



Gemeente
Woudenberg

RAADSVORSTEL 2023

**Datum
voorstel:** 22 februari
2023

Registratiekenmerk: Z.340354
Raadsvergadering van : 20 april 2023
Vergadering Commissie van: 4 april 2023
Portefeuillehouder: H.J. Molenaar
Behandelend ambtenaar: R. den Boeft

Onderwerp / voorstel: 7e herziening Hoevelaar fase 1

Aan de Raad.

Voorstel

Wij stellen u voor :

1. Tot vaststelling over te gaan van de 7^e 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 1.287.000 winst te nemen in 2022.

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 7^e herziening van de grondexploitatie behorend bij project Hoevelaar fase 1 aan u aangeboden.

Centrale vraag

Wat is de nieuwe financiële stand van zaken van 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.

Geprint op: 16-03-2023 16:19:16uur

/var/websites/gemeentebestuur.woudenberg.nl/documenten/convert/50466165-54d3-4444-ad9a-46ae6631aa40.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 tweede deelfase (clusters C, G, H en I) zijn geleverd aan Zegheweg BV.
- Voor de derde deelfase (clusters D, E en F) zijn de grondprijzen opnieuw getaxeerd. Aanleiding hiervoor betrof het in lijn brengen van de verkoopprijzen van de woningen met de door de raad in februari 2022 vastgestelde beleidsnotitie "ingrepen woningmarkt". Op basis van de taxatie is overeenstemming bereikt met Zegheweg BV over de grondprijzen voor de derde deelfase. Hiertoe is een allonge bij de koopovereenkomst gesloten.
- De gronden voor woningbouw van de derde deelfase (clusters D, E en F) zijn geleverd aan Zegheweg BV. De omgevingsvergunningen voor de woningen in deze deelfase zijn verleend en de bouw is gestart.
- Er is een vervolg gegeven aan het woonrijp maken van het plangebied.

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.

Resultaat	2022 (EUR)	2023 (EUR)	Vershil (EUR)
Kosten nominaal	14.384.786	14.985.909	601.123
Opbrengsten nominaal	15.469.089	16.865.709	1.396.620
Saldo nominaal	1.084.303	1.879.800	795.497
Saldo eindwaarde	1.033.886	1.840.661	806.775
Saldo contante waarde (1/1/2023)	974.254	1.769.186	794.932
Resultaat gemeente (1/1/2023)	487.127	884.593	397.466

Te concluderen is dat het geraamde resultaat aanzienlijk is gestegen. 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	884.593	794.758	40%	35.934
Hogere planontwikkelingskosten	884.593	866.268	40%	7.330
Bijdrage saneren Hek	884.593	846.785	40%	15.123
Totaal				58.387

- 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.
- 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 2022 EUR 1.287.000. 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 grexen.

Aanpak/uitvoering

Na vaststelling door de gemeenteraad van deze 7^e herziening van de grondexploitatie Hoevelaar fase 1 worden de cijfers uit deze opzet opgenomen in de begroting 2024 en in de meerjarenbegroting. De winstneming wordt verwerkt in de jaarrekening 2022.

Bijlage(n)

- Concept raadsbesluit

Ter inzage: geheim

7^e Herziening van de grondexploitatie Hoevelaar fase 1 (geheim)

Burgemeester en wethouders van Woudenberg

D.C.G. Ruseler
Secretaris

M. Jansen-van Harten
burgemeester