



Gemeente
Woudenberg

RAADSVOORSTEL 2024

**Datum
voorstel:** 27 februari
2024

Registratiekenmerk: Z.344566/D.270564
Raadsvergadering van : 25 april 2024
Vergadering Commissie van: 9 april 2024
Portefeuillehouder: H.J. Molenaar
Behandelend ambtenaar: [REDACTED]

Onderwerp / voorstel: Hoevelaar fase 1: 8e herziening 2024

Aan de Raad.

Voorstel

Wij stellen u voor:

1. Tot vaststelling over te gaan van de 8^e herziening van de exploitatieopzet Hoevelaar fase 1.
2. EUR 175.000 winst te nemen in 2023.

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 8^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.
- 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 2023
- BBV (Besluit Begroting en Verantwoording Provincies en Gemeenten)
- Bestemmingsplan Hoevelaar fase 1
- Woonvisie 2019+

Belangrijkste ontwikkelingen project

- Er is een vervolg gegeven aan de realisatie van de woningbouw.
- Er is een vervolg gegeven aan het woonrijp maken van het volledige plangebied (uitgezonderd de gronden van [REDACTED]).
- Na bezwaren ten aanzien van de hoogte van de te betalen saneringsbijdrage door [REDACTED] is een nadere analyse en onderzoek uitgevoerd naar de onderbouwing van de gevraagde saneringsbijdrage. Daaruit volgt dat op de gronden van [REDACTED] een substantieel lagere hoeveelheid saneringskosten is gemaakt dan waarmee aanvankelijk rekening is gehouden. De consequentie is een lagere te betalen saneringsbijdrage door [REDACTED] aan de gemeente en Zegheweg BV.

Financiële consequenties/Risicoanalyse

Onderstaande tabel presenteert het geraamde financieel resultaat van dit project per peildatum 1 januari 2024 in vergelijking met de raming bij de vorige herziening per 1 januari 2023.

Resultaat	2023 (EUR)	2024 (EUR)	Vershil (EUR)
Kosten nominaal	14.985.909	16.216.441	1.230.532
Opbrengsten nominaal	16.865.709	16.768.233	-97.476
Saldo nominaal	1.879.800	551.792	-1.328.008
Saldo eindwaarde	1.840.661	540.466	-1.300.195
Saldo contante waarde (1/1/2024)	1.769.186	519.479	-1.249.707
Resultaat gemeente (1/1/2024)	884.593	259.740	-624.853

Te concluderen is dat het geraamde resultaat aanzienlijk is gedaald als gevolg van de (verplichte) tussentijdse winstneming van EUR 1.287.000 in 2022, die in de boekwaarde van 2023 is verwerkt. 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	519.479	433.361	40%	34.447
Hogere planontwikkelingskosten	519.479	499.700	40%	7.912
Bijdrage Hek	519.479	314.750	20%	40.946
Totaal				83.305

- 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 bijdragen door [REDACTED]. Gerekend is met een betaling van 75% 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 2023 EUR 175.000. 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 8^e herziening van de grondexploitatie Hoevelaar fase 1 worden de cijfers uit deze opzet opgenomen in de begroting 2025 en in de meerjarenbegroting. De winstneming wordt verwerkt in de jaarrekening 2023.

Bijlage(n)

- Concept raadsbesluit

Ter inzage: geheim

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

Burgemeester en wethouders van Woudenberg

D.C.G. Ruseler
Secretaris

M. Jansen-van Harten
burgemeester