

# Gemeente Woerden

Exploitatieberekening Snel en Polanen 2011

Prijspeil 1 januari 2011

**Gemeente Woerden**



**11i.00912**

## **INHOUD**

|  |           |
|--|-----------|
| <b>1. INLEIDING</b>  | <b>2</b>  |
| 1.1 Algemeen   | 2         |
| 1.2 Parameters   | 2         |
| 1.3 Besluiten  | 3         |
| 1.4 Plangebied   | 3         |
| <b>2. STAND VAN ZAKEN PER DEELGEBIED</b>                       | <b>4</b>  |
| 2.1 Deelgebied Snel en Polanen Algemeen                        | 4         |
| 2.2 Deelgebied Waterrijk                                       | 5         |
| 2.3 Deelgebied Snellerpoort                                    | 5         |
| 2.4 Deelgebied Recreatiegebied Cattenbroek                     | 6         |
| <b>3. EXPLOITATIEBEREKENING SNEL EN POLANEN 2011</b>           | <b>7</b>  |
| 3.1 Uitgangspunten exploitatieberekening Snel en Polanen 2011  | 7         |
| 3.2 Exploitatieresultaat                                       | 8         |
| 3.3 Samenvatting investeringen en opbrengsten Snel en Polanen  | 10        |
| <b>4. ANALYSE EN BUDGETVERGELIJK SNEL EN POLANEN</b>           | <b>11</b> |
| 4.1 Wijzigingen ten opzichte van de exploitatieberekening 2010 | 11        |
| 4.2 Investeringsvergelijking                                   | 11        |
| 4.3 Opbrengstenvergelijking                                    | 12        |
| <b>5. RISICOASPECTEN</b>                                       | <b>13</b> |

**Bijlage 1: exploitatiegebied Snel en Polanen**

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

## 1. INLEIDING

### 1.1 Algemeen

Deze rapportage is een herziening van de exploitatieberekening Snel en Polanen 2010.

De gegevens inzake de boekwaarde zijn bepaald in overleg met de afdeling Ondersteuning en sluiten aan bij de jaarrekening 2010. De uitgangspunten uit deze exploitatie zijn tot stand gekomen in overleg met de afdelingen Ruimte en Realisatie & Beheer de overige wijzigingen zijn tot stand gekomen in overleg met de projectleider Snel en Polanen.

In de onderhavige grondexploitatie is sprake van een administratieve herziening van het gebied Snel en Polanen, waarin de uitgaven van het afgelopen jaar zijn verwerkt en zijn afgetrokken van de afgegeven budgetten, de restant budgetten worden doorgeschoven naar het volgende jaar en de kosten en opbrengsten worden geïndexeerd met de stijgingen van het afgelopen jaar. Daarnaast zijn de bekende wijzigingen van het afgelopen en lopende jaar verwerkt of anders vermeld om vervolgens in de volgende herziening te worden verwerkt. Deze kunnen hebben betrekking op tegenvallers en/of meevallers in de kosten, de fasering, de opbrengsten of gewijzigde inzichten.

De grondexploitatie is opgezet voor het gehele gebied van Snel en Polanen. Voor de deelgebieden (zoals die worden beschreven in hoofdstuk 2 en te zien zijn in Bijlage 1) is in de rapportage een toelichting gegeven.

### 1.2 Parameters

Voor het berekenen van de invloeden van kosten- en opbrengststijging en de financieringslasten (rente) wordt gebruikt gemaakt van de volgende 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 exploitatie                   | 1-1-2011 |
| • einddatum exploitatie                    | 1-1-2025 |

Voor het vaststellen van de hoogte van deze parameters wordt verwezen naar het collegebesluit parameters voor de grondexploitaties 2011.

In de exploitatie wordt bij de opbrengsten gerekend met verschillende woningbouwtypes zoals weergegeven in de grondprijsbrief 2011. De grondprijsbrief kent globaal 4 prijsklassen te weten goedkope, betaalbare, middeldure en dure woningbouw.

In 2011 kennen deze prijsklassen de volgende ranges.

1. De prijsklasse goedkope woningbouw bestaat uit: sociale huurwoningen tot de huurprijs-grens. (€ 647,53 per 1-1-2010) en koopwoningen tot maximaal € 181.512 VON.
2. De prijsklasse betaalbare woningbouw bestaat uit: koopwoningen van € 181.512 tot

€ 265.000 VON.

3. De prijsklasse middeldure woningbouw bestaat uit: koopwoningen van € 265.000 tot € 315.000 VON.
4. De prijsklasse dure woningbouw bestaat uit: koopwoningen boven de € 315.000 VON.

Voor al de prijsklassen wordt gerekend met de residuele grondprijs met uitzondering van de sociale huurwoningen waarbij gerekend wordt met een vaste kavelprijs en bij het Villapark waarbij tevens de comparatieve methode wordt gehanteerd. De gekozen vorm van grondprijsbepaling komt voort uit de door de raad vastgestelde nota Vaste Grond voor beleid (vastgesteld bij raadsbesluit van 15 februari 2006) en de grondprijsbrief 2011.

### 1.3 Besluiten

De belangrijkste besluiten welke invloed hebben op de grondexploitatie Snel en Polanen zijn hieronder puntsgewijs weergegeven.

| Onderwerp:  | Stuk/besluitnr:                          | Besluitdatum:    |
|---|--|------------------|
| Diverse besluiten Regiegroep Snel en Polanen          | Bij vaststellen exploitatie door college |                  |
| Exploitaties en jaarschijven 2010 en 2011             | 10R.00124                                | 24 juni 2010     |
| Ontwikkelingsovereenkomst De Riethof                  | 10i.03914                                | 18 november 2010 |
| Parameters voor de grondexploitaties 2011             | 11A.00017 bnr 3.2                        | 18 januari 2011  |
| Kooprealisatieovereenkomst De Biezenhof               | 11i.00210                                | 22 december 2010 |
| Diverse koopovereenkomsten Villapark/<br>kadewoningen |  |                  |

### 1.4 Plangebied

Als bijlage 1 is een tekening opgenomen met de begrenzing van het totale plangebied en dat van de 4 deelprojecten. Deze 4 deelprojecten zijn: Snel en Polanen Algemeen, Waterrijk, Snellerpoort en Recreatiegebied Cattenbroek.

## **2. STAND VAN ZAKEN PER DEELGEBIED**

Het voor uitgifte in aanmerking komend gebied is onderverdeeld in de hieronder aangegeven deelgebieden (zie ook bijlage 1):

### **2.1 Deelgebied Snel en Polanen Algemeen**

Dit deelgebied bestaat uit het gebied ten westen van de Cattenbroekerdijk zoals staat aangegeven op bijlage 1.

In het gebied ten westen van de Cattenbroekerdijk zijn inmiddels 2116 woningen gerealiseerd. Aan de Rieslinggaard zijn nog 2 kavels uit te geven.

Daarnaast bestaat het gebied uit bedrijventerrein Polanen dat inmiddels geheel is uitgegeven aan bedrijven. In totaal is er ca. 284.000 m<sup>2</sup> grond verkocht en hebben zich er circa 60 bedrijven gevestigd. Tevens zijn er binnen het deelgebied op drie verschillende plekken kantoren en andere commerciële ruimtes gerealiseerd. Vijf kantoorpanden voor eigenaar/gebruikers zijn gevestigd langs de Helsinkilaan. In het winkelcentrum zijn circa 15 ondernemers en een gemeentelijk wijkcentrum gevestigd. Aansluitend op het winkelcentrum is ook een kantoorpand gerealiseerd. Het onderdeel bedrijventerrein Polanen is derhalve afgesloten.

Tot het deelgebied Snel en Polanen Algemeen behoort ook de sportstrook die is gelegen tussen de spoorlijn en Steinhagenseweg ten oosten van de Cattenbroekerdijk. In dit gebied zijn inmiddels ook alle gronden uitgegeven en zijn er een middelbare school, een sporthal en een voetbalvereniging gevestigd.

Het openbare gebied van dit deel van Snel en Polanen is in beheer en onderhoud overgedragen aan de Algemene Dienst.

Naast de hiervoor genoemde twee vrije kavels (Rieslinggaard) zijn in de deexploitatie Snel en Polanen Algemeen nog te realiseren infrastructurele werken opgenomen waarbij gedacht moet worden aan o.a. de aanpassing van de Steinhagenseweg buiten Snellerpoort.

De aanleg van het geluidsscherm voor Waterrijk langs het spoor is in 2008 afgerond. De kosten voor de aanleg zijn lager uitgevallen dan geraamd. Dit voordeel blijft in de exploitatie gereserveerd om extra geluidswerende maatregelen in de lange wand van Snellerpoort te kunnen uitvoeren.

De kosten voor een geluidswerende voorziening langs de snelweg A12 zijn met vaststelling van de exploitatie 2010 geschrapt uit de exploitatie. De reservering voor deze kosten is hierdoor komen te vervallen. De kostenbesparing is vanuit S&P overgedragen aan de Algemene Reserve Grondbedrijf.

## **2.2 Deelgebied Waterrijk**

Dit deelgebied bestaat uit het gebied ten oosten van de Cattenbroekerdijk zoals staat aangegeven op bijlage 1. Het gebied bestaat uit in totaal 1.250 woningen verdeeld over het Villapark, 4 wooneilanden, 1 Brede school en een wijkpark.

Tot 2011 zijn er inmiddels 772 woningen /kavels verkocht en moeten nog ca. 478 woningen worden gerealiseerd. Er moeten vanaf 2011 nog circa 65 kavels in het Villapark (particulier opdrachtgeverschap) worden uitgegeven. De rest bestaat uit woningen/kavels op de Eilanden. In 2010 zijn 7 woningen en/of kavels notarieel geleverd. In 2011 zullen naar verwachting 127 woningen/kavels worden verkocht.

### Uitgifte kavels Villapark

Een groot deel van de opbrengsten (meer dan 30%) van het deelgebied Waterrijk komt uit kavelverkoop in het Villapark. In 11 tranches zijn inmiddels ca. 120 kavels verloot. De gemeenteraad heeft besloten dat er een experiment komt met welstandvrij bouwen in het Villapark. Bij de eerste uitgifte in het Villapark van 2010 zijn 2 van de 10 kavels uit dit experiment uitgegeven.

## **2.3 Deelgebied Snellerpoort**

Dit deelgebied bestaat uit het gebied tussen de Steinhagenseweg/Beneluxlaan en het spoor zoals staat aangegeven op bijlage 1. In dit deelgebied worden ca. 767 woningen, 2500 m2 sociaal culturele voorzieningen (kerkelijk centrum en onderwijs), een uitbreiding van het winkelcentrum van 1200 m2 gerealiseerd.

In februari 2009 heeft het college besloten tot herbezinning op het plan voor Snellerpoort. Besloten is dat er enkel nog een flexibel bestemmingsplan vastgesteld wordt dat kan inspelen bij een aantrekkende marktvrage. Daarnaast zou de ontwikkeling van een kerkelijk centrum en een woonzorgcomplex worden afgerond.

In 2010 is de grond onder het kerkelijk centrum verkocht. De onderhandelingen voor de ontwikkeling van een woonzorgcomplex door SWW zijn gestaakt, omdat partijen niet tot overeenstemming konden komen. De fasering voor het overige gebied is in zijn geheel 5 jaar naar achteren geschoven.

In 2011 zal een tijdelijke parkeervoorziening voor het winkelcentrum worden aangelegd. De kosten voor deze voorziening worden voor 50% betaald door de eigenaar van het winkelcentrum. Het college heeft besloten de overige kosten te betalen uit de grondexploitatie Snel en Polanen.

### Omleggen Steinhagenseweg

Bij het omleggen van de Steinhagenseweg is gerekend op basis van de uitgangspunten van het Masterplan Snellerpoort.

Voor een verdere toelichting op het plan wordt verwezen naar het door de raad vastgestelde Masterplan Snellerpoort en de aanpassing van het programma van Snellerpoort zoals genoemd in het rapport van ABF.

## 2.4 Deelgebied Recreatiegebied Cattenbroek

Dit deelgebied ligt tussen de Cattenbroekerdijk, Potterskade en A12. Tot 2011 vinden hier ontgrondingwerkzaamheden plaats die worden uitgevoerd door Ballast - van Oord.

Vooralsnog zijn in dit deelgebied geen werkzaamheden voorzien behoudens het beheer van het gebied.

Door Ballast - van Oord is een verzoek ingediend om de recreatieplas te mogen vergroten en langer door te gaan met zandwinning. In eerste instantie is besloten om niet door te gaan met de grote uitbreiding, er is in 2010 op verzoek het college een tweede onderzoek uitgevoerd naar de wenselijkheid/financiële gevolgen van een uitbreiding, de kosten van dit 2<sup>e</sup> onderzoek waren niet geraamd in de grondexploitatie 2010. Begin 2011 volgt hieruit een besluit om alsnog wel of niet uit te breiden. De kosten voor dit 2<sup>e</sup> onderzoek worden betaald uit de grondexploitatie. Parallel aan dit onderzoek is in 2010 het huidige recreatiegebied verder uitgewerkt. Dit plan is gebaseerd op de financiële kaders van het plan zoals in 1995 vastgesteld.

### **3. EXPLOITATIEBEREKENING SNEL EN POLANEN 2011**

#### **3.1 Uitgangspunten exploitatieberekening Snel en Polanen 2011**

In deze exploitatie is uitgegaan van de navolgende uitgangspunten.

Algemeen:

De gegevens betreffende de boekwaarde zijn overgenomen uit de Financiële Administratie en sluiten aan bij de jaarrekening van 2010.

De einddatum van de grondexploitatie is gesteld op 1-1-2025.

Voor het berekenen van kosten- en opbrengstenstijging en de financieringslasten is gebruik gemaakt van de paramaters zoals is vastgesteld in het collegebesluit "Parameters voor de grondexploitaties 2011".

De uitgifteprijsen voor de diverse woningcategorieën zijn berekend volgens de "Grondprijsbrief 2011".

In Snel en Polanen west zijn nog 2 kavels uit te geven, waarvan de uitgifte is gepland in 2013.

De aanpassing van de Steinhagenseweg buiten het deelgebied Snellerpoort is geraamd in de jaren 2015 en 2016.

De geluidwerende voorziening langs de A12 is niet meer opgenomen in deze exploitatie.

Waterrijk:

In het villapark zijn nog 120 woningen uit te geven. Hiervan is een deel appartementen en deel vrije kavels. De uitgifte is gepland in de jaren 2011 tot en met 2015. Ten opzichte van de exploitatie van 2010 is een deel van de fasering van de vrije kavels ca. 1 jaar naar achteren geschoven.

Op eiland 3 zijn nog 95 woningen uit te geven waarvan de uitgifte is gepland in de jaren 2011 tot en met 2013.

Voor eiland 4 is uitgegaan van het Stedenbouwkundig plan en randvoorwaarden van oktober 2009. Totaal betreft het hier 263 woningen waarvan 67 drijvende woningen. De uitgifte van de woningen is gepland in de jaren 2012 tot en met 2016.

Van de eilanden 1 en 2 zijn inmiddels alle gronden uitgegeven. Het beheer van dit gebied is overgegaan naar de algemene dienst.

Cattenbroek:

In 2010 is het recreatiegebied verder uitgewerkt. De inrichting van het recreatiegebied zal indien de plas niet wordt uitgebreid in 2011-2012 ter hand worden genomen en zal zijn gebaseerd op de financiële kaders van het plan zoals vastgesteld in 1995.



### Snellerpoort:

Voor Snellerpoort is uitgegaan van het Masterplan Snellerpoort en de aanpassing van het programma van Snellerpoort zoals genoemd in het rapport van ABF.

De verkoop van het kerkelijk centrum de het verzorgingstehuis is gepland in 2010 en 2011. Het betreft hier 2.500 m2 voorzieningen en 84 (zorg)woningen.

De fasering van het overige gebied is op basis van een collegebesluit in zijn geheel 5 jaar naar achteren verschoven. Het betreft hier nog 683 woningen waarvan de uitgifte is gepland in de jaren 2017 tot en met 2023.

### 3.2 Exploitatieresultaat

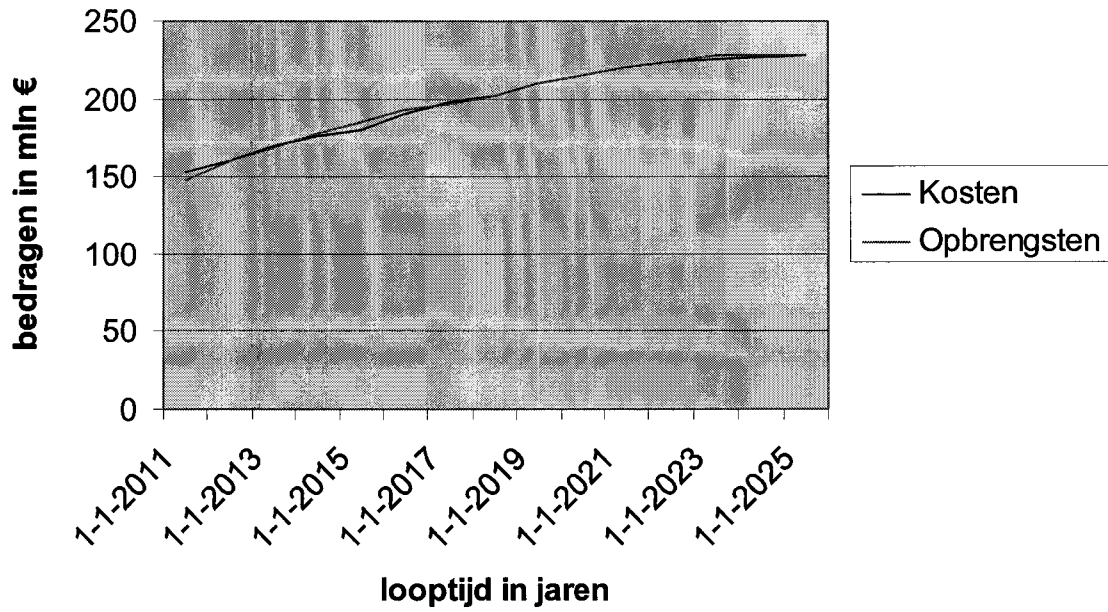
De herziening van de exploitatieberekening geeft op eindwaarde (1-1-2025) een positief saldo van € 711.345,=. De contante waarde per 1-1-2011 bedraagt € 371.000,= positief.

Recapitulerend komt dit voor **Snel en Polanen Totaal** neer op:

| RECAPITULATIE   | 2010               | 2011 verschil      |                |
|---|--------------------|--------------------|----------------|
| TOTAAL KOSTEN PRIJSPEIL 1-1-2011 EXCL. KOSTENSTIJGING EN RENTE  | 222.933.906        | 222.378.699        | -555.204       |
| GERAAMDE KOSTENSTIJGING   | 4.500.000          | 5.198.000          | 698.000        |
| INVESTERINGEN OP EINDWAARDE (1-1-2025) EXCL. RENTE              | <u>227.433.906</u> | <u>227.576.699</u> | <u>142.796</u> |
| TOTAAL OPBRENGSTEN PRIJSPEIL 1-1-2011 EXCL. OPBRENGSTENSTIJGING | 250.122.972        | 250.512.513        | 389.541        |
| GERAAMDE OPBRENGSTENSTIJGING                                    | 2.053.000          | 2.352.000          | 299.000        |
| OPBRENGSTEN OP EINDWAARDE (1-1-2025)                            | <u>252.175.972</u> | <u>252.864.513</u> | <u>688.541</u> |
| POSITIEF SALDO OP EINDWAARDE (1-1-2025) EXCL. RENTE             | 24.742.066         | 25.287.814         | 545.745        |
| SALDO RENTEVERLIES  | 23.545.603         | 24.576.469         | 1.031.866      |
| POSITIEF SALDO OP EINDWAARDE (1-1-2025)                         | <u>1.196.463</u>   | <u>711.345</u>     | <u>486.121</u> |
| POSITIEF SALDO OP STARTWAARDE (1-1-2011)                        | 635.000            | 371.000            | -264.000       |

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

### grafiek financieringsverloop



### 3.3 Samenvatting investeringen en opbrengsten Snel en Polanen

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

| <b>Snel en Polanen 2011</b>   |               |               |                 |
|-------------------------------|---------------|---------------|-----------------|
| <b>SAMENVATTING</b>           |               |               |                 |
| <b>LASTEN</b>                 | <b>2010</b>   | <b>2011</b>   | <b>verschil</b> |
| VERWERVING                    | 32,23         | 32,27         | 0,04            |
| SLOOPKOSTEN                   | 0,06          | 0,06          | 0,00            |
| MILIEUVOORZIENINGEN           | 0,00          | 0,00          | 0,00            |
| ARCHEOLOGISCHE VOORZIENINGEN  | 0,00          | 0,02          | 0,02            |
| PLANSTRUCTURELE VOORZIENINGEN | 53,18         | 52,98         | -0,20           |
| PLANGERICHTE VOORZIENINGEN    | 55,93         | 55,87         | -0,07           |
| PLANONTWIKKELINGSKOSTEN       | 36,85         | 36,05         | -0,80           |
| DIVERSE KOSTEN                | 4,61          | 4,70          | 0,09            |
| BIJDRAGE FONDSSEN             | 15,82         | 15,82         | 0,00            |
| OVERIGE BIJDRAGEN             | 7,88          | 8,48          | 0,60            |
| EXPLOITATIEKOSTEN             | 8,34          | 8,34          | 0,00            |
| RISICOVOORZIENING             | 8,04          | 7,80          | -0,24           |
| WINSTNEMING                   | 0,00          | 0,00          | 0,00            |
| <b>SUBTOTAAL</b>              | <b>222,93</b> | <b>222,38</b> | <b>-0,56</b>    |
| KOSTENSTIJGING                | 4,50          | 5,20          | 0,70            |
| <b>SUBTOTAAL</b>              | <b>227,43</b> | <b>227,58</b> | <b>0,14</b>     |
| RENTELASTEN/-BATEN            | 23,55         | 24,58         | 1,03            |
| <b>TOTAAL KOSTEN</b>          | <b>250,98</b> | <b>252,15</b> | <b>1,17</b>     |

| <b>BATEN</b>                    | <b>2010</b>   | <b>2011</b>   | <b>verschil</b> |
|---------------------------------|---------------|---------------|-----------------|
| ALGEMEEN                        | 169,43        | 171,69        | 2,27            |
| WONINGBOUW GOEDKOOP             | 6,50          | 6,57          | 0,07            |
| WONINGBOUW BETAALBAAR           | 14,37         | 13,59         | -0,78           |
| WONINGBOUW MIDDEN               | 8,87          | 9,47          | 0,60            |
| WONINGBOUW DUUR                 | 49,39         | 47,25         | -2,14           |
| KANTOREN                        | 0,28          | 0,28          | 0,00            |
| BEDRIJVEN                       | 0,00          | 0,00          | 0,00            |
| COMMERCIELE VOORZIENINGEN       | 0,56          | 0,56          | 0,00            |
| NIET COMMERCIELE VOORZIENINGEN  | 0,00          | 0,00          | 0,00            |
| OPENBARE EN BIJZONDERE GEBOUWEN | 0,40          | 0,24          | -0,16           |
| WAARBORGSOMMEN                  | 0,04          | 0,06          | 0,02            |
| HUREN EN PACHTEN                | 0,02          | 0,04          | 0,02            |
| BIJDRAGE NUTSVOORZIENINGEN      | 0,00          | 0,00          | 0,00            |
| SUBSIDIES                       | 0,00          | 0,00          | 0,00            |
| BIJDRAGE AD/GB                  | 0,00          | 0,00          | 0,00            |
| DIVERSE OPBRENGSTEN             | 0,27          | 0,76          | 0,49            |
| <b>SUBTOTAAL</b>                | <b>250,12</b> | <b>250,51</b> | <b>0,39</b>     |
| OPBRENGSTENSTIJGING             | 2,05          | 2,35          | 0,30            |
| <b>TOTAAL OPBRENGSTEN</b>       | <b>252,18</b> | <b>252,86</b> | <b>0,69</b>     |

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

## 4 ANALYSE EN BUDGETVERGELIJK SNEL EN POLANEN

### 4.1 Wijzigingen ten opzichte van de exploitatieberekening 2010

De wijzigingen die zijn opgetreden ten opzichte van de voorgaande exploitatieberekening (2010) voor Snel en Polanen Totaal worden in onderstaande paragrafen van dit hoofdstuk behandeld. Bij deze herziening is aansluiting gezocht bij de exploitatie van 2010.

### 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.

#### Verwerving/Archeologie

De kostenposten zijn gestegen wegens een toekomstige grondverwerving (compensatiegrond) in verband met de kleine uitbreiding van de recreatieplas Cattenbroek.

#### Kostenstijging over 2010

De kostenstijging over 2010 wordt gerelateerd aan de kostenindex voor de GWW. De GWW-index is gebaseerd op referentieprojecten waarbij de kosten voor materieel, materiaal, arbeidskosten en onderaanneming jaarlijks worden geactualiseerd. In de index wordt tevens een onderscheid gemaakt in riolering, wegen, grondverzet, kunstwerken, waterbouwkundige werken en spoorwegen. Voor de lopende grondexploitaties in Woerden is berekend wat de kostenstijging over 2010 per kostencategorie is. Vanuit deze gegevens wordt de kostenstijging over 2010 vastgesteld op ca. 1,50%. Dit houdt in dat alle kostenramingen met 1,50% verhoogd worden ten opzichte van prijspeil 1-1-2010. In de grondexploitatie was voor 2010 uitgegaan van 0% kostenstijging zodat een tegenvaller ontstaat van  $1,5\% - 0\% = 1,5\%$  over de in 2010 geraamde kosten.

#### Planontwikkelingskosten/Diverse kosten

In het kader van de post bijdrage woningbouwcomplexen (€ 600.000,=) uit het dekkingsplan van de coalitie 2010-2014 is de post planontwikkelingskosten verlaagd en de post overige kosten met hetzelfde bedrag verhoogd. Het bedrag van € 600.000,= wordt in 2011 gestort in de algemene reserve grondbedrijf. Vanuit de algemene reserve grondbedrijf wordt dit vanaf 2012 jaarlijks doorgeboekt naar de Algemene Dienst.

Daarnaast wordt een nog openstaande bijdrage aan de bezuinigingen 2006-2010 van ca. € 270.000,= in 2011 overgeboekt naar de algemene reserve grondbedrijf.

#### Risicovoorziening

De risicovoorziening binnen de exploitatie Snel en Polanen bedraagt 10 % van de nog te realiseren opbrengsten. Door grondverkoop, ter waarde van 2.4 mio, in 2010 is deze post met ca. € 240.000 euro verlaagd een voordeel voor deze exploitatie.

#### Rente

Door verlaging van het rentepercentage een negatief effect voor deze exploitatie van € 1.030.000,=.

### Resumé investeringen

In totaal zijn de kosten in deze exploitatie met ca. € 1.170.000 toegenomen ten opzichte van de voorgaande exploitatie.

### **4.3 Opbrengstenvergelijking**

Aspecten die andere opbrengsten genereren dan verwacht vanuit de gehanteerde uitgangspunten in de exploitatieberekening van 2010 zijn onderstaand weergegeven.

#### Diverse opbrengsten

Deze verhoging betreft de bruto-opbrengst voor de kleine uitbreiding van plas Cattenbroek. Tegenover deze opbrengst staan ook kosten.

#### Opbrengsten woningbouw

Jaarlijks worden de residuele waardes voor de diverse woningen bepaald. Doordat de bouwkosten in 2010 harder zijn gestegen dan de opbrengsten heeft dit een negatief effect op de residuele waardes van een aantal categorieën.

#### Resumé opbrengsten

In totaal zijn de opbrengsten in deze exploitatie met ca. € 690.000 toegenomen ten opzichte van de voorgaande exploitatie.

## 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.

### Bouw- en woonrijp maken

Een groot deel van de kosten (boekwaarden en planstructuren) is niet meer beïnvloedbaar. Hierdoor zijn bezuinigingen of versoberingen door planaanpassingen binnen de meeste deelgebieden nauwelijks meer van invloed op de totale investeringen.

### Planschades

In de exploitatie is onder planstructurele voorzieningen een voorziening opgenomen voor planschades in het exploitatiegebied. Deze post is gebaseerd op diverse planschadeanalyses.

Een risico voor wat betreft de ontwikkeling van Snellerpoort is het afwijken van de afspraken die gemaakt zijn in een raamovereenkomst met FNV en de Rabobank.

Daarnaast heeft de beheerder van het winkelcentrum aangegeven dat de winkeliers mogelijk omzet verliezen door verlegging van de Steinhagenseweg/weren van doorgaand verkeer door de wijk. Tevens heeft de Rabobank aangegeven dat bij verplaatsing van de Steinhagenseweg de hoofdingang van "De Poort" (het La Roche gebouw) in waarde zal verminderen. Met deze zaken dient in de verdere ontwikkeling rekening gehouden te worden. Voor eventuele schadeclaims is een bedrag in de exploitatieberekening opgenomen.

### Woningmarkt

Vanaf 2008 heeft de landelijke woningmarkt zich negatief ontwikkeld. Ook de woningbouwproductie in Snel en Polanen heeft hiervan de negatieve gevolgen kunnen ondervinden. Dit betreft vooral Snellerpoort. Uit de marktconsultatie blijkt dat het gerealiseerde stedenbouwkundig plan niet past bij de huidige marktsituatie. Hierdoor bestaat de kans dat deze (deels) moet worden herontwikkeld.

Het kost meer energie dan in het verleden om tot succesvolle ontwikkelingen te komen. Een voorbeeld hiervan is de kavel voor het CPO-project De Riethof (oorspronkelijk ca. 42 woningen) gesplitst in 2 delen. Het eerste deel is succesvol in ontwikkeling genomen en bestaat uit 21 woningen. Het tweede deel wordt in 2011 op de markt gebracht.

Bij het project De Biezenhof is extra tijd aan de ontwikkelaar gegeven om zijn plan meer marktconform te krijgen. Deze maatwerkoplossing lijkt zijn vruchten af te werpen in de voorlopige verkoopresultaten.

Het Villapark blijft zelfs in deze tijd mindere woningmarkt het tot op heden goed doen onder kavelkopers. De afgelopen loting waren er 23 inschrijvingen voor slechts 10 kavels.

De (potentiële) kavelkopers worden echter wel steeds kritischer bij inschrijving over factoren als (zon)ligging, kavelgrootte, rooilijnen en tijdstip van woonrijp maken van het gebied.

Door de mogelijk verslechterende woningmarkt liggen de risico's voor de grondexploitatie vooral bij de nog te realiseren opbrengsten. Er moet nog voor ca. € 75.000.000 aan bouwrijpe grond worden verkocht. Hiervan heeft ca. € 44.000.000 betrekking op vrije kavels.

#### Mogelijke negatieve effecten

Bij een mogelijke verslechtering van de markt voor Snel en Polanen kunnen de volgende negatieve financiële effecten optreden. De afname van de opbrengstenindex met 0,50% heeft voor het exploitatieresultaat een negatief effect van ca. € 1.200.000.

#### Mogelijke positieve effecten

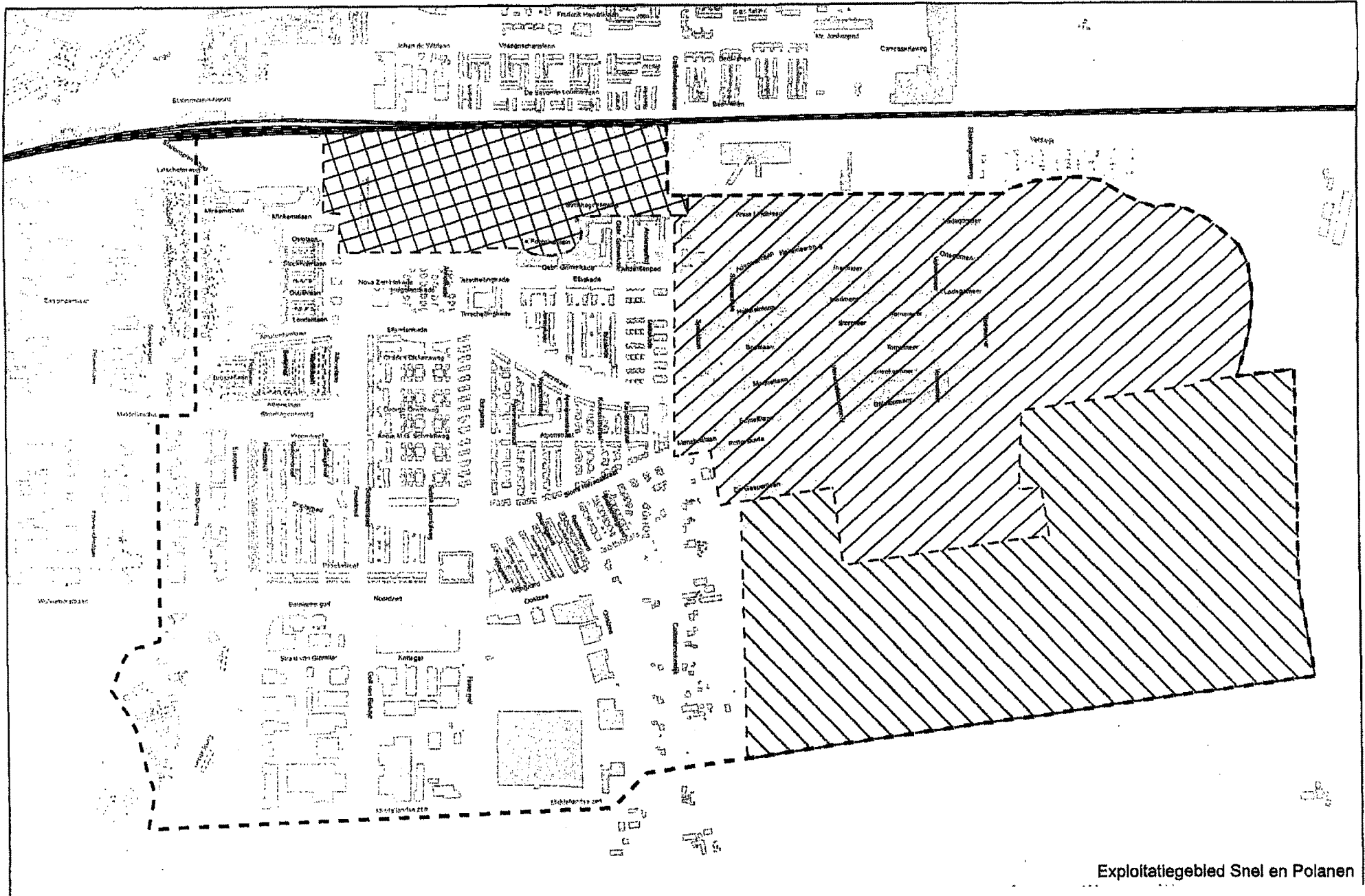
Een stijging van het kostenstijgingspercentage met 0,50% heeft voor het exploitatieresultaat een negatief effect van ca. € 800.000.

#### Karisma-simulatie

Voor het project Snel en Polanen is een zogenaamde Karisma-simulatie (risico analyse model DHV) uitgevoerd. Uit deze analyse blijkt dat de gehanteerde risico-opslag van 10% op dit moment voldoende is om de risico's te kunnen afdekken.

**BIJLAGE 1: EXPLOITATIEGEBIED SNEL EN POLANEN**





Exploitatiegebied Snel en Polanen