



Gemeente  
Woudenberg

## RAADSVOORSTEL 2020

**Datum  
voorstel:** 17 maart  
2020

**Registratiekenmerk:** 241588  
**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<sup>e</sup> herziening grondexploitatie Spoorzone A2  
6<sup>e</sup> herziening grondexploitatie Spoorzone B

Aan de Raad.

### Voorstel

Wij stellen u voor:

1. Tot vaststelling over te gaan van de 2<sup>e</sup> herziening van exploitatieopzet Spoorzone A2 en de 6<sup>e</sup> herziening van exploitatieopzet Spoorzone B .
2. Ten aanzien van deze grondexploitaties (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 spoorzone te verlagen met € 32.199 van € 303.000 naar € 270.801

### Inleiding

De grondexploitaties van de projecten Spoorzone A2 en B worden jaarlijks herzien. De grondexploitatie voor project Spoorzone A1 is vorig jaar afgesloten. Herontwikkeling van de spoorzone vormt in feite één project. Daar verschillende onderdelen in het plangebied een verschillend ontwikkeltempo kennen, is in financiële zin destijds onderscheid gemaakt in drie deelgebieden en daarmee drie grondexploitaties. In dit raadsvoorstel worden de twee resterende grondexploitaties gezamenlijk behandeld.

Bij de jaarlijkse herziening van grondexploitaties gaat het om een actualisering van vigerende cijfers op basis van nieuwe inzichten en omstandigheden. De herziene versies van de grondexploitaties worden dan aansluitend aan u aangeboden met het verzoek om deze vanuit de u toekomende bevoegdheid vast te stellen. Middels onderhavig raadsvoorstel wordt hierbij

de 2<sup>e</sup> herziening van grondexploitatie Spoorzone A2 en de 6<sup>e</sup> herziening van grondexploitatie Spoorzone B aan u aangeboden.

### **Centrale vraag**

Wat is de nieuwe financiële stand van zaken de resterende grondexploitaties die betrekking hebben op ontwikkeling van de Spoorzone?

### **Beoogd resultaat (wat)**

Het opstellen en vaststellen van de grondexploitaties beoogt een aantal resultaten:

- Het geven van een helder inzicht aan de gemeenteraad over de voortgang van de plannen betreffende de herontwikkeling van de Spoorzone 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

### **Belangrijkste ontwikkelingen project**

De belangrijkste ontwikkelingen met betrekking tot de twee resterende grondexploitaties van de Spoorzone zijn in het onderstaande weergegeven.

#### *Spoorzone B*

- De meest belangrijke ontwikkeling is wel dat het saneren van de gehele Spoorzone en het verwijderen van niet-gesprongen explosieven (NGE's) inmiddels volledig is afgerond. De afgelopen jaren is dit telkens als een van de belangrijkste risico's in deze grondexploitatie benoemd en is dit risico ook een aantal malen uitgekomen met (substantiële) budgetoverschrijdingen tot gevolg. De afronding van deze werkzaamheden heeft plaatsgevonden binnen het in de vorige herziening opgenomen budget.
- Na afronding van de sanering en het verwijderen van de NGE's is de locatie weer opgevuld met geschikte grond. Hiermee is de locatie volledig bouwrijp en zijn de kavels gereed voor uitgifte. Ook de noodzakelijke inritten zijn aangelegd.
- Bij de vorige herziening was vermeld dat geen enkele kavel meer vrij beschikbaar was. Eén kavel was destijds geleverd. In 2019 zijn meerdere kavels geleverd waarmee nog één te verkopen kavel resteert. Hiertoe vinden onderhandelingen met een beoogd koper plaats.

#### *Spoorzone A2*

- In 2019 is een definitieve verkoopovereenkomst met Welkoop getekend.
- Op dit moment resteert daarmee nog één te verkopen kavel. De bedoeling was om hier Kwantum te vestigen, te verplaatsen vanaf bedrijventerrein Parallelweg-Oost. In 2019 is echter duidelijk geworden dat Kwantum haar bedrijfsvoering in Woudenberg zal staken waarna op zoek is gegaan naar alternatieve invullingen voor deze kavel. Op moment van opstellen van onderhavige herziening gelden daarbij twee ingediende plannen waarbij één plan voldoet aan het huidige bestemmingsplan. Voor het andere plan zal, indien passend, een bestemmingsplanwijziging nodig zijn.
- Bij de vorige herziening is vermeld dat de kavel waar autobedrijf Schreuder zich zal vestigen destijds reeds verkocht was. De kavel is in 2019 geleverd.

- Een aanwezige gasleiding die ten behoeve van de gebiedsontwikkeling verlegd moest worden, is in 2019 verlegd conform het daartoe in de vorige herziening opgenomen budget.
- De laatste bebouwing welke gesloopt moest worden ten behoeve van de gebiedsontwikkeling is in 2019 gesloopt en het bouwrijp maken is afgerond.

### Financiële consequenties/Risicoanalyse

Onderstaande tabellen presenteren het geraamde financieel resultaat per project per peildatum 1 januari 2020 in vergelijking met de raming bij de vorige herziening per 1 januari 2019.

#### Resultaat Spoorzone A2

	EUR 2020	EUR 2019	Vershil (EUR)
Kosten nominaal	2.702.044	2.840.931	-138.887
Opbrengsten nominaal	2.505.276	2.643.550	-138.275
Saldo nominaal	-196.769	-197.381	613
Saldo eindwaarde (1/1/2022)	-204.159	-212.160	8.001
Saldo contante waarde (1/1/2020 respectievelijk 2019)	-196.231	-203.922	7.691

Het resultaat van deze grondexploitatie blijft daarmee in feite op peil.

#### Resultaat Spoorzone B

	EUR 2020	EUR 2019	Vershil
Kosten nominaal	4.664.851	4.505.125	159.726
Opbrengsten nominaal	4.601.244	4.547.592	53.652
Saldo nominaal	-63.607	42.467	-106.074
Saldo eindwaarde (1/1/2021)	-66.642	30.019	-96.661
Saldo contante waarde (1/1/2020 respectievelijk 2019)	-65.335	28.854	-94.189

Het resultaat van deze grondexploitatie daalt daarmee. Dit is met name het gevolg van kostenoverschrijdingen bij het bouw- en woonrijp maken en de planontwikkelingskosten.

In een separaat raadsvoorstel is opgenomen wat bovenstaande resultaten betekenen voor het treffen van noodzakelijke voorzieningen in relatie tot vorig jaar reeds beschikbare voorzieningen.

Nu het saneren en verwijderen van NGE's voor de gehele Spoorzone is afgerond, is een belangrijk risico komen te vervallen. Resterende risico's bevinden zich in de nog te verkopen kavels en mogelijke overschrijdingen in de plankosten en het bouw- en woonrijp maken. Onderstaande tabellen presenteren de bijbehorende risicoanalyses.

#### Risico Spoorzone A2

	Basis (EUR)	Risico (EUR)	Kans	Risicobedrag (EUR)
Hogere plankosten	-196.231	-244.638	40%	-19.363
Lagere grondopbrengsten	-196.231	-264.811	40%	-27.432
<b>Totaal</b>				<b>-46.795</b>

#### Risico Spoorzone B

	Basis (EUR)	Risico (EUR)	Kans	Risicobedrag (EUR)
Hogere plankosten	-65.335	-94.747	40%	11.765
Hogere kosten bouw- en woonrijp maken	-65.335	-104.551	40%	15.686
<b>Totaal</b>				<b>27.451</b>

**Aanpak/uitvoering**

Na vaststelling door de gemeenteraad van deze herzieningen worden de cijfers uit deze opzet opgenomen in de begroting 2021 en in de meerjarenbegroting.

**Bijlage(n)**

- Concept raadsbesluit

Ter inzage: geheim

- 2<sup>e</sup> Herziening van de grondexploitatie Spoorzone A2 (geheim)
- 6<sup>e</sup> Herziening van de grondexploitatie Spoorzone B (geheim)

Burgemeester en wethouders van Woudenberg

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

T. Cnossen  
Burgemeester