



Gemeente
Woudenberg

RAADSVOORSTEL 2025

**Datum
voorstel:** 11-03-2025

Registratiekenmerk: Z.348965 D.292557

Raadsvergadering van : 24 april 2025

Vergadering Commissie van: 8 april 2025

Portefeuillehouder: H.J. Molenaar

Behandelend ambtenaar: [REDACTED]

Onderwerp / voorstel: Hoevelaar fase 1: 9^e herziening 2025

Aan de Raad.

Voorstel

Wij stellen u voor:

1. Tot vaststelling over te gaan van de 9^e herziening van de exploitatieopzet Hoevelaar fase 1.
2. EUR 202.000 winst te nemen in 2024.

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

Beoogd resultaat

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 2024+

Argumenten

Met de vaststelling van de 9^e herziening van de grondexploitatie Hoevelaar fase 1 kan een vervolg worden gegeven aan de woningbouwontwikkeling.

Belangrijkste ontwikkelingen project 2024

- Alle woningen op de gronden van de gemeente en Zegheweg BV zijn opgeleverd aan de kopers.
- Het woonrijp maken van het volledige plangebied is afgerond. Uitzondering hierop vormt nog een eindafrekening onderhoudstermijn groen en het woonrijp maken van de gronden van Hek.
- Tussen de gemeente en Hek is een vaststellingsovereenkomst gesloten waarmee overeenstemming is bereikt over een tegemoetkoming in schade en kosten aan Hek, die als gevolg van meningsgeschillen/onzeerheid, in de afgelopen jaren zijn ontstaan. Met het sluiten van de vaststellingsovereenkomst zijn deze meningsgeschillen beëindigd.

Kanttelingen en risico's

Onderstaande tabel presenteert het financieel effect van de belangrijkste risico's. Deze zijn enkel nog gelegen aan de kostenkant.

	Basis (EUR)	Risico (EUR)	Kans	Risicobedrag (EUR)
Hogere kosten woonrijp maken	322.841	276.272	40%	18.627
Hogere planontwikkelingskosten	322.841	307.586	40%	6.102
Totaal				24.729

- 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.

Maatschappelijk draagvlak

Niet van toepassing.

Financiële consequenties

op juistheid beoordeeld door



Onderstaande tabel presenteert het geraamde financieel resultaat van dit project per peildatum 1 januari 2025 in vergelijking met de raming bij de vorige herziening per 1 januari 2024.

Resultaat	2024 (EUR)	2025 (EUR)	Vershil (EUR)
Kosten nominaal	16.216.441	16.421.455	205.014
Opbrengsten nominaal	16.768.233	16.768.233	0
Saldo nominaal	551.792	346.778	-205.014
Saldo eindwaarde	540.466	335.884	-204.583
Saldo contante waarde (1/1/2025)	519.479	322.841	-196.638
Resultaat gemeente (1/1/2025)	259.740	161.420	-98.319

Te concluderen is dat het geraamde resultaat is gedaald als gevolg van de (verplichte) tussentijdse winstneming van EUR 175.000 in 2023, die in de boekwaarde van 2024 is verwerkt. In het toelichtende boekwerk worden de verschillen nader toegelicht.

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 2024 EUR 202.000. De winstneming zal conform de overeenkomst met Zegheweg BV, 50/50 worden verdeeld tussen gemeente en Zegheweg BV.

Door middel van een apart raadsvoorstel "resultaatbestemming grondexploitaties" wordt een bestemming voorgesteld van de jaarresultaten van alle grondexploitaties.

Aanpak/uitvoering

Na vaststelling door de gemeenteraad van deze 9^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 2024.

Communicatie

Niet van toepassing.

Bijlage(n)

D.nummer	Documentnaam	Geheimhouding	Actieve openbaarmaking
292500	Grondexploitatie Hoevelaar fase 1 – 9 ^e herziening	n.v.t.	n.v.t.
292558	Grondexploitatie Hoevelaar fase 1 – 9 ^e herziening	n.v.t.	n.v.t.
292559	Hoevelaar fase 1 - Toelichting (geheim)- Hoevelaar fase 1 2025 9e herziening	ja	n.v.t.

Burgemeester en wethouders van Woudenberg

Z.D.M. van den Boogaard
Secretaris (wnd)

M. Jansen-van Harten
Burgemeester