

Gemeente Woerden

Exploitatieberekening Kamerik NOII 2013

Prijspeil 1 januari 2013

Woerden, februari 2013

INHOUD

| | |
|---|----------|
| 1. INLEIDING | 2 |
| 2. STAND VAN ZAKEN | 3 |
| 3. EXPLOITATIEBEREKENING KAMERIK NOORDOOST 2 | 5 |
| 4. ANALYSE EN BUDGETVERGELIJKING | 7 |
| 5. RISICOASPECTEN | 8 |

Bijlage 1: exploitatiegebied Kamerik Noord-oost II

Bijlage 2: exploitatieberekening Kamerik Noord-oost II 2013 (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).

Tranche I betreffen de 10 particulier opdrachtgeverschap (PO) kavels. Deze kavels zijn grotendeels in 2011 gerealiseerd en verkocht, op drie kavels na (kavel 1, 2 en 10). De planning was dat deze kavels in 2012 verkocht zouden worden. Dit gold tevens voor de kangoeroewoningen.

In deze exploitatie zijn de ontwikkelingen en wijzigingen tot eind 2012 verwerkt.

De uitgangspunten uit deze exploitatie zijn tot stand gekomen in overleg met de afdelingen Ruimte (o.a. de projectleider) en Realisatie & Beheer.

1.2 Parameters

De parameters die worden gebruikt zijn:

- rentewinst- en verlies 4,25%
- kostenstijgingspercentage 2012 1,60%
- kostenstijgingspercentage 2013 e.v. 1,50%
- opbrengstenstijgingspercentage 2012 tot 2015 0,00%
- opbrengstenstijgingspercentage vanaf 2016 0,50%
- startdatum 1-1-2013
- einddatum 1-1-2018

De parameters voor grondexploitaties 2013 zal een bijlage bij het MPG vormen.

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 2012 en 2013 | 12A.003501 | 22 mei 2012 |
| | 12R.00171 | 31 mei 2012 |
| Diverse koopovereenkomsten | 12A.00601 | 18 april 2012 |
| | 12A.00017 | 5 mei 2012 |
| | 12A.01103 | 17 september 2012 |

1.4 Plangebied

Het exploitatiegebied betreft het woongebied Kamerik Noord-oost II, zoals aangegeven op de bij deze berekening behorende kaart die toegevoegd is aan de bijlage.

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 (maatschappelijk gebonden eigendom) 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

Ten westen van 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.

Gebleken is dat er nauwelijks interesse is in de kangoeroewoningen. In 2011 is besloten dat de kavels verkocht worden als vrijstaande woningen. In 2012 zullen de inkomsten hiervan zichtbaar zijn. Er is nog steeds de voorkeur naar het realiseren van twee kangoeroewoningen. De kangoeroewoningen zullen daarom op een andere locatie in het plangebied gepland worden.

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. 10 Kavels (tranche I) zijn als vrije kavels uitgegeven, particulier opdrachtgeverschap. Het steven is om de rest van de vrije kavels op dezelfde manier uit te geven. De 10 rijwoningen zullen als CPO (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap) project uitgevoerd worden. In Waterrijk is in 2010 het eerste CPO project uitgevoerd. Dit bleek een succesvol project te zijn. In de economische tijd waarin de bouw zich op dit moment bevindt, wordt de voorkeur hier aan gegeven boven PO kavels.

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 4 fasen, die bestaan 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)

Fase 1 en 2 (oorspronkelijk tranche I)

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 is in 2011 gestart. Daarnaast zijn er 2 kavels voor vrijstaande en 8 kavels voor meer-onder-een kapwoningen voor PO op de markt gebracht.

Kavel 1, 2 (meer-onder-een kapwoningen) en 10 (vrijstaande woning) zijn niet in 2011 verkocht. Deze woningen worden in 2012 verkocht. Dit betekent dus een verschuiving in het programma.

Fase 3 en 4 (oorspronkelijk tranche II en III)

De woningen die gerealiseerd worden in deze fase zijn:

- Fase 3 (tranche III) : 10 eengezinswoningen, 2 meer-onder-een kapwoning en 1 vrijstaande woning. Er bestaat een mogelijkheid dat de 10 eengezinswoningen worden vervangen voor andere typen woningen. Vooralsnog worden de 10 eengezinswoningen aangehouden.
- Fase 4 (tranche II): 7 meer-onder-een kapwoning en 1 vrijstaande woning.

Bij Fase 3 worden de 10 rijwoningen als CPO project uitgevoerd en de drie vrije kavels middels PO. Fase vier is geheel PO.

In fase 3 en 4 treedt een verschuiving in de planning op:

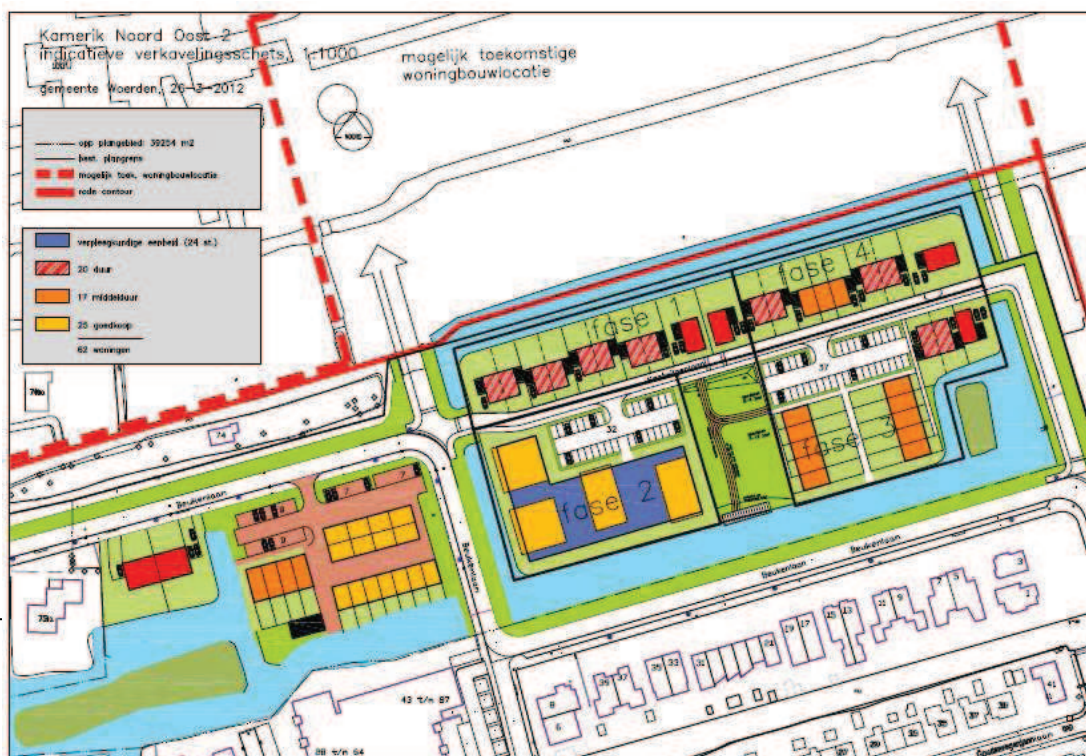
- 2014: CPO project uitgevoerd
- 2015: drie vrije kavels van fase 3 en drie vrije kavels fase 4
- 2016: drie vrije kavels fase 4
- 2017: drie vrije kavels fase 4

Dit lijkt op dit moment, volgens de projectleider, de meest reële planning. Dit heeft echter wel gevolgen voor het exploitatieresultaat.

De verschuiving heeft een aantal oorzaken:

- Verloop van de projectleiders;
- Vertraging van de bouw in fase 1 en 2 en kangoeroekavels;
- Vertraging in de planning van Zuwe zorg door oeverwaluwen en faillissement aannemer;
- Economische crisis.

De planning van de uitgifte is weergegeven in de grondexploitatie op het blad (fasering opbrengsten in aantallen) en loopt van 2013 tot en met 2017.



3. EXPLOITATIEBEREKENING KAMERIK NOORD-OOST II 2012

3.1 Exploitatieresultaat

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

De exploitatieberekening geeft op eindwaarde (1-1-2018) een saldo van € 869.924

De contante waarde per 1-1-2013 bedraagt € 842.000 positief.

De waardes liggen lager dan vorig jaar. Dit heeft voornamelijk te maken met de verschuiving van de planning, de aangepaste fasering, de ontstane langere looptijd en BTW verhoging naar 21% (wat niet doorgerekend wordt naar de koper, vanwege de economie).

3.2 Samenvatting van de investeringen, opbrengsten en saldo

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

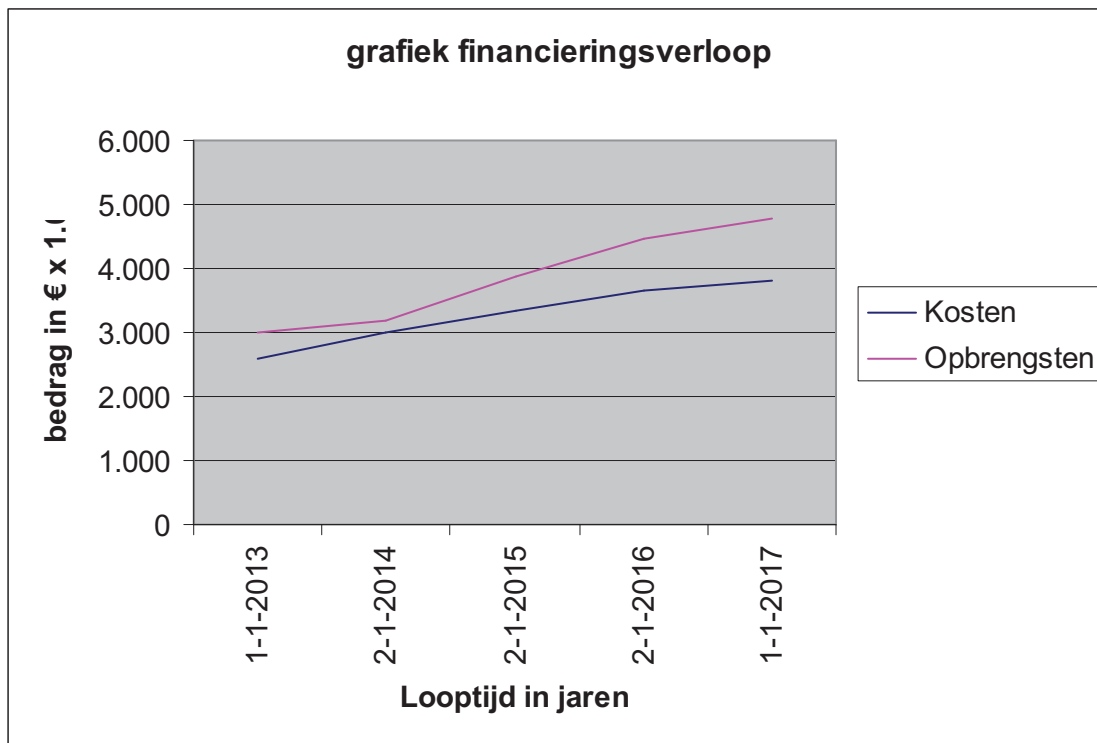
| SAMENVATTING | | | |
|----------------------------|---------------------|---------------------|---------------|
| <u>KOSTEN</u> | Exploitatie 2012 | Exploitatie 2013 | Verschil |
| VERWERVING | 365.925 | 365.925 | 0 |
| MILIEUVOORZIENINGEN | 19.051 | 19.051 | 0 |
| PLANGERICHTE VOORZIENINGEN | 1.471.718 | 1.470.537 | -1.181 |
| PLANONTWIKKELINGSKOSTEN | 645.693 | 751.924 | 101.231 |
| DIVERSE KOSTEN | 68.850 | 68.850 | 0 |
| BIJDRAGE FONDSSEN | 625.829 | 625.829 | 0 |
| OVERIGE BIJDRAGEN | 445.800 | 445.800 | 0 |
| RISICOVOORZIENING | 219.000 | 150.000 | -69.000 |
| SUBTOTAAL | 3.866.866 | 3.897.916 | 31.050 |
| KOSTENSTIJGING | 33.000 | 44.000 | 11.000 |
| | | | 0 |
| SUBTOTAAL | 3.899.866 | 3.941.916 | 42.050 |
| RENTELASTEN/-BATEN | 62.701 | 35.927 | -26.774 |
| | | | 0 |
| TOTAAL KOSTEN | 3.962.567 | 3.977.843 | 15.276 |
| | | | 0 |

| <u>OPBRENGSTEN</u> | Exploitatie 2012 | Exploitatie 2013 | Verschil |
|---------------------------------|---------------------|---------------------|-----------------|
| | | | 0 |
| WONINGBOUW GOEDKOOP | 778.651 | 778.651 | 0 |
| WONINGBOUW MIDDEN | 1.365.000 | 1.313.000 | -52.000 |
| WONINGBOUW DUUR | 2.725.998 | 2.549.101 | -176.897 |
| OPENBARE EN BIJZONDERE GEBOUWEN | 305.400 | 305.400 | 0 |
| HUREN EN PACHTEN | 1.430 | 1.430 | 0 |
| DIVERSE OPBRENGSTEN | 29.353 | 30.185 | 832 |
| | | | 0 |
| SUBTOTAAL | 5.205.832 | 4.977.767 | -228.065 |
| OPBRENGSTENSTIJGING | 0 | 9.000 | 9.000 |
| | | | 0 |
| TOTAAL OPBRENGSTEN | 5.205.832 | 4.986.767 | -219.065 |

| | | | |
|---|------------------|------------------|-----------------|
| | | | 0 |
| | | | 0 |
| RECAPITULATIE | | | 0 |
| TOTAAL KOSTEN PRIJSPEIL 1-1-2012 EXCL. RENTE | 3.866.866 | 3.897.916 | 31.050 |
| GERAAMDE KOSTENSTIJGING | 33.000 | 44.000 | 11.000 |
| INVESTERINGEN OP EINDWAARDE (1-1-2018) EXCL. RENTE | <u>3.896.866</u> | <u>3.941.916</u> | <u>42.050</u> |
| | | | 0 |
| TOTAAL OPBRENGSTEN PRIJSPEIL 1-1-2011 | 5.205.832 | 4.977.767 | -228.065 |
| GERAAMDE OPBRENGSTENSTIJGING | 0 | 9.000 | 9.000 |
| OPBRENGSTEN OP EINDWAARDE (1-1-2018) | <u>5.276.223</u> | <u>4.986.767</u> | <u>-219.065</u> |
| | | | 0 |
| POSITIEF SALDO OP EINDWAARDE (1-1-2018) EXCL. RENTE | 1.308.966 | 1.044.851 | -261.115 |
| SALDO RENTEVERLIJES | 62.701 | 35.927 | -26.774 |
| POSITIEF SALDO OP EINDWAARDE (1-1-2018) | 1.243.265 | 1.008.924 | -287.889 |
| GERESERVEERDE VERLIJESVOORZIENING KAMERIK NOORD-OOST II | 0 | 0 | 0 |
| POSITIEF SALDO OP EINDWAARDE (1-1-2018) | <u>1.243.265</u> | <u>1.008.924</u> | <u>-287.889</u> |
| | | | 0 |
| POSITIEF SALDO OP STARTWAARDE (1-1-2012) | <u>1.033.000</u> | <u>819.000</u> | <u>-214.000</u> |

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 2012

De wijzigingen die zijn opgetreden ten opzichte van de voorgaande exploitatieberekening (2012) worden in onderstaande paragrafen van dit hoofdstuk behandeld.

4.1 Investeringsvergelijking

In de exploitatie van 2013 zijn er weinig grote verschillen te zien, met betrekking tot de kosten. De kleine verschillen hebben ook te maken met afrondingsverschillen. De aspecten die voor aanpassing van de nog te maken kosten hebben gezorgd ten opzichte van de exploitatieberekening 2012 zijn onderstaand weergegeven.

In de budgetbewaking hebben er wel een aantal foutieve boekingen plaatsgevonden. Deze boekingen worden volgend jaar, met de herziening van de grondexploitatie, gecorrigeerd.

Plangerichte voorzieningen

In de plangerichte voorzieningen is een klein positief verschil te zien van circa € 1000,-. Dit verschil zit voornamelijk in minder opschonen van openbaar terrein en huisaansluitingen. De verandering van de eenheidsprijzen is hier ook in verwerkt.

Planontwikkelingskosten

De planontwikkelingskosten stijgen. Dit heeft te maken met het CPO project in fase 2.

Risico en onvoorzien

De post risico en onvoorzien is gedaald. De post onvoorzien en risico wordt bepaald als percentage van de nog te realiseren opbrengsten. Ten opzichte van 2012 is het totaal aan te realiseren opbrengsten (als gevolg van gerealiseerde opbrengsten in 2012) gedaald. De post risico en onvoorzien daalt mee met de daling van te realiseren opbrengsten.

Rentelasten

De rentelasten zijn afgenomen. Dit heeft te maken met de verlaging van de rekenrente, anderzijds is sprake van een negatief effect op de rente door de verlenging van de looptijd.

4.2 Opbrengstenvergelijking

De belangrijkste aspecten die leiden tot andere opbrengsten dan verwacht in de exploitatieberekening van 2012 zijn:

Opbrengsten uit woningbouw

De geraamde opbrengsten uit de grondverkoop voor woningbouw zijn per saldo € 228.897,- lager dan opgenomen is in de vorige exploitatie. De vrij op naam prijzen zijn in lijn met de actuele markt niet verhoogd, de bouwkosten kennen wel een opwaartse correctie. Daarmee is de residuele grondwaarde lager. Kavel 1 en 2 zijn in 2012 niet verkocht. De verkoop van deze kavels was wel gepland voor dit jaar.

5 RISICOASPECTEN

In dit hoofdstuk worden de risicoaspecten, die in deze exploitatieberekening begrepen zijn, in beeld gebracht.

5.1 Investeringsen

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

Wel moet voorkomen worden dat er een extra vertraging in het woningbouwprogramma optreedt. Een grotere vertraging leidt tot meer rentelasten en dit heeft gevolg voor het resultaat.

De extra plankosten zijn een extra kostenpost.

5.2 Opbrengsten

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 (overigens wel een lager saldo in vergelijking met vorig jaar). Op aangeven van de gemeentelijke accountant is de afdracht aan fondsen gekoppeld aan het tempo van gerealiseerde opbrengsten.

