



Gemeente
Woudenberg

RAADSVORSTEL 2021

**Datum
voorstel:** 16 maart
2021

Registratiekenmerk: Z.331589
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 Nijverheidsweg

Aan de Raad.

Voorstel

Wij stellen u voor:

1. Tot vaststelling over te gaan van de 3^e herziening van de exploitatieopzet Nijverheidsweg.
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. Voorziening negatief resultaat Nijverheidsweg met € 677.076 te verhogen.

Inleiding

De grondexploitatie van project Nijverheidsweg 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 3^e herziening van de grondexploitatie behorend bij project Nijverheidsweg aan u aangeboden.

Centrale vraag

Wat is de nieuwe financiële stand van zaken grondexploitatie Nijverheidsweg?

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 Nijverheidsweg 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.

Geprent op: 07-04-2021 11:44:00uur

/var/websites/gemeentebestuur.woudenberg.nl/documenten/convert/02b2cf7e-a89c-42ff-9d10-028db30a6001.docx

- 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)
- Wijzigingsplan Nijverheidsweg (moederplan bestemmingsplan Bebouwde Kom)
- Woonvisie 2019+

Belangrijkste ontwikkelingen project

In vergelijking met de vorige herziening zijn de belangrijkste ontwikkelingen:

- De sanering, bouw- en woonrijp werkzaamheden in fase 1 zijn in 2020 volledig afgerond.
- Ten aanzien van het bouwrijp maken van fase 2 zijn aanneemsommen overeengekomen en de werkzaamheden zijn in 2020 opgestart.
- Voor de woonrijpwerkzaamheden van fase 2 zijn ramingen opgesteld.
- De eerste kavels in fase 2 waarop de opstellen gerealiseerd worden, zijn teruggeleverd aan Zegheweg BV conform de overeengekomen grondprijzen.

Financiële consequenties/Risicoanalyse

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

Resultaat	EUR 2020	EUR 2021	Vershil (EUR)
Kosten nominaal	5.725.993	6.406.014	680.021
Opbrengsten nominaal	5.587.063	5.589.065	2.002
Saldo nominaal	-138.930	-816.949	-678.019
Saldo eindwaarde (31/12/2022 resp. 31/12/2021)	-149.143	-826.219	-677.076
Saldo contante waarde (1/1/2021 resp. 2020)	-143.351	-794.136	-650.785

Ten opzichte van het geraamde resultaat bij de vorige herziening ontstaat een fors lager resultaat. De belangrijkste oorzaken voor de toename van het tekort betreffen de hogere uitkomsten van kosten voor het bouw- en woonrijpmaken en de hoge planontwikkelkosten die te maken hebben met de aard van het project (complexiteit binnenstedelijke herontwikkeling) en de uitgelopen planning. Geconstateerd wordt dat de keuzen die gemaakt zijn om gedurende het proces onderdelen aan de rand van het plangebied Nijverheidsweg onderdeel te laten uitmaken van de herontwikkeling (en daarmee integraal op te pakken), resulteren in de overschrijding van het vooraf geraamde civiele budget. Bovendien is een grote mate van verwevenheid met het project Het Groene Woud te constateren en zorgen de onvoorziene saneringen voor een aanvullende overschrijding van het budget.

In het toelichtende boekwerk inzake de grondexploitatie Nijverheidsweg, wordt een nadere toelichting gegeven op de oorzaken voor de toename van het tekort.

De eerder getroffen voorziening van € 149.143 dient bijgesteld te worden met € 677.076 zodat de verwachte negatieve eindwaarde volledig wordt voorzien. Dekking hiervan wordt gevraagd via een separaat raadsvoorstel.

Als belangrijkste risico's gelden nog wel onderstaande elementen inclusief de impact ervan.

	Basis (EUR)	Risico (EUR)	Kans	Risicobedrag (EUR)
Hogere kosten bwrn	-794.136	-968.260	40%	-69.650
Hogere plankosten	-794.136	-866.720	40%	-29.033
Totaal				-98.683

- De kosten voor het bouw- en woonrijp maken zijn in fase 1 tegengevallen. Voor fase 2 wordt dan ook rekening gehouden met aanvullende tegenvallers (bijvoorbeeld onvoorziene saneringen).
- Het resterende budget voor plankosten is gebaseerd op een concrete urenraming. Niettemin bestaat het risico op tegenvallers.

Aanpak/uitvoering

Na vaststelling door de gemeenteraad van deze 3^e herziening van de grondexploitatie Nijverheidsweg 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 Nijverheidsweg (geheim)

Burgemeester en wethouders van Woudenberg

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

T. Cnossen
Burgemeester