

# Gemeente Woerden

Exploitatieberekening Defensie eiland Woerden 2011

Prijspeil 1 januari 2011

**Gemeente Woerden**



**11i.00913**

Woerden, maart 2011

## **INHOUD**

<b>1. INLEIDING</b>	<b>2</b>
1.1 Algemeen	2
1.2 Parameters	2
1.3 Besluiten	2
1.4 Plangebied	3
<b>2. STAND VAN ZAKEN</b>	<b>4</b>
<b>3. EXPLOITATIEBEREKENING DEFENSIE EILAND 2011</b>	<b>5</b>
<b>4. ANALYSE EN BUDGETVERGELIJKING</b>	<b>7</b>
4.1 Investeringsvergelijking	7
4.2 Opbrengstenvergelijking	7
<b>5. RISICOASPECTEN</b>	<b>8</b>

**Bijlage 1: exploitatiegebied Defensie eiland**

**Bijlage 2: exploitatieberekening Defensie eiland 2011 (Op grond van artikel 25 jo. 86 van de Gemeentewet is deze bijlage GEHEIM)**

# 1. INLEIDING

## 1.1 Algemeen

Deze rapportage is een toelichting op de exploitatieberekening Defensie eiland 2011.

De gegevens inzake de boekwaarde zijn bepaald in overleg met de afdeling Ondersteuning. De boekwaarde geeft de stand weer per 31 december 2010. De overige wijzigingen zijn tot stand gekomen in overleg met de projectleider Defensie eiland en de afdelingen Ruimte en Realisatie & Beheer.

In de onderhavige grondexploitatie is sprake van een administratieve verantwoording van het gebied Defensie eiland, waarin de uitgaven en opbrengsten van de afgelopen jaar zijn verwerkt en een raming is gemaakt van de toekomstige nog te maken kosten en te verwachten opbrengsten.

De grondexploitatie is opgezet voor het gehele gebied van het Defensie eiland.

## 1.2 Parameters

Voor het berekenen van de invloeden van kosten- en opbrengststijging en de financieringslasten (rente) wordt gebruikt gemaakt van de volgende parameters:

- |                                       |          |
|---------------------------------------|----------|
| • rentewinst en -verlies              | 4,75%    |
| • kostenstijgingspercentage 2010      | 0,00%    |
| • kostenstijgingspercentage vanaf 201 | 1,50%    |
| • opbrengstenstijgingspercentage      | 1,60%    |
| • startdatum exploitatie              | 1-1-2011 |
| • einddatum exploitatie               | 1-1-2018 |

Voor het vaststellen van de hoogte van deze parameters wordt verwezen naar het collegebesluit parameters voor de grondexploitaties 2011. In afwijking van het collegebesluit voor de parameters is de parameter van het opbrengstenstijgingspercentage de Euribor parameter (1,60%) toegepast (hetgeen is afgesproken in de ontwikkelingsovereenkomst).

## 1.3 Besluiten

De belangrijkste besluiten welke invloed hebben op de grondexploitatie Defensie eiland zijn hieronder puntsgewijs weergegeven.

Onderwerp:	Stuk/besluitnr:	Besluitdatum:
Geoptimaliseerd plan Defensie-eiland	10R.00034 A-9	18 februari 2010
Exploitaties en jaarschijven 2010 en 2011	10R.00124	24 juni 2010
Aanvullende overeenkomst Defensie eiland	H-5	25 november 2010
Parameters voor de grondexploitaties 2011	11A.00017 bnr 3.2	18 januari 2011

#### 1.4 Plangebied

Op bijgevoegde tekening W0122008 d.d. 15 oktober 2007 is de begrenzing van het plangebied en ook het eigendom van de gemeente aangegeven. In totaliteit gaat om de herontwikkeling van ca. 3,3 ha plangebied. De gemeente heeft het gebied in 2005 verworven van Domeinen. Defensie heeft dit terrein jarenlang in gebruik gehad als wasserij voor defensie. Het plangebied is omzoomd door water en ligt tussen het station en het centrum van de stad.

Als bijlage 1 is tekening W0122008 opgenomen met de begrenzing van het totale plangebied.

## 2. STAND VAN ZAKEN

Het Defensie-eiland is in 2005 door de gemeente aangekocht van de dienst Domeinen. De aankoop is gedaan op basis van een door de raad beschikbaar gesteld voorbereidingskrediet.

Na de aankoop is door de gemeente een proces gestart om te komen tot verkoop van het eiland. Het gaat hierbij om een gecombineerde opgave van sanering en herontwikkeling. Allereerst zijn de wensen en eisen binnen de raad geïnventariseerd die bij een verkoop als programma van eisen zouden gelden. Vervolgens is een participatietraject gestart en is het ruimtelijk kader door de gemeente uitgewerkt. Een en ander leidde in 2007 tot een toetsingskader voor een te houden aanbesteding waarbij ook eisen aan de bodem en grondwatersanering werden geformuleerd. Vooraf is de raad op de hoogte gebracht van de mogelijke financiële gevolgen van de gemaakte keuzes.

Vervolgens is de procedure tot Europese aanbesteding voorbereid en uitgevoerd. De geselecteerde ontwikkelaars zijn aan de slag gegaan voor het opstellen van het plan. Uitgangspunt bij de Europese aanbesteding was wel dat de ontwikkelaar de totale herontwikkeling doet en dat de gemeente een facilitaire rol speelt. Bij de uitvraag werd gevraagd een grondbieding te doen op een plan dat zichzelf aan de hand van de gestelde kaders hadden opgesteld.

Uit de selectie van de ontwikkelaars bleek de combinatie Blauwhoed/Vorm de partij te zijn die de voorkeur geniet boven de andere inschrijvers. De grondbieding incl. opties resulteerde in een bieding van ca. 2 miljoen. Eind 2008 werd de integrale sanering en herontwikkeling aan deze combinatie gegund. Aan deze gunning werd de inspanningsverplichting gekoppeld om te komen tot een financiële optimalisatie ten gunste van de gemeentelijke grondexploitatie.

In maart 2009 werd de gemeenteraad op de hoogte gebracht van de financiële consequenties van de opties en het totale plan. Om het tekort te beperken werd besloten om geen gebruik te maken van de optie van de aanleg van technische infrastructuur voor fase 3 van de sanering.

In december 2009 en januari 2010 is een geoptimaliseerd plan voor de ontwikkeling van het Defensie-eiland door Blauwhoed/VORM en de gemeente opgesteld. Door het planvoorstel uit 2008 op bepaalde onderdelen te wijzigen/aan te passen, wordt bereikt dat het plan haalbaar en uitvoerbaar blijft voor de ontwikkelaar, en het tekort op de gemeentelijke exploitatie voor het Defensie-eiland afneemt.

De bieding is als gevolg van het niet uitoefenen van opties en de optimalisatie verhoogd tot ca. 4.3 miljoen.

Het resterende tekort op de grondexploitatie is middels subsidies en 2 reserveringen afgedekt.

1. In totaal is tot nu toe voor 2.35 miljoen aan subsidiebeschikkingen binnengehaald.
2. Bij de behandeling van de begroting van 2010 is een voorziening in de algemene dienst opgenomen ten gunste van de grondexploitatie Defensie-eiland van € 5,0 mln (netto contant per 1 januari 2009). Daarnaast is bij de vaststelling van de grondexploitatie Defensie eiland 2010 is een extra voorziening getroffen van ca. 7.4 miljoen op eindwaarde uit de algemene reserve grondbedrijf. Door een administratieve bijdrage in de rentekosten verbandhoudend met gedeeltelijke

voorziening op startwaarde en gedeeltelijke voorziening op eindwaarde. De voorschriften van de accountant worden hierdoor optimaal ingevuld.

Zoals aangegeven in de paragraaf grondbeleid bij de begroting 2011 blijft het project in financieel en juridisch opzicht een risicovol project voor de gemeente. Een strakke sturing en "marsroute" voor dit project is van belang om de risico's voor de gemeente zoveel mogelijk te beperken. In januari is een aanvullende overeenkomst gesloten om nadere afspraken vast te leggen.

### 3. EXPLOITATIEBEREKENING DEFENSIE EILAND 2011

De gehanteerde uitgangspunten voor de bepaling van het exploitatieresultaat zijn in paragraaf 1.2 weergegeven. De herziening van de exploitatieberekening geeft op eindwaarde (1-1-2018) een positief saldo van € 141,=. De contante waarde per 1-1-2011 bedraagt € 0,=.

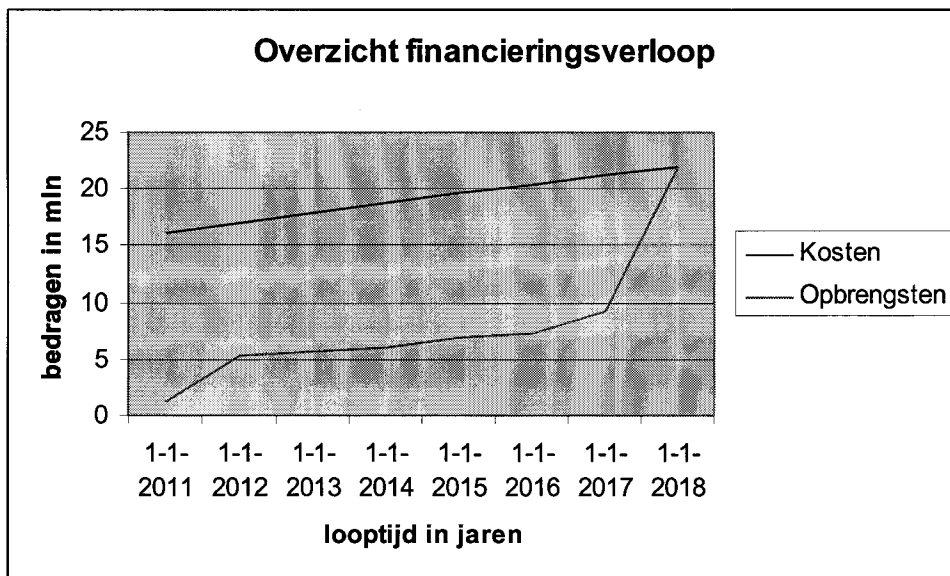
Recapitulerend komt dit voor het **Defensie eiland** neer op:

	2010	2011	verschil
Investeringen op startwaarde	14.779.601	14.768.770	-10.831 V
Geraamde kostenstijging	62.000	91.000	29.000 N
Investeringen op eindwaarde	14.841.601	14.859.770	18.169 N
Renteverlies	7.787.806	7.195.075	-592.731 V
Investeringen op eindwaarde incl. renteverlies	22.629.407	22.054.845	-574.562
Opbrengsten op startwaarde	7.119.322	9.369.901	2.250.579 V
Geraamde opbrengstenstijging	302.000	234.000	-68.000 N
Opbrengsten op eindwaarde	7.421.322	9.603.901	2.182.579 V
Gereserveerde verliesvoorziening	15.208.085	12.451.085	-2.757.000 V
Opbrengsten op eindwaarde	22.629.407	22.054.986	-574.421 V
Positief saldo op startwaarde	0	141	141 V

V= voordeel

N= nadeel

De grafiek “overzicht financieringsverloop” geeft een grafische weergave van het verloop van kosten en opbrengsten in de tijd uitgezet.



## 4 ANALYSE EN BUDGETVERGELIJKING

### Wijzigingen ten opzichte van de exploitatieberekening 2010

De wijzigingen die zijn opgetreden ten opzichte van de voorgaande exploitatieberekening (2010) worden in onderstaande paragrafen van dit hoofdstuk behandeld.

#### 4.1 Investeringsvergelijking

De aspecten die voor grote aanpassing van de nog te maken kosten hebben gezorgd ten opzichte van de exploitatieberekening 2010 zijn onderstaand weergegeven.

##### **Rentelasten/-baten en verliesvoorziening**

In de grondexploitatie 2010 werd, zoals altijd gebruikelijk was binnen Woerden, verliezen afgedekt op startwaarde en werd over de verliesvoorziening binnen de grondexploitatie rente toegerekend. Op eindwaarde was de verliesvoorziening dan hoog genoeg om bij afsluiting het tekort op eindwaarde af te dekken. Bijkomend voordelen van deze werkwijze: nooit last van onnodig "dood" geld en afdekking verliezen met zo min mogelijk middelen, immers de verliesvoorziening groeit administratief aan tot het verlies op eindwaarde (elk jaar net voldoende gereserveerd om het tekort te kunnen afdekken).

Vanaf 2010 heeft de accountant aangegeven dat deze werkwijze, afdekking tekorten op startwaarde en rentetoevoeging binnen de grondexploitatie, voor nieuwe reserveringen niet meer gehanteerd mag worden. Nieuwe reserveringen voor tekorten dienen op eindwaarde apart gezet te worden waarbij de rente over de verliesvoorziening ten gunste komt van de Algemene Reserve Grondbedrijf.

Voor het berekende exploitatieverlies is een 2 tal voorzieningen getroffen binnen de ARG. 1 voorziening is gebaseerd op eindwaarde en 1 is gebaseerd op startwaarde nu zin de nieuwe accountantsregels toegepast.

Aangezien de grondexploitatie bestaat uit een voorziening van deels op startwaarde en deels op eindwaarde is in 2011 Defensie-eiland hebben we de oude wijze van verliesvoorziening deels proberen gelijk te schakelen aan de nieuwe accountantregels. Dit betekent dat een deel van de rentetoekening binnen de exploitatie wordt verrekend en deels wordt vergoed aan de algemene reserve grondbedrijf. Op het einde van de exploitatie kunnen die rentetoevoegingen binnen de ARG worden gebruikt om het exploitatietekort te verevenen.

Over de verliesvoorziening (5 miljoen op startwaarde) wordt de rente toegerekend binnen de grondexploitatie, waarmee dit op eindwaarde is aangegroeid tot 7.757.000.

Op aanraden van de accountant is het tweede deel van de verliesvoorziening afgedekt op eindwaarde. De rente over dit deel van de verliesvoorziening komt ten gunste van de Algemene Reserve Grondexploitatie (ARG). Bij de herziening van de grondexploitatie 2011 is gekozen

De verlaging van de renteparameter van 5% naar 4.75% heeft een positief effect op de grondexploitatie (benodigde verliesvoorziening) van ca. € 600.000,=.

In deze exploitatie is een risicovoorziening van € 12.451.085,= en separaat een rentecomponent van 2.181.008 opgenomen.



Deze risicovoorziening is uit twee delen opgebouwd.

1. € 5.000.000,= bij vaststelling begroting 2010
2. € 7.451.085,= bij vaststelling grondexploitatie 2010.

Bij deel 1 was met de accountant afgesproken dat de rente over de voorziening ten gunste van de grondexploitatie Defensie-eiland zou komen.

Bij deel 2 welke later is gevormd was het beleid voor risicovoorzieningen veranderd.

De rente over deze risicovoorziening wordt op aangeven van de accountant jaarlijks geboekt in de Algemene reserve grondbedrijf.

#### **4.2 Opbrengstenvergelijking**

De belangrijkste aspecten die leiden tot andere opbrengsten dan verwacht in de exploitatieberekening van 2010 zijn:

##### **Opbrengsten uit gronduitgifte**

De geraamde opbrengsten zijn met ca. 65.000 euro gestegen door verwerking van de opbrengstenstijging over 2010.

##### **Opbrengstenstijging**

De opbrengstenstijging is met ca. 65.000,= afgenomen door het overhevelen van de opbrengstenstijging over 2010 naar opbrengsten uit gronduitgifte.

De opbrengsten zijn toegenomen doordat op het einde van de exploitatie uit de ARG een donatie wordt gedaan op basis van de gespaarde rentetoevoegingen die worden ontvangen nav verliesvoorzieningen binnen de ARG. In 2010 maakte die rente deel uit van de verliesvoorziening binnen de grondexploitatie (15.2 mln) nu maakt die rente deel uit van de ARG. Het renteaandeel is echter wel jaarlijks benodigd om het uiteindelijke exploitatietekort te verevenen. De gereserveerde verliesvoorziening van 12.45 mln en de rente van 2.25 mln zijn toereikend genoeg om het totale exploitatietekort op te vangen. Het exploitatietekort is door de aangepaste rekenrente bijna 600.000 lager. Het tekort was 15.2 mln en wordt nu 14.65 mln.

## 5 RISICOASPECTEN

In dit hoofdstuk wordt getracht de risicoaspecten, die in deze exploitatieberekening begrepen zijn, in beeld te brengen. Tevens zullen enkele positieve als ook negatieve ontwikkelingen die kunnen optreden worden geschetst.

Er zit een risico in dat de ontwikkelaar alsnog afhaakt gelet op tegenvallende marktafzet vanwege de gewijzigde marktomstandigheden of tegenvallende onderzoeksresultaten die volgens de ontwikkelaar tot onvermijdelijke planwijziging zullen leiden.

In de afgelopen jaren is er gewerkt aan optimalisatie van het plan en de grondbieding. Dit heeft geleid tot een verdubbeling van het grondbod. Daarnaast zijn er diverse subsidies aangevraagd en verleend voor de ontwikkeling van het Defensie eiland. Hiermee is de financiële doelstelling weliswaar niet behaald, maar is het tekort wel afgenomen. Aandachtspunt is nu om vast te houden aan de gemaakte afspraken, zodat zowel het grondbod als de subsidies daadwerkelijk en tijdig worden gerealiseerd.

Daarmee is meteen het grootste risico voor het Defensie eiland op dit moment geschetst: vertraging.

De (pilot voor de) sanering is gestart, mogelijk valt de uitvoering daarvan tegen. Er wordt nog onderhandeld met Stichting Het Kasteel van Woerden over de inrichting van de directe omgeving van het Kasteel. Het bestemmingsplan wordt ambtelijk voorbereid. Er wordt gewerkt aan het Definitief stedenbouwkundig Ontwerp. Al deze onderwerpen kunnen leiden tot een vertraging.

Vertraging betekent renteverlies, vermindering van het maatschappelijk draagvlak, hogere planvoorbereidingskosten en mogelijk het verlies van subsidies.

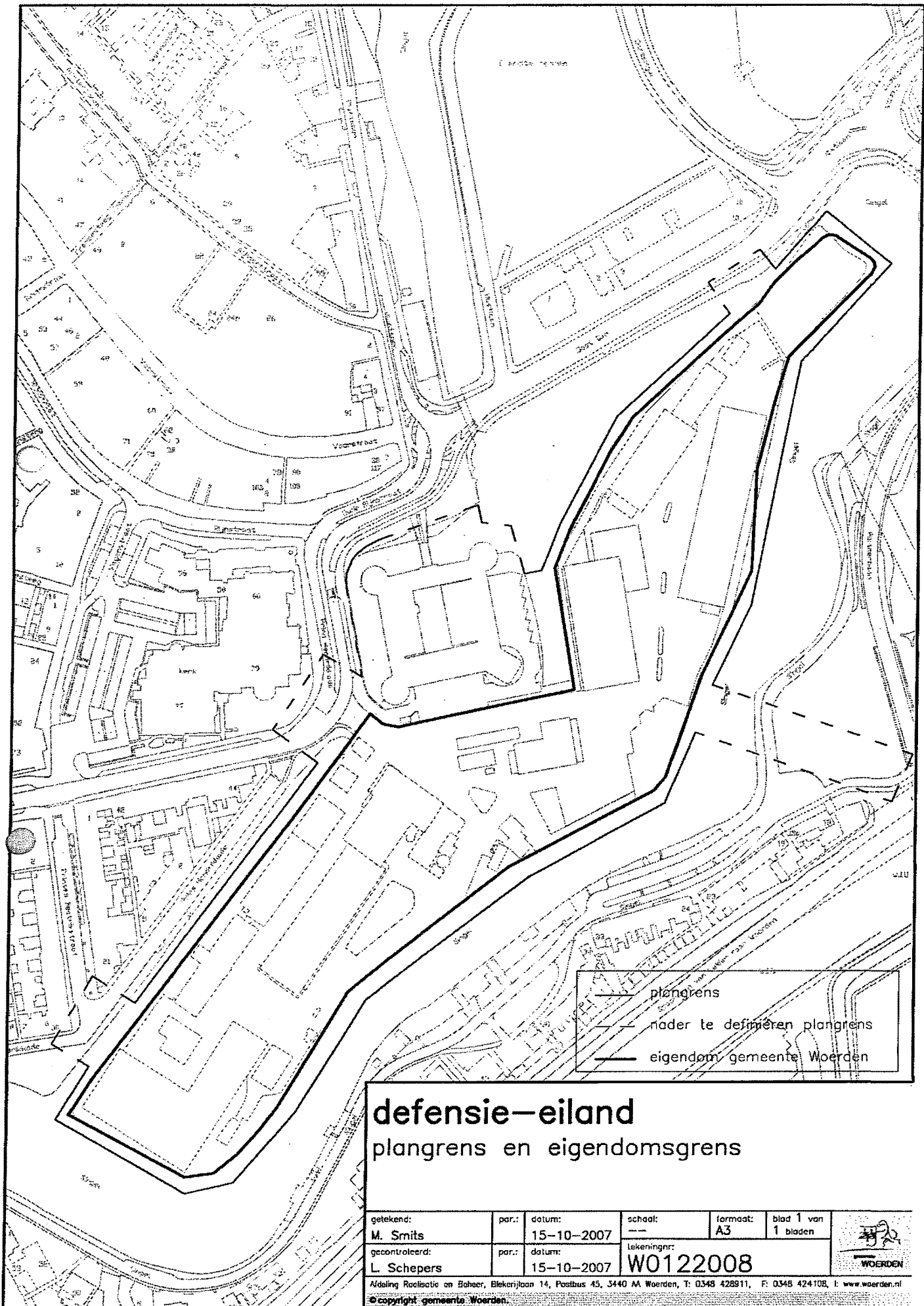
Onder andere door het benoemen van de kritische processen en daarop sterk te sturen wordt dit risico beheerst.

Bij de provincie Utrecht is voor het fonds Stedelijk Bouwen en Wonen een subsidieaanvraag ingediend van € 3 mln. Van deze aanvraag is een bedrag van iets minder dan de helft gehonoreerd. Er zal een gerichte aanpak nodig zijn om nog resterende subsidiemogelijkheden goed te benutten.

Andere risico's zijn:

- medio 2011 zal blijken of de milieutechnische bodemgesteldheid extra kostenposten voor de gemeente kunnen betekenen.
- Er is nog onduidelijkheid mbt de gevolgen van het opheffen van het DDW. Met ontwikkelaar zijn afspraken gemaakt over de levering van warmte en koude. Naar verwachting zal in 2011 meer duidelijk worden of dit financiële gevolgen heeft voor de gemeente of de grondexploitatie. Binnen de grondexploitatie is geen rekening gehouden met deze extra kosten omdat het DDW geen deel uitmaakte van het grondbedrijf.
- Gebouwde parkeervoorziening gebouw 3. De parkeerexploitatie voor deze garage van 85 ppl. Laat een verlies zien bij 50 jarige exploitatie. Afhankelijk van het gekozen scenario en mogelijke verkopen aan derden (w.o. stichting Het Kasteel ) varieert dit van circa 250.000 tot 3.5 mln NCW. Maaiveld oplossingen geven geen verlies in geld maar wel in stedelijke kwaliteit. Medio 2011 zal duidelijk worden welk alternatief de voorkeur geniet.

## **Bijlage 1: exploitatiegebied Defensie eiland**



## defensie-eiland

### plangrens en eigendomsgrens

getekend: <b>M. Smits</b>	par.:	datum: <b>15-10-2007</b>	schaal: ---	formaat: <b>A3</b>	blad 1 van 1 bladen
gecontroleerd: <b>L. Schepers</b>	par.:	datum: <b>15-10-2007</b>	lekeningsnr: <b>W0122008</b>		

