

Gemeente Woerden

Exploitatieberekening Kamerik Noord-oost II 2011

Prijspeil 1 januari 2011

Gemeente Woerden



11i.00915

INHOUD

1.1	Algemeen	2
1.2	Parameters	2
1.3	Besluiten	2
1.4	Plangebied	2
2.	STAND VAN ZAKEN	3
3.	EXPLOITATIEBEREKENING KAMERIK NOORD-OOST II 2011	5
3.1	Exploitatieresultaat	5
4	ANALYSE EN BUDGETVERGELIJKING	7
4.1	Investeringsvergelijking	7
4.2	Opbrengstenvergelijking	7
5	RISICOASPECTEN	8
5.1	Investeringskant	8
5.2	Opbrengstkant	8

Bijlage 1: exploitatiegebied Kamerik Noord-oost II

Bijlage 2: exploitatieberekening Kamerik Noord-oost II 2011 (Op grond van artikel 25 jo. 86 van de Gemeentewet is deze bijlage GEHEIM)

1. INLEIDING

1.1 Algemeen

Op 29 juni 2005 heeft de Raad de startnotitie Kamerik Noord-oost II vastgesteld. In deze startnotitie zijn de kaders voor de planontwikkeling beschreven. Er is een stedenbouwkundig plan opgesteld, dat voldoet aan de door de Raad gestelde kaders en dat is overlegd met de klankbordgroep Kamerik Noord-oost II.

In 2007 heeft Zuwe bij het college een aanvraag gedaan om een klein verpleeghuis te mogen realiseren in het plangebied. Het college heeft met dit verzoek ingestemd, onder voorwaarde dat op de eerste verdieping in samenwerking met woningbouwvereniging Kamerik 10 starterappartementen worden gerealiseerd. Door het honoreren van dit verzoek was het noodzakelijk een heel nieuw stedenbouwkundig plan te maken. Hierbij is rekening gehouden met de belangrijkste stedenbouwkundige uitgangspunten uit het oorspronkelijke plan (gebundelde parkeervoorzieningen, ontsluiting en centrale groenvoorziening).

Daarnaast zijn in deze exploitatie de ontwikkelingen en wijzigingen 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 1-1-2015

1.3 Besluiten

De belangrijkste besluiten welke invloed hebben op de grondexploitatie Kamerik Noordoost 2 zijn hieronder puntsgewijs weergegeven.

Onderwerp:	Stuk/besluitnr:	Besluitdatum:
Exploitaties en jaarschijven 2010 en 2011	10R.00124	24 juni 2010
Verkoop perceel grond Kamerik Noordoost 2	10A.00978 bnr 47.3	23 november 2010
Parameters voor de grondexploitaties 2011	11A.00017 bnr 3.2	18 januari 2011

1.4 Plangebied

Het exploitatiegebied betreft het woongebied Kamerik Noord-oost II, zoals aangegeven op de bij deze berekening behorende kaart (bijlage 1).

2. STAND VAN ZAKEN

Het totale plan bestaat uit 62 woningen en een verpleeghuis met 24 eenheden. De woningen zijn verdeeld in 3 categorieën: duur (38%), middelduur (24%) en goedkoop (40%).

Het stedenbouwkundig plan is globaal verdeeld in 2 deelgebieden: het boerenerf/kangoeroewoningen en het eiland.

Boerenerf (westelijk gedeelte)

Dit deelgebied is met uitzondering van de kangoeroewoningen gerealiseerd.

Het boerenerf sluit aan op de halfopen lintbebouwing langs de Kamerikse wetering. Dit gebied dat projectmatig in één hand is ontwikkeld door de woningbouwstichting Kamerik. De woningen zijn in 2009 opgeleverd.

De gerealiseerde rug-aan-rug woningen (goedkope koopwoningen) zijn met een MGE-constructie verkocht. Daarnaast is afgesproken dat de woningbouwstichting het openbaar gebied zelf inricht en gaat onderhouden. Hiervoor ontvangt zij van de gemeente een eenmalig vergoeding (zie onder de post: diverse kosten in de exploitatieberekening).

Dit gebied bestaat uit:

- 8 rug-aan-rug woningen (goedkope koop met MGE)
- 7 rijwoningen (sociale huur)
- 2 rijwoningen (middelduur)
- 2 rijwoningen/kangoeroe (duur)

Kangoeroewoningen

Naast het boerenerf worden 2 zogenaamde kangoeroewoningen in de dure sector ontwikkeld. Het concept bestaat uit twee aan elkaar gekoppelde zelfstandige woningen. De woningen zijn in eerste instantie bedoeld voor mensen met een aantoonbare zorgvraag en hun verzorger(s) (mantelzorg). Bijvoorbeeld zorgbehoevende ouderen of mensen met een handicap en hun familie. Indien hier geen vraag naar is zullen de woningen uitgegeven aan mensen met de wens van een kantoor aan huis of als 4 woningen. In totaal betreft het hier dus 4 zelfstandige woningen. De keuze voor kangoeroewoningen heeft op basis van de waardebeoordeling van de taxateur geen negatieve financiële gevolgen voor de exploitatie.

De kangoeroewoningen zijn in de loop van 2010 op de markt gebracht, in 2011 wordt bij voldoende belangstelling een loting georganiseerd en worden reserveringsovereenkomsten gesloten.

Het eiland (oostelijk gedeelte)

Het eiland is omgeven door water en wordt in oost-westrichting ontsloten. Aan deze ontsluiting liggen 2 centrale parkeerterreinen. De overige benodigde parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd op de kavels. Op deze wijze wordt op zo efficiënt mogelijke wijze het grote aantal benodigde parkeerplaatsen ingepast. In het midden van het eiland komt een groene zone. Tevens biedt deze zone ruimte voor een speelplek voor kinderen van 0-6 jaar. De maximale loopafstand naar een dergelijk speelplek is ca. 100 meter. Het is uit dat oogpunt wenselijk om een brug te maken richting de in aanbouw zijnde woningen aan de Beukenlaan, zodat de speelplek een groter bereik krijgt. Hier tegenover staat de veiligheid met betrekking tot het oversteken van de Beukenlaan. Over het wel of niet aanleggen van een voetgangersbrug naar

deze zone is nog geen besluit genomen. Wel is er in de exploitatieopzet rekening mee gehouden.

In tegenstelling tot het boerenerf dat projectmatig ontwikkeld zal worden, is het eiland flexibeler invulbaar. Het streven is om een deel als vrije kavels uit te geven. De rijwoningen zullen in principe projectmatig worden ontwikkeld. Ook wat betreft de verdeling van het type woningen biedt het plan de mogelijkheid om hier wijzigingen in aan te brengen, weliswaar binnen de mogelijkheden van de grondexploitatie.

Het gebied bestaat op dit moment uit:

- 1 verpleeghuis met 24 eenheden en 10 appartementen (goedkoop)
- 4 vrijstaande woningen (duur)
- 14 twee-onder-een kapwoningen (duur)
- 3 drie-onder-een kapwoningen (middelduur)
- 10 rijwoningen koop (betaalbaar/middelduur)

In 2010 is een koopovereenkomst gesloten voor de realisatie van een verpleeghuis met 24 eenheden en 10 appartementen. De levering van de grond en start bouw zal in 2011 plaatsvinden. Daarnaast zijn er 2 kavels voor vrijstaande en 8 kavels voor meer-onder-een kapwoningen voor particulier opdrachtgeverschap op de markt gebracht, begin januari worden bij voldoende belangstelling een loting georganiseerd en worden reserveringsovereenkomsten gesloten..

De planning van de uitgifte is weergegeven in de exploitatie op het blad (fasering opbrengsten in aantallen) en loopt van 2011 tot en met 2013 waarbij er jaarlijks tussen de 8 en 13 woningen in de verkoop komen.

3. EXPLOITATIEBEREKENING KAMERIK NOORD-OOST II 2011

3.1 Exploitatieresultaat

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

De exploitatieberekening geeft op eindwaarde (1-1-2015) een positief saldo van € 1.151.580,=
De contante waarde per 1-1-2011 bedraagt € 956.000,= positief.

3.2 Samenvatting van de investeringen, opbrengsten en saldo

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

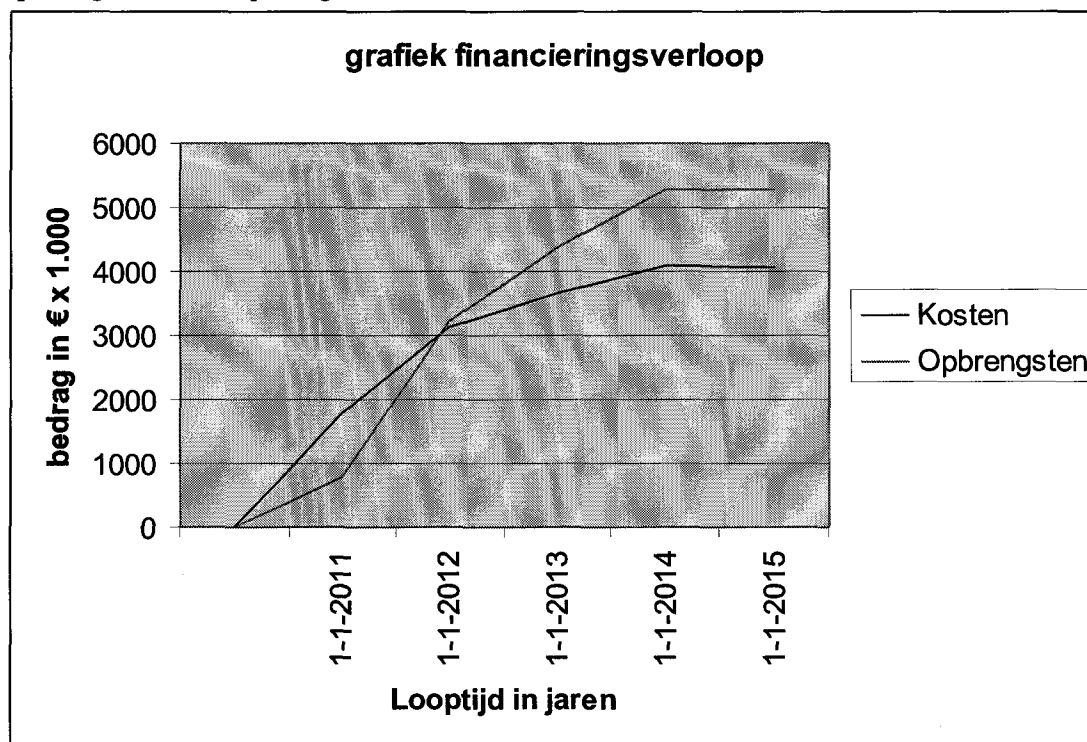
SAMENVATTING			
<u>KOSTEN</u>	Exploitatie 2010	Exploitatie 2011	Vershil
VERWERVING	365.915	365.915	0
MILIEUVOORZIENINGEN	19.051	19.051	0
PLANGERICHTE VOORZIENINGEN	1.517.811	1.481.717	-36.094
PLANONTWIKKELINGSKOSTEN	616.244	651.632	35.388
DIVERSE KOSTEN	82.000	68.850	-13.150
BIJDRAGE FONDSEN	629.166	629.166	0
OVERIGE BIJDRAGEN	445.800	445.800	0
RISICOVOORZIENING	331.000	335.000	4.000
SUBTOTAAL	4.006.987	3.997.131	-9.856
KOSTENSTIJGING	8.000	39.000	31.000
SUBTOTAAL	4.014.987	4.036.131	21.144
RENTELASTEN/-BATEN	82.330	88.512	6.182
TOTAAL KOSTEN	4.097.317	4.124.643	27.326

<u>OPBRENGSTEN</u>	Exploitatie 2010	Exploitatie 2011	Vershil
WONINGBOUW GOEDKOOP	774.662	764.662	-10.000
WONINGBOUW MIDDEN	1.404.000	1.391.000	-13.000
WONINGBOUW DUUR	2.685.150	2.751.378	66.228
OPENBARE EN BIJZONDERE GEBOUWEN	300.000	305.400	5.400
HUREN EN PACTEN	1.430	1.430	0
DIVERSE OPBRENGSTEN	29.353	29.353	0
SUBTOTAAL	5.194.595	5.243.223	48.628
OPBRENGSTENSTIJGING	29.000	33.000	4.000
TOTAAL OPBRENGSTEN	5.223.595	5.276.223	52.628

RECAPITULATIE			
TOTAAL KOSTEN PRIJSPEIL 1-1-2011 EXCL. RENTE	4.006.987	3.997.131	-9.856
GERAAMDE KOSTENSTIJGING	8.000	39.000	31.000
INVESTERINGEN OP EINDWAARDE (1-1-2015) EXCL. RENTE	4.014.987	4.036.131	21.144
TOTAAL OPBRENGSTEN PRIJSPEIL 1-1-2011	5.194.595	5.243.223	48.628
GERAAMDE OPBRENGSTENSTIJGING	29.000	33.000	4.000
OPBRENGSTEN OP EINDWAARDE (1-1-2015)	5.223.595	5.276.223	52.628
POSITIEF SALDO OP EINDWAARDE (1-1-2015) EXCL. RENTE	1.208.608	1.240.092	31.484
SALDO RENTEVERLIES	82.330	88.512	6.182
POSITIEF SALDO OP EINDWAARDE (1-1-2015)	1.126.278	1.151.580	37.666
GERESERVEERDE VERLIESVOORZIENING KAMERIK NOORD-OOST II	0	0	0
POSITIEF SALDO OP EINDWAARDE (1-1-2015)	1.126.278	1.151.580	37.666
POSITIEF SALDO OP STARTWAARDE (1-1-2011)	927.000	956.000	29.000

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 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.

Planstructurele voorzieningen

De kosten voor aanleg van de riolering zijn lager dan in de voorgaande exploitatie was geraamd. Een voordeel voor deze exploitatie van ca. € 36.000,=

Diverse kosten/planontwikkelingskosten

Een deel van de beheerkosten is geboekt op planontwikkelingskosten. De post diverse kosten is daarom verlaagd. De overige planontwikkelkosten komen voort uit extra uren voor de uitgifte van de kavels.

Kostenstijging en rente

De aanpassing van het kostenstijging- en renteparameter zorgen ervoor dat de totale kosten voor de exploitatie met € 27.000 omhoog gaan.

4.2 Opbrengstenvergelijking

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

Opbrengsten uit woningbouw

De geraamde opbrengsten uit de grondverkoop van de woningbouw zijn per saldo € 47.000,= hoger dan opgenomen in de vorige exploitatie. De hogere opbrengsten komen voort uit waardebeoordeling van de nu op de markt te brengen kangoeroe- en vrije kavels.

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

Hier zijn geen grote wijzigingen in kosten te verwachten indien het plan conform de huidige stedenbouwkundige uitgangspunten wordt aangelegd.

5.2 Opbrengstkant

Door de opbrengsten residueel en marktconform te ramen is een hoog opbrengstenniveau en kan de exploitatie een relatief grote afdracht doen aan bovenwijkse voorzieningen (RIW en Groenfonds) en blijft toch nog een relatief groot positief saldo over. Op aangeven van de gemeentelijke accountant is de afdracht aan fondsen gekoppeld aan het tempo van gerealiseerde opbrengsten.