het gehele plangebied is in 2019 aanbesteed.
- Er is een definitief te realiseren programma overeengekomen waarbij de bij de vorige herziening ingediende motie tot realisatie van extra sociale koopwoningen is verwerkt.
- Ten behoeve van de ontsluiting van het plangebied wordt een nieuwe ontsluiting gerealiseerd op de N224. Daartoe was bij de vorige herziening nog omschreven dat nog de verwerving van een laatste kavel noodzakelijk was. Die verwerving heeft in 2019 plaatsgevonden en de aanbesteding voor de realisatie van de nieuwe ontsluiting heeft eveneens in 2019 plaatsgevonden waarmee de hoofdontsluiting voor het plangebied gerealiseerd kan worden.

## Financiële consequenties/Risicoanalyse

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

Resultaat	2019 (EUR)	2020 (EUR)	Vershil (EUR)
Kosten nominaal	14.614.736	14.584.505	-30.231
Opbrengsten nominaal	15.317.042	15.495.686	178.644
Resultaat nominaal	702.306	911.181	208.875
Resultaat eindwaarde (31/12/2022)	815.419	967.813	152.394
Resultaat contante waarde (1/1/2019 en 1/1/2020) integraal	753.321	911.992	158.671
Resultaat contante waarde (1/1/2019 en 1/1/2020) gemeentelijk aandeel	376.661	455.996	79.336

Te concluderen is dat het geraamde resultaat licht is verbeterd.

Onderstaande tabel presenteert het financieel effect van de belangrijkste risico's. Deze zijn met name gelegen aan de kostenkant. De grondopbrengsten zijn in 2019 immers overeengekomen.

	Basis (EUR)	Risico (EUR)	Kans	Risicobedrag (EUR)
Hogere kosten bouw- en woonrijp maken	455.996	261.701	20%	38.859
Hogere planontwikkelingskosten	455.996	413.474	20%	8.504
<b>Totaal</b>				<b>47.363</b>

- De kosten voor het bouw- en woonrijp zijn geraamd op basis van een kostenraming van Kant Engineering. Er is doorgerekend wat het effect op het saldo is indien deze kosten met 10% toenemen.
- Daarnaast is een overschrijding in plankosten met 15% doorgerekend.

### **Aanpak/uitvoering**

Na vaststelling door de gemeenteraad van deze 4<sup>e</sup> herziening van de grondexploitatie Hoevelaar fase 1 worden de cijfers uit deze opzet opgenomen in de begroting 2021 en in de meerjarenbegroting.

### **Bijlage(n)**

- Concept raadsbesluit

Ter inzage: geheim

- 4<sup>e</sup> Herziening van de grondexploitatie Hoevelaar fase 1 (geheim)

Burgemeester en wethouders van Woudenberg

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

T. Cnossen  
Burgemeester