



Gemeente
Woudenberg

RAADSVORSTEL 2021

**Datum
voorstel:** 16 maart
2020

Registratiekenmerk: Z.331592
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: 3^e herziening grondexploitatie Spoorzone A2
7^e herziening grondexploitatie Spoorzone B

Aan de Raad.

Voorstel

Wij stellen u voor:

1. Tot vaststelling over te gaan van de 3^e herziening van exploitatieopzet Spoorzone A2 en de 7^e 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 € 62.952 van € 270.801 naar € 207.849.

Inleiding

De grondexploitaties van de projecten Spoorzone A2 en B worden jaarlijks herzien. De grondexploitatie voor project Spoorzone A1 is reeds 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 toekomstige bevoegdheid vast te stellen. Middels onderhavig raadsvoorstel wordt hierbij de 3^e herziening van grondexploitatie Spoorzone A2 en de 7^e herziening van grondexploitatie Spoorzone B aan u aangeboden.

Centrale vraag

Geprent op: 07-04-2021 11:39:30uur
/var/websites/gemeentebestuur.woudenberg.nl/documenten/convert/74027fdb-9099-4741-8740-8a19559e606b.docx

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 A2

- Op dit moment resteert nog één te verkopen kavel waarover verregaande gesprekken lopen met de beoogde koper Woudenberg Vastgoed BV (WVBV). Invulling van die kavel is voorzien met de verplaatsing van een lokaal bedrijf (vanuit het centrum). Op het moment van opstellen van onderhavige herziening wordt het bouwplan, dat ingediend is door WVBV, getoetst. Na positieve beoordeling moet dit in 2021 leiden tot een koopovereenkomst met WVBV en de levering van de kavel.
- In 2020 heeft Welkoop de ontwikkelplannen verder uitgewerkt waarbij het oorspronkelijke stationsgebouw is geïntegreerd in de ontwikkelplannen. Na goedkeuring van de ontwikkelplannen moet dit in 2021 leiden tot de levering van de grond aan Welkoop.
- In 2020 is opdracht gegeven om voor de gehele Spoorzone een inrichtingsplan te maken met een daarop geënte kostenraming. Op basis van het inrichtingsplan en de bijbehorende kostenraming heeft een herijking plaatsgevonden van de nog te realiseren civieltechnische kosten die ten laste van Spoorzone B en Spoorzone A2 komen.
- De tot dusver gerealiseerde kosten inzake de onderbouw van de ontsluitingsweg t.b.v. Hoevelaar fase 3 zullen in 2021 uit de grondexploitatie worden gehaald en moeten bij de toekomstige ontwikkeling van Hoevelaar fase 3 worden verhaald middels een nog te sluiten anterieure overeenkomst. Tot die tijd worden de gerealiseerde kosten m.b.t. de onderbouw van de ontsluitingsweg Hoevelaar fase 3 separaat administratief verantwoord. Bij de vorige herziening van onderhavige grondexploitatie was ook rekening gehouden met de kosten voor de definitieve inrichting van de ontsluitingsweg t.b.v. Hoevelaar fase 3. Feitelijk is de ontsluitingsweg pas nodig als de derde fase van Hoevelaar in aanbouw is. Dit is volgens planning aan de orde rond 2026/2027. Gegeven het voorgaande is het logisch de ontsluitingsweg pas in definitieve vorm aan te leggen als dat ook echt nodig is. Hiermee wordt voorkomen dat bouwverkeer voor Hoevelaar fase 3 al over de definitief ingerichte ontsluitingsweg zal gaan rijden. De definitieve inrichting van de ontsluitingsweg zal dan ook pas uitgevoerd worden bij de ontwikkeling van Hoevelaar fase 3 en maakt daarmee, vanaf onderhavige herziening, geen onderdeel meer uit van Spoorzone A2. De kosten die t.z.t. gemaakt worden voor de definitieve inrichting van de ontsluitingsweg van Hoevelaar fase 3 dienen, net als kosten voor de onderbouw, te worden verhaald bij ontwikkelaar van Hoevelaar fase 3, middels een nog te sluiten anterieure overeenkomst.

- Tegenover de vrijval van de kosten als gevolg van het niet definitief inrichten van de ontsluitingsweg als onderdeel van Spoorzone A2, staan wel kosten volgend uit inrichtingsplan en bijbehorende kostenraming voor noodzakelijke werkzaamheden aan de Parallelweg, de inritten en de herplant van groen.

Spoorzone B

- De meest belangrijke ontwikkeling is dat alle kavels in Spoorzone B zijn verkocht en geleverd aan de ontwikkelende partijen. Hiermee zijn alle grondopbrengsten uit gronduitgiften gerealiseerd.
- In 2020 is opdracht gegeven om voor de gehele Spoorzone een inrichtingsplan te maken met een daarop geënte kostenraming. Op basis van het inrichtingsplan en de bijbehorende kostenraming heeft een herijking plaatsgevonden van de nog te realiseren civieltechnische kosten die ten laste van Spoorzone B en Spoorzone A2 komen.

Financiële consequenties/Risicoanalyse

Onderstaande tabellen presenteren het geraamde financieel resultaat per project per peildatum 1 januari 2021 in vergelijking met de raming bij de vorige herziening per 1 januari 2020.

Resultaat Spoorzone A2

	EUR 2020	EUR 2021	Vershil (EUR)
Kosten nominaal	2.702.043	2.554.449	-147.594
Opbrengsten nominaal	2.505.276	2.470.673	-34.603
Saldo nominaal	-196.767	-83.776	112.991
Saldo eindwaarde (1/1/2023)	-204.159	-89.291	114.868
Saldo contante waarde (1/1/2020 respectievelijk 2021)	-196.231	-85.824	110.407

Het resultaat van deze grondexploitatie laat daarmee een verbetering zien.

Resultaat Spoorzone B

	EUR 2020	EUR 2021	Vershil (EUR)
Kosten nominaal	4.664.851	4.743.656	78.805
Opbrengsten nominaal	4.601.244	4.625.102	23.858
Saldo nominaal	-63.607	-118.555	-54.948
Saldo eindwaarde (1/1/2022)	-66.642	-118.558	-51.916
Saldo contante waarde (1/1/2020 respectievelijk 2021)	-65.335	-116.233	-50.898

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

Resterende risico's bevinden zich in de nog te verkopen kavel 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	-85.824	-119.696	40%	-13.549
Lagere grondopbrengsten	-85.824	-146.433	40%	-24.243
Totaal				-37.792

Risico Spoorzone B

Risico	Basis (EUR)	Risico (EUR)	Kans	Risicobedrag (EUR)
Hogere kosten bwrm	-116.233	-155.449	40%	-15.686
Hogere plankosten	-116.233	-135.841	40%	-7.843
Totaal				-23.529

Aanpak/uitvoering

Na vaststelling door de gemeenteraad van deze herzieningen worden de cijfers uit deze opzet opgenomen in de begroting 2022 en in de meerjarenbegroting.

Bijlage(n)

- Concept raadsbesluit

Ter inzage: geheim

- 3^e Herziening van de grondexploitatie Spoorzone A2 (geheim)
- 7^e Herziening van de grondexploitatie Spoorzone B (geheim)

Burgemeester en wethouders van Woudenberg

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

T. Cnossen
Burgemeester