



Gemeente  
Woudenberg

## RAADSVOORSTEL 2022

---

**Datum  
voorstel:** 15 maart  
2022

**Registratiekenmerk:** Z.336201  
**Raadsvergadering van :** 28 april 2022  
**Vergadering Commissie van:** 12 april 2022  
**Portefeuillehouder:** D.P. de Kruif  
**Behandelend ambtenaar:** R. den Boeft

**Onderwerp / voorstel:** 6e herziening Hoevelaar fase 1

---

Aan de Raad.

### Voorstel

Wij stellen u voor :

1. Tot vaststelling over te gaan van de 6<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 358.000 winst te nemen in 2021.

### 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 6<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.

Geprent op: 31-03-2022 21:27:42uur

[/var/websites/gemeentebestuur.woudenberg.nl/documenten/convert/af8508e8-88a8-4d89-8cbf-8093d3e4076f.docx](http://var/websites/gemeentebestuur.woudenberg.nl/documenten/convert/af8508e8-88a8-4d89-8cbf-8093d3e4076f.docx)

- 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 Hoevelaar fase 1
- Woonvisie 2019+

## Belangrijkste ontwikkelingen project

- De laatste gronden voor woningbouw van de eerste deelfase (clusters A en B) zijn geleverd aan Zegheweg BV in 2021.
- De gronden voor woningbouw van de tweede deelfase (clusters C, G, H en I) zijn geleverd aan Zegheweg BV. De omgevingsvergunning voor de woningen in deze deelfase zijn verleend en de bouw is gestart.
- Het woonrijp maken van de eerste clusters is in 2021 opgestart.
- Ten behoeve van de ontsluiting van het plangebied is een nieuwe ontsluiting gerealiseerd op de N224. Hiermee is de hoofdontsluiting voor het plangebied gerealiseerd. Financiële administratieve afwikkeling heeft in 2021 plaatsgevonden.

## Financiële consequenties/Risicoanalyse

Onderstaande tabel presenteert het geraamde financieel resultaat van dit project per peildatum 1 januari 2022 in vergelijking met de raming bij de vorige herziening per 1 januari 2021.

Resultaat	2021 (EUR)	2022 (EUR)	Vershil (EUR)
Kosten nominaal	14.465.280	14.384.786	-80.494
Opbrengsten nominaal	15.672.120	15.469.089	-203.031
Saldo nominaal	1.206.840	1.084.303	-122.537
Saldo eindwaarde	1.235.341	1.033.886	-201.455
Saldo contante waarde (1/1/2022)	1.164.089	974.254	-189.835
Resultaat gemeente (1/1/2022)	582.045	487.127	-94.918

Te concluderen is dat het geraamde resultaat is gedaald. In het toelichtende boekwerk worden de verschillen nader toegelicht.

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

	Basis (EUR)	Risico (EUR)	Kans	Risicobedrag (EUR)
Hogere kosten woonrijp maken	487.127	383.538	40%	41.435
Hogere planontwikkelingskosten	487.127	462.432	40%	9.878
Bijdrage saneren Hek	487.127	450.060	40%	14.827
<b>Totaal</b>				<b>66.140</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 20% toenemen.
- Daarnaast is een overschrijding in plankosten met 15% doorgerekend.
- Tevens is rekening gehouden met een risico t.a.v. de te betalen bijdrage aan de saneringskosten door Hek. Gerekend is met een betaling van 50% van de bijdrage.

### 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 2021 EUR 358.000. De winstneming zal conform de overeenkomst met Zegheweg BV, 50/50 worden verdeeld tussen gemeente en Zegheweg BV.

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

### **Aanpak/uitvoering**

Na vaststelling door de gemeenteraad van deze 6<sup>e</sup> herziening van de grondexploitatie Hoevelaar fase 1 worden de cijfers uit deze opzet opgenomen in de begroting 2023 en in de meerjarenbegroting. De winstneming wordt verwerkt in de jaarrekening 2021.

### **Bijlage(n)**

- Concept raadsbesluit

Ter inzage: geheim

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

Burgemeester en wethouders van Woudenberg

D.C.G. Ruseler  
Secretaris

M. Jansen-van Harten  
burgemeester