



Gemeente
Woudenberg

RAADSVORSTEL 2022

**Datum
voorstel:** 10 maart
2022

Registratiekenmerk: Z.336203
Raadsvergadering van : 28 april 2022
Vergadering Commissie van: 12 april 2022
Portefeuillehouder: D.P de Kruif
Behandelend ambtenaar: R. den Boeft

Onderwerp / voorstel: Herziening 2022 Spoorzone

Aan de Raad.

Voorstel

1. Wij stellen u voor: Tot vaststelling over te gaan van de 4^e herziening van exploitatieopzet Spoorzone A2 en de 8^e en afsluitende 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 € 119.600 van € 207.849 naar € 88.249.

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, waarbij voor Spoorzone B geldt, dat dit de afsluitende grondexploitatie betreft.

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 4^e herziening van grondexploitatie Spoorzone A2 en de 8^e en afsluitende herziening van grondexploitatie Spoorzone B aan u aangeboden.

Centrale vraag

Wat is de nieuwe financiële stand van zaken in 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

- In 2021 is een koopovereenkomst gesloten met Woudenberg Vastgoed BV (WVBV) voor de verplaatsing van het bedrijf Sanidrome Hofland (vanuit het centrum) naar een kavel. De grondlevering heeft eind 2021 plaatsgevonden. Op dit moment wordt aangevangen met de bouw van het vastgoed.
- In 2019 is de definitieve verkoopovereenkomst met Welkoop getekend. In 2020 en 2021 heeft Welkoop de ontwikkelplannen verder uitgewerkt. Naar aanleiding van de uitwerking is door Agruniek (eigenaar Welkoop aan Parallelweg 4) verzocht om in overleg te treden over een aanpassing van de met hen gesloten koopovereenkomst voor de bouwkavel Parallelweg 3. De gevraagde aanpassing ziet toe op het onderdeel van de restauratie van de twee op de kavel aanwezige monumentale panden (woning en toiletgebouw) en integratie daarvan in de nieuwbouw. Het in de koopovereenkomst opgenomen budget voor restauratie is niet voldoende voor de opgave om beide panden volwaardig te restaureren. Agruniek heeft dan ook het college verzocht de financiering van de restauratie van het monumentale toiletgebouw over te nemen. Agruniek blijft daarbij verantwoordelijk voor de restauratie van de woning. Het college heeft hierop positief besloten, mede om te voorkomen dat Agruniek één van de ontbindende voorwaarden in het koopcontract zou aanhalen, waardoor partijen afscheid van elkaar zouden nemen. Agruniek blijft verantwoordelijk om voor het geheel een omgevingsvergunning in te dienen en behoud de regie op de totale ontwikkeling.

Spoorzone B

- De meest belangrijke ontwikkeling is dat het bruikbaar maken is afgerond in Spoorzone B en dat de grondexploitatie per 1-1-2022 kan worden afgesloten.

Financiële consequenties/Risicoanalyse

Onderstaande tabellen presenteren het geraamde financieel resultaat per project per peildatum 1 januari 2022 in vergelijking met de raming bij de vorige herziening per 1 januari 2021.

Resultaat Spoorzone A2

	EUR 2021	EUR 2022	Vershil (EUR)
Kosten nominaal	2.554.449	2.586.608	32.159
Opbrengsten nominaal	2.470.673	2.577.477	106.804
Saldo nominaal	-83.776	-9.130	74.645
Saldo eindwaarde (1/1/2024)	-89.291	-9.855	79.437
Saldo contante waarde (1/1/2021 respectievelijk 2022)	-85.824	-9.472	76.352

Het resultaat van deze grondexploitatie laat daarmee een verbetering zien.

Resultaat Spoorzone B

	EUR 2021	EUR 2022	Vershil (EUR)
Kosten nominaal	4.743.656	4.670.496	-73.160
Opbrengsten nominaal	4.625.102	4.592.102	-33.000
Saldo nominaal	-118.555	-78.395	40.160
Saldo eindwaarde (1/1/2022)	-118.558	-78.395	40.163
Saldo contante waarde (1/1/2021 respectievelijk 2022)	-116.233	-78.395	37.839

Het eindresultaat van deze afsluitende grondexploitatie laat eveneens een verbetering zien.

In een separaat raadsvoorstel is opgenomen wat bovenstaande resultaten betekenen voor de getroffen voorziening in relatie tot de vorig jaar reeds beschikbare voorziening.

Resterende risico's bevinden zich nog in Spoorzone A2 met betrekking tot mogelijke overschrijdingen in de plankosten en een eventuele lagere grondopbrengst a.g.v. de restauratie van het toiletgebouw. Onderstaande tabel presenteert de bijbehorende risicoanalyse.

Risico Spoorzone A2

	Basis (EUR)	Risico (EUR)	Kans	Risicobedrag (EUR)
Hogere plankosten	-9.472	-33.982	40%	-9.804
Lagere grondopbrengsten a.g.v. restauratie toiletgebouw	-9.472	-86.365	40%	-30.757
Totaal				-40.561

Aanpak/uitvoering

Na vaststelling door de gemeenteraad van deze herzieningen worden de cijfers uit deze opzet opgenomen in de begroting 2023 en in de meerjarenbegroting.

Bijlage(n)

- Concept raadsbesluit

Ter inzage: geheim

- 4^e Herziening van de grondexploitatie Spoorzone A2 (geheim)

8^e Herziening van de grondexploitatie Spoorzone B (geheim)

Burgemeester en wethouders van Woudenberg

D.C.G. Ruseler
Secretaris

M. Jansen-van Harten
burgemeester