

# 6<sup>e</sup> Herziening Spoorzone fase A2 AFSLUITING



Gemeente Woudenberg

Stand van zaken januari 2024

## TOELICHTING

Gemeente Woudenberg  
Afdeling Interne Dienstverlening  
Remco den Boeft

Maart 2024

## **Inhoudsopgave**

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Kosten</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>Opbrengsten</b>	<b>8</b>
<b>4</b>	<b>Eindresultaat</b>	<b>11</b>
	<b>Bijlagen</b>	<b>12</b>

- 1**      **Overzicht financiële administratie**
- 2**      **Grondexploitatie Spoorzone A2 - 2024**

# **1 Inleiding**

## **1.1 Aanleiding**

Voorliggende herziening van de grondexploitatie 'Spoorzone A2' betreft de afsluitende herziening. Per 2024 is de grondexploitatie 'Spoorzone A2' afgesloten. De onderhavige herziening van de grondexploitatie geeft daarmee het eindresultaat van de ontwikkeling van 'Spoorzone A2' weer.

De grondexploitatie 'Spoorzone A2' wordt afgesloten omdat alle opbrengsten zijn gerealiseerd. In 2023 is de laatste opbrengst (grondverkoop) ontvangen. De resterende benodigde budgetten voor de afronding van de woonrijp werkzaamheden (en bijbehorende plankosten) zullen in de begroting worden opgenomen.

Gezien het de afsluiting van de grondexploitatie 'Spoorzone A2' betreft, is de grondexploitatie en de toelichting erop relatief beknopt gehouden. In relatie tot reguliere herzieningen wordt beperkt ingegaan op het plangebied, de eigendommen, het programma en de fasering. De in de vorige herziening nog opgenomen budgetten worden vergeleken met werkelijke gerealiseerde kosten en opbrengsten en waar nodig worden verschillen toegelicht. Uiteraard wordt ook het definitieve saldo gepresenteerd.

## **1.2 Doel**

Het doel van onderhavige rapportage is het afsluiten van de grondexploitatie 'Spoorzone A2'. Dit wordt gedaan door een laatste vergelijking van eerder opgenomen budgetten met werkelijke gerealiseerde kosten en op opbrengsten en een laatste vergelijking van het saldo.

## **1.3 Uitgangspunten**

Bij deze herziening gelden onderstaande uitgangspunten:

- De nadruk ligt op een toelichting op de wijzigingen die zijn opgetreden ten opzichte van de vorige herziening. Waar nodig voor het inzicht wordt daarbij ook ingegaan op ontwikkelingen van voor die datum. Er is geprobeerd dit zoveel mogelijk te voorkomen. Onderbouwingen van die aannamen en uitgangspunten zijn immers vastgelegd in de toelichting op de oorspronkelijke grondexploitatie en de naderhand vastgestelde 1<sup>e</sup> t/m 5<sup>e</sup> herziening. Indien nadere toelichting gewenst is, wordt daar dan ook naar verwezen.
- Alle bedragen zijn exclusief BTW en op prijspeil januari 2024 tenzij anders vermeld.
- De werkelijke kosten en opbrengsten die in 2023 zijn gerealiseerd zijn verwerkt in de boekwaarde.
- De in 2023 gemaakte kosten en opbrengsten zijn in mindering gebracht op de ramingen vanaf 1 januari 2023 uit de vorige herziening, van de dan resterende budgetten vanaf 1 januari 2024 is beoordeeld of deze nog afdoende en actueel zijn. Afhankelijk daarvan zijn de budgetten naar beneden bijgesteld dan wel opgehoogd.

#### **1.4 Belangrijkste ontwikkelingen**

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.

#### **1.5 Leeswijzer**

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de gerealiseerde en nog voorziene kosten. Hoofdstuk 3 doet hetzelfde voor de opbrengsten. In hoofdstuk 4 wordt vervolgens het daaruit volgende saldo gepresenteerd en vergeleken met het gepresenteerde saldo bij de vorige herziening.

## 2 Kosten

### 2.1 Boekwaarde tot 31 december 2023

Onderstaande tabel toont de in 2023 gerealiseerde kosten en de boekwaarde per 31 december 2023. Bijlage 1 presenteert het overzicht van gerealiseerde kosten en opbrengsten conform de administratie.

Tabel 2.1 Boekwaarde kosten per 31 december 2023

Kostenpost	Boekwaarde per 31/12/2022 (EUR)	Kosten 2023 (EUR)	Boekwaarde per 31/12/2023 (EUR)
Boekwaarde en verwerving	1.652.810		1.652.810
Saneren en explosieven	20.000		20.000
Bouw- en woonrijp maken	477.336	14.830	492.166
Ontsluitingsweg Hoevelaar fase 3	-43.704		-43.704
POK en VTU	323.830	33.389	357.219
Risico en onvoorzien	4.693	1.831	6.524
Compensatie huurder	16.500		16.500
Tijdelijk beheer	6.812		6.812
Rente	13.496		13.496
<b>TOTAAL</b>	<b>2.471.772</b>	<b>50.050</b>	<b>2.521.822</b>

In 2023 zijn in de grondexploitatie met name plankostenontwikkelingskosten gemaakt t.b.v. de verkoop van kavel aan Welkoop. Daarnaast zijn kosten gemaakt met betrekking tot het woonrijp maken van de openbare ruimte bij de uitgegeven kavels. In onderstaande paragrafen volgt per kostenpost een nadere toelichting.

Onderstaand overzicht presenteert de per 1 januari 2023 nog opgenomen budgetten en vergelijkt deze met de werkelijke gerealiseerde kosten in 2023.

Tabel 2.2 Raming 2023 vs realisatie 2023

Kostenpost	Budget 2023 (EUR)	Gerealiseerde kosten 2023 (EUR)	Verschil (EUR)
Bouw- en woonrijp maken	72.389	14.830	57.559
POK en VTU	42.445	33.389	9.057
Risico en onvoorzien	5.307	1.831	3.476
<b>TOTAAL</b>	<b>120.142</b>	<b>50.050</b>	<b>70.092</b>

### 2.2 Bouw- woonrijp maken

Per 1 januari 2023 was rekening gehouden met een budget van EUR 72.389 voor bouw- en woonrijp maken. In 2023 is EUR 14.830 aan kosten gemaakt met betrekking tot woonrijp werkzaamheden. Daarmee resteert nog een budget van EUR 57.559 voor de afrondende werkzaamheden. Dit budget voor bouw- en woonrijp maken is in 2023 herijkt. Naar aanleiding van die herijking en de nog te verwachten werkzaamheden m.b.t. het bouw- en woonrijp maken is het budget (beperkt) opgehoogd met EUR 2.441. De verhoging van de kosten is ten laste gebracht van de post risico en onvoorzien. Het resterende budget voor nog te realiseren civieltechnische kosten bedraagt daarmee

EUR 60.000. Met dit budget kunnen de laatste woonrijp werkzaamheden worden afgerond. Dit betreft onder andere het verplaatsen van ondergrondse afvalcontainers, het aanhelen en afronden van de openbare ruimte rond de kavel van Welkoop (o.a. het fiets- en voetpad aan de Parallelweg en de Spoorlaan).

### 2.3 Planontwikkelingskosten (POK) en voorbereiding en toezicht op de uitvoering (VTU)

Per 1 januari 2023 was rekening gehouden met een budget van EUR 42.445 voor planontwikkeling en voorbereiding en toezicht op de uitvoering.

In 2023 is een bedrag van EUR 33.389 aan planontwikkeling en voorbereiding en toezicht op de uitvoering besteed. Dit betekent dat de gerealiseerde plankosten binnen het plankostenbudget zijn gebleven. Daarmee resteert nog een plankostenbudget van EUR 9.057. Dit budget is opgehoogd naar EUR 10.092 voor de afrondende werkzaamheden. De verhoging van de kosten is ten laste gebracht van de post risico en onvoorzien. Met het resterende budget kan de totale ontwikkeling van Spoorzone A2 worden afgerond.

### 2.4 Risico en onvoorzien

Bij de vorige herziening was nog rekening gehouden met een budget voor onvoorziene kosten van EUR 5.307. In 2023 is een bedrag van EUR 1.831 aan onvoorziene kosten besteed. In onderhavige herziening is het resterende budget van EUR 3.476 ingezet ten behoeve van de verhoging van de bouw- en woonrijp werkzaamheden en de plankostenontwikkelingskosten. Het resterende budget risico en onvoorzien per 1-1-2024 bedraagt daarmee EUR 0.

### 2.5 Totale kosten

Onderstaande tabel presenteert de totaal opgenomen kosten bij deze herziening ten opzichte van de totaal opgenomen kosten in de vorige herziening van de grondexploitatie Spoorzone A2.

Tabel 2.3 Kosten totaal en verschillen

Kostenpost	EUR 2023	EUR 2024	Vershil (EUR)
Boekwaarde en verwerving	1.652.810	1.652.810	0
Saneren en explosieven	20.000	20.000	0
Bouw- en woonrijp maken	549.725	552.166	2.441
Ontsluitingsweg Hoevelaar fase 3	-43.704	-43.704	0
POK en VTU	366.275	367.311	1.035
Risico en onvoorzien	10.000	6.524	-3.476
Compensatie huurder	16.500	16.500	0
Tijdelijk beheer	6.812	6.812	0
Rente	13.496	13.496	0
<b>TOTAAL</b>	<b>2.591.914</b>	<b>2.591.914</b>	<b>0</b>

Hiermee zijn de totaal opgenomen kosten bij de herziening van de grondexploitatie Spoorzone A2 ongewijzigd. De belangrijkste conclusie is dat de budgetten voor bouw- en woonrijp maken en de planontwikkelingskosten zijn verhoogd ten opzichte van de vorige herziening. Tegenover de verhoging staat ter dekking de inzet van het resterende budget risico en onvoorzien.

## 2.6 Resterende budgetten

Onderstaande tabel presenteert een concreet overzicht van nog resterende benodigde budgetten die in de begroting worden opgenomen. De grondexploitatie wordt in 2024 afgesloten.

Tabel 2.4 Resterende budgetten afsluitende grondexploitatie naar begroting

Kostenpost	EUR
Bouw- en woonrijp maken	60.000
POK en VTU	10.092
<b>TOTAAL</b>	<b>70.092</b>

### 3 Opbrengsten

#### 3.1 Boekwaarde tot 31 december 2023

Onderstaande tabel toont de in 2023 gerealiseerde opbrengsten en de boekwaarde per 31 december 2023. Bijlage 1 presenteert het overzicht van gerealiseerde kosten en opbrengsten conform de administratie.

Tabel 3.1 Boekwaarde opbrengsten per 31 december 2023

Opbrengstenpost	Boekwaarde per 31/12/2022 (EUR)	Opbrengsten 2023 (EUR)	Boekwaarde per 31/12/2023 (EUR)
Welkoop	0	1.219.401	1.219.401
WVBV / Sanidrome Hofland & Schreuder	1.353.750	0	1.353.750
Huurinkomsten	1.238	0	1.238
<b>TOTAAL</b>	<b>1.354.988</b>	<b>1.219.401</b>	<b>2.574.389</b>

In 2023 is de grondopbrengst ontvangen uit de verkoop van de kavel aan Welkoop. Onderstaand overzicht presenteert de per 1 januari 2023 nog opgenomen opbrengsten en vergelijkt deze met de werkelijke gerealiseerde opbrengsten in 2023.

Tabel 3.2 Raming 2023 vs realisatie 2023

Opbrengstenpost	Geraamde opbrengst 2023 (EUR)	Gerealiseerde opbrengst 2023 (EUR)	Verschil (EUR)
Welkoop	1.219.351	1.219.401	50
<b>TOTAAL</b>	<b>1.219.351</b>	<b>1.219.401</b>	<b>2.438.752</b>

#### 3.2 Grondopbrengsten

Met de levering van de kavel aan Welkoop zijn alle kavels in Spoorzone A2 verkocht en geleverd. Onderstaande tabel geeft de geleverde kavels weer.

Tabel 3.3 Programma

	Oppervlak (m <sup>2</sup> )
Welkoop	4.630
WVBV / Sanidrome Hofland	3.145
Schreuder	4.047
<b>TOTAAL</b>	<b>11.822</b>



De invulling van het plangebied bevat de onderstaande (gerealiseerde) ontwikkelingen:

- WVBV: Op de kavel heeft WVBV voor Sanidrome Hofland een nieuw bedrijfsobject gerealiseerd. Hofland is vanaf de huidige locatie in het centrum verplaatst naar het nieuw gerealiseerde vastgoed. Met WVBV heeft de gemeente in 2021 een koopovereenkomst gesloten en is eind 2021 het perceel grond, ter grootte van 3.145 m<sup>2</sup>, geleverd. Eind 2022 heeft dit geresulteerd in de oplevering van het vastgoed door WVBV aan Sanidrome Hofland.
- Autoschadebedrijf Schreuder: Op de kavel is het vastgoed voor het autoschadebedrijf Schreuder gerealiseerd. De kavel is in 2019 geleverd. De realisatie betrof de verplaatsing van het autoschadebedrijf van de Nijverheidsweg naar de Spoorzone. Hiermee werd op de Nijverheidsweg de ontwikkeling van woningbouw mogelijk gemaakt. Het vastgoed van Autoschadebedrijf Schreuder op de kavel van 4.047 m<sup>2</sup> is opgeleverd.
- Welkoop: Dit betreft een verplaatsing vanaf de huidige locatie aan de andere zijde van de Parallelweg. De bestemming op de huidige locatie wordt na de verplaatsing van detailhandel gewijzigd naar een bedrijfsbestemming. Voor de te realiseren Welkoop is in 2022 een allonge op de koopovereenkomst uit 2019 gesloten. In 2023 heeft de levering van de grond, ter grootte van 4.630 m<sup>2</sup>, plaatsgevonden. Het vastgoed wordt op het moment van schrijven gerealiseerd en zal medio 2024 worden opgeleverd.

Met betrekking tot de verkoop aan Agruniek (Welkoop) is in 2022 is een allonge bij de koopovereenkomst gesloten. Agruniek 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 bleek 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 maximaal EUR 80.000 (incl. btw). Agruniek blijft verantwoordelijk en behoudt de regie op de totale ontwikkeling.

In 2023 is nader onderzocht of dit toegekende budget van maximaal EUR 80.000 kon worden geminimaliseerd door het verkrijgen van subsidies. Dit nadere onderzoek heeft niet geresulteerd in het verkrijgen van subsidies, waardoor de bijdrage van EUR 80.000 volledig uit de reserve grondbedrijf wordt gefinancierd.

### **3.3 Totale opbrengsten**

Onderstaande tabel presenteert de totaal opgenomen opbrengsten bij deze herziening ten opzichte van de totaal opgenomen opbrengsten in de vorige herziening van de grondexploitatie Spoorzone A2.

Tabel 3.4 Opbrengsten totaal en verschillen

Opbrengstenpost	EUR 2023	EUR 2024	Verschil (EUR)
Welkoop	1.219.351	1.219.401	50
WVBV / Sanidrome Hofland & Schreuder	1.353.750	1.353.750	0
Huurinkomsten	1.238	1.238	0
<b>TOTAAL</b>	<b>2.574.339</b>	<b>2.574.389</b>	<b>50</b>

### 3.4 Resterende opbrengsten

Er zijn geen resterende opbrengsten meer te verwachten m.b.t. de ontwikkeling van de Spoorzone A2. De grondexploitatie wordt per 2024 afgesloten.

## 4 Eindresultaat

### 4.1 Resultaat

Onderstaande tabel presenteert het eindresultaat van de grondexploitatie op basis van de omschreven uitgangspunten in de voorgaande hoofdstukken. Tevens is de vergelijking gemaakt met het geraamde resultaat bij de vorige herziening. De verschillen zijn toegelicht in de hoofdstukken 2 en 3. Bijlage 2 presenteert de volledige grondexploitatie.

Tabel 4.1 Resultaat grondexploitatie

	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

Het resultaat in de vorige herziening was op prijspeil 1-1-2023 EUR -19.010 op eindwaarde. Op prijspeil 1-1-2024 is het eindresultaat EUR -17.524. Op eindwaarde verbeterd het resultaat daarmee met EUR 1.485.

Tezamen met de resultaten van de ontwikkeling van Spoorzone A1 en B ontstaat een integraal positief geraamd resultaat van EUR 1.125.568.

Tabel 4.1 Integraal resultaat Spoorzone

Integraal resultaat Spoorzone	2024
Spoorzone A1	1.221.104
Spoorzone A2	-17.524
Spoorzone B	-78.012
<b>Totaal</b>	<b>1.125.568</b>

## **Bijlagen**

- 1 Overzicht financiële administratie**
- 2 Grondexploitatie Spoorzone A2 - 2024**

Omschrijving	Uitgaven	Inkomsten
Verkoop gronden (en opstallen)		1.219.401,28
Belastingen, heffingen en retributies	891,98	
Woonrijp maken	14.830,00	
(POK) Externe inhuur	20.541,00	
Onderzoekskosten	475,00	
Overige kosten	939,42	
Verkoopkosten	3.689,00	
Externe inhuur (Mix BCF/Fisc)	1.300,00	
Externe inhuur (100% Fisc.)	7.383,75	
<b>Totaal</b>	<b>50.050,15</b>	<b>1.219.401,28</b>

Projectnummer	-	Plannaam	Spoorzone A2, 2024	Laatst bewerkt
Auteur	Remco den Boeft	Deellocatie	-	Standaardformat v
Versie	1	Variant	-	prijspeildatum
Model	jaar			

OVERZICHT		EUR
OPBRENGSTEN NOMINAAL		2.574.389
KOSTEN NOMINAAL		2.591.914
SALDO NOMINAAL		-17.524
SALDO EINDWAARDE D.D.	1-jan-24	-17.524
SALDO CONTANTE WAARDE D.D.	1-jan-24	-17.524

NOMINALE WAARDEN						
aantal jaren						0,00
aantal perioden						0
% rente						1,0000
Omschrijving	% opbrengsten- stijging (l. termijn)	% opbrengsten- stijging (k. termijn)	Totaal nominale waarde	Historische opbrengsten	(nog te realiseren)	1-1-2024
<b>INKOMSTEN</b>						
Welkoop, Kwantum, Schrueder	1,000	1,000	2.573.151	2.573.151	0	0
Huurinkomsten	1,000	1,000	1.238	1.238	0	0
<b>Totaal</b>			<b>2.574.389</b>	<b>2.574.389</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
% rente						1,0000
Omschrijving	% kosten- stijging (l. termijn)	% kosten- stijging (k. termijn)	Totaal	Historische kosten	(nog te realiseren)	1-1-2024
<b>UITGAVEN</b>						
Boekwaarde per 1/1/2018	1,050	1,050	862.959	862.959	0	0
Vererving gronden Spoorzone B	1,050	1,050	789.851	789.851	0	0
Saneren en explosieven	1,050	1,050	20.000	20.000	0	0
Bouw- en woonrijp maken	1,050	1,050	552.166	492.166	60.000	60.000
Ontsluitingsweg Hoevelaar fase 3	1,050	1,050	-43.704	-43.704	0	0
Planontwikkelingskosten en VTU	1,050	1,050	367.311	357.219	10.092	10.092
Risico en onvoorzien	1,050	1,050	6.524	6.524	0	0
Compensatie huurder	1,050	1,050	16.500	16.500	0	0
Tijdelijk beheer	1,050	1,050	6.812	6.812,37	0	0
Rente	1,050	1,050	13.496	13.496	0	0
<b>Totaal</b>			<b>2.591.914</b>	<b>2.521.822</b>	<b>70.092</b>	<b>70.092</b>
<b>NOMINALE KASSTROOM</b>			<b>-17.524</b>			<b>-70.092</b>
INKOMSTENSTIJGING			0			0
UITGAVENSTIJGING			0			0
<b>KASSTROOM INCL KOSTEN- INKOMSTENSTIJGING</b>			<b>-70.092</b>			<b>-70.092</b>
RENTETOEREKENING			0	52.567		0
<b>SALDO OP EINDWAARDE</b>			<b>-17.524</b>			<b>-17.524</b>