



Gemeente
Woudenberg

RAADSVOORSTEL 2024

**Datum
voorstel:** 27 februari
2024

Registratiekenmerk: Z.344567/D.270568
Raadsvergadering van : 25 april 2024
Vergadering Commissie van: 9 april 2024
Portefeuillehouder: H.J. Molenaar
Behandelend ambtenaar: ██████████

Onderwerp / voorstel: Hoevelaar fase 2: 1^e herziening 2024

Aan de Raad.

Voorstel

Wij stellen u voor:

1. Tot vaststelling over te gaan van de 1^e herziening van de exploitatieopzet Hoevelaar fase 2.
2. EUR 41.000 winst te nemen in 2023.

Inleiding

De grondexploitatie van project Hoevelaar fase 2 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 1^e herziening van de grondexploitatie behorend bij project Hoevelaar fase 2 aan u aangeboden.

Centrale vraag

Wat is de nieuwe financiële stand van zaken van grondexploitatie Hoevelaar fase 2?

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 2 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 2
- Woonvisie 2019+

Belangrijkste ontwikkelingen project

- Met Zegheweg BV is de realisatie overeenkomst gesloten over de realisatie van de woningen in fase 2A.
- Het bouwrijp maken is in fase 2A uitgevoerd.
- De eerste gronden voor de realisatie van 72 woningen in fase 2A zijn geleverd in 2023 aan Zegheweg BV.
- Naar aanleiding van de motie van de gemeenteraad van maart 2023 over de mogelijkheid van een vierde bouwlaag op het appartementsgebouw met sociale huurwoningen (zie de memo 'aanpassen twee appartementsgebouwen in Hoevelaar fase 2' bij de ingekomen stukken) en een kleine wijziging van het ontwerp in fase 2B is het woningbouwprogramma als volgt gewijzigd:

Programma	Vaststelling 2023	Herziening 2024	Vershil
Woningsegment			
Koop Duur	64	64	0
Koop Middel	32	32	0
Koop Betaalbaar	32	32	0
Huur vrije sector	27	26	-1
Koop Sociaal	37	37	0
Huur Sociaal	68	76	8
Totaal	260	267	7

Daarnaast is er een kinderopvang van 440 m2 toegevoegd aan het programma.

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	17.872.327	18.069.773	197.447
Opbrengsten nominaal	18.647.010	18.833.097	186.086
Saldo nominaal	774.683	763.323	-11.360
Saldo eindwaarde	261.923	556.302	294.379
Saldo contante waarde (1/1/2024)	241.977	524.216	282.239
Resultaat gemeente	130.962	278.151	147.189

Te concluderen is dat het geraamde resultaat is verbeterd ten opzichte van bij de vaststelling van de grondexploitatie in 2023. 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, 1-1-2024)	Variante (EUR, 1-1-2024)	Vershil (EUR)	Kans	Risicobedrag (EUR)
Bouw- en woonrijp maken + 5%	524.216	249.434	-274.782	40%	-109.913
Plankosten & VTU + 15%	524.216	277.881	-246.335	40%	-98.534
Totaal					-208.447

- De kosten voor het bouw- en woonrijp maken zijn geraamd op basis van kengetallen. Er is doorgerekend wat het effect op het saldo is indien deze kosten met 5% toenemen.
- Daarnaast is een overschrijding in plankosten met 15% doorgerekend.

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 2 in 2023 EUR 41.000. 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 grexten.

Aanpak/uitvoering

Na vaststelling door de gemeenteraad van deze 1^e herziening van de grondexploitatie Hoevelaar fase 2 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

1^e Herziening van de grondexploitatie Hoevelaar fase 2 (geheim)

Burgemeester en wethouders van Woudenberg

D.C.G. Ruseler
Secretaris

M. Jansen-van Harten
burgemeester