



Gemeente
Woudenberg

RAADSVORSTEL 2021

**Datum
voorstel:** 16 maart
2021

Registratiekenmerk: Z.331590
Raadsvergadering van : 22 april 2021
Vergadering Commissie van: 6 april 2021
Portefeuillehouder: D.P. de Kruif
Behandelend ambtenaar: R. den Boeft
Afdeling Interne Dienstverlening

Onderwerp / voorstel: 13^e herziening grondexploitatie Het Groene Woud

Aan de Raad.

Voorstel

Wij stellen u voor:

1. Tot vaststelling over te gaan van de 13^e herziening van de exploitatieopzet Het Groene Woud.
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. Een voorziening te treffen voor het negatieve resultaat ter hoogte van EUR 39.446.

Inleiding

De grondexploitatie van project Het Groene Woud 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 13^e herziening van de grondexploitatie behorend bij project Het Groene Woud aan u aangeboden.

In 2020 is aan u de 12^e en afsluitende herziening aangeboden. De grondexploitatie is ondanks aangekondigde afsluiting in 2020 alsnog herzien naar prijspeil 1-1-2021. De reden daarvan is gelegen in de ontwikkelingen in het Groene Woud in 2020 die vragen om een nadere toelichting en verantwoording richting uw raad.

Centrale vraag

Wat is de nieuwe financiële stand van zaken grondexploitatie Het Groene Woud?

Beoogd resultaat (wat)

Geprent op: 07-04-2021 11:41:55uur

/var/websites/gemeentebestuur.woudenberg.nl/documenten/convert/791e617b-6228-4b0a-8675-70f3ec312cc5.docx

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 Het Groene Woud 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
- Woonvisie 2019+

Belangrijkste ontwikkelingen project

De vorige herziening van grondexploitatie Het Groene Woud sorteerde voor op een afsluiting van de grondexploitatie. Gezien de ontwikkelingen in 2020 in de grondexploitatie Het Groene Woud is de grondexploitatie herzien naar prijspeil 2021.

- Eén van de twee resterende te leveren kavels is daadwerkelijk in 2020 geleverd. De levering van de laatste kavel zal in 2021 plaatsvinden.
- De werkzaamheden voor het woonrijp maken van fase 1 en de maatregelen aan de Zegheweg zijn gestart in 2020 en worden in 2021 afgerond.
- De afrondende werkzaamheden in Het Groene Woud hebben in 2020 een grote mate van afstemming gevraagd met de directe omgeving.

Financiële consequenties/Risicoanalyse

Onderstaande tabellen presenteren de laatste nog resterende budgetten aan de kostenkant van deze afsluitende grondexploitatie. Dit betekent ook dat dit de laatste nog resterende werkzaamheden aan het plangebied betreffen.

| Kostensoort | EUR |
|-----------------------|----------------|
| Woonrijp maken fase 1 | 105.733 |
| Maatregelen Zegheweg | 62.114 |
| Planontwikkeling | 34.830 |
| TOTAAL | 202.677 |

- Het woonrijp maken van fase 1 dient nog afgerond te worden. Op basis van de raming is hiertoe budget opgenomen.
- De Zegheweg wordt heringericht. Op basis van de overeengekomen aanneemsom en resterende werkzaamheden is het budget opgehoogd met EUR 28.548.
- Tot slot is in 2020 voor EUR 36.230 aan extra plankosten gerealiseerd en is op basis van een concrete urenraming nog resterend budget voor planontwikkeling opgenomen van EUR 34.830.

Onderstaande tabel presenteert de laatste nog te ontvangen opbrengsten. Dit betreft één kavel die reeds verkocht is, maar waarvan de levering in 2021 is opgenomen. Daarnaast is in 2021 nog de afkoop van een erfpacht recht opgenomen.

| Opbrengstensoort | EUR |
|------------------|----------------|
| Kavel huisstede | 351.240 |
| Afkoop erfpacht | 25.394 |
| TOTAAL | 376.634 |

Onderstaande tabel presenteert het financieel resultaat van dit project per peildatum 1 januari 2021 in vergelijking met de raming bij de vorige herziening per 1 januari 2020.

| | EUR 2020 | EUR 2021 | EUR verschil |
|---|------------|------------|--------------|
| Kosten nominaal | 34.437.313 | 34.553.606 | 116.293 |
| Opbrengsten nominaal | 34.453.866 | 34.514.693 | 60.827 |
| Saldo nominaal | 16.553 | -38.914 | -55.467 |
| Saldo eindwaarde (1/1/2022) | 16.553 | -39.446 | -55.999 |
| Saldo contante waarde (1/1/2020 respectievelijk 2021) | 16.553 | -38.672 | -55.225 |

Te concluderen is dat het geraamde resultaat is gedaald. Hoofdzakelijk is dit het gevolg van een verhoging van het budget maatregelen Zegheweg, eindafrekeningen van het woonrijp maken van eerdere fasen en aanvullende benodigde plankosten. Daarbij wordt opgemerkt dat reeds in eerdere jaren al een totale winst is genomen van EUR 810.000.

In een separaat raadsvoorstel is opgenomen wat bovenstaand resultaat betekend voor het treffen van een noodzakelijke voorziening.

De nog resterende opbrengst is gebaseerd op een reeds gesloten overeenkomst. Hierin is geen risico meer aanwezig. Risico's zijn er dan alleen nog aan de kostenkant. Daarbij geldt voor de drie resterende kostensoorten een risico op overschrijding van 20% is doorgerekend met een kans van 40%. Dit leidt tot onderstaande tabel.

| Risico | Overschrijding (EUR) | Kans (%) | Risico (EUR) |
|--------------------------------------|----------------------|----------|---------------|
| Overschrijding woonrijp maken fase 1 | 21.147 | 40% | 8.459 |
| Overschrijding maatregelen Zegheweg | 12.423 | 40% | 4.969 |
| Overschrijding planontwikkeling | 6.966 | 40% | 2.786 |
| TOTAAL | | | 16.214 |

Aanpak/uitvoering

Na vaststelling door de gemeenteraad van deze 13^e herziening van de grondexploitatie Het Groene Woud worden de cijfers uit deze opzet opgenomen in de begroting 2022 en in de meerjarenbegroting.

Bijlage(n)

- Concept raadsbesluit

Ter inzage: geheim

- 13^e Herziening van de grondexploitatie Het Groene Woud (geheim)

Burgemeester en wethouders van Woudenberg

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

T. Cnossen
Burgemeester