



Gemeente
Woudenberg

RAADSVORSTEL 2018

**Datum
voorstel:** 4 april 2018

Registratiekenmerk: 204917
Raadsvergadering van : 26 april 2018
Vergadering Commissie van: 17 april 2018
Portefeuillehouder: G. de Kruif
Behandelend ambtenaar: M.J. de Haan
Afdeling Interne Dienstverlening

Onderwerp / voorstel: 2e herziening grondexploitatie Hoevelaar fase 1

Aan de Raad.

Voorstel

Wij stellen u voor:

1. Tot vaststelling over te gaan van de 2e 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 Hoevelaar fase 1 wordt jaarlijks herzien. Het betreft een actualisatie van de vigerende cijfers op basis van gerealiseerde kosten en opbrengsten en nieuwe inzichten. De herziene versie van die grondexploitatie wordt dan aansluitend aan u aangeboden met het verzoek om deze vanuit de u toekomstige bevoegdheid vast te stellen.

De vorige (1^e) herziening van grondexploitatie Hoevelaar fase 1 is in de raadsvergadering van 20 april 2017 door u vastgesteld. In deze 2^e herziening zijn de belangrijkste wijzigingen:

- Het aanpassen van de rekenrente van 1,8% naar 0,5%
- Het plangebied is vergroot door opname van een aantal particuliere ontwikkelingen in het plangebied. Dit betekent een verhoging van de opgenomen kosten, maar daar tegenover staan kostenbijdragen van de betreffende particulieren
- Op basis van nader onderzoek lijkt het erop dat geen kosten voor bodemsanering en archeologie noodzakelijk zijn. De daartoe in de 1^e herziening opgenomen budgetten zijn komen te vervallen
- Op basis van de huidige marktsituatie is rekening gehouden met een opbrengstenstijging van 1% in tegenstelling tot de 0% waarmee in de vorige herziening rekening was gehouden.
- De opbrengsten zijn naar beneden bijgesteld door te rekenen met minder uitgeefbaar gebied en dus een minder dichtbebouwd gebied.
- Het budget voor eventuele planschade is naar boven bijgesteld.

Geprent op: 05-04-2018 13:28:38uur

[/var/websites/gemeentebestuur.woudenberg.nl/documenten/convert/41041f69-fdf9-44e9-b3e6-4df00c3aaabe.docx](http://var/websites/gemeentebestuur.woudenberg.nl/documenten/convert/41041f69-fdf9-44e9-b3e6-4df00c3aaabe.docx)

Centrale vraag

Wat is de nieuwe stand van zaken van 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 september 2014
- BBV (Besluit Begroting en Verantwoording Provincies en Gemeenten)
- Het in ontwikkeling zijnde bestemmingsplan Hoevelaar fase 1
- Woonvisie 2013+ oplegger 2016+

Argumenten

Zoals in de inleiding al verwoord, ligt de keuze om nu te komen met een tweede herziening van de grondexploitatie in het feit dat wij nieuwe inzichten en omstandigheden onder uw aandacht willen brengen. In algemene zin kan het volgende worden opgemerkt:

Kosten

Er is rekening gehouden met onderstaande gerealiseerde en nog te realiseren kosten.

Kostenpost	Tot 31 december 2017 (EUR)	Vanaf 1 januari 2018 (EUR)
Verwerving	5.469.680	323.050
Bodemsanering	-	-
Archeologie	-	-
Sloopkosten	-	69.540
Bouw- en woonrijp maken	-	3.947.427
Flora en fauna	-	50.000
Bovenwijkse kosten	-	989.408
Planontwikkelingskosten en VTU	817.081	1.006.454
Risico en onvoorzien	-	511.439
Planschade	-	400.000
Tijdelijk beheer	11.655	-
Rentekosten	1.272.242	Op basis van eindwaardeberekening
Totaal	7.570.658	7.297.318

Per kostenpost geldt onderstaande toelichting:

- Verwerving: Ten opzichte van de vorige herziening is rekening gehouden met mogelijke verwerving van een perceel.
- Bouw- en woonrijp maken: Het budget voor bouw- en woonrijp maken is ten opzichte van de vorige herziening nu gebaseerd op een gedetailleerde kostenraming van een ingenieursbureau. Bij de vorige herziening was de raming nog gebaseerd op eigen kengetallen. De raming van het ingenieursbureau past binnen de eerdere raming.
- Bodemsanering en archeologie: Als hiervoor reeds gemeld is gebleken dat geen budget nodig is voor eventuele bodemsanering dan wel archeologische werkzaamheden.
- Bovenwijkse kosten: Dit betreft de afdracht die deze fase van Hoevelaar moet doen voor realisatie van ontsluitingen op de N224
- Planschade: als vermeld is het opgenomen budget voor eventuele planschade verhoogd ten opzichte van de vorige herziening.

Opbrengsten

Ten opzichte van de vorige herziening zijn de geraamde grondopbrengsten met 5% naar beneden bijgesteld ten behoeve van realisatie van een minder dicht bebouwd gebied. Er is rekening gehouden met opbrengsten van € 15.500.000. Daarnaast geldt dat bij deze 2^e herziening rekening is gehouden met ontvangst van kostenbijdragen als gevolg van de particuliere ontwikkelingen waar de gemeente faciliterend optreedt en de door de gemeente te maken kosten verplicht verhaalt op die particulieren.

Financiële consequenties/Risicoanalyse/Verschillenverklaring

Onderstaande tabel presenteert het resultaat van de grondexploitatie per 1 januari 2018 (2^e herziening) in vergelijking met het berekende resultaat per 1 januari 2017 (1^e herziening)

Resultaat	2017 (EUR)	2018 (EUR)	Vershil (EUR)
Kosten nominaal	13.604.375	14.867.976	1.263.601
Opbrengsten nominaal	16.272.150	16.659.094	386.944
Resultaat nominaal	2.667.775	1.791.118	-876.658
Resultaat eindwaarde (31/12/2022)	1.804.271	1.755.712	-48.559
Resultaat contante waarde (1/1/2017 en 1/1/2018) integraal	1.602.141	1.590.202	-11.939
Resultaat contante waarde (1/1/2017 en 1/1/2018) gemeentelijk aandeel	801.071	795.101	-5.970

De gemeente heeft het plangebied samen met Zegheweg BV in eigendom. Om die reden is "slechts" de helft van het resultaat toerekenbaar aan de gemeente. Er geldt een minimale afwijking ten opzichte van de vorige herziening van € 5.970.

Onderstaande tabel presenteert de resultaten van de uitgevoerde risicoanalyse.

	Basis (EUR)	Risico (EUR)	Kans	Risicobedrag (EUR)
Lagere grondopbrengsten	795.101	-169.245	40%	-385.738
Hogere kosten bouw- en woonrijp maken	795.101	598.617	40%	-78.594
Vertraging	795.101	667.769	40%	-50.933
Totaal				-515.265

De voornaamste risico's in dit stadium van het project zijn de realisatie van lagere grondopbrengsten dan geraamd, hogere kosten voor het bouw- en woonrijp maken en eventuele vertraging in de uitgifte.

Duurzaamheid

Markt: Het voordelige exploitatieresultaat van Hoevelaar fase 1 draagt positief bij aan de financiële weerbaarheid van Woudenberg.

Financiële consequenties

Verplichte winstneming:

Vanuit de 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. Dit houdt in dat jaarlijks gekeken moet worden hoeveel procent van de totale kosten en van de totale opbrengsten gerealiseerd zijn. Deze percentages worden met elkaar vermenigvuldigd waardoor er een POC percentage ontstaat.

Het verwachte eindresultaat van € 1.791.118 / 2 leidt in 2017 nog niet tot het nemen van winst omdat er nog geen verkopen gedaan zijn. Hierdoor is het POC percentage nog 0.

Voortaan wordt ieder jaar bekeken hoeveel de jaarlijkse winstneming moet zijn. De winst wordt toegevoegd aan de algemene reserve grondbedrijf.

Aanpak/uitvoering

Na vaststelling door de gemeenteraad van deze 2e herziening van de grondexploitatie Hoevelaar fase 1 worden de cijfers uit deze opzet opgenomen in de begroting 2019 en in de meerjarenbegroting.

Communicatie

Bijlage(n)

- Concept raadsbesluit

Ter inzage: geheim

- 2e Herziening van de grondexploitatie Hoevelaar fase 2 (geheim)

Burgemeester en wethouders van Woudenberg

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

T. Cnossen
Burgemeester