



Gemeente  
Woudenberg

## RAADSVORSTEL 2021

---

**Datum  
voorstel:** 16 maart  
2021

**Registratiekenmerk:** Z.331591  
**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:** 5<sup>e</sup> herziening grondexploitatie Hoevelaar fase 1

---

Aan de Raad.

### Voorstel

Wij stellen u voor:

1. Tot vaststelling over te gaan van de 5<sup>e</sup> 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.
3. EUR 152.000 winst te nemen in 2020.

### Inleiding

De grondexploitatie van project Hoevelaar fase 1 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 5<sup>e</sup> herziening van de grondexploitatie behorend bij project Hoevelaar fase 1 aan u aangeboden.

### Centrale vraag

Wat is de nieuwe financiële stand van zaken 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.

Geprent op: 07-04-2021 11:37:04uur

[/var/websites/gemeentebestuur.woudenberg.nl/documenten/convert/832f1715-990f-466b-8e2d-a8dd43cc2778.docx](http://var/websites/gemeentebestuur.woudenberg.nl/documenten/convert/832f1715-990f-466b-8e2d-a8dd43cc2778.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)
- Bestemmingsplan Hoevelaar fase 1
- Woonvisie 2019+

### Belangrijkste ontwikkelingen project

- In 2020 zijn de gronden van Hoevelaar fase 1 volledig bouwrijp gemaakt. Daarbij zijn op de gronden van particulieren ook bodemsaneringen uitgevoerd. De kosten zijn conform de gesloten anterieure overeenkomsten voor rekening van die particulieren en worden in 2021 in rekening gebracht.
- De laatste verwervingskosten (afkoop hindercirkel) zijn in 2020 gerealiseerd.
- De gronden voor woningbouw van de eerste deelfase (clusters A en B) zijn geleverd aan Zegheweg BV. De omgevingsvergunning voor de woningen in deze deelfase zijn verleend in 2020 en de bouw is gestart.
- Het woonrijp maken van het gehele plangebied is in 2020 aanbesteed.
- Ten behoeve van de ontsluiting van het plangebied is een nieuwe ontsluiting gerealiseerd op de N224. Hiermee is de hoofdontsluiting van het plangebied gerealiseerd.

### Financiële consequenties/Risicoanalyse

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

Resultaat	2020 (EUR)	2021 (EUR)	Vershil (EUR)
Kosten nominaal	14.584.505	14.465.280	-119.225
Opbrengsten nominaal	15.495.686	15.672.120	176.434
Saldo nominaal	911.181	1.206.840	295.659
Saldo eindwaarde	967.813	1.235.341	267.528
Saldo contante waarde (1/1/2021)	911.992	1.164.089	252.097
Resultaat gemeente (1/1/2021)	455.996	582.045	126.049

Te concluderen is dat het geraamde resultaat is verbeterd.

Onderstaande tabel presenteert het financieel effect van de belangrijkste risico's. Deze zijn met name gelegen aan de kostenkant. De grondopbrengsten zijn immers overeengekomen.

	Basis (EUR)	Risico (EUR)	Kans	Risicobedrag (EUR)
Hogere kosten bouw- en woonrijp maken	582.045	462.149	40%	47.958
Hogere planontwikkelingskosten	582.045	549.589	40%	12.982
<b>Totaal</b>				<b>60.941</b>

- De kosten voor het woonrijp maken zijn geraamd op basis van een kostenraming. Er is doorgerekend wat het effect op het saldo is indien deze kosten met 10% toenemen.
- Daarnaast is een overschrijding in plankosten met 15% doorgerekend.

### Winstneming:

Vanuit de BBV dient er op basis van percentage of completion (POC) methode winst genomen te worden. 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 te verwachten risico maakt onderdeel uit van de winstneming. Door dit percentage te vermenigvuldigen met de te verwachte winst ontstaat er een te nemen winstbedrag. Dit is voor Hoevelaar fase 1 in 2020 EUR 152.000. De winstneming zal conform de overeenkomst met Zegheweg BV, 50/50 worden verdeeld tussen gemeente en Zegheweg BV.

Door middel van één apart raadsvoorstel wordt een bestemming voorgesteld van de jaarresultaten van alle grexen.

### **Aanpak/uitvoering**

Na vaststelling door de gemeenteraad van deze 5<sup>e</sup> herziening van de grondexploitatie Hoevelaar fase 1 worden de cijfers uit deze opzet opgenomen in de begroting 2022 en in de meerjarenbegroting. De winstneming wordt verwerkt in de jaarrekening 2020.

### **Bijlage(n)**

- Concept raadsbesluit

Ter inzage: geheim

- 5<sup>e</sup> Herziening van de grondexploitatie Hoevelaar fase 1 (geheim)

Burgemeester en wethouders van Woudenberg

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

T. Cnossen  
Burgemeester