

Gemeente Woerden

Exploitatieberekening Oranjestraat 2011

Prijspeil 1 januari 2011

Gemeente Woerden



11i.00914

INHOUD

| | |
|--|----------|
| 1. INLEIDING | 2 |
| 1.1 Algemeen | 2 |
| 1.2 Parameters | 2 |
| 1.3 Besluiten | 2 |
| 1.4 Plangebied | 2 |
| 2. STAND VAN ZAKEN | 3 |
| 3. EXPLOITATIEBEREKENING ORANJESTRAAT 2011 | 4 |
| 3.1 Exploitatieresultaat | 4 |
| 3.2 Samenvatting van de investeringen, opbrengsten en saldo | 4 |
| 4. ANALYSE EN BUDGETVERGELIJKING | 6 |
| 4.1 Wijzigingen ten opzichte van de exploitatieberekening 2010 | 6 |
| 4.2 Investeringsvergelijking | 6 |
| 4.3 Opbrengsten vergelijking | 6 |
| 5. RISICOASPECTEN | 7 |
| 5.1 Investeringskant | 7 |
| 5.2 Opbrengstenkant | 7 |

1. INLEIDING

1.1 Algemeen

Deze rapportage is een herziening van de exploitatieberekening Oranjestraat 2010. In deze exploitatie zijn de ontwikkelingen en wijzigingen van 1 januari 2010 tot eind 2010 verwerkt.

De gegevens inzake de boekwaarde zijn bepaald in overleg met de afdeling Ondersteuning. De uitgangspunten uit deze exploitatie zijn tot stand gekomen in overleg met de afdelingen Ruimte en Realisatie & Beheer.

1.2 Parameters

De parameters die worden gebruikt zijn:

- rentewinst- en verlies 4,75%
- kostenstijgingspercentage 2010 1,50%
- kostenstijgingspercentage 2012 e.v. 1,50%
- opbrengstenstijgingspercentage 2011 0,00%
- opbrengstenstijgingspercentage 2012 e.v. 1,00%
- startdatum 1-1-2011
- einddatum 1-1-2013

1.3 Besluiten

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

| Onderwerp: | Stuk/besluitnr: | Besluitdatum: |
|--|-------------------|-----------------|
| Exploitaties en jaarschijven 2010 en 2011 | 10R.00124 | 24 juni 2010 |
| Parameters voor de grondexploitaties 2011 | 11A.00017 bnr 3.2 | 18 januari 2011 |
| Subsidiebeschikking /verdelingsbesluit | OPZOEKEN | |
| Koop-/ realisatieovereenkomst locatie Oranjestraat/ Prins Hendrikkade te Woerden | OPZOEKEN | |

1.4 Plangebied

Het exploitatiegebied betreft het terrein gelegen tussen de Oranjestraat, Prins Hendrikkade, Nassaukade en de Julianastraat. Op de bij deze berekening behorende kaart is aangegeven waar nog kavels worden uitgegeven en waar nog werkzaamheden betreffende het woonrijp maken moeten worden uitgevoerd.

2. STAND VAN ZAKEN

De Gemeente Woerden is sinds medio 1989 voornemens het terrein tussen de Oranjestraat en de Hendrikkade te Woerden te bebouwen, alsmede te komen tot de inrichting van het tussengelegen openbaar gebied en de oprichting van overdekte parkeerplaatsen/-boxen, welk terrein (hierna: het plangebied) in eigendom is bij de Gemeente. Het nu nog uit te geven gebied is gesitueerd aan de noord- en zuidzijde van het plan.

Bébouw Ontwikkeling BV heeft in nauw overleg met de Gemeente de afgelopen jaren diverse woningontwerpen opgesteld, waarbij in 2006 door de Gemeente een grondprijsvoorstel is gedaan. Partijen hadden in 2006 een principeakkoord bereikt over het woningontwerp en de daarbij behorende grondprijs, maar de uitwerking van het ontwerp en contract kon niet plaatsvinden omdat vanuit milieuhygiënisch en archeologisch oogpunt voor beide partijen onaanvaardbare risico's bestonden.

Medio 2008 is een archeologisch advies en een bodemkundig advies ontvangen. Deze hebben tot de conclusie geleid dat de milieuhygiënische en archeologische situatie ter plaatse geen onoverkomelijke beperking meer vormt voor woningbouw ("De bodem is geschikt voor de beoogde functie"). Echter, het woningontwerp uit 2006 sloot inmiddels niet meer voldoende aan bij de veranderde woningmarktomstandigheden en bouwregelgeving en is daarom door Bébouw Ontwikkeling BV aangepast. Op basis van het nieuwe ontwerp is in 2008 tevens een aangepaste grondprijs overeengekomen waarna de conceptcontracten zijn opgesteld. Het plan omvat 21 grondgebonden woningen, 5 appartementen (met koopgarant) en de herinrichting van het openbaar gebied. De 5 appartementen worden gerealiseerd op grond (kaaspakhuis) die reeds bij Bébouw in het bezit is. Bébouw bouwt daarnaast enkele garages voor aanwonenden.

Lopende de contractonderhandelingen heeft Bébouw Ontwikkeling BV begin 2009 de financiële afspraken ter discussie gesteld. Dit vanwege de veranderende marktomstandigheden. Tegen deze achtergrond is de grondprijs verlaagd onder de voorwaarde dat bij het eventueel aantrekken van de markt de gemeente als eerste profiteert.

Rijk en provincie hebben in totaal € 390.000,= subsidie toegekend voor dit deel van het project. De provinciale subsidie, groot € 130.000,= is conform de beschikking aangewend voor het verwijderen van kabels en leidingen, een restverontreiniging en een stuk inrichting openbare ruimte. De rijkssubsidie van € 260.000,= is ingezet om de verkoopprijzen voor de grond aan en de ontwikkelaar en voor de woningenprijzen op marktconform niveau te houden/krijgen.

Eind zomer 2010 zijn de bouwvergunningen voor de woningen verleend. In het najaar is de verkoop gestart. Eind 2010 waren er voldoende woningen verkocht om te starten met de bouw. In december 2010 is de eerste paal geslagen. De verkoopresultaten wijzen uit dat de subsidies effectief zijn geweest. Januari 2011 wordt de grond daadwerkelijk geleverd aan Bébouw en zal men starten. Oplevering is voorzien in het voorjaar van 2012, waarna de gemeente de openbare ruimte zal aanleggen. In het voorjaar van 2011 zal de gemeente het plan voor de openbare ruimte afronden waarna de civieltechnische voorbereiding kan starten. Onderdeel is het terugplaatsen van het grondwatermonitor-systeem. Aanbesteding is eind 2011 voorzien. De plan is er op gericht om voor de zomer van 2012 het project af te ronden.

De totale oppervlakte van het nog uit te geven terrein bedraagt ca. 1.750 m².

3. EXPLOITATIEBEREKENING ORANJESTRAAT 2011

3.1 Exploitatieresultaat

De gehanteerde uitgangspunten voor de bepaling van het exploitatieresultaat zijn in paragraaf 1.2 weergegeven.

De herziening van de exploitatieberekening geeft met inachtneming van de getroffen verliesvoorziening van € 511.575,= op eindwaarde (1-1-2013) een positief saldo van € 131.937,=. De contante waarde per 1-1-2011 bedraagt € 120.000,= positief (winst).

3.2 Samenvatting van de investeringen, opbrengsten en saldo

In onderstaand overzicht worden de investeringen, opbrengsten en saldo aangegeven:

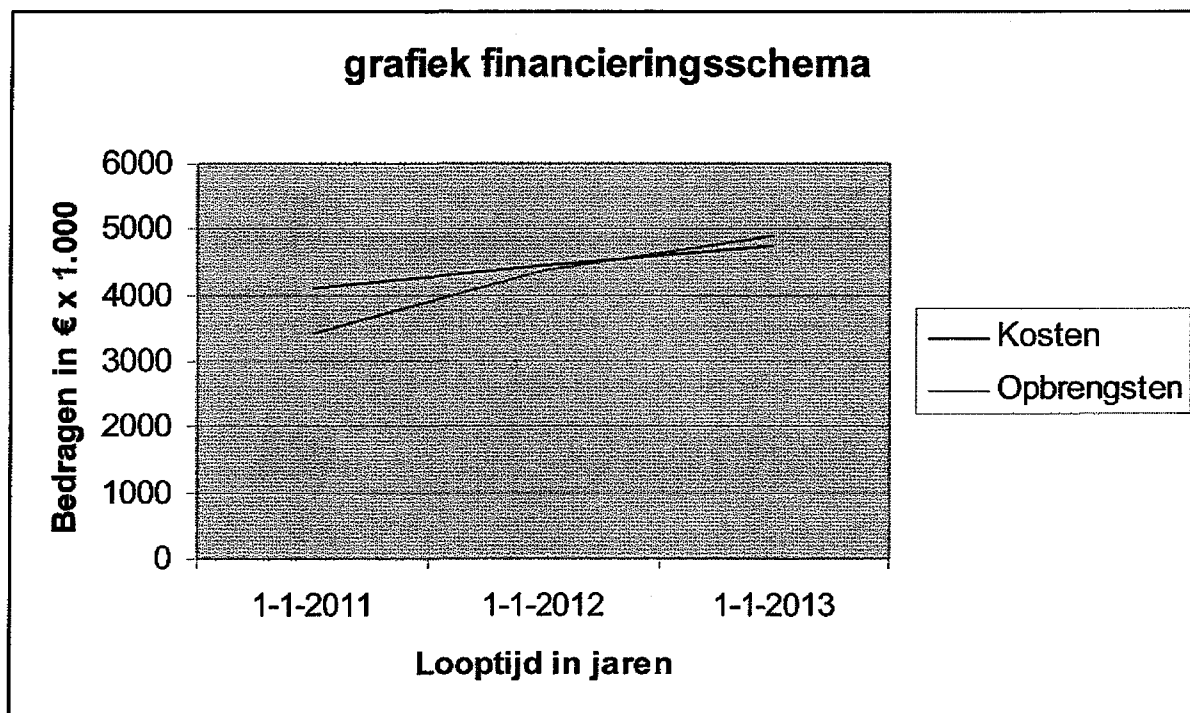
| SAMENVATTING | Exploitatie | Exploitatie | Verschil |
|------------------------------|------------------|------------------|---------------|
| | 2010 | 2011 | |
| KOSTEN | | | |
| VERWERVING | 1.251.850 | 1.251.850 | 0 |
| MILIEUVOORZIENINGEN | 1.136.740 | 1.136.740 | 0 |
| ARCHEOLOGISCHE VOORZIENINGEN | 17.022 | 17.272 | 250 |
| PLANGERICHTE VOORZIENINGEN | 777.995 | 776.893 | -1.102 |
| PLANONTWIKKELINGSKOSTEN | 357.041 | 389.861 | 32.820 |
| DIVERSE KOSTEN | 15.000 | 15.000 | 0 |
| BIJDRAGE FONDSSEN | 105.060 | 105.060 | 0 |
| OVERIGE BIJDRAGEN | 18.151 | 23.151 | 5.000 |
| RISICOVOORZIENING | 90.000 | 72.000 | -18.000 |
| SUBTOTAAL | 3.768.859 | 3.782.772 | 13.913 |
| KOSTENSTIJGING | 0 | 10.000 | 10.000 |
| SUBTOTAAL | 3.768.859 | 3.792.772 | 23.913 |
| RENTELASTEN/-BATEN | 996.960 | 970.359 | -26.601 |
| TOTAAL KOSTEN | 4.765.819 | 4.763.131 | -2.688 |

| SAMENVATTING | Exploitatie | Exploitatie | Verschil |
|---------------------------|------------------|------------------|----------------|
| | 2010 | 2011 | |
| OPBRENGSTEN | | | |
| WONINGBOUW GOEDKOOP | 126.129 | 126.129 | 0 |
| WONINGBOUW BETAALBAAR | 682.000 | 608.120 | -73.880 |
| WONINGBOUW MIDDEN | 117.802 | 117.802 | 0 |
| WONINGBOUW DUUR | 518.000 | 461.880 | -56.120 |
| SUBSIDIES | 2.112.426 | 2.372.426 | 260.000 |
| BIJDRAGE AD/GB | 697.867 | 697.867 | 0 |
| SUBTOTAAL | 4.254.224 | 4.384.224 | 130.000 |
| OPBRENGSTENSTIJGING | 0 | 0 | 0 |
| TOTAAL OPBRENGSTEN | 4.254.224 | 4.384.224 | 130.000 |

| SAMENVATTING | Exploitatie 2010 | Exploitatie 2011 | Vershil |
|---|---------------------|---------------------|---------|
| RECAPITULATIE | | | |
| TOTAAL KOSTEN PRIJSPEIL 1-1-2011 EXCL. KOSTENSTIJGING EN RENTE | 3.768.859 | 3.782.772 | 13.913 |
| GERAAMDE KOSTENSTIJGING | 0 | 10.000 | 10.000 |
| INVESTERINGEN OP EINDWAARDE (1-1-2013) EXCL. RENTE | 3.768.859 | 3.792.772 | 23.913 |
| TOTAAL OPBRENGSTEN PRIJSPEIL 1-1-2011 EXCL. OPBRENGSTENSTIJGING | 4.254.224 | 4.384.224 | 130.000 |
| GERAAMDE OPBRENGSTENSTIJGING | 0 | 0 | 0 |
| OPBRENGSTEN OP EINDWAARDE (1-1-2013) | 4.254.224 | 4.384.224 | 130.000 |
| POSITIEF SALDO OP EINDWAARDE (1-1-2013) EXCL. RENTE | 485.365 | 591.452 | 106.087 |
| SALDO RENTEVERLIES | 996.960 | 970.359 | 26.601 |
| NEGATIEF SALDO OP EINDWAARDE (1-1-2013) | 511.595 | 378.907 | 132.688 |
| GERESERVEERDE VERLIESVOORZIENING ORANJESTRAAT | 511.595 | 510.844 | -751 |
| POSITIEF SALDO OP EINDWAARDE (1-1-2013) | 0 | 131.937 | 133.439 |
| POSITIEF SALDO OP STARTWAARDE (1-1-2011) | 0 | 120.000 | 120.000 |

In de hiervoor genoemde investeringen en opbrengsten zijn de gerealiseerde kosten en opbrengsten, alsmede de lopende verplichtingen en de nog te verwachten ramingen opgenomen.

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



4 ANALYSE EN BUDGETVERGELIJKING

4.1 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.

4.2 Investeringsvergelijking

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

Door het vergevorderde stadium van deze ontwikkelingen zijn slechts een aantal kleine wijzigingen in de grondexploitatie, lagere rentelasten en extra planvoorbereiding als gevolg van de aanvraag subsidie en extra toezicht op verwijderen kabels en leidingen.

Per saldo zijn de kosten ca. 2.000 euro lager dan in de grondexploitatie 2010.

4.3 Opbrengsten vergelijking

Op basis van het nieuwe plan is een grondprijs afgesproken van minimaal € 1.200.000,=. Bij realisering van hogere Von-prijzen komt de eerste € 150.000,= volledig ten gunste van de gemeente. Eventuele nog hogere Von-opbrengsten worden verdeeld tussen Bebouw en de gemeente. Tevens was afgesproken dat in 2010 een subsidie zou worden aangevraagd in het kader van de crisisbestrijding door de rijksoverheid, bij een positieve beschikking zou de subsidie gelijk verdeeld worden. De aangevraagde subsidie van € 260.000,= is toegekend. De subsidie is verrekend met de verkoopprijs voor de gemeentegrond aan de ontwikkelaar. Hiermee is de afgesproken 50/50 verdeling verrekend met de koopsom.

De subsidie heeft een positief gevolg voor de exploitatie van € 130.000,=.

Bijdrage AD/GB

De gereserveerde verliesvoorziening is op basis van de vastgestelde exploitatie 2010 zal naar huidige inzichten niet geheel gebruikt worden en bij afsluiting deels ten gunste komen van de algemene reserve grondbedrijf.

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.

5.1 Investeringskant

Een groot deel van de kosten is niet meer beïnvloedbaar. Er heeft nog maar een relatief klein deel van het openbaar gebied bouw- en woonrijp te worden gemaakt. Hierdoor zijn bezuinigingen of versoberingen door planaanpassing binnen het resterende gebied nauwelijks meer van invloed op de totale investeringen. De huidige kostenramingen voor bouw- en woonrijp maken zijn gezien de huidige uitwerking vrij ruim. Er bestaat echter nog wel onzekerheid over saneringskosten van grond bij het te verplaatsen gasregelstation.

5.2 Opbrengstenkant

Eind januari zal het transport van de grond plaatsvinden. Er zijn dan geen opbrengsten meer. De verantwoording aan provincie en rijk van de ontvangen subsidies moet door de projectleider voortvarend worden afgewikkeld.

Afdeling Vastgoed
Team Vastgoedeconomie
Woerden, februari 2011