



Gemeente
Woudenberg

RAADSVOORSTEL 2018

**Datum
voorstel:** 4 april 2018

Registratiekenmerk: 204923
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: Grondexploitatie Spoorzone A2

Aan de Raad.

Voorstel

Wij stellen u voor:

1. Tot vaststelling over te gaan van de exploitatieopzet Spoorzone A2.
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. Treffen van een voorzien van € 303.000 om het te verwachten negatieve resultaat uit te dekken. Te treffen voorziening dekken uit de algemene reserve grondbedrijf.

Inleiding

Ontwikkeling van plangebied Spoorzone A2 sluit aan op de ontwikkeling van fase A1 en vormt daarmee ruimtelijk één geheel. Het bestemmingsplan voor de ontwikkeling van fase A1 is onherroepelijk en de grond is door de gemeente geleverd aan de initiatiefnemer. Een grondexploitatie is vastgesteld in 2016 en is per 2018 voor de tweede keer herzien. Oorspronkelijk was de bedoeling dat één integrale verkoopovereenkomst voor fase A1 en A2 zou worden gesloten. Om met name planologische redenen is de ontwikkeling echter gesplitst in twee delen en de bijbehorende verkoop van de grond ook. Inmiddels zijn ook de plannen voor ontwikkeling van fase A2 in een dusdanig vergevorderd stadium dat het reëel is een bijbehorende grondexploitatie vast te stellen.

Centrale vraag

Wat is het geraamde financieel resultaat van ontwikkeling van Spoorzone A2?

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 het plan Spoorzone A2 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 van deze grondexploitatie 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)
- Bestemmingsplan Bebouwde Kom

Argumenten

Zoals in de inleiding al verwoord, ligt de keuze om nu te komen met een grondexploitatie in het feit dat de ontwikkelingen in dit plangebied dusdanig vergevorderd zijn dat het noodzakelijk is een bijbehorend financieel kader vast te stellen. In algemene zin kan het volgende worden opgemerkt:

Programma

Bij de ontwikkeling van plangebied Spoorzone A2 is rekening gehouden met onderstaand te realiseren programma.

Programma	m ² kavel	m ² BVO
Welkoop	4.400	2.000
Kwantum	2.890	2.000
Schreuder	3.850	
Totaal	11.140	4.000
Monument		130

Het betreft daarmee verplaatsingen vanaf locaties elders in Woudenberg. Voor betreft Welkoop en Kwantum zijn dit verplaatsingen vanuit bedrijventerrein Parallelweg en voor wat betreft Schreuder betekent dit een verplaatsing vanuit de Nijverheidsweg

Kosten

Er is rekening gehouden met onderstaande kosten.

Kostenpost	EUR
Boekwaarde en verwerving Spoorzone B	1.652.811
Sloop, bouwrijp maken en verleggen gasleiding	841.137
Bodemsanering	181.022
POK en VTU	175.000
Risico en onvoorzien	75.000
TOTAAL	2.924.970

Per kostenpost geldt onderstaande toelichting:

- Verwerving: Op het plangebied rust een substantiële boekwaarde welke in het project is opgenomen. Daarnaast geldt dat het plangebied een gedeelte van voormalig plangebied Spoorzone B betreft. Dit is financieel verwerkt door die gronden te "verwerven" van project Spoorzone B.
- Sloop, bouw- en woonrijp maken en verleggen gasleiding: De bedoeling is de gronden zoveel mogelijk in huidige staat te verkopen. De gemeente zal wel bestaand vastgoed slopen, verharding verwijderen, egaliseren en zorgen voor de noodzakelijke verlegging van een bestaande gasleiding. De geraamde kosten zijn gebaseerd op een

gedetailleerde kostenraming. In de kostenraming is tevens rekening gehouden met realisatie van een ontsluitingsweg door Spoorzone A2 naar het achtergelegen plangebied Hoevelaar fase 3. Te zijner tijd zal ontwikkeling van dit gebied deze kosten moeten dragen. Hiertoe is echter nog geen grondexploitatie beschikbaar en ontwikkeling van dit gebied is nu nog niet aan de orde. De kosten voor de ontsluitingsweg zijn daarom opgenomen in de grondexploitatie voor Spoorzone A2.

- Saneren: Voor de gehele Spoorzone geldt dat eventuele bodemsanering structureel een risico vormt. De nu opgenomen kosten zijn gebaseerd op actuele kostenramingen.

Opbrengsten

Er is rekening gehouden met opbrengsten van € 2.700.000. De te realiseren grondopbrengsten zijn onderbouwd met taxaties.

Financiële consequenties/Risicoanalyse

Onderstaande tabel presenteert het geraamde resultaat van de grondexploitatie per 1 januari 2018.

	EUR
Kosten nominaal	2.924.970
Opbrengsten nominaal	2.668.050
Saldo nominaal	-256.920
Saldo eindwaarde (1/1/2021)	-302.229
Saldo contante waarde (1/1/2018)	-284.797

Hiermee ontstaat een negatief resultaat. Dit is met name het gevolg van een relatief hoge boekwaarde als gevolg van de verwervingslasten uit het verleden. Tezamen met de resultaten van de ontwikkeling van Spoorzone A1 en B ontstaat overigens een ruim positief geraamd resultaat.

Vormen van een voorziening

Voor het te verwachten negatief resultaat van € 302.229 moeten we in 2018 een voorziening vormen. Wij stellen voor om per 1 januari 2018 vanuit de algemene reserve grondbedrijf € 303.000 te stoppen in de nieuwe voorziening spoorzone A2. Dit kan omdat we met het jaarresultaat 2017 van spoorzone A1 € 1.030.000 in de reserve grondbedrijf hebben gedaan met o.a. het doel om A2 te bekostigen.

Risicoanalyse

Onderstaande tabel presenteert de resultaten van de uitgevoerde risicoanalyse.

	Basis (EUR)	Risico (EUR)	Kans	Risicobedrag (EUR)
Kosten bodemsanering	-284.797	-381.395	60%	-57.959
Kosten verleggen gasleiding	-284.797	-402.809	40%	-47.205
Vertraging	-284.797	-297.368	20%	-2.514
Grondopbrengsten	-284.797	-405.118	20%	-24.064
Totaal				-131.742

Als vermeld vormt de bodemsanering voor de gehele Spoorzone een risico. Er is rekening gehouden met actuele kostenramingen, maar het risico bestaat dat nieuwe locaties worden ontdekt bij nieuw onderzoek. Een belangrijke kostenpost vormt het verleggen van de gasleiding. De kostenraming is gebaseerd op informatie van de Gasunie maar daarbij wordt een bandbreedte van 40% vermeld. Eventuele vertraging in de planontwikkeling kan optreden door juridische procedures of andere onverwachte gebeurtenissen. Tot slot geldt dat de grondopbrengsten nog niet definitief zijn overeengekomen. Ook dit vormt daarmee nog een risico.

Aanpak/uitvoering

Na vaststelling door de gemeenteraad van deze grondexploitatie Spoorzone A2 worden de cijfers uit deze opzet opgenomen in de begroting 2019 en in de meerjarenbegroting. De voorziening wordt getroffen in 2018.

Communicatie

Bijlage(n)

- Concept raadsbesluit

Ter inzage: geheim

- Grondexploitatie Spoorzone A2 (geheim)

Burgemeester en wethouders van Woudenberg

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

T. Cossen
Burgemeester