

Van: college van burgemeester en wethouders

Datum: 10 mei 2011

Contactpersoon: R. Ammerlaan / E.van Vliet

Tel.nr.: 428 601

E-mailadres: ammerlaan.r@woerden.nl

Gemeente Woerden 11.007395



Registratiedatum: 18/05/2011
Behandelend afdeling RAAD
Afgehandeld door/op:

Onderwerp:

Meerjarenperspectief Grondbedrijf 1-1-2011

Kennisnemen van:

Bijgevoegde meerjarenperspectief Grondbedrijf 1-1-2011

Inleiding:

Het grondbedrijf is een belangrijk element van de financiële structuur van de gemeente Woerden. Haar kerntaak betreft te voorzien in uitgifbare bouwrijpe grond voor woningen, bedrijven, kantoren en overige voorzieningen. Een ander kenmerk is de grote in- en uitgaande stromen van financiële middelen. Omdat gronden soms pas 10-15 jaar na verwerving in ontwikkeling worden genomen blijven de rentelasten op het geïnvesteerde vermogen van invloed op het rendement van het grondbedrijf, tot de gronden worden ontwikkeld. Om een goed beeld van het rendement van alle inspanningen te hebben is het bij gemeenten gebruikelijk te werken met een Meerjarenperspectief Grondbedrijf (MPG). Het blijft een continue proces om de rendementen te monitoren en de risico's in te schatten.

Kernboodschap:

De financiële positie van het grondbedrijf van Woerden is over het algemeen gezond te noemen.

De gevolgen van de kredietcrisis zijn echter ook aan Woerden niet voorbij gegaan. Hiervoor zijn enkele passende maatregelen getroffen, gericht op verlening van exploitatietermijnen. De komende jaren zal regelmatig moeten worden onderzocht of de getroffen maatregelen voldoende zijn gebleken. Indien dit niet het geval is dan zullen voorstellen worden uitgewerkt.

Voor het project met de grootste impact op de Algemene reserve grondbedrijf (ARG), Defensie-eiland, zijn forse verliesvoorzieningen getroffen met een waarde van circa € 12,5 mln. Inclusief de jaarlijks te ontvangen rente binnen de ARG zullen er voldoende middelen zijn om het berekende tekort van circa € 15,2 mln. op te vangen. De boekwaarde van Defensie-eiland per 31-12-2010 is bijna € 15 mln.

Op macroniveau is de verwachting voor de middellange en langere termijn, dat de economie weer gaat aantrekken en dat ook de sector bouwnijverheid daarvan gaat profiteren. Maar het totale volume van de markt vraag en de wijze waarop deze zal worden ingevuld, zullen zijn veranderd. Te denken valt bijvoorbeeld aan de omvang van projecten waarbij nog meer dan voorheen de projecten moeten aansluiten op de vraag. Enkele goede voorbeelden hiervan zijn bijvoorbeeld Villapark, de grachtenkavels op eiland 3 en CPO Riethof (=Collectief Particulier Opdrachtgeverschap) waarbij de informatieavond voor de uitgifte van bouw kavels zijn druk bezocht.

Vervolg:

Bijlagen:

Meerjarenprognose grondbedrijf 1-1-2011

De secretaris



W. Wieringa

De loco-burgemeester



M.J. Schreurs

Meerjarenperspectief Grondbedrijf

peildatum 1-1-2011



Gemeente Woerden

maart 2011

**Meerjarenperspectief
Grondbedrijf**
peildatum 1-1-2011

Gemeente Woerden

maart 2011

INHOUD

BLAD

1	SAMENVATTING EN CONCLUSIES	3
1.1	Aanleiding en doel	3
1.2	Algemeen beeld Grondbedrijf	3
1.3	Beslispunten	5
1.3.1	Inzet risico-opslag t.b.v tussentijdse voeding ARG	5
1.3.2	Bezuinigingstaakstelling 3 maal € 200.000 (bijdrage Woningbouwcomplexen)	5
1.3.3	Bezuinigingstaakstelling collegeprogramma 2006-2010 € 1 mln	5
1.3.4	Breeveld	5
1.3.5	Risico-simulatie Defensie-eiland en Snel & Polanen	5
1.3.6	Administratief afsluiten van Hofwijk-west en Middelland-Zuid	6
2	INLEIDING	7
3	OVERZICHT VAN DE GRONDEXPLOITATIES	8
3.1	Oranjestraat	8
3.2	Defensie-eiland	8
3.3	Kamerik NO II	9
3.4	Snel & Polanen	9
3.5	Toekomstige grondexploitaties	9
3.5.1	Breeveld	9
3.5.2	PIUS X	10
3.5.3	Overige percelen (NNIEG)	11
4	GEHANTEERDE UITGANGSPUNTEN RISICOVOORZIENINGEN	12
5	FONDSAFDRACHTEN	13
6	RESERVES, WEERSTANDSVERMOGEN EN -CAPACITEIT	14
7	AANVULLENDE BESLUITEN M.B.T. ALGEMENE RESERVE GRONDBEDRIJF	15
7.1	Bezuinigingstaakstelling collegeprogramma 2010-2014	15
7.2	Afdracht Stichting Stadsherstel	15
7.3	Bezuinigingstaakstelling collegeprogramma 2006-2010 € 1 mln	15
8	CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN	16
8.1	Mogelijke afdrachten vanuit grondbedrijf aan Algemene Dienst:	16
8.2	Dekkingsgraad van de ARG	17
8.3	Samenvatting van het voorstel	18
8.3.1	Inzet risico-opslag t.b.v tussentijdse voeding ARG	18
8.3.2	Bezuinigingstaakstelling 3 maal € 200.000 (bijdrage Woningbouwcomplexen)	18
8.3.3	Bezuinigingstaakstelling collegeprogramma 2006-2010 € 1 mln	18
8.3.4	Breeveld	18
8.3.5	Risico-simulatie defensie-eiland en Snel & Polanen	18
8.3.6	Administratief afsluiten van Hofwijk-west en Middelland-Zuid	19
9	DEFINITIES	20

BIJLAGEN

1	Stroomschema reserves en Voorzieningen Grondbedrijf
2	Verloop van de Algemene reserve Grondbedrijf periode 2011-2026
3	Meerjarenperspectief Groenfonds 2011-2026
4	Meerjarenperspectief Reserve Infrastructurele Werken 2011-2026
5	Factsheets actieve grondbedrijfcomplexen
6	resultaat Risico-simulatie Snel&Polanen
7	resultaat Risico-simulatie Defensie-eiland
8	Risico-simulatie versie 3 Woerden – Snel en Polanen 2011 met bijz gebeurtenis
9	Risico-simulatie versie 3 Woerden – Snel en Polanen 2011 zonder bijz gebeurtenis
10	Risico-simulatie versie 4 Woerden – Defensie eiland 2011 met bijz gebeurtenis
11	Risico-simulatie versie 4 Woerden – Defensie eiland 2011 zonder bijz gebeurtenis

1 SAMENVATTING EN CONCLUSIES

1.1 Aanleiding en doel

Het grondbedrijf is een belangrijk element van de financiële structuur van de gemeente Woerden. Haar ontwikkeltaak betreft om te voorzien in uitgeefbare bouwrijpe grond voor woningen, bedrijven kantoren voorzieningen. Een ander kenmerk is de grote in- en uitgaande stromen van financiële middelen.

Omdat gronden soms pas over 10-15 jaar na verwerving in ontwikkeling worden genomen blijven de rentelasten op het geïnvesteerde vermogen van invloed op het rendement van het grondbedrijf, tot de gronden worden ontwikkeld.

Om een goed beeld van het rendement van alle inspanningen te hebben is het bij gemeenten gebruikelijk te werken met een Meerjarenperspectief Grondbedrijf (MPG)

In dit rapport is planningshorizon afgestemd op de verwachte einddatum van het grootste project binnen Woerden, te weten Snel&Polanen en kent als einddatum 31-12-2025.

Het MJP houdt naast de financiële gegevens uit de afzonderlijke grondexploitaties ook rekening met de beleidsuitgangspunten zoals geformuleerd in de nota "Vaste grond voor beleid" uit 2006. Een actualisatie van die nota staat gepland medio 2011.

Onderliggend rapport betreft de 2^e versie van het MPG Woerden, waarover overleg is gevoerd met de Planning & Control, Financiën en de accountant.

1.2 Algemeen beeld Grondbedrijf

De financiële positie van het grondbedrijf van Woerden is over het algemeen gezond te noemen.

De gevolgen van de kredietcrisis gaan echter ook aan Woerden niet voorbij. De verwachting is wel dat het effect op de uitgifte van bouwgrond en de daarvan afhankelijke realisatie van nieuwbouwwoningen beperkt is. Echter de komende jaren zal regelmatig moeten worden onderzocht of de getroffen maatregelen voldoende zijn gebleken. Indien dit niet het geval is dan zullen voorstellen worden uitgewerkt. Voor het project met de grootste impact op de ARG, Defensie-eiland, zijn forse verliesvoorzieningen getroffen met een waarde van circa € 12,5 mln. Inclusief de jaarlijks te ontvangen rente binnen de ARG zullen er voldoende middelen zijn om het berekende tekort van circa € 15,2 mln. op te vangen. De boekwaarde van Defensie-eiland per 31-12-2010 is bijna € 15 mln.

Het totaal aan boekwaarden van alle grondbedrijfcomplexen bij elkaar is € 27,1 mln. per 31-12-2010, welke voor ruim de helft bestaat uit die van Defensie-Eiland. Het project met de grootste financiële winstpotentie is Snel&Polanen. Dit complex kende een boekwaarde van circa € 5 mln. per 31-12-2010. Naar verwachting is door grondverkoop in 2011 en een beperkte uitgave voor bouw- en woonrijpmaken de boekwaarde aan het einde van 2011 afgenomen tot circa € 50.000.

Op macroniveau is de verwachting voor de middellange en langere termijn, dat de economie weer gaat aantrekken en dat ook de sector bouwnijverheid daarvan gaat profiteren. Maar het totale volume van de markt vraag en de wijze waarop deze zal worden ingevuld, zullen zijn veranderd. Te denken valt bv. aan de omvang van projecten waarbij nog meer dan voorheen de projecten moeten aansluiten op de vraag.(referenties binnen Woerden zijn bv. Villapark en CPO Riethof (=Collectief Particulier Opdrachtgeverschap). Aan de andere kant is een recente informatieavond voor de uitgifte van bouw kavels druk bezocht. Er waren 80 geïnteresseerden voor 10 bouw kavels. De komende periode zal bepalen of

deze trend ook gevolgen kan hebben voor de al ontwikkelde stedenbouwkundige plannen. (bv binnen Waterrijk en Snellerpoort)

Wellicht zal in de toekomst nog meer rekening worden gehouden met deze wijze van particulier opdrachtgeverschap. Indien van toepassing zal bij komende actualisatie hiermee rekening worden gehouden.

Het grondbedrijf is net zoals andere bedrijven afhankelijk van economische effecten op de korte, middellange en lange termijn. Grondexploitaties zijn echter in principe anticyclisch omdat vaak langere ontwikkelingstermijnen worden gevolgd, maar de effecten op de korte termijn zijn wel van invloed op de bedrijfsvoering, omdat hierdoor de verwachte einddata waarop de grondexploitaties administratief worden afgesloten, op een later tijdstip kunnen vallen.

Deze fluctuatie is ook terug te zien in de stand van de reserves en voorzieningen en het weerstandvermogen van het grondbedrijf. Per grondexploitatie zijn in 2009 al maatwerkoplossingen getroffen, waarbij b.v. productietermijnen zijn opgeschoven. Deze maatregelen zijn medio 2010 verwerkt in de grondexploitaties. Voorbeeld hiervan is bv deelplan Snellerpoort van het exploitatiegebied Snel & Polanen, welke met 5 jaar is vertraagd.

Onderliggende MPG is ontwikkeld op basis van de geactualiseerde grondexploitaties van begin 2011.

Voor 2010 is geen MPG ontwikkeld. Op basis van nacalculatie is gebleken dat er een afdracht mogelijk is aan de Algemene Dienst van € 278.000 vanuit de ARG.

In 2011 zal een afdracht mogelijk kunnen zijn van circa € 2 mln., waarin de bijdrage van 2010 is verwerkt. Zoals het beeld er naar uitziet kan voor de jaren 2012 tot 2015 een afdracht mogelijk zijn van circa € 1 mln./jr. De daadwerkelijke mogelijkheden voor financiële afdrachten zullen ieder jaar op basis van de actualisatie opnieuw worden bepaald.

Dit zijn afdrachten gebaseerd op huidige stand boekwaarden, inzichten en ontwikkelingsscenario's. Verder is dit exclusief de verplichte bijdragen vanuit het grondbedrijf aan de bezuinigingstaakstelling vanwege het collegeprogramma 2010-2014. Die bijdrage van € 200.000 voor de jaren 2012, 2013 en 2014 is daarbij op te tellen.

Risico's worden bepaald door een aantal bijzondere gebeurtenissen.

Vooralsnog zijn ze op dit moment voor een groot gedeelte van toepassing op het project Defensie-eiland. Het betreft de inrichting van de openbare ruimte rondom het Kasteel, diverse kansen op vertraging in het planproces en mogelijke aanvullende maatregelen mbt de benodigde bodemsanering.

Een ander risico is van toepassing op het project Snel&Polanen en betreft de uitvoering van de zandwinning en de daaraan gekoppelde zetting van grond in Snel&Polanen.

Het realiseren van de gebouwde p-voorziening kent op dit moment nog een negatieve exploitatie. Hiervoor is binnen Het grondbedrijf geen rekening mee gehouden, omdat deze ten laste zou komen van de algemene middelen.

Door het zetten van de grond als gevolg van zandwinning is een deel van uitgeefbare grond mogelijk niet verkoopbaar. Vooralsnog wordt aangenomen dat de negatieve gevolgen hiervan opgevangen kunnen worden binnen de grondexploitatie van Snel & Polanen.

1.3 Beslispunten

1.3.1 Inzet risico-opslag t.b.v tussentijdse voeding ARG

Voorgesteld wordt om met ingang van 2012, de risico-opslag zoals die binnen de grondexploitatie wordt berekend op toekomstige grondverkoop, voor 50% ten gunste te laten komen van de ARG. Dit is een vervroegde winstneming waardoor de dekkingsgraad van de ARG wordt verbeterd en er daardoor ook eerder middelen ter beschikking kunnen komen van de Algemene Dienst. Vooralsnog is dit een rekentechnische benadering ten behoeve van de MPG, omdat hierdoor een extra risico ontstaat voor de grondexploitaties. De daadwerkelijke afdracht zal achteraf en via nacalculatie geschieden op basis van daadwerkelijke verkoopresultaten.

1.3.2 Bezuinigingstaakstelling 3 maal € 200.000 (bijdrage Woningbouwcomplexen)

In het collegeprogramma 2010-2014 is, onder de bijdrage woningbouwcomplexen, bepaald dat het grondbedrijf, met ingang van 2012, 3 maal € 200.000 moet bijdragen. Deze taakstelling is gevonden binnen Snel & Polanen door het neerleggen van de ambitie om te bezuinigen op de plankosten voor dat bedrag. De bijdrage wordt in 2011 afgedragen aan de ARG ten laste van Snel & Polanen, waarna per jaar de afdracht zal plaatsvinden aan de Algemene Dienst

1.3.3 Bezuinigingstaakstelling collegeprogramma 2006-2010 € 1 mln.

In het vorige collegeprogramma is besloten dat het grondbedrijf in totaal € 1 mln. moest bijdragen aan de bezuinigingstaakstelling. Daarvan is in totaal € 430.000 geëffectueerd en ten laste gebracht van het exploitatie Snel & Polanen. Rest nog een bedrag van € 570.000. Voorgesteld wordt om deze restruimte in relatie te brengen met het collegebesluit om de kosten van het corporatiehotel ten laste te brengen van Snel&Polanen. De kosten hiervan zijn € 300.000. Hierdoor komt de resterende taakstelling op € 270.000 welke ten laste van Snel&Polanen kan worden afgedragen aan de ARG.

1.3.4 Breeveld

De status van dit plangebied is op dit moment niet duidelijk. Vanwege de hoge boekwaarde is het gewenst dat er in 2011 meer duidelijkheid komt over de gewenste invulling van dit plangebied. Naar verwachting zullen de uiteindelijke opbrengsten vanwege grondverkoop onvoldoende zijn om de hoge boekwaarde plus de aanvullende kosten voor planontwikkeling te compenseren. Hierdoor zal er een projectverlies optreden waarmee nog op geen enkele wijze rekening gehouden. Om nog beter grip te krijgen op het MPG is het gewenst dat er in 2011 meer duidelijkheid komt over de gewenste invulling.

1.3.5 Risico-simulatie Defensie-eiland en Snel & Polanen

Defensie-eiland en Snel & Polanen hebben de grootste invloed op de stand van de ARG. Om de in de grondexploitaties opgenomen risico-opslag te kunnen toetsen is onderzocht wat het risico zou kunnen zijn als gekozen wordt voor een andere manier van berekenen. Op basis van een globaal uitgevoerde risico-simulatie is gebleken dat de gewoonlijke risicoreserve van 5% en 10% van de boekwaarde voldoende is en dat er geen aanvullende maatregelen getroffen moeten worden. Het betreft hier een globale berekening. Het kan zijn dat op basis van een uitgebreidere berekening een andere uitslag mogelijk is omdat dan vanuit meerdere vakdisciplines een inschatting wordt gemaakt van de bijzondere gebeurtenissen en de kans dat zo'n gebeurtenis zich kan voordoen. Voor onderliggende MPG is gekozen

om eerst kennis en ervaring op te doen met zo'n rekenmethode en in de loop van 2011 te onderzoeken of deze voor de MPG 2012 als rekenstandaard zal worden toegepast.

1.3.6 Administratief afsluiten van Hofwijk-west en Middelland-Zuid

Per 31-12-2011 worden de complexen Hofwijk-West en Middelland-Zuid administratief afgesloten en het exploitatieresultaat overgeboekt naar de ARG. De exploitatieresultaten zullen respectievelijk € 25.167 (exploitatiewinst) en -/- € 6.488 (exploitatieverlies) bedragen

2 INLEIDING

Het gemeentelijk grondbeleid is ondersteunend aan de door het gemeentebestuur geformuleerde beleidsdoelstellingen waarbij een ruimtelijke component is betrokken.

De gemeentelijke doelstellingen van en de werkwijzen waarop deze worden uitgevoerd vinden hun basis in de nota "Vaste grond voor beleid" welke is vastgesteld door de gemeenteraad in februari 2006. Medio 2011 wordt deze nota geactualiseerd.

Elk jaar wordt de gemeenteraad geïnformeerd betreffende het grondbedrijf op basis van de paragraaf grondbeleid binnen de jaarrekening en de begroting.

Omdat binnen het grondbedrijf voor lange termijnen forse uitgaven en inkomsten worden begroot en gerealiseerd is het wenselijk om ook inzicht te hebben op het meerjarenperspectief van het grondbedrijf. Onderliggende Meerjarenperspectief geeft dat inzicht, waarbij per jaar inzichtelijk wordt welke afdrachten en bijdragen verwacht kunnen worden uit de verschillende grondexploitaties en welke bijdragen/afdrachten mogelijk zijn tussen de Algemene Dienst en het Grondbedrijf.

Dit is het 2^e MPG dat als zodanig is ontwikkeld. In 2009 werd de 1^e ontwikkeld.

In het kort is het MPG als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 3. Overzicht van de grondexploitaties
- Hoofdstuk 4. Gehanteerde uitgangspunten risicovoorzieningen
- Hoofdstuk 5. Fondsafdrachten
- Hoofdstuk 6. Reserves in relatie tot weerstandscapaciteit
- Hoofdstuk 7. Aanvullende besluiten m.b.t. algemene reserve grondbedrijf
- Hoofdstuk 8. Conclusies

3 OVERZICHT VAN DE GRONDEXPLOITATIES

Tabel 1: overzicht van de geactiveerde grondexploitaties.

complex	resultaat	eindwaarde	+ of -	per datum	NCW per 1-1-2011
Oranjestraat	€	378.907,00	verlies	1-1-2013	€ 345.322,25
Defensie-eiland	€	7.757.000,00	verlies	1-1-2018	€ 5.605.515,66
Kamerik NO 2	€	1.151.580,00	winst	1-1-2015	€ 956.484,61
Snel & Polanen	€	710.342,00	winst	1-1-2025	€ 371.000,00

In bovenstaande tabel is een overzicht gegeven van de verwachte exploitatieresultaten van de op dit moment geactiveerde grondbedrijfcomplexen.

In Bijlage 4 is per project een zogenaamde factsheet opgenomen met de belangrijkste resultaten en cijfers

3.1 Oranjestraat

Dit betreft een inbreidingslocatie en zal naar verwachting medio 2013 administratief afgesloten kunnen worden. Het project is al vanaf de jaren 80 van de vorige eeuw in ontwikkeling en er zijn diverse bodemsaneringen uitgevoerd en meerdere projecten huur- en koopwoningen gerealiseerd.

Ten behoeve van het 1^e MPG was nog een tekort geraamd van € 510.844. Het verlies is minder groot geworden vanwege een extra subsidie die is ontvangen ter stimulering woningbouw van € 260.000.

Voor het complex Oranjestraat kan de bijdrage uit de reserve van het grondbedrijf daardoor afnemen met circa € 163.000. De bijdrage vanuit de ARG om te kunnen komen tot een neutrale grondexploitatie is (afgerond) € 345.000 op 1-1-2013..

3.2 Defensie-eiland

Het betreft een binnenstedelijke herstructureringsopgave met een bouwprogramma van circa 240 woningen. Binnen dit project zal sprake zijn van een bodemsanering en worden daarnaast oude structuren zoals een gracht, teruggebracht. In 2009 is al een bijdrage beschikbaar gesteld vanuit algemene dienst van € 2,5 mln. en uit de ARG van € 2,5 mln. Deze € 5 mln. in totaal maakt onderdeel uit van voorzieningen binnen de administratie van het grondbedrijf. De rente wordt jaarlijks hierop bijgeschreven zodat deze uiteindelijk is aangegroeid tot € 7.75 mln. op eindwaarde.

Omdat dit nog onvoldoende was om het exploitatietekort te kunnen opvangen is in 2010 een aanvullende verliesvoorziening van circa € 7,45 mln. op eindwaarde gereserveerd. Aan dit onderdeel wordt geen rente toegevoegd. De rente wordt wel toegevoegd aan de ARG

De nu gereserveerde gelden zijn op dit moment toereikend om het in 2010 begrote exploitatietekort van € 15,2 mln. op eindwaarde te kunnen dekken (€ 7,75 mln. + € 7,45 mln.).

Vanwege het verlagen van de parameter voor rente van 5% naar 4,75 % evenals het realiseren van een extra subsidie van € 500.000, waarvan 50% voor gemeente is en 50% voor de ontwikkelaar, neemt het exploitatietekort af met circa € 250000 op eindwaarde.

Voorgesteld wordt deze binnen de grondexploitatie te handhaven. Ieder jaar wordt er rente vanuit de ARG aan de reserve van € 5 mln. gevoegd zodat op eindwaarde voldoende dekking is om het tekort op eindwaarde te kunnen opvangen. Door het iets verbeterde exploitatieresultaat is de behoefte aan rente vanuit de ARG ook iets minder geworden, waardoor de ARG uiteindelijk hoger zal zijn.

3.3 Kamerik NO II

Dit is een uitbreidingslocatie voor woningbouw aan de noordoostzijde van de kern Kamerik. Hier worden 64 woningen gebouwd alsmede een zorgcomplex. Naar verwachting zal deze grondexploitatie medio 2015 afgesloten kunnen worden met een winst van circa € 1.150.000 op eindwaarde.

3.4 Snel & Polanen

Dit betreft een samengestelde gebiedsexploitatie bestaande uit meerdere deelexploitaties. Medio 2010 is besloten om het plandeel Snellerpoort te vertragen en in een later stadium te ontwikkelen. Daarmee is de totale exploitatietermijn met 5 jaar verlengd tot 1-1-2025. Bij de vaststelling van de grondexploitatie 2010 heeft de gemeenteraad ook besloten tot het onttrekken van € 6,65 mln. uit de grondexploitatie, omdat bleek dat een geprojecteerde geluidwerende voorziening langs de A12, niet nodig was vanwege aanvullend milieuonderzoek.

Vanwege de kredietcrisis is verder rekening gehouden met een verhoogde risico-opslag voor grondverkoop van 7,5% naar 10%. Met verwerking van de genoemde aanpassingen kan de grondexploitatie naar verwachting toch met een winst van circa € 710.000 mln. op eindwaarde (per 1-1-2025) worden afgesloten

De € 6,65 mln. is in 2010 administratief overgeboekt naar de ARG, waarmee een deel van het tekort van Defensie-eiland kon worden opgevangen.

3.5 Toekomstige grondexploitaties

Voor onderstaande gebieden zal naar verwachting in de loop van 2011 een grondexploitatie ter besluitvorming aan de gemeenteraad worden voorgelegd. Pius X is nagenoeg beschikbaar en voor Breeveld is van toepassing dat eerst een ruimtelijke visie beschikbaar moet zijn

3.5.1 Breeveld

De boekwaarde van het bedrijventerrein (exclusief Sluisgebouw) bedraagt per 1-1-2011 € 4.824.463,=.

Dit project staat in feite stil, omdat niet duidelijk is wat op de grond kan worden ontwikkeld. Dit gebied kan eventueel ook worden ontwikkeld voor woningbouw. In de ter discussie staande structuurvisie is aangegeven dat er mogelijkheden zijn voor woningen met een groene voet. Maar onduidelijk is of die visie nog overeenstemt met de huidige wensen. Om te kunnen bepalen waar behoefte aan is zal door afdeling Ruimte onderzocht dienen te worden welke invulling gewenst is. Tot dit duidelijk is zal de boekwaarde ieder jaar toenemen met circa € 220.000 aan rente.

Dit plangebied kent een oppervlakte van in totaal 6,5 ha. Hiervan is nog circa 3,5 ha uitgeefbaar. Per 1-1-2011 bedraagt de boekwaarde circa € 138 / uitgeefbare m².

Dit is nog zonder eventuele kosten voor plankosten en kosten voor bouw- en woonrijpmaken. Indien het terrein wordt benut voor bedrijventerrein is de verkoopwaarde circa € 225/m². Verwacht mag worden dat de opbrengsten onvoldoende zullen zijn om de boekwaarde en aanvullende kosten te compenseren. Er zal dan sprake zijn van een projectverlies.

De accountant heeft bij de controle van de jaarrekening in 2009, aangegeven dat het Sluisgebouw tot het moment van herontwikkeling, binnen de administratie van de Algemene Dienst opgenomen moet worden bij de staat Materiele Vaste Activa, zodat ook op het pand wordt afgeschreven. Het financiële resultaat

van de opstalexploitatie (incl. afschrijving Sluisgebouw) komt hierdoor ten laste van de Algemene Dienst . In 2009 is besloten om het gebouw te verhuren tot minimaal 2012.

Als wordt besloten tot herbestemming van het Sluisgebouw zonder deze geheel te slopen, kan het begroote tekort wellicht lager uitvallen omdat dan niet de complete boekwaarde behoeft te worden afgeschreven, maar slechts een deel ervan. Onderzocht moet nog worden of dan een deel van de kosten verhaald kan worden op de naastliggende locaties Den Oudsten en Steinhagenseweg, op grond van de grondexploitatiewet.

Andere optimaliseringmogelijkheden betreffen:

- Verdichten van het woningbouwprogramma
- Andere woningtypen (minder sociaal, meer dure vrije sector)

Geadviseerd wordt om medio 2011 een besluit te nemen of langer verhuren wenselijk/nodig is aangezien nog geen bestuurlijke keuze is gemaakt over de invulling.

Een eventueel tekort na herontwikkeling van het Sluisgebouw is niet meegenomen in onderliggend MPG aangezien het hier in eerste instantie geen "grondbedrijf " ontwikkeling betreft, maar vastgoed. In het kader van de inhaalslag vastgoed zal dit worden meegenomen.

3.5.2 PIUS X

Het project Pius X betreft een afronding van de stedelijke vernieuwing Schilderskwartier, waarvan de bestuurlijke besluitvorming is gelegd op 23 juni 2005.

De concept-gebiedsexploitatie Pius X is opgebouwd uit 5 deelexploitaties. Allemaal bij elkaar leveren ze de gebiedsexploitatie Pius X.

Doel van de integrale gebiedsexploitatie is om de toegekende subsidie van de provincie te kunnen onderbouwen, en de onderlinge samenhang aan te tonen.

Deelgebied 1:

Betreft de ontwikkelingen van SWW (2 maal 44 sociale huurwoningen en 22 koopwoningen) inclusief de daaraan grenzende openbare ruimte; (grondexploitatie)

Deelgebied 2:

Een nieuw te bouwen complex van circa 20 woningen inclusief speelveld en plantsoen; (grondexploitatie)

Deelgebied 3:

Betreft het hoofdgebouw van Pius X (vastgoedexploitatie en grondexploitatie)

Deelgebied 4:

Betreft de sportzaal (vastgoedexploitatie en grondexploitatie)

Deelgebied 5:

Hierin zijn de kosten en opbrengsten ondergebracht die een meer algemeen karakter hebben zoals subsidies, bijdragen uit de reserve Gemeentelijk Rioleringsplan en reserve Schilderskwartier, evenals een boekwaarde van € 74.000 mbt al gemaakte overall plankosten

Subsidie provincie

De provincie heeft een subsidie aan het project toegekend van € 1 mln. Eind 2012 moet het stadium van onomkeerbaarheid zijn bereikt. Eventueel moet gemeente een deel van de subsidie proportioneel terugbetalen. Om dat te voorkomen moeten 7 projectdoelstellingen zijn gerealiseerd of in vergaande voorbereiding c.q. uitvoering zijn. Het gaat dan om onderhoud en instandhouding Pius X en gymzaal, het vinden van een extra huurder die een passende aanvulling is op het bestaande voorzieningenniveau, verplaatsen JOP en herinrichting van de openbare ruimte.

Resultaat concept-gebiedsexploitatie

De concept-gebiedsexploitatie kent een positief exploitatieresultaat van circa € 500.000 op eindwaarde per 1-1-2015. Per 1-1-2011 is dat circa € 415.000 ncw

In 2011 zal de grondexploitatie ter goedkeuring worden voorgelegd aan de gemeenteraad. Daarmee kan ook de uitkomst worden gekoppeld aan de ARG (vanaf 2012)

3.5.3 Overige percelen (NNIEG)

Deze gronden zijn voorzien om te worden herontwikkeld tot bouwlocaties. In het complex Overige percelen zijn mn agrarische gronden ondergebracht die als compensatiegrond of als ontwikkelingslocatie kunnen worden ingezet. Daarnaast worden de koopopties voor strategische gronden in dit complex ondergebracht. Per 1-1-2011 is de boekwaarde € 645.670. Binnen het complex is circa 17,75 ha aan grond ondergebracht, waarmee de boekwaarde circa € 3,65/m² bedraagt. Dit is een aanvaardbare grondwaarde voor dit soort gronden.

4 GEHANTEERDE UITGANGSPUNTEN RISICOVOORZIENINGEN

In de nota "Vaste grond voor beleid" uit 2006 zijn de kaders voor deze uitgangspunten vastgelegd.

Er zijn 2 soorten risicovoorzieningen te onderscheiden in de administratie van het grondbedrijf Woerden:

- **Risicoafdekking binnen de grondexploitaties:** Op dit moment wordt binnen de grondexploitaties een kostenpost gemarkeerd ter grootte van 0% of 5% of 10% van de toekomstige verkoopopbrengsten. Als algemene richtlijn geldt dat deze 5% is voor woningbouwgebieden en 10% voor bedrijventerreinen. Voor Kamerik NO2 evenals Snel & Polanen is dat percentage in 2009, met de vaststelling van de grondexploitaties, verhoogd naar 7,5%, en voor Snel & Polanen is die risico-opslag zelfs in 2010 verhoogd naar 10%. De reden daarvoor was dat de exploitatietermijn is verlengd tot 1-1-2025. Deze voorziening wordt gelijktijdig met de daadwerkelijke uitgifte afgebouwd. Indien geen aanspraak wordt gemaakt op deze risicovoorziening dan komt deze ten gunste van het eindresultaat. Inmiddels is de wens ontstaan om een deel van deze risicovoorziening vervroegd te activeren en ten gunste te brengen van de ARG.. Daarbij is de volgende werkwijze gehanteerd:
 - per project wordt een inschatting gemaakt van het totaal aan risico-opslag over alle komende exploitatiejaren. Hiervan wordt een gemiddelde bepaald. 50% van dat gemiddelde wordt voor de komende exploitatiejaren jaarlijks afgedragen aan de ARG. De andere 50% blijft binnen de grondexploitatie als opbrengst staan, waarmee het exploitatieresultaat zal verbeteren.
 - Bovenstaande werkwijze kan na besluitvorming met ingang van 2012 worden doorgevoerd in de MPG en is slechts bedoeld voor de inschatting van toekomstige afdrachten tbv de MPG
 - Daadwerkelijke afdracht vindt plaats op nacalculatie en is gebaseerd op de daadwerkelijk gerealiseerde verkoop;
- **Risicoafdekking via de ARG;** Ten behoeve van de ARG is door gemeente Woerden besloten dat 10% van het totaal aan boekwaarden van alle complexen samen beschikbaar moet zijn.

Risico-simulatie

Binnen andere gemeenten worden risico's ook op een andere methode in kaart gebracht en wordt het weerstandsvermogen daarop afgestemd.

Een veel gebruikte methode betreft de zogenaamde Risico-simulatie. Dat is een statische manier van berekenen, waarbij een project 10.000 maal opnieuw wordt berekend en waarbij een aantal gebeurtenissen worden nagebootst inclusief een inschatting van de daaraan gekoppelde bedragen.

Uit deze simulatie volgt dan een zogenaamd histogram met een overzicht van de minimale en maximale omvang van het risicoprofiel. Een ander resultaat betreft een zogenaamd tornadodiagram waarbij de belangrijkste risico's en kansen worden benoemd. Aan de hand hiervan kan een beter risicomanagement worden toegepast.

Het maken van een uitgebreide analyse is vooralsnog niet gedaan, omdat gekozen is om in eerste instantie eerst ervaring op te doen. Daarvoor is een beperkte analyse uitgevoerd. Mogelijk zal voor de volgende MJP wel gekozen worden voor de uitgebreidere versie. De beperkte analyse is toegepast op de grondexploitaties voor defensie-eiland en Snel&Polanen. Het resultaat daarvan is dat de ARG op dit moment toereikend is om het risico te kunnen opvangen.

Het belangrijkste risico lijkt vooralsnog het realiseren van de planning op het Defensie-eiland en de graafwerkzaamheden en zetting van grond in Snel & Polanen.

In Bijlage 5 zijn de resultaten van de risico-simulatie weergegeven.

5 FONDSAFDRACHTEN

Binnen alle grondexploitaties (met een enkele uitzondering daargelaten) wordt rekening gehouden met extra afdrachten ten gunste van de 2 reserves te weten:

- Het Groenfonds evenals
- de Reserve infrastructurele werken (RIW).

Conform de realisatie van projecten gekoppeld aan grondexploitaties zal ook hiervoor regelmatig overleg moeten plaatsvinden tussen de projectleider, planeconoom en de financieel consulent.

De afdracht aan het Groenfonds bedraagt € 7 per verkochte m2 grond. (= € 2/m2 voor Snel&Polanen)
In bijlage 3A is het MJP van deze reserve weergegeven

Vooralsnog is de voeding vanuit de gemeentelijke grondexploitaties aan het RIW € 31 per verkochte m2 grond.

Op basis van de in 2011 te behandelen Nota Bovenwijkse Voorzieningen, zal de algemene bijdrage voor marktpartijen circa € 7/m2 (bruto vloer oppervlakte (bvo)) gaan bedragen. Dit komt ondermeer door de mate van Proportionaliteit, Profijt en Toerekenbaarheid dat dan moet worden aangetoond op basis van de Nieuwe WRO. Voor de gebieden waarbij de gemeente de grondexploitatie voor 100% uitvoert kan de gemeente afdragen wat men zelf toe besluit omdat dit autonome beleidsvrijheid betreft. Het gaat dan om een soort van winstneming ten behoeve van een specifieke bestemming of doel.

In bijlage 3B is het MJP van deze voorziening gegeven.

De gegeven overzichten hebben alleen betrekking op de bedragen die zijn opgenomen binnen de grondexploitaties. Het beheer van deze fondsen ligt bij de afdeling Ondersteuning.

6 RESERVES, WEERSTANDSVERMOGEN EN -CAPACITEIT

Naast het weerstandsvermogen is ook sprake van een weerstandscapaciteit. Dit betreft in principe het vermogen om risico's op te vangen. Voor het grondbedrijf kan dat betrekking hebben op de ARG in combinatie met de aanwezige stille reserves.

Reserves kunnen betrekking hebben op ondermeer de nog niet in exploitatie genomen gronden/complexen (NNIEG). Het eindresultaat daarvan kan, net zoals bij geactiveerde grondexploitaties, een positief of een negatief exploitatieresultaat opleveren

Een ander onderdeel van het weerstandscapaciteit betreft reserves binnen de grondexploitaties zelf. Het betreft:

- De rente
- de parameters voor kosten- en opbrengstenstijging
- de post onvoorzien van civieltechnische werkzaamheden
- de risico-opslag voor nog te realiseren grondverkoop;
- eventuele aanbestedingsvoordelen.

De eerste drie punten zijn concreet nodig om toekomstige (bedrijfs-)risico's binnen de grondexploitaties te kunnen opvangen. Indien hiervan geen gebruik wordt gemaakt dan zal het uiteindelijke exploitatieresultaat verbeteren. Bij administratieve afsluiting komen die winsten dan beschikbaar.

Ieder jaar zal kritisch gekeken moeten worden naar het effect van de stapeling van alle risico-opslagen. Afgewogen moet worden of het totaal nog wel in verhouding staat met de hoogte van de risico's.

Omdat jaarlijks de grondexploitaties worden geactualiseerd en daarna de uitkomsten ervan in relatie worden gebracht met de MPG zijn ook de effecten direct inzichtelijk, zeker ook omdat nieuwe grondexploitaties worden ontwikkeld (zoals bv Pius X en overige percelen). Door de koppeling met de ARG is dan ook beter zicht op een eventuele toekomstige afdracht aan de Algemene Dienst.

Met betrekking de risico-opslag voor nog te realiseren grondverkoop kan worden gesteld dat deze tussentijds (vanaf 2012) en deels (afgestemd met de gerealiseerde verkoop) kan worden afgedragen aan de ARG. Dit is ook passend conform het zogenaamde "voorzichtigheidsprincipe" van de BBV. Voor de toekomstige grondverkoop wordt, blijvend de risico-opslag opgenomen zodat eventuele tegenvallers in 1^e instantie binnen de lopende grondexploitatie kunnen worden opgevangen. Bij het actualiseren van de grondexploitatie kan de stand van de daadwerkelijke verkoop worden opgemaakt. Op basis hiervan kan de daadwerkelijke afdracht worden vormgegeven. Omdat de daadwerkelijke realisatie als uitgangspunt wordt gehanteerd past dit binnen de principes van de BBV. Daarin staat in III.2.3 Voorzichtigheid: "positieve resultaten, ook wel winsten genoemd, echter worden pas in de jaarrekening verwerkt als zij vaststaan en zijn gerealiseerd". Er was al rekening gehouden met een bepaalde kostenpost en de daadwerkelijke afdracht aan de ARG, zal slechts plaatsvinden op basis van de gerealiseerde verkoop. Toekomstige verkoop blijven conform het huidige beleid de basis voor de begrote risico-opslag.

7 AANVULLENDE BESLUITEN M.B.T. ALGEMENE RESERVE GRONDBEDRIJF

7.1 Bezuinigingstaakstelling collegeprogramma 2010-2014

In het collegeakkoord 2010-2014 is besloten dat de woningbouwcomplexen (binnen het grondbedrijf) vanaf 2012 per jaar € 200.000 dienen bij te dragen aan de bezuinigingstaakstelling. Deze zal voor de resterende collegeperiode ten laste worden gebracht van de ARG, (3 maal in 2012, 2013 en 2014). De bezuiniging is gevonden door de ambitie neer te leggen binnen het complex Snel&Polanen om daar € 600.000 minder te besteden aan toekomstige plankosten. Ieder jaar zal worden onderzocht of dit mogelijk is en eventueel zullen voorstellen worden gedaan om die bezuiniging binnen andere posten binnen dat complex te realiseren. Om de verplichting echter duidelijk te markeren is er voor gekozen de bijdrage in zijn geheel (€ 600.000) ten laste van Snel & Polanen in 2011 te boeken ten gunste van de ARG

7.2 Afdracht Stichting Stadsherstel

Besloten is dat het grondbedrijf moet bijdragen aan de exploitatie van Stichting Stadsherstel. In dit MPG en het vorige MPG is rekening gehouden met een afdracht ten laste van de ARG van € 490.000

7.3 Bezuinigingstaakstelling collegeprogramma 2006-2010 € 1 mln

Binnen de grondexploitatie van Snel & Polanen is daarnaast rekening gehouden met een bijdrage n.a.v. het voorlaatste collegeprogramma van ruim € 1 mln. Daarvan moet nog € 570.000 worden geëffectueerd t.g.v. de Algemene Dienst. Omdat vorig jaar besloten is om de kosten van het Corporatiehotel (€ 300.000) ten laste te brengen van Snel&Polanen. Daarom wordt voorgesteld dit met elkaar te verrekenen. In totaal resteert er zodoende circa € 272.100 inclusief rente welke worden overgeboekt naar de ARG..

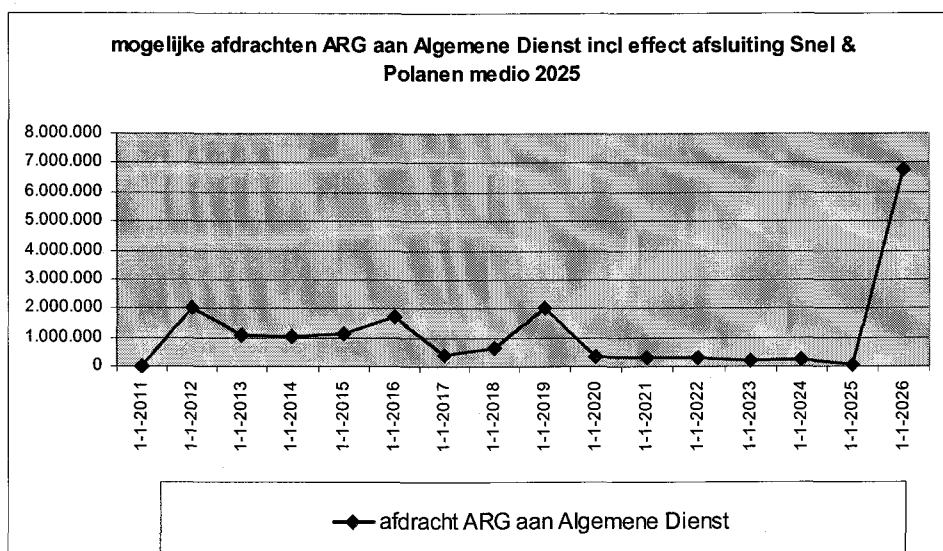
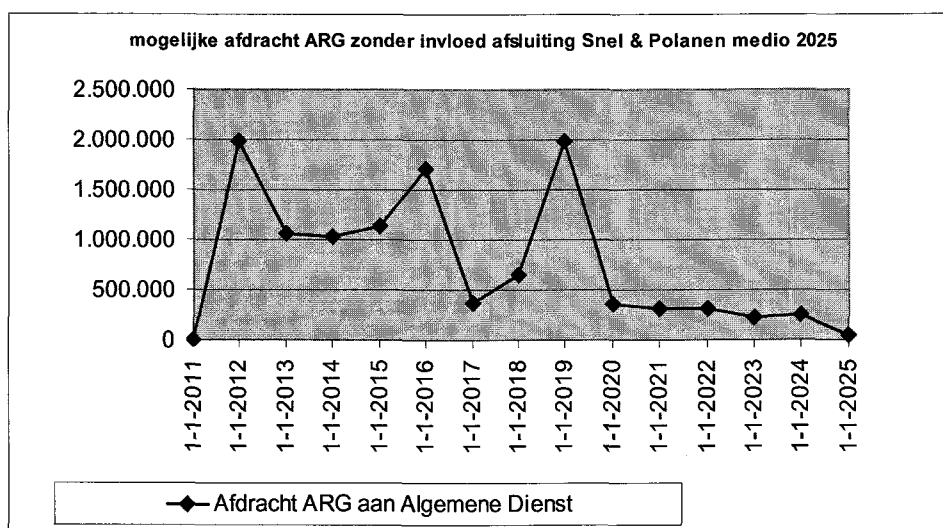
8 CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN

8.1 Mogelijke afdrachten vanuit grondbedrijf aan Algemene Dienst:

Bijlage 2 laat het cijfermatige verloop van de ARG zien bij verschillende uitgangspunten mbt inzet van de voorgestelde beleidswijziging rondom de Risico-opslag binnen de verschillende grondexploitaties.

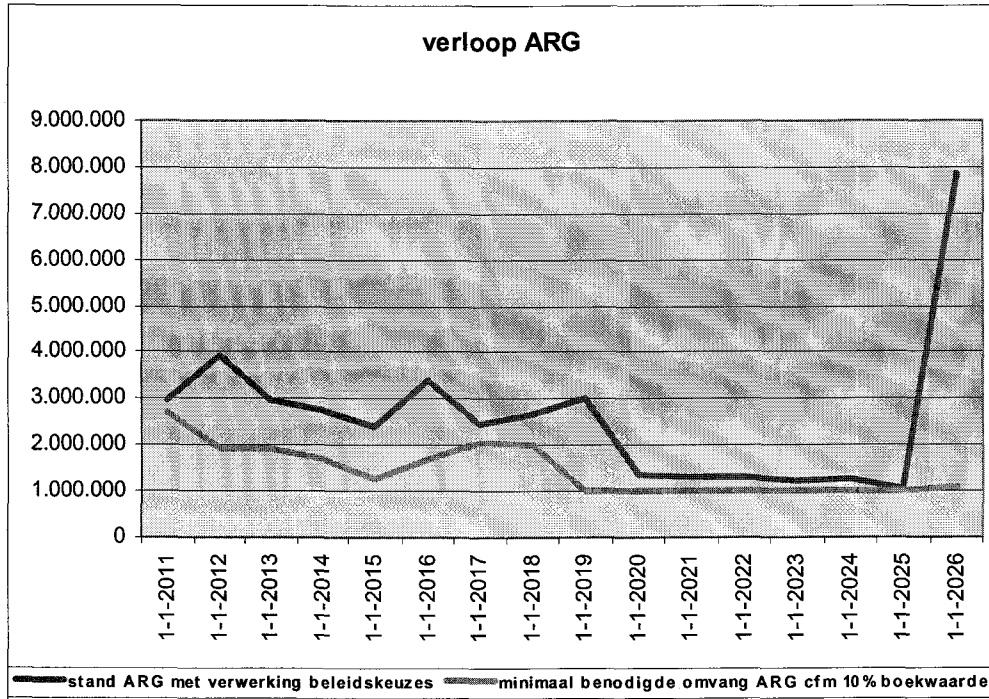
Hieronder staan 2 lijndiagrammen. Voorlopig is het einde van het MJP gekoppeld aan de verwachte einddatum van het exploitatieplan Snel&Polanen per medio 2025

De lijn geeft de mogelijke afdrachten weer die vanuit de ARG aan de Algemene Dienst zouden kunnen worden gedaan.



8.2 Dekkingsgraad van de ARG

In het onderstaande lijndiagram is af te lezen wat de minimale omvang van de ARG dient te zijn conform het huidige beleid (waarbij 10% van de totale boekwaarden beschikbaar dient te zijn). Dit is weergegeven met de groene lijn. De rode lijn geeft de stand van de ARG weer, waarbij rekening is gehouden met de beleidskeuzes zoals in dit MPG zijn voorgesteld inclusief de tussentijdse afdrachten aan de Algemene Dienst.



Een van de doelstellingen van het opstellen van het MPG is inzichtelijk te maken welke middelen er nodig zijn om de bedrijfsvoering van het grondbedrijf te kunnen uitoefenen. Afhankelijk van de stand van de boekwaarden, de beschikbare middelen en het inzicht van de toekomstige middelen is een goede afweging te maken van de eventueel af te dragen middelen aan de Algemene Dienst. Dit zal ieder jaar geactualiseerd worden.

8.3 Samenvatting van het voorstel

8.3.1 Inzet risico-opslag t.b.v tussentijdse voeding ARG

Voorgesteld wordt om met ingang van 2012, de risico-opslag zoals die binnen de grondexploitatie wordt berekend op toekomstige grondverkopen, voor 50% ten gunste te laten komen van de ARG. Dit is een vervroegde winstneming waardoor de dekkingsgraad van de ARG wordt verbeterd en er daardoor ook eerder middelen ter beschikking kunnen komen van de Algemene Dienst. Vooralsnog is dit een rekentechnische benadering ten behoeve van de MPG, omdat hierdoor een extra risico ontstaat voor de grondexploitaties. De daadwerkelijke afdracht zal achteraf en via nacalculatie geschieden op basis van daadwerkelijke verkoopresultaten..

8.3.2 Bezuinigingstaakstelling 3 maal € 200.000 (bijdrage Woningbouwcomplexen)

In het collegeprogramma 2010-2014 is, onder de bijdrage woningbouwcomplexen, bepaald dat het grondbedrijf, met ingang van 2012, 3 maal € 200.000 moet bijdragen. Deze taakstelling is gevonden binnen Snel & Polanen door het neerleggen van de ambitie om te bezuinigen op de plankosten voor dat bedrag. De bijdrage wordt in 2011 afgedragen aan de ARG ten laste van Snel & Polanen, waarna per jaar de afdracht zal plaatsvinden aan de Algemene Dienst

8.3.3 Bezuinigingstaakstelling collegeprogramma 2006-2010 € 1 mln

In het vorige collegeprogramma is besloten dat het grondbedrijf in totaal € 1 mln moest bijdragen aan de bezuinigingstaakstelling. Daarvan is in totaal € 430.000 geëffectueerd en ten laste gebracht van het exploitatie Snel & Polanen. Rest nog een bedrag van € 570.000. Voorgesteld wordt om deze restruimte in relatie te brengen met het collegebesluit om de kosten van het corporatiehotel ten laste te brengen van Snel&Polanen. De kosten hiervan zijn € 300.000. Hierdoor komt de resterende taakstelling op € 270.000 welke ten laste kan worden gebracht van Snel&Polanen en worden afgedragen aan de ARG.

8.3.4 Breeveld

De status van dit plangebied is op dit moment niet duidelijk. Vanwege de hoge boekwaarde is het gewenst dat er in 2011 meer duidelijkheid komt over de gewenste invulling van dit plangebied. Naar verwachting zullen de uiteindelijke opbrengsten vanwege grondverkoop onvoldoende zijn om de hoge boekwaarde plus de aanvullende kosten voor planontwikkeling te compenseren. Hierdoor zal er een projectverlies optreden. Hiermee is nog op geen enkele wijze rekening gehouden. Om nog beter grip te krijgen op het MPG is het gewenst dat er in 2011 meer duidelijkheid komt over de gewenste invulling.

8.3.5 Risico-simulatie defensie-eiland en Snel & Polanen

Defensie-eiland en Snel & Polanen hebben de grootste invloed op de stand van de ARG. Om de in de grondexploitaties opgenomen risico-opslag te kunnen toetsen is onderzocht wat het risico zou kunnen zijn als gekozen wordt voor een andere manier van berekenen. Op basis van een globaal uitgevoerde risico-simulatie is gebleken dat de gewoonlijke risicoreserve van 5% en 10% van de boekwaarde voldoende is en dat er geen aanvullende maatregelen getroffen moeten worden. Het betreft hier een globale berekening. Het kan zijn dat op basis van een uitgebreidere berekening een andere uitslag mogelijk is omdat dan vanuit meerdere vakdisciplines een inschatting wordt gemaakt van de bijzondere gebeurtenissen en de kans dat zo'n gebeurtenis zich kan voordoen. Voor onderliggende MPG is gekozen

om eerst kennis en ervaring op te doen met een dergelijk rekenmethode en in de loop van 2011 te onderzoeken of deze voor de MPG 2012 als rekenstandaard zal worden toegepast.

8.3.6 Administratief afsluiten van Hofwijk-west en Middelland-Zuid

Per 31-12-2011 worden de complexen Hofwijk-West en Middelland-Zuid administratief afgesloten en het exploitatieresultaat overgeboekt naar de ARG. De exploitatieresultaten zullen respectievelijk € 25.167 (exploitatiewinst) en -/ € 6.488 (exploitatieverlies) bedragen

9 DEFINITIES

ARG:

Algemene Reserve Grondbedrijf

BBV

Besluit Begroting en verantwoording provincies en gemeenten. Een door het Rijk vastgestelde regelgeving waarin begroting en verantwoording van de lagere overheden moeten voldoen.

Complex:

Het grondbedrijf heeft tot doel bouwrijpe grond te produceren en te verkopen. Om structuur in de in de financiële administratie van het grondbedrijf aan te brengen wordt deze opgedeeld in complexen

Eindwaarde:

=NCW plus de rente en prijsstijgingen tot einddatum. Het begrote financiële eindresultaat na realisatie van het project. Bij grondexploitaties het financiële resultaat van het project inclusief rentekosten en prijsstijgingen.

MPG:

Meerjaren Perspectief Grondbedrijf

NCW:

netto contante waarde (= in dit MPG waarde per 1-1-2011)

Weerstandscapaciteit:

Het vermogen van het grondbedrijf om risico's (financiële tegenvallers) op te vangen. Gaat om het weerstandsvermogen inclusief de mogelijkheden binnen de diverse complexen. Voorbeelden zijn bv aanbestedingsvoordelen, kostenstijgingen en opbrengstenstijgingen, maar ook afrondingsverschillen e.d.; Het betreft hier het opvangen van niet begrote risico's en financiële tegenvallers.

Weerstandsvermogen:

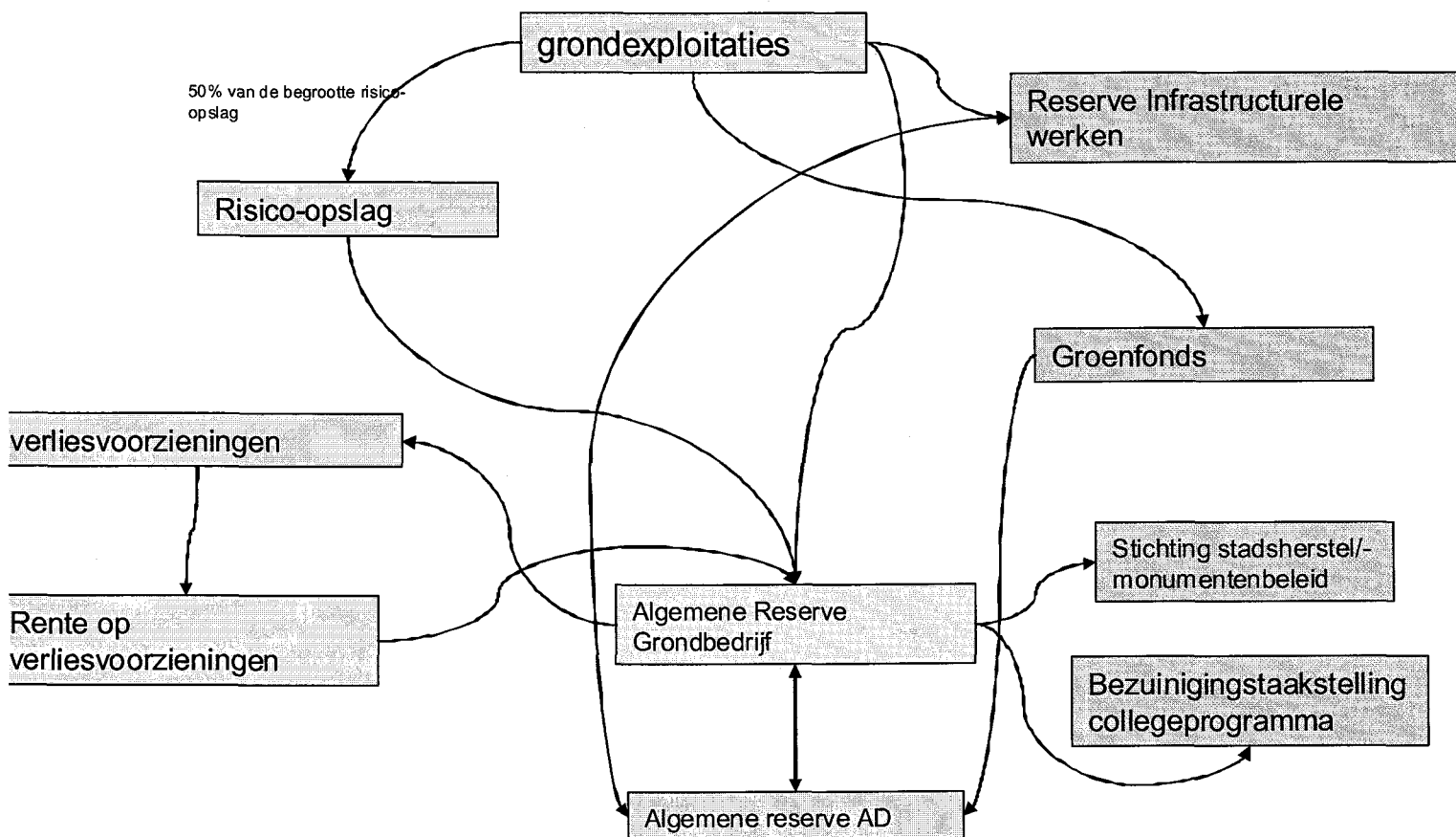
Het vermogen van het grondbedrijf om ook in ongunstige tijden haar activiteiten te kunnen voortzetten. Het gaat hier om de confrontatie tussen de aanwezige vereiste weerstandscapaciteit en de aanwezige weerstandscapaciteit. Deze confrontatie maakt zichtbaar in hoeverre het grondbedrijf in staat is om risico's af te dekken

COLOFON

Opdrachtgever	: Gemeente Woerden
Project	: Meerjarenperspectief Grondbedrijf 2011
Dossier	:
Omvang rapport	: 21 pagina's
Auteur	: Radboud Ammerlaan
Bijdrage	:
Interne controle	:
Projectleider	:
Projectmanager	:
Datum	: 15 maart 2011
Naam/Paraaf	:

BIJLAGE 1 Stroomschema reserves en Voorzieningen Grondbedrijf

Samenhang ARG, reserves en voorzieningen



BIJLAGE 2 Verloop van de Algemene reserve Grondbedrijf periode 2011-2026

Jaar	Omschrijving mutatie	Bedrag mutatie	Stand Algemene Reserve Grondbedrijf	Gewenste omvang Algemene Reserve Grondbedrijf	Mogelijke afdracht Algemene Dienst	Bijdrage van Algemene Dienst					
1-1-2011	Afdekking tekort Defensie eiland	-265.000	2.989.805	2.711.000							
	Stichting Stadsheer/monumentenbeleid	-490.000									
	Afsluiting Middelland zuid	-6.488									
	Afsluiting Hofwijk-west	25.167									
	Bijdrage Snel en Polanen aan bezuinigingen	872.100									
	Correctie renteberekeningen ARG 2010	41.378									
	Rente verliesvoorziening Oranjestraat	24.265									
	Rente verliesvoorziening Defensie eiland	591.375									
	Rente ARG 2011	142.016									
	Totaal mutaties 2011						934.814				
	Verwachte stand ARG eind 2011						3.924.619				
	Mogelijke afdracht aan Algemene Dienst obv omvang ARG						-1.990.000	1.990.000			
	1-1-2012	Afdekking tekort Defensie eiland					-265.000	1.934.619	1.926.000		
Bijdrage aan bezuinigingen		-200.000									
Bijdrage vrijgekomen risicovoorzieningen		794.000									
Rente verliesvoorziening Oranjestraat		24.265									
Rente verliesvoorziening Defensie eiland		591.375									
Rente ARG 2012		91.894									
Totaal mutaties 2012			1.036.534								
Verwachte stand ARG eind 2012			2.971.153								
Mogelijke afdracht aan Algemene Dienst obv omvang ARG			-1.060.000	1.060.000							
1-1-2013		Afdekking tekort Defensie eiland	-265.000	1.911.153	1.902.000						
		Bijdrage aan bezuinigingen	-200.000								
		Verliesvoorziening Oranjestraat	510.844								
		Afsluiting Oranjestraat	-378.907								
	Bijdrage vrijgekomen risicovoorzieningen	421.000									
	Vrijgekomen risicovoorziening Oranjestraat	42.000									
	Rente verliesvoorziening Oranjestraat	24.265									
	Rente verliesvoorziening Defensie eiland	591.375									
	Rente ARG 2013	90.780									
	Totaal mutaties 2013		836.357								
	Verwachte stand ARG eind 2013		2.747.510								
	Mogelijke afdracht aan Algemene Dienst obv omvang ARG		-1.030.000					1.030.000			
	1-1-2014	Afdekking tekort Defensie eiland	-265.000					1.717.510	1.711.000		
Bijdrage aan bezuinigingen		-200.000									
Bijdrage vrijgekomen risicovoorzieningen		465.000									
Rente verliesvoorziening Defensie eiland		591.375									
Rente ARG 2014		81.582									
Totaal mutaties 2014			672.957								
Verwachte stand ARG eind 2014			2.390.467								
Mogelijke afdracht aan Algemene Dienst obv omvang ARG			-1.130.000	1.130.000							
1-1-2015		Afdekking tekort Defensie eiland	-265.000	1.260.467	1.259.000						
		Bijdrage vrijgekomen risicovoorzieningen	427.000								
		Afsluiting Kamerik Noord-oost 2	1.151.580								
		Vrijgekomen risicovoorziening Kamerik Noord-oost 2	185.000								
		Rente verliesvoorziening Defensie eiland	591.375								
	Rente ARG 2015	59.872									
	Totaal mutaties 2015		2.149.827								
	Verwachte stand ARG eind 2015		3.410.294								
	Mogelijke afdracht aan Algemene Dienst obv omvang ARG		-1.710.000					1.710.000			
	1-1-2016	Afdekking tekort Defensie eiland	-265.000					1.700.294	1.697.000		
		Bijdrage vrijgekomen risicovoorzieningen	322.000								
		Rente verliesvoorziening Defensie eiland	591.375								
		Rente ARG 2016	80.764								
Totaal mutaties 2016			729.139								
Verwachte stand ARG eind 2016			2.429.433								
Mogelijke afdracht aan Algemene Dienst obv omvang ARG			-370.000	370.000							
1-1-2017		Afdekking tekort Defensie eiland	-265.000	2.059.433	2.056.000						
		Bijdrage vrijgekomen risicovoorzieningen	178.000								
		Rente verliesvoorziening Defensie eiland	591.375								

1-1-2018	Verliesvoorziening Defensie eiland	12.450.000	2.011.631	2.004.000	
	Afsluiting Defensie eiland	-12.450.000			
	Bijdrage vrijgekomen risicovoorzieningen	297.000			
	Rente verliesvoorziening Defensie eiland	591.375			
	Rente ARG 2018	95.552			
	Totaal mutaties 2018		983.927		
	Verwachte stand ARG eind 2018		2.995.558		
	Mogelijke afdracht aan Algemene Dienst obv omvang ARG		-1.990.000		1.990.000
1-1-2019			1.005.558	1.000.000	
	Bijdrage vrijgekomen risicovoorzieningen	298.000			
	Rente ARG 2019	47.764			
	Totaal mutaties 2019		345.764		
	Verwachte stand ARG eind 2019		1.351.322		
	Mogelijke afdracht aan Algemene Dienst obv omvang ARG		-350.000		350.000
1-1-2020			1.001.322	1.000.000	
	Bijdrage vrijgekomen risicovoorzieningen	264.000			
	Rente ARG 2020	47.563			
	Totaal mutaties 2020		311.563		
	Verwachte stand ARG eind 2020		1.312.885		
	Mogelijke afdracht aan Algemene Dienst obv omvang ARG		-310.000		310.000
1-1-2021			1.002.885	1.000.000	
	Bijdrage vrijgekomen risicovoorzieningen	265.000			
	Rente ARG 2021	47.637			
	Totaal mutaties 2021		312.637		
	Verwachte stand ARG eind 2021		1.315.522		
	Mogelijke afdracht aan Algemene Dienst obv omvang ARG		-310.000		310.000
1-1-2022			1.005.522	1.000.000	
	Bijdrage vrijgekomen risicovoorzieningen	167.000			
	Rente ARG 2022	47.762			
	Totaal mutaties 2022		214.762		
	Verwachte stand ARG eind 2022		1.220.284		
	Mogelijke afdracht aan Algemene Dienst obv omvang ARG		-220.000		220.000
1-1-2023			1.000.284	1.000.000	
	Bijdrage vrijgekomen risicovoorzieningen	208.000			
	Rente ARG 2023	47.513			
	Totaal mutaties 2023		255.513		
	Verwachte stand ARG eind 2023		1.255.797		
	Mogelijke afdracht aan Algemene Dienst obv omvang ARG		-250.000		250.000
1-1-2024			1.005.797	1.000.000	
	Rente ARG 2024	47.775			
	Totaal mutaties 2024		47.775		
	Verwachte stand ARG eind 2024		1.053.572		
	Mogelijke afdracht aan Algemene Dienst obv omvang ARG		-50.000		50.000
1-1-2025			1.003.572	1.000.000	
	Afsluiting Snel en Polanen	710.342			
	Vrijgekomen risicovoorziening Snel en Polanen	6.106.000			
	Rente ARG 2025	47.670			
	Totaal mutaties 2025		6.864.012		
	Verwachte stand ARG eind 2025		7.867.584		
	Mogelijke afdracht aan Algemene Dienst obv omvang ARG		-6.770.000		6.770.000
1-1-2026			1.097.584	1.097.000	
					18.190.000
					0

BIJLAGE 3 Meerjarenperspectief Groenfonds 2011-2026

Jaar	Totaal jaar	Rente	Totaal cumulatief
1-1-2011	60.722	0	60.722
1-1-2012	120.803	3.036	184.561
1-1-2013	56.672	9.228	250.461
1-1-2014	50.565	12.523	313.549
1-1-2015	35.342	15.677	364.568
1-1-2016	31.530	18.228	414.326
1-1-2017	22.966	20.716	458.008
1-1-2018	12.058	22.900	492.966
1-1-2019	11.856	24.648	529.470
1-1-2020	18.394	26.474	574.338
1-1-2021	18.454	28.717	621.509
1-1-2022	9.828	31.075	662.412
1-1-2023	12.514	33.121	708.047
1-1-2024	0	35.402	743.449
1-1-2025	0	37.172	780.621
	<u>461.704</u>	<u>318.917</u>	
		ncw per 1-1-2011	407.647

BIJLAGE 4 Meerjarenperspectief Reserve Infrastructurele Werken 2011-2026

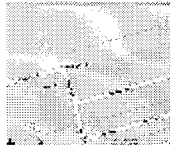
Jaar	Totaal jaar	Rente	Totaal cumulatief
1-1-2011	21.026.071	0	21.026.071
1-1-2012	1.220.904	1.051.304	23.298.279
1-1-2013	598.951	1.164.914	25.062.144
1-1-2014	631.160	1.253.107	26.946.411
1-1-2015	547.801	1.347.321	28.841.533
1-1-2016	488.715	1.442.077	30.772.325
1-1-2017	355.973	1.538.616	32.666.914
1-1-2018	186.899	1.633.346	34.487.159
1-1-2019	183.768	1.724.358	36.395.285
1-1-2020	285.107	1.819.764	38.500.156
1-1-2021	286.037	1.925.008	40.711.201
1-1-2022	152.334	2.035.560	42.899.095
1-1-2023	193.967	2.144.955	45.238.017
1-1-2024	0	2.261.901	47.499.918
1-1-2025	<u>0</u>	<u>2.374.996</u>	49.874.914
	<u>26.157.687</u>	<u>23.717.227</u>	
			ncw per 1-1-2011 26.045.081



Project: Kamerik Noord-Oost II

LOCATIE

Uitbreidingsgebied aan de noordzijde van Kamerik Mat
locatie fase II



PROJECTLETTINGSPUNTEN

Perimeter	
Startniveau act. -eisen	4,75%
Kostenreductie vanaf 2011	1,50%
Kostenreductie na 2013 (n.v)	
Opbrengstaalijging vanaf 2010 tot 2012	0,00%
Opbrengstaalijging na 2012	1,00%
Startdatum exploitatie	1-1-2011
Einde datum exploitatie	1-1-2015

Soort programma	Opwaard	Opwaarderen
Woningbouw sociaal	7 st.	7 st.
Woningbouw grondkoop	18 st.	8 st.
Woningbouw rechtekoop	13 st.	0 st.
Woningbouw Duur	23 st.	2 st.
Kantoren	0 m ²	0 m ²
Bedrijven	0 m ²	0 m ²
Commerciële voorzieningen	3.500 m ²	0 m ²
Niet-commerciële voorzieningen	0 m ²	0 m ²
Openbare en bijzondere gebouwen	0 m ²	0 m ²

Plantergebruik	
Bruto plantergebied	38.500 m ² 100%
Tot plantergebruik	0 m ² 0%
Netto plantergebied	38.500 m ² 100%
Lijwafvoer	16.485 m ² 42%
Verharding	4.750 m ² 12%
Gras	7.000 m ² 18%
Water	10.265 m ² 27%

Plantergebruik



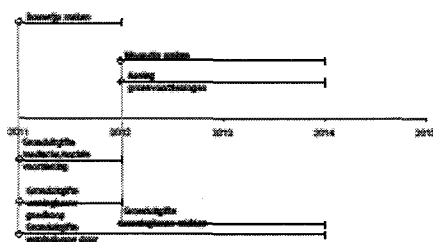
GRONDEXPLOITATIE

Exploitatieovername	
Kosten	€ 5.967.131
Cycluswinst	€ 5.345.223
Nieuwe reëliging	€ 30.000
Opbrengstaalijging	€ 33.000
Resultaat	-4.982.913
Einde waarde	€ 1.151.000
NOV	€ 958.000

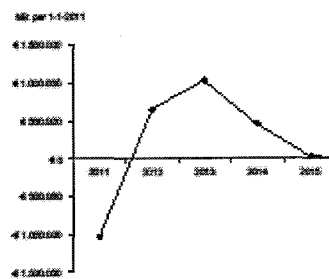
Planterkosten



PLANMERK



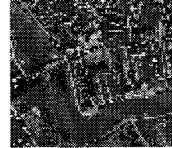
FINANCIERINGSVERLOOP





Project: Oranjestraat 2011

LOCATIE



PROJECTUITVOERINGSFONCTEN

Parameters	
Rentewoerd en -voeds	4,75%
Kostenrekening vanaf 2011	1,50%
Kostenrekening na 2013 (m/v)	
Opbrengstenrekening vanaf 2011	0,00%
Opbrengstenrekening na 2012	1,50%
Startdatum exploitatie	1-1-2011
Einddatum exploitatie	1-1-2013

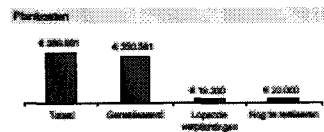
Ruimtegebruik		
Bruto plangebied	18.200 m ²	954%
Te handhaven	14.015 m ²	454%
Netto plangebied	3.285 m²	100%
Uitgebaard	1.719 m ²	52%
Verharding	1.405 m ²	43%
Gras	100 m ²	3%
Water	0 m ²	0%

Soortprogramma	Opleidend	Overstroomend
Woningbouw goedkoop	0 st.	0 st.
Woningbouw betaalbaar	14 st.	14 st.
Woningbouw middelhuis	0 st.	0 st.
Woningbouw duur	7 st.	7 st.
Kantoren	0 m ²	0 m ²
Bedrijven	0 m ²	0 m ²
Commerciële voorzieningen	0 m ²	0 m ²
Niet-commerciële voorzieningen	0 m ²	0 m ²
Openbare en bijzondere gebouwen	0 m ²	0 m ²

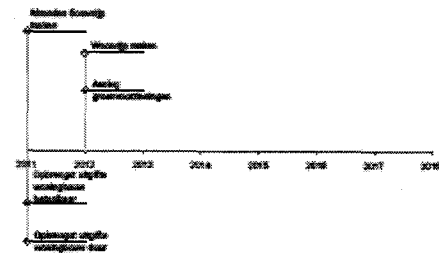


GRONDEXPLOITATIE

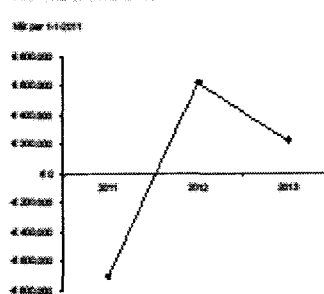
Exploitatieberekening	
Kosten:	€ 3.782.772
Opbrengsten	€ 4.095.058
Kostenrekening	€ 10.000
Opbrengstenrekening	€ 0
Resultaat	-€ 970.309
Eindewaarde	€ 131.907
NDV	€ 123.000



PLAN 2012



PLAN 2012 (in % van de kosten)

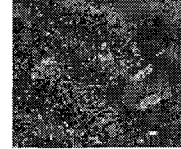




Project: Snel en Polanen

LOCATIE

Straat Snel en Polanen zij 5
 oostzijde, Snel en Polanen Algemeen, Watergk,
 Snelweg, Recreatiegebied Celenbroek + uitbreiding
 Celenbroek



PROJECTUITGANGSPUNTEN

Parameter	
Verlengsel en -verlies	4,75%
Kostenverhoging vanaf 2011	1,50%
Kostenverhoging na 2013 (na)	
Cybernetische verhoging vanaf 2010 tot 2012	0,00%
Cybernetische verhoging na 2012	1,00%
Einde datum exploitatie	1-1-2011
Einde datum exploitatie	1-1-2025

Ruimtegebruik		
Bruto plangebied	NA	#VALUE!
To handhaven	NA	#VALUE!
Wettelijk plangebied	NA	100%
Uitgevoerd	NA	#VALUE!
Verdering	NA	#VALUE!
Gras	NA	#VALUE!
Water	NA	#VALUE!

Bouwenprogramma	Diepte	Overstroom
Woningbouw goedkoop	941 m ²	673 m ²
Woningbouw betaalbaar	370 m ²	39 m ²
Woningbouw middenklasse	933 m ²	756 m ²
Woningbouw duur	1.707 m ²	1.245 m ²
Kantoren	0 m ²	0 m ²
Bedrijven	0 m ²	0 m ²
Commerciële voorzieningen	0 m ²	0 m ²
Niet-commerciële voorzieningen	0 m ²	0 m ²
Openbare en bijzondere gebouwen	0 m ²	0 m ²

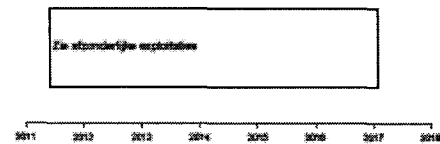


GRONDEXPLOITATIE

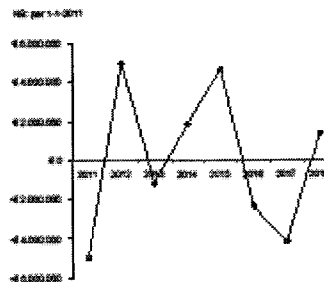
Exploitatieberekening	
Kosten	€ 222.378.702
Opbrengsten	€ 290.912.513
Kostenverhoging	€ 3.188.000
Opbrengstverhoging	€ 2.382.000
Rente	-€ 24.377.489
Einde waarde	€ 710.342
NCV	€ 371.000



PLANNING



FINANCIËLE VOORZIENING

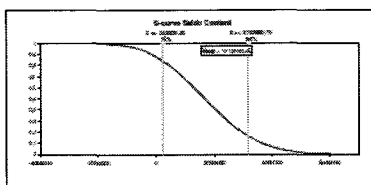
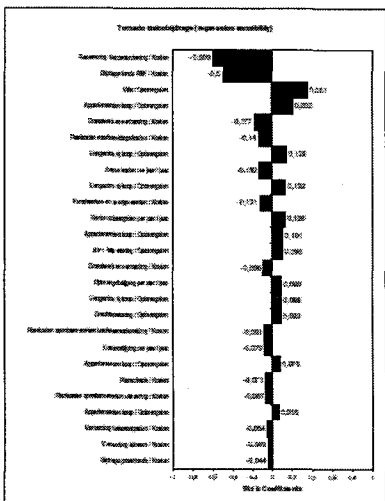
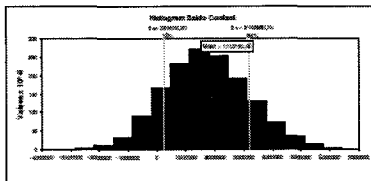


BIJLAGE 6 resultaat Risico-simulatie Snel&Polanen

OPF BV
 Opdrachtgever: Gemeente Woerden
 Project: Plan Sted en Polanen 2014
 Onderwerp: Deelnemersbijdragen aan gebiedsontwikkelingskosten in het gebied
 Uitsluit: 2014-01-11
 Doelgroep: Gemeente Woerden
 Status: 1/1

Resultaten probabilistische doorrekening

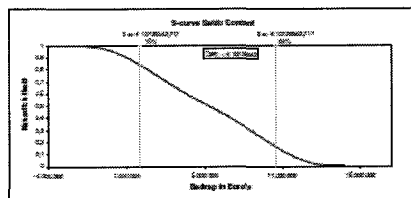
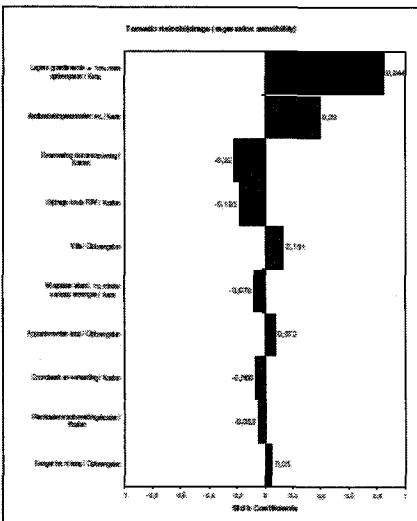
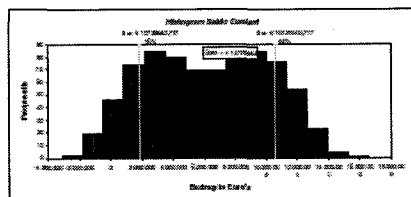
Deelnemersbijdrage	E	W	W	W
Medians	0	2.22	2.22	0
Q1	0	0	0	0
Q3	0	0	0	0
Q4	0	0	0	0
Q5	0	0	0	0
Q6	0	0	0	0
Q7	0	0	0	0
Q8	0	0	0	0
Q9	0	0	0	0
Q10	0	0	0	0
Q11	0	0	0	0
Q12	0	0	0	0
Q13	0	0	0	0
Q14	0	0	0	0
Q15	0	0	0	0
Q16	0	0	0	0
Q17	0	0	0	0
Q18	0	0	0	0
Q19	0	0	0	0
Q20	0	0	0	0
Q21	0	0	0	0
Q22	0	0	0	0
Q23	0	0	0	0
Q24	0	0	0	0
Q25	0	0	0	0
Q26	0	0	0	0
Q27	0	0	0	0
Q28	0	0	0	0
Q29	0	0	0	0
Q30	0	0	0	0
Q31	0	0	0	0
Q32	0	0	0	0
Q33	0	0	0	0
Q34	0	0	0	0
Q35	0	0	0	0
Q36	0	0	0	0
Q37	0	0	0	0
Q38	0	0	0	0
Q39	0	0	0	0
Q40	0	0	0	0
Q41	0	0	0	0
Q42	0	0	0	0
Q43	0	0	0	0
Q44	0	0	0	0
Q45	0	0	0	0
Q46	0	0	0	0
Q47	0	0	0	0
Q48	0	0	0	0
Q49	0	0	0	0
Q50	0	0	0	0
Q51	0	0	0	0
Q52	0	0	0	0
Q53	0	0	0	0
Q54	0	0	0	0
Q55	0	0	0	0
Q56	0	0	0	0
Q57	0	0	0	0
Q58	0	0	0	0
Q59	0	0	0	0
Q60	0	0	0	0
Q61	0	0	0	0
Q62	0	0	0	0
Q63	0	0	0	0
Q64	0	0	0	0
Q65	0	0	0	0
Q66	0	0	0	0
Q67	0	0	0	0
Q68	0	0	0	0
Q69	0	0	0	0
Q70	0	0	0	0
Q71	0	0	0	0
Q72	0	0	0	0
Q73	0	0	0	0
Q74	0	0	0	0
Q75	0	0	0	0
Q76	0	0	0	0
Q77	0	0	0	0
Q78	0	0	0	0
Q79	0	0	0	0
Q80	0	0	0	0
Q81	0	0	0	0
Q82	0	0	0	0
Q83	0	0	0	0
Q84	0	0	0	0
Q85	0	0	0	0
Q86	0	0	0	0
Q87	0	0	0	0
Q88	0	0	0	0
Q89	0	0	0	0
Q90	0	0	0	0
Q91	0	0	0	0
Q92	0	0	0	0
Q93	0	0	0	0
Q94	0	0	0	0
Q95	0	0	0	0
Q96	0	0	0	0
Q97	0	0	0	0
Q98	0	0	0	0
Q99	0	0	0	0
Q100	0	0	0	0



OPF BV
 Opdrachtgever: Gemeente Woerden
 Project: Plan Sted en Polanen 2014
 Onderwerp: Deelnemersbijdragen aan gebiedsontwikkelingskosten in het gebied
 Uitsluit: 2014-01-11
 Doelgroep: Gemeente Woerden
 Status: 1/1

Resultaten probabilistische doorrekening

Deelnemersbijdrage	E	W	W	W
Medians	0	10.726.243	10.726.243	0
Q1	0	0	0	0
Q3	0	0	0	0
Q4	0	0	0	0
Q5	0	0	0	0
Q6	0	0	0	0
Q7	0	0	0	0
Q8	0	0	0	0
Q9	0	0	0	0
Q10	0	0	0	0
Q11	0	0	0	0
Q12	0	0	0	0
Q13	0	0	0	0
Q14	0	0	0	0
Q15	0	0	0	0
Q16	0	0	0	0
Q17	0	0	0	0
Q18	0	0	0	0
Q19	0	0	0	0
Q20	0	0	0	0
Q21	0	0	0	0
Q22	0	0	0	0
Q23	0	0	0	0
Q24	0	0	0	0
Q25	0	0	0	0
Q26	0	0	0	0
Q27	0	0	0	0
Q28	0	0	0	0
Q29	0	0	0	0
Q30	0	0	0	0
Q31	0	0	0	0
Q32	0	0	0	0
Q33	0	0	0	0
Q34	0	0	0	0
Q35	0	0	0	0
Q36	0	0	0	0
Q37	0	0	0	0
Q38	0	0	0	0
Q39	0	0	0	0
Q40	0	0	0	0
Q41	0	0	0	0
Q42	0	0	0	0
Q43	0	0	0	0
Q44	0	0	0	0
Q45	0	0	0	0
Q46	0	0	0	0
Q47	0	0	0	0
Q48	0	0	0	0
Q49	0	0	0	0
Q50	0	0	0	0
Q51	0	0	0	0
Q52	0	0	0	0
Q53	0	0	0	0
Q54	0	0	0	0
Q55	0	0	0	0
Q56	0	0	0	0
Q57	0	0	0	0
Q58	0	0	0	0
Q59	0	0	0	0
Q60	0	0	0	0
Q61	0	0	0	0
Q62	0	0	0	0
Q63	0	0	0	0
Q64	0	0	0	0
Q65	0	0	0	0
Q66	0	0	0	0
Q67	0	0	0	0
Q68	0	0	0	0
Q69	0	0	0	0
Q70	0	0	0	0
Q71	0	0	0	0
Q72	0	0	0	0
Q73	0	0	0	0
Q74	0	0	0	0
Q75	0	0	0	0
Q76	0	0	0	0
Q77	0	0	0	0
Q78	0	0	0	0
Q79	0	0	0	0
Q80	0	0	0	0
Q81	0	0	0	0
Q82	0	0	0	0
Q83	0	0	0	0
Q84	0	0	0	0
Q85	0	0	0	0
Q86	0	0	0	0
Q87	0	0	0	0
Q88	0	0	0	0
Q89	0	0	0	0
Q90	0	0	0	0
Q91	0	0	0	0
Q92	0	0	0	0
Q93	0	0	0	0
Q94	0	0	0	0
Q95	0	0	0	0
Q96	0	0	0	0
Q97	0	0	0	0
Q98	0	0	0	0
Q99	0	0	0	0
Q100	0	0	0	0



BIJLAGE 7 resultaat Risico-simulatie Defensie-eiland

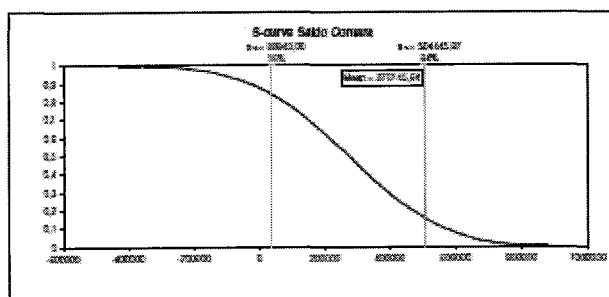
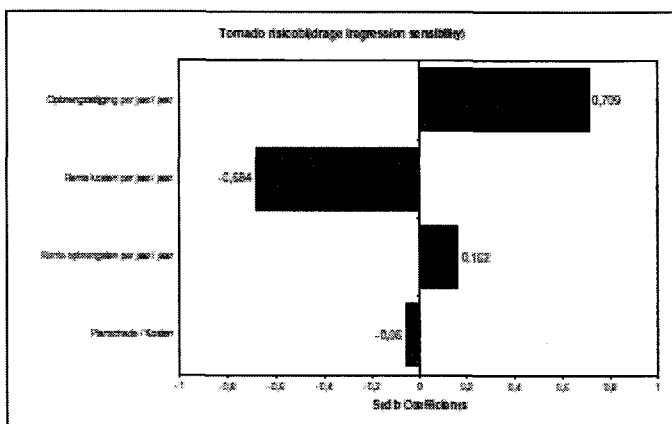
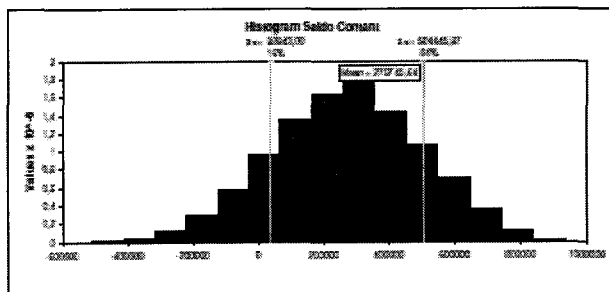
DHV BV

Opdrachtgever: Gemeente Woerden
 Project: Plan Defensie Eiland
 Onderdeel: De statistische en probabilistische toetsing kosten en baten

Datum: 25-10-11
 Deelstaaf nr.:
 Samvatst door: HJ

Resultaten probabilistische doorrekening

De gemiddelde	€	545.408	(zonder schone)
Probabilistisch effectiefact			
Minimum	€	507.385	
Grens 10%	€	58.948	
Waarschijnlijkswaarde	€	276.748	
Grens 90%	€	504.446	
Maximum	€	533.816	
Standaardafwijking	€	925.197	
Variaancoefficient		85,73%	
Schone toetswaarde	€	74.562	



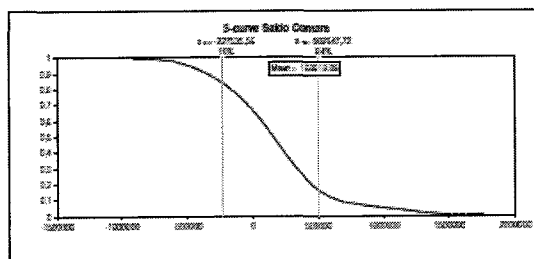
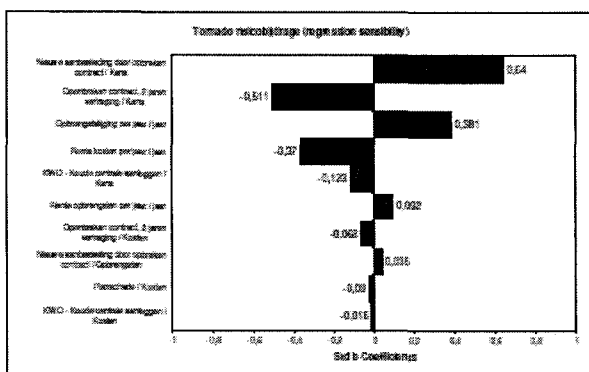
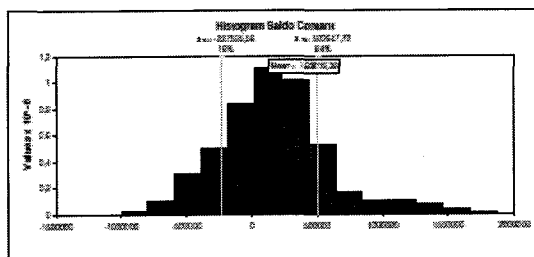
DHV BV

Opdrachtgever: Gemeente Woerden
 Project: Plan Defensie Eiland
 Onderdeel: De statistische en probabilistische toetsing kosten en baten

Datum: 25-10-11
 Deelstaaf nr.:
 Samvatst door: HJ

Resultaten probabilistische doorrekening

De gemiddelde	€	121.500	(zonder schone)
Probabilistisch effectiefact			
Minimum	€	1.033.213	
Grens 10%	€	227.630	
Waarschijnlijkswaarde	€	168.919	
Grens 90%	€	502.648	
Maximum	€	1.863.927	
Standaardafwijking	€	421.743	
Variaancoefficient		246,82%	
Schone toetswaarde	€	200.312	

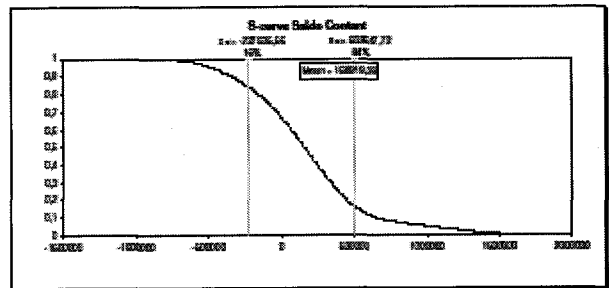
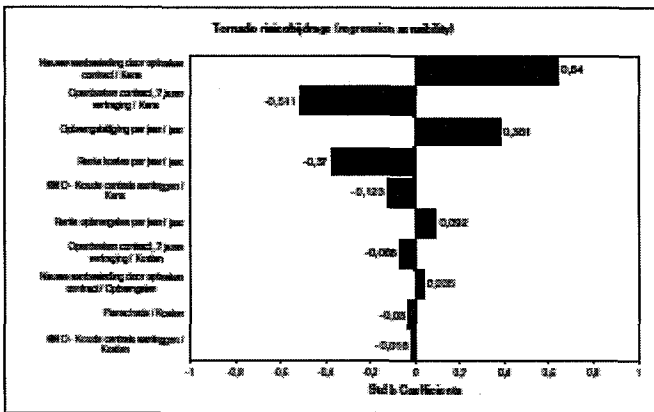
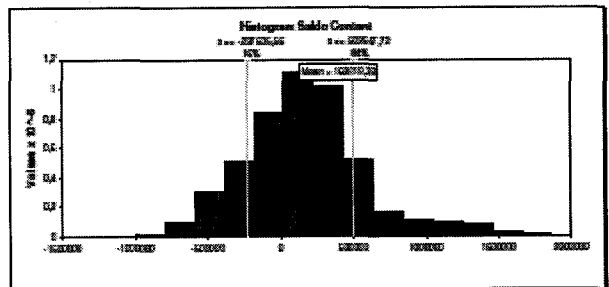


BIJLAGE 10 Risico-simulatie versie 4 Woerden – Defensie eiland 2011 met bijz gebeurtenis

DM BY
 Opdrachtgever: Gemeente Woerden
 Project: Plan Defensie Eiland
 Omschrijving: Defensie-eiland en gebiedsontwikkeling in de omgeving van de eiland
 Locatie: 23-05-11
 Dossier nr.:
 Contactpersoon: HU

Resultaten probabilistische doorrekening

Deterministische		
Verwachten	€	121.000 (transfer schied)
Probleemloos afsluiten bij		
Maximum	€	1.200.000
Minimum	€	207.000
Verwachtingswaarde	€	682.919
Standaard	€	502.848
Maximum	€	1.200.000
Standaarddeviatie	€	421.743
Verwachtingswaarde		349.20%
Standaarddeviatie	€	290.812



BIJLAGE 11 Risico-simulatie versie 4 Woerden – Defensie eiland 2011 zonder bijzondere gebeurtenis

DM BV
 Opdrachtgever: Gemeente Woerden
 Project: Plan Defensie Eiland
 Omschrijving: Deterministische en probabilistische berekening kosten en baten

Status: 20-10-11
 Document nr.:
 Getekend door:

Resultaten probabilistische doorrekening

Deterministisch		
Investering	€	345.435 (zonder schenken)
Verwachtingswaarde afvloeiende bijdr.	€	527.263
Minimale NPV	€	38.243
Verwachtingswaarde NPV	€	27.674
Maximale NPV	€	504.448
Max. baten	€	933.816
Standaarddeviatie		
NPV	€	228.707
Standaarddeviatie		
NPV	€	83,73%
Schakel in balans	€	74.669

