



TOELICHTING

**Gemeente Woudenberg
Afdeling Interne Dienstverlening
Remco den Boeft**

Maart 2022

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
2. Kosten	5
3. Opbrengsten	7
4. Resultaat	9

Bijlagen

1. Overzicht financiële administratie
2. Grondexploitatie 'Het Groene Woud'



1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Voorliggende herziening van de grondexploitatie 'Het Groene Woud' betreft de afsluitende herziening. Per 1-1-2022 is de grondexploitatie 'Het Groene Woud' afgesloten. De onderhavige herziening van de grondexploitatie geeft daarmee het eindresultaat van de ontwikkeling van 'Het Groene Woud' weer.

Gezien het de afsluiting van de grondexploitatie 'Het Groene Woud' betreft, is de grondexploitatie en de toelichting erop relatief beknopt gehouden. In relatie tot reguliere herzieningen wordt niet ingegaan op het plangebied, de eigendommen, het programma en de fasering. De in de vorige herziening nog opgenomen budgetten worden vergeleken met werkelijke gerealiseerde kosten en opbrengsten en waar nodig worden verschillen toegelicht. Uiteraard wordt ook het definitieve saldo gepresenteerd.

1.2 Doel

Het doel van onderhavige rapportage is het afsluiten van de grondexploitatie 'Het Groene Woud'. Dit wordt gedaan door een laatste vergelijking van eerder opgenomen budgetten met werkelijke gerealiseerde kosten en op opbrengsten en een laatste vergelijking van het saldo.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de bij de vorige herziening nog voorziene kosten in vergelijking met de werkelijk gerealiseerde kosten. Hoofdstuk 3 doet hetzelfde voor de opbrengsten. In hoofdstuk 4 wordt vervolgens het daaruit volgende saldo gepresenteerd en vergeleken met het gepresenteerde saldo bij de vorige herziening.

2 Kosten

2.1 Inleiding

Onderstaand overzicht presenteert de per 1 januari 2021 nog opgenomen budgetten en vergelijkt deze met de werkelijk gerealiseerde kosten in 2021. Bijlage 1 presenteert het overzicht van gerealiseerde kosten en opbrengsten conform de administratie.

Tabel 2.1 Budgetten en werkelijke kosten vanaf 1 januari 2021

Kostenpost	Budget 2021 (EUR)	Gerealiseerde kosten 2021 (EUR)	Vershil (EUR)
Woonrijp maken fase 1	105.733	105.733	0
Maatregelen Zegheweg	62.114	65.855	-3.742
Planontwikkeling	34.830	42.059	-7.229
Verkoopkosten	0	3.273	-3.273
TOTAAL	202.677	216.920	-14.244

In onderstaande paragrafen volgt per kostenpost een toelichting.

2.2 Woonrijp maken fase 1

Per 1 januari 2021 was nog een budget beschikbaar voor het woonrijp maken van fase 1 van EUR 105.733. De gerealiseerde kosten van EUR 105.733 hebben betrekking op de afronding van de woonrijp werkzaamheden van fase 1.

2.3 Maatregelen Zegheweg

Het restantbudget voor de afrondende werkzaamheden m.b.t. de maatregelen Zegheweg in 2021 bedroeg nog EUR 62.114. Bovendien was in de grondexploitatie van Hoevelaar fase 1 nog rekening gehouden met EUR 60.000 en bij de ontwikkeling N224 nog met EUR 25.000 aan kosten met betrekking tot de Zegheweg, daar de definitieve inrichting van de Zegheweg in feite ook het plan Hoevelaar dient en de kosten daarmee toerekenbaar zijn aan Hoevelaar. Het totaalbudget bedroeg daarmee gezamenlijk EUR 147.114. De daadwerkelijke kosten in 2021 betroffen in totaal EUR 150.855, waarvan EUR 65.855 toerekenbaar was aan 'Het Groene Woud'. Ten opzichte van de raming betreft dit een lichte overschrijding van de kosten met EUR 3.742.

2.4 Openbare ruimte Huisstede 4

In 2021 is de kavel aan de Huisstede 4 geleverd. Na realisatie van de woning door de koper dient nog de aansluiting van de kavel op de openbare ruimte gerealiseerd te worden. De levering van de kavel is in de afgelopen jaren verhoogd, waardoor deze kosten nog gerealiseerd moeten worden. De kosten voor de aanpassing van de openbare ruimte bedragen EUR 15.000 en worden in de begroting opgenomen.

2.5 Planontwikkeling

Aan budget voor planontwikkeling was nog een bedrag van EUR 34.830 aangehouden. De werkelijk in 2021 gerealiseerde kosten bedragen EUR 42.059. De overschrijding van het budget, met EUR 7.229, hangt samen met de afrondende werkzaamheden van 'Het Groene Woud' en de overdracht van de openbare ruimte naar de lijnorganisatie.

2.6 Verkoopkosten

Aan verkoopkosten was rekening gehouden met een bedrag van EUR 0. In werkelijkheid betreft het een bedrag van EUR 3.273 voor de levering van de laatste kavel en de afkoop van een erfpachtcontract.

2.7 Resterende budgetten

Onderstaande tabel presenteert een concreet overzicht van nog resterende benodigde budgetten die in de begroting worden opgenomen. De grondexploitatie wordt per 1-1-2022 afgesloten.

Tabel 2.2 Resterende budgetten afsluitende grondexploitatie naar begroting

Kostenpost	EUR
Huisstede 4 - aansluiting openbare ruimte	15.000
TOTAAL	15.000

3 Opbrengsten

3.1 Inleiding

Onderstaand overzicht presenteert de per 1 januari 2021 nog voorziene opbrengsten en vergelijkt deze met de werkelijk gerealiseerde opbrengsten. Bijlage 1 presenteert het overzicht van gerealiseerde kosten en opbrengsten conform de administratie.

Tabel 3.1 Begrote opbrengsten en werkelijke opbrengsten vanaf 1 januari 2021

Opbrengstenpost	Budget 2021 (EUR)	Gerealiseerde opbrengsten 2021 (EUR)	Verschil (EUR)
Fase 1 Kavel huisstede	351.240	351.240	0
Afkoop erfpacht	25.394	25.807	413
TOTAAL	376.634	377.047	413

In onderstaande paragrafen volgt per opbrengstenpost een toelichting.

3.2 Fase 1 kavels huisstede

In 2021 is de laatste kavel geleverd voor een bedrag van EUR 351.240.

3.3 Afkoop erfpacht

Net als in eerdere jaren heeft ook dit jaar de afkoop van een erfpachtcontract plaatsgevonden van gronden die voorheen in erfpacht waren uitgegeven, maar waarvan nu het volledig eigendom is geleverd. Het betreft een totaalbedrag van EUR 25.807. Daarnaast geldt nog een bedrag dat ten gunste aan deze grondexploitatie komt van EUR 62.998 als gevolg van dezelfde regeling, maar waarvan de afkoop in 2022 geregeld wordt.

3.4 Resterende opbrengsten

Onderstaande tabel presenteert een concreet overzicht van de nog resterende te ontvangen opbrengsten die in de begroting worden opgenomen. De grondexploitatie wordt per 1-1-2022 afgesloten.

Tabel 3.2 Resterende budgetten afsluitende grondexploitatie naar begroting.

Opbrengstenpost	EUR
Afkoop erfpacht	62.998
TOTAAL	62.998

4 Resultaat

Bij de vorige herzieningen van de grondexploitatie 'Het Groene Woud' is reeds een bedrag van EUR 810.000 aan tussentijdse winst genomen (verplicht conform regels BBV). Als gevolg van de resultaten als besproken in de hoofdstukken 2 en 3 presenteert onderstaande tabel de vergelijking van het eindresultaat met het resultaat per 1 januari 2021. Hierin zijn ook de boekwaarden tot 31 december 2021 verwerkt.

Tabel 4.1 Resultaat

	EUR 2021	EUR 2022	EUR verschil
Kosten nominaal	34.553.606	34.582.849	14.244
Opbrengsten nominaal	34.514.693	34.578.104	63.411
Saldo nominaal	-38.914	-4.746	34.168
Saldo eindwaarde (1/1/2022)	-39.446	-4.746	34.700
Saldo contante waarde (1/1/2021 respectievelijk 2022)	-38.672	-4.746	33.927

Het eindresultaat van de grondexploitatie is daarmee verbeterd ten opzichte van het saldo in 2021. Hierbij wordt opgemerkt dat reeds een totale winst van EUR 810.000 is genomen uit de grondexploitatie. Het project wordt nu afgesloten met een tekort van EUR 4.746. Cumulatief is echter nog altijd sprake van een afsluiting van het project 'Het Groene Woud' met een positief resultaat van ca. EUR 805.000.

Bijlagen

- 1 Overzicht financiële administratie
- 2 Afsluitende herziening grondexploitatie 'Het Groene Woud'

Omschrijving	Uitgaven	Inkomsten
Verkoop gronden (en opstallen)		377.046,76
Belastingen, heffingen en retributies	828,78	
Woonrijp maken	-85.000,00	
Woonrijp maken	256.588,13	
(POK) Externe inhuur	36.195,24	
(POK) Interne uren	5.864,00	
Verkoopkosten	2.444,08	
Totaal	216.920,23	377.046,76

Projectnummer	-	Plannaam	Het Groene Woud Laatst bewerkt	1-10-2014
Auteur	Remco den Boeft	Deellocatie	-	Standaardformat vrijgegeven per: 1-10-2014
Versie	1	Variante	Grondexploitatie 21 prijspeildatum	01-01-22
Model	jaar			

OVERZICHT		EUR
OPBRENGSTEN NOMINAAL		34.578.104
KOSTEN NOMINAAL		34.582.849
SALDO NOMINAAL		-4.746
SALDO EINDWAARDE D.D.	1-jan-22	-4.746
SALDO CONTANTE WAARDE D.D.	1-jan-22	-4.746

NOMINALE WAARDEN						
aantal jaren						0,00
aantal perioden						0
% rente						1,0000
Omschrijving	% opbrengsten- stijging (l. termijn)	% opbrengsten- stijging (k. termijn)	Totaal nominale waarde	Historische opbrengsten	(nog te realiseren)	1-1-2022
INKOMSTEN						
Boekwaarde totaal	1,020	1,020	31.582.890	31.582.890	0	0
Fase 1 Bemog	1,000	1,000	1.732.038	1.732.038	0	0
Fase 1 Kavel huisstede	1,000	1,000	351.240	351.240	0	0
Fase 1 Kavel huisstede	1,000	1,000	259.200	259.200	0	0
Fase 2 Kavel	1,000	1,000	169.669	169.669	0	0
Afkoop erfpacht contracten	1,000	1,000	204.348	141.349	62.998	62.998
Fase 4 Woudenburcht	1,000	1,000	234.587	234.587	0	0
Fase 4C verkoop snippergroen aan bouwnummer 1	1,000	1,000	5.000	5.000	0	0
Fase 1 Realisatie ontsluiting vd Boom	1,000	1,000	3.700	3.700	0	0
Bijdrage Vallei Wonen	1,000	1,000	0	0	0	0
Reststroken groen			35.432	35.432		
Totaal			34.578.104	34.515.105	62.998	62.998
				32.797.685		
% rente						1,0000
Omschrijving	% kosten- stijging (l. termijn)	% kosten- stijging (k. termijn)	Totaal	Historische kosten	(nog te realiseren)	1-1-2022
UITGAVEN						
Boekwaarde totaal inclusief rente 2019 en tijdelijk beheer	1,020	1,020	33.756.389	33.756.389	0	0
Woonrijp maken fase 1	1,020	1,020	206.044	206.044	0	0
Maatregelen Zegheweg	1,020	1,020	162.290	162.290	0	0
Woonrijp maken 4B/C/D/Bijdrage Rozensingel aan NHV	1,020	1,020	240.486	240.486	0	0
Planontwikkeling	1,020	1,020	185.063	185.063	0	0
Verkoopkosten	1,020	1,020	17.578	17.578	0	0
Huisstede 4 - aansluiting openbare ruimte	1,020	1,020	15.000	0	15.000	15.000
Totaal			34.582.849	34.567.849	15.000	15.000
NOMINALE KASSTROOM			-4.746	-52.744	47.998	47.998
INKOMSTENSTIJGING			0			0
UITGAVENSTIJGING			0			0
KASSTROOM INCL KOSTEN- INKOMSTENSTIJGING			47.998			47.998
RENTETOEREKENING			0			0
SALDO OP EINDWAARDE			-4.746			-4.746