



Gemeente
Woudenberg

RAADSVOORSTEL 2023

**Datum
voorstel:** 22 februari
2023

Registratiekenmerk: Z.340355
Raadsvergadering van : 20 april 2023
Vergadering Commissie van: 4 april 2023
Portefeuillehouder: H.J. Molenaar
Behandelend ambtenaar: R. den Boeft

Onderwerp / voorstel: 5^e herziening 2023 Spoorzone A2

Aan de Raad.

Voorstel

1. Wij stellen u voor: Tot vaststelling over te gaan van de 5^e herziening van exploitatieopzet Spoorzone A2.
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 Spoorzone te verhogen met EUR 9.155 van EUR 9.855 naar EUR 19.010.

Inleiding

De grondexploitatie van het project Spoorzone A2 wordt jaarlijks herzien. De grondexploitaties voor de projecten Spoorzone A1 en Spoorzone B zijn 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 wordt de laatste resterende grondexploitatie, Spoorzone A2, behandeld.

Bij de jaarlijkse herziening van grondexploitatie gaat het 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 toekomstige bevoegdheid vast te stellen. Middels onderhavig raadsvoorstel wordt hierbij de 5^e herziening van grondexploitatie Spoorzone A2 aan u aangeboden.

Centrale vraag

Wat is de nieuwe financiële stand van zaken van grondexploitatie Spoorzone A2?

Geprent op: 16-03-2023 16:21:52uur

[/var/websites/gemeentebestuur.woudenberg.nl/documenten/convert/70ef3c66-7240-45ce-8b5c-0066a02df400.docx](http://var/websites/gemeentebestuur.woudenberg.nl/documenten/convert/70ef3c66-7240-45ce-8b5c-0066a02df400.docx)

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 Spoorzone A2 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

- In 2022 is een allonge bij de koopovereenkomst gesloten met Welkoop. Agruniek (eigenaar Welkoop aan Parallelweg 4) had hiertoe verzocht in overleg te treden over een aanpassing van de met hen gesloten koopovereenkomst voor de bouwkaavel 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 en de gemeenteraad hebben op dit verzoek positief besloten door het beschikbaar stellen van een krediet van EUR 80.000 (incl. btw). Dit budget van EUR 80.000 wordt onttrokken uit de reserve grondbedrijf. Agruniek blijft verantwoordelijk om voor het geheel een omgevingsvergunning in te dienen en behoudt de regie op de totale ontwikkeling.
- In 2022 heeft WVBV voor Sanidrome Hofland een nieuw bedrijfsobject gerealiseerd. Hofland is vanaf de huidige locatie in het centrum verplaatst naar het nieuw gerealiseerde vastgoed. Eind 2022 heeft dit geresulteerd in de oplevering van het vastgoed door WVBV aan Sanidrome Hofland.

Financiële consequenties/Risicoanalyse

Onderstaande tabel presenteert het geraamde financieel resultaat van dit project per peildatum 1 januari 2023 in vergelijking met de raming bij de vorige herziening per 1 januari 2022.

| | EUR 2022 | EUR 2023 | Vershil (EUR) |
|---|-----------|-----------|---------------|
| Kosten nominaal | 2.586.608 | 2.591.914 | 5.306 |
| Opbrengsten nominaal | 2.577.477 | 2.574.339 | -3.138 |
| Saldo nominaal | -9.130 | -17.574 | -8.444 |
| Saldo eindwaarde (1/1/2025) | -9.855 | -19.010 | -9.155 |
| Saldo contante waarde (1/1/2022 respectievelijk 1/1/2023) | -9.472 | -18.272 | -8.800 |

Het resultaat van deze grondexploitatie laat daarmee een verslechtering zien. Hiertoe dient de verliesvoorziening te worden verhoogd met EUR 9.155 van EUR 9.855 naar EUR 19.010.

Resterend risico betreft in Spoorzone A2 nog een mogelijke overschrijding in de plankosten. Onderstaande tabel presenteert de bijbehorende risicoanalyse.

| | Basis (EUR) | Risico (EUR) | Kans | Risicobedrag (EUR) |
|-------------------|-------------|--------------|------|--------------------|
| Hogere plankosten | -18.272 | -44.322 | 40% | -10.420 |
| Totaal | | | | -10.420 |

Aanpak/uitvoering

Na vaststelling door de gemeenteraad van deze herziening worden de cijfers uit deze opzet opgenomen in de begroting 2024 en in de meerjarenbegroting.

Bijlage(n)

- Concept raadsbesluit

Ter inzage: geheim

5^e Herziening van de grondexploitatie Spoorzone A2 (geheim)

Burgemeester en wethouders van Woudenberg

D.C.G. Ruseler
Secretaris

M. Jansen-van Harten
burgemeester