



Gemeente
Woudenberg

RAADSVOORSTEL 2020

**Datum
voorstel:** 17 maart
2020

Registratiekenmerk: 241573
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: 2^e herziening grondexploitatie Nijverheidsweg

Aan de Raad.

Voorstel

Wij stellen u voor:

1. Tot vaststelling over te gaan van de 2^e herziening van de exploitatieopzet Nijverheidsweg.
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. Voorziening negatief resultaat Nijverheidsweg met € 60.143 te verhogen naar € 149.143.

Inleiding

De grondexploitatie van project Nijverheidsweg 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 2^e herziening van de grondexploitatie behorend bij project Nijverheidsweg aan u aangeboden.

Centrale vraag

Wat is de nieuwe financiële stand van zaken grondexploitatie Nijverheidsweg?

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 Nijverheidsweg 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)
- Wijzigingsplan Nijverheidsweg (moederplan bestemmingsplan Bebouwde Kom)
- Woonvisie 2019+

Belangrijkste ontwikkelingen project

In vergelijking met de vorige herziening zijn de belangrijkste ontwikkelingen:

- Het bestemmingsplan is in 2019 onherroepelijk geworden.
- Op basis van de in 2018 gesloten bouwclaimovereenkomst met Zegheweg BV zijn de door Zegheweg BV verworven eigendommen in 2019 aan de gemeente geleverd.
- Diverse opstallen in fase 1 van het plangebied zijn gesloopt.
- Het bouwrijp maken en saneren van fase 1 is in 2019 aanbesteed en uitgevoerd.
- In 2019 is gebleken dat de vervuiling van de bodem in fase 1 ernstiger is dan op basis van eerdere onderzoeken verwacht mocht worden. De RUD is gevraagd hoe dit mogelijk is. De RUD heeft daartoe een rapportage uitgebracht waarbij de conclusie kortweg is dat de uitgevoerde onderzoeken destijds goed en conform de daartoe geldende voorschriften zijn uitgevoerd, maar dat er simpelweg sprake is van "pech" doordat de bodem op plekken is onderzocht waaruit de eerdere conclusie getrokken kon worden dat de bodem minder vervuild is dan nu bekend is.
- De kavels in fase 1 waarop de opstallen gerealiseerd worden, zijn vervolgens teruggeleverd aan Zegheweg BV conform de overeengekomen grondprijzen.
- De provincie heeft in 2019 op basis van de door de gemeente ontvangen beschikking de toegezegde subsidie uit het Fonds Uitplaatsing Hinderlijke Bedrijven aan de gemeente overgemaakt.

Financiële consequenties/Risicoanalyse

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

| Resultaat | EUR 2020 | EUR 2019 | Vershil (EUR) |
|--|-----------|-----------|---------------|
| Kosten nominaal | 5.725.993 | 5.532.040 | 193.953 |
| Opbrengsten nominaal | 5.587.063 | 5.482.050 | 105.013 |
| Saldo nominaal | -138.930 | -49.990 | -88.940 |
| Saldo eindwaarde (31/12/2021 resp 31/12/2020) | -149.143 | -74.826 | -74.317 |
| Saldo contante waarde (1/1/2020 resp 1/1/2019) | -143.351 | -71.920 | -71.431 |

Ten opzichte van het geraamde resultaat bij de vorige herziening ontstaat een lager resultaat. Deze daling is met name toe te schrijven aan extra gerealiseerde plan- en onderzoekskosten.

De eerder getroffen voorziening van € 89.000 dient bijgesteld te worden met € 60.143 zodat de verwachte negatieve eindwaarde van € 149.143 volledig wordt voorzien. Dekking hiervan wordt gevraagd via een separaat raadsvoorstel.

De meest voorkomende risico's in de grondexploitaties betreffen in de regel verwervingskosten en te realiseren grondopbrengsten. Bij deze grondexploitatie zijn juist die bedragen al overeengekomen en vormen daarmee in principe geen risico meer. Als belangrijkste risico's gelden nog wel onderstaande elementen inclusief de impact ervan.

| | Basis (EUR) | Risico (EUR) | Kans | Risicobedrag (EUR) |
|--------------------|-------------|--------------|------|--------------------|
| Hogere kosten bwrn | -143.351 | -313.912 | 40% | -68.224 |
| Hogere plankosten | -143.351 | -182.077 | 40% | -15.490 |
| Totaal | | | | -83.715 |

- De kosten voor het bouw- en woonrijp maken zijn in fase 1 tegengevallen. Die tegenvallers zijn doorgetrokken in de raming voor fase 2. Niettemin bestaat ook daar het risico op tegenvallers.
- Het resterende budget voor plankosten is gebaseerd op een concrete urenraming. Niettemin bestaat het risico op tegenvallers.

Aanpak/uitvoering

Na vaststelling door de gemeenteraad van deze 2e herziening van de grondexploitatie Nijverheidsweg worden de cijfers uit deze opzet opgenomen in de begroting 2021 en in de meerjarenbegroting.

Bijlage(n)

- Concept raadsbesluit

Ter inzage: geheim

- 2e Herziening van de grondexploitatie Nijverheidsweg (geheim)

Burgemeester en wethouders van Woudenberg

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

T. Cnossen
Burgemeester