



Gemeente
Woudenberg

RAADSVOORSTEL 2024

Datum 27 februari
voorstel: 2024

Registratiekenmerk: Z.344568
Raadsvergadering van : 25 april 2024
Vergadering Commissie van: 9 april 2024
Portefeuillehouder: H.J. Molenaar
Behandelend ambtenaar: [REDACTED]

Onderwerp / voorstel: Spoorzone A2 2024 6e herziening en afsluiting

Aan de Raad.

Voorstel

Wij stellen u voor:

1. Tot vaststelling over te gaan van de 6^e herziening en afsluiting van exploitatieopzet Spoorzone A2.
2. Voorziening negatief resultaat Spoorzone A2 van € 19.010 voor € 17.524 ten gunste van de boekwaarde brengen en voor € 1.486 ten gunste van de reserve grondbedrijf.

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. Dit betreft tevens de afsluitende herziening, waarmee de gehele ontwikkeling van de Spoorzone wordt afgerond.

Bij de jaarlijkse herziening van de 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 6e herziening van grondexploitatie Spoorzone A2 aan u aangeboden.

Centrale vraag

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

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

De belangrijkste ontwikkeling die in deze herziening is verwerkt betreft de grondlevering voor de realisatie van de Welkoop. Agruniek (eigenaar Welkoop aan Parallelweg 4) is eind 2023 gestart met de bouw. Onderdeel van de bouw is de restauratie van de twee op de kavel aanwezige monumentale panden (woning en toiletgebouw) en integratie daarvan in de nieuwbouw. Agruniek heeft in 2022 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 en behoudt de regie op de totale ontwikkeling.

Financiële consequenties/Risicoanalyse

Onderstaande tabel presenteert het laatste nog resterende budget aan de kostenkant van deze afsluitende grondexploitatie. Dit betekent ook dat dit de laatste nog resterende werkzaamheden aan het plangebied betreffen.

Kostenpost	EUR
Bouw- en woonrijp maken	60.000
POK en VTU	10.092
TOTAAL	70.092

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

	EUR 2023	EUR 2024	Vershil (EUR)
Kosten nominaal	2.591.914	2.591.914	0
Opbrengsten nominaal	2.574.339	2.574.389	50
Saldo nominaal	-17.574	-17.524	50
Saldo eindwaarde (1/1/2024)	-19.010	-17.524	1.485
Saldo contante waarde (1/1/2023 respectievelijk 2024)	-18.272	-17.524	747

Te concluderen is dat het eindresultaat is verbeterd.

De aanwezige voorziening van € 19.010 wordt voor € 17.524 ten gunste van de boekwaarde gebracht en het voordeel van € 1.486 wordt ten gunste van de reserve grondbedrijf gebracht. Bij de financiële najaarsrapportage 2024 verwachten wij u hier de daadwerkelijke afronding te kunnen melden.

Aanpak/uitvoering

Na vaststelling door de gemeenteraad van deze 6^e en afsluitende herziening van de grondexploitatie Spoorzone A2 worden de resterende budgetten verantwoordt in de financiële najaarsrapportage 2024.

Bijlage(n)

- Concept raadsbesluit
- Toelichting 6^e Herziening van de grondexploitatie Spoorzone A2

Burgemeester en wethouders van Woudenberg

D.C.G. Ruseler
Secretaris

M. Jansen-van Harten
burgemeester