

Gemeente Woerden

Exploitatieberekening Defensie-eiland 2013

Prijspeil 1 januari 2013

INHOUD

1. INLEIDING	3
1.1 Algemeen	3
1.2 Parameters	3
1.3 Besluiten	3
1.4 Plangebied	4
2. STAND VAN ZAKEN	5
3. EXPLOITATIEBEREKENING DEFENSIE EILAND 2012	7
4. ANALYSE EN BUDGETVERGELIJKING	8
4.1 Investeringsvergelijking	8
4.2 Opbrengstenvergelijking	11
5. RISICOASPECTEN	12

Bijlage 1: exploitatieberekening Defensie eiland 2013
(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 2013.

De gegevens inzake de boekwaarde zijn bepaald in overleg met de afdeling Ondersteuning. De boekwaarde geeft de stand weer per 31 december 2012. 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 jaren 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 met uitzondering van de parkeergarage onder gebouw 3.

Er is op 30 juni 2011 door de raad besloten tot een reservering vanuit de Algemene Reserve ten behoeve van de investering in de parkeergarage. De financiële implicaties van de parkeergarage vinden buiten de grondexploitatie plaats.

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 | 4,25% |
| • kostenstijgingspercentage 2012 | 1,60% |
| • kostenstijgingspercentage vanaf 2012 | 1,50% |
| • opbrengstenstijgingspercentage | 0,00% |
| • startdatum exploitatie | 1-1-2013 |
| • einddatum exploitatie | 1-1-2018 |

Voor het vaststellen van de hoogte van deze parameters wordt verwezen naar het collegebesluit parameters voor de grondexploitaties 2013. 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 2011 en 2012	10R.00124	24 juni 2010
Aanvullende overeenkomst Defensie eiland	H-5	25 november 2010
Besluit instemming aanvullende overeenkomst Defensie eiland	11A.00026	18 januari 2011
Defensie-eiland: Inrichting zone rond Kasteel en parkeergarage	11R-00116	30 juni 2011
Parameters voor de grondexploitaties 2013	In MPG 2013	

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 de Staat. 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 Staat. 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. De mogelijke financiële gevolgen zijn door de Gemeenteraad meegenomen in het besluit over bepaalde 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 dat de ontwikkelaar de totale herontwikkeling doet en dat de gemeente een facilitaire rol speelt. Bij de uitvraag werd gevraagd om een plan en een grondbieding gebaseerd op de gestelde kaders.

Uit de selectie van de ontwikkelaars bleek de combinatie Blauwhoed/Vorm de partij te zijn die de voorkeur had boven de andere inschrijvers. Eind 2008 is de integrale sanering en herontwikkeling aan deze combinatie gegund. Vanwege de sterk gewijzigde marktomstandigheden eind 2008, zijn partijen in overleg getreden.

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 de jaren 2009/2010 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.

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

1. *Subsidies*

In totaal is tot nu toe voor 3 miljoen aan subsidiegelden ontvangen. De komende jaren wordt nog circa 0,7 miljoen aan subsidie verwacht. Zowel voor de reeds ontvangen als de nog verwachte gelden is sprake van onzekerheden. Bij het niet halen van deadlines of niet kunnen voldoen aan voorwaarden, kan terugbetaling aan de orde zijn.

2. *Reserveringen*

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 € 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.

Het project Defensie-eiland blijft in financieel en juridisch opzicht een risicovol project voor de gemeente. Een belangrijk deel van het risico hangt samen met de slechte woningmarktomstandigheden.

Een strakke sturing en "marsroute" voor dit project is van belang om de risico's voor de gemeente zoveel mogelijk te beperken. In januari 2011 is een aanvullende overeenkomst gesloten om nadere afspraken vast te leggen. Momenteel vinden gesprekken plaats om de verdere implementatie van deze afspraken en de financiële implicaties daarvan vorm te geven.

3. EXPLOITATIEBEREKENING DEFENSIE EILAND 2013

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 € 695=. De contante waarde per 1-1-2013 bedraagt € 564

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

	2012	2013	verschil	
Investeringen op startwaarde	14.991.739	15.237.854	246.116	N
Geraamde kostenstijging	65.000	52.000	-13.000	V
Investeringen op eindwaarde	15.056.739	15.289.854	233.116	N
Renteverlies	7.540.508	7.304.924	-235.584	V
Investeringen op eindwaarde incl. renteverlies	22.597.247	22.594.778	-2.468	V
Opbrengsten op startwaarde	9.566.622	9.429.473	-137.149	N
Geraamde opbrengstenstijging	238.000	186.000	-52.000	N
Opbrengsten op eindwaarde	9.804.622	9.615.473	-189.149	N
Gereserveerde verliesvoorziening	12.715.000	12.980.000	265.000	V
Opbrengsten op eindwaarde	22.519.622	22.595.473	75.851	V
Saldo op startwaarde	-59.000	564	59.564	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 2012

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

4.1 Investeringsvergelijking

De aspecten die voor aanpassing van de nog te maken kosten hebben gezorgd ten opzichte van de exploitatieberekening 2012 zijn onderstaand weergegeven.

Op startwaarde is per saldo een toename van € 246.116 zichtbaar. Deze wordt onderstaand uitgelegd.

Planontwikkelingskosten

De eerder geschetste slechte woningmarktomstandigheden gaan gepaard met een grotere complexiteit van het proces (ten opzichte van een rooskleurige marktsituatie). Dit leidt op sommige punten tot vertraging waardoor langer sprake is van gemeentelijke inzet dan voorzien. Ook is in sommige gevallen een aanvullende inzet door de gemeente nodig.

Het originele budget voor planontwikkelingskosten houdt geen rekening met deze situatie.

In 2012 is onder de noemer planontwikkelingskosten € 382.484 aan kosten gemaakt. De grondexploitatie 2012 ging uit van een investering van € 240.875 voor het jaar 2012. Het verschil tussen beide bedragen is € 141.609.

Dit is een substantiële afwijking die zich als volgt laat verklaren;

- Diverse afdelingskosten op het project Defensie-eiland	€ 73.196
- Plankosten milieuvorzieningen	€ 42.778
- Plankosten openbare werken en uitvoering	€ 5.218
- Overschrijding ambtelijke inzet	€ 20.417

De post *diverse afdelingskosten* heeft betrekking op afdelingskosten die, naast de geschreven uren, worden verdeeld naar de grondexploitaties. Het betreft een verdeling die los staat van de daadwerkelijke omvang van de inzet op dit project.

In de grondexploitatie 2012 was het uitgangspunt dat de gemeentelijke overheadkosten zijn verwerkt in de uurtarieven van de afdelingen. Derhalve zijn deze kosten niet begroot in de grondexploitatie. Daarnaast wordt opgemerkt dat vanuit het project geen sturing op deze kosten mogelijk is.

Diverse kosten

De grondexploitatie per 2012 was gebaseerd op het uitgangspunt dat alle beheerslasten voor rekening van de ontwikkelaar zouden komen. Door de vertraging in de planontwikkeling is de gemeente langer aan zet voor tijdelijke beheerskosten. In 2012 is voor € 37.936 aan niet voorziene kosten gerealiseerd ten behoeve van tijdelijk beheer.

Op basis van bovenstaande kostenposten is € 141.609 + € 37.936 = € 179.545 verklaard.

De resterende € 246.116 – € 179.545 = € 66.571 wordt verklaard door een beperkte verhoging van het planontwikkelingskostenbudget. Het budget is verruimd met als grens een sluitende grondexploitatie.

Gelet op de projectvoortgang is thans niet uit te sluiten dat aanvullende en langere inzet van planontwikkelingskosten aan de orde zal zijn.

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 zijn de nieuwe accountantsregels toegepast.

Aangezien de grondexploitatie bestaat uit een voorziening van deels op startwaarde en deels op eindwaarde is in 2012 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 rentetoe rekening 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. 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).

In de grondexploitatie 2012 bedraagt de verliesvoorziening € 12.715.000
Daarnaast renteopbrengsten over het deel van de voorziening op startwaarde € 1.590.000

In samenhang met de grondexploitatie 2013 wordt de rente (over 2012) over het deel van de voorziening op startwaarde op de verliesvoorziening bijgeschreven.
In de grondexploitatie 2013 bedraagt de verliesvoorziening € 12.980.000
Daarnaast renteopbrengsten over het deel van de voorziening op startwaarde € 1.325.000

Bij deel 1 (€ 5.000.000) was met de accountant afgesproken dat de rente over de voorziening ten gunste van de grondexploitatie Defensie-eiland zou komen.
Bij deel 2 (€ 7.4550.000) welke later is gevormd was het beleid voor risicovoorzieningen veranderd.

4.2 Opbrengstenvergelijking

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

De opbrengsten uit gronduitgifte zijn niet veranderd.

De opbrengsten uit subsidiegelden zijn met € 27.076 aangepast. De verwachte opbrengst over 2012 is lager.

De geprognosticeerde rente over de voorziening van € 5.000.000 op startwaarde over 2012 is bijgeschreven op de verliesvoorziening en valt daarmee weg uit de opbrengsten in de grondexploitatie. Het betreft een afname van € 265.000.

Onder de noemer diverse opbrengsten is sprake van een hogere opbrengst van € 100.000 dan in de grondexploitatie 2012 is opgenomen. Het betreft renteopbrengsten die de gemeente ontvangt voor de voorfinanciering van de sanering.

5. RISICOASPECTEN

Dit hoofdstuk gaat in op de financiële risico's die verbonden zijn aan de ontwikkeling van het Defensie-eiland. Tevens worden enkele positieve en negatieve ontwikkelingen geschetst, die kunnen optreden.

Marktomstandigheden en afzetsnelheid

In 2012 is het project in verkoop gegaan. Potentiële kopers zijn enthousiast over de aangeboden woonproducten. Diezelfde kopers kampen wel met problemen rond de financiering van de nieuwe woning. Zo is in veel gevallen sprake van een te verkopen "achterblijvende woning" en ook is de financierbaarheid moeilijker dan voorheen. De inspanningen zijn er nadrukkelijk op gericht om de verkoop in gang te houden en aan te jagen. De ontwikkelaar kijkt naar innovatieve manieren van verkoop en de gemeente heeft ingezet op een samenwerking met de provincie om een start bouw dichterbij te brengen, bijvoorbeeld door een garantstelling.

Desalniettemin, wanneer, als gevolg van de marktontwikkelingen, de financiële haalbaarheid van het project voor de ontwikkelaar onder druk komt te staan, is denkbaar dat de ontwikkelaar zich terug wil trekken uit het project. De recente ontwikkelingen geven echter geen aanleiding om dit als een waarschijnlijk scenario te zien. Er is immers gesloopt en de sanering is in volle gang. Daarnaast zijn de woningen in fase Noord in de verkoop. Naar het zich nu laat aanzien kan in 2013 gestart worden met de bouw op meerdere plekken op het eiland.

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.

Op dit moment is niet te garanderen dat alle toegezegde subsidies binnen boord kunnen blijven. Door de vertraagde voortgang worden bepaalde deadlines die nodig zijn voor de subsidieverantwoording mogelijk niet gehaald.

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.