

Gemeente Woerden

Exploitatieberekening Snel en Polanen 2013

Prijspeil 1 januari 2013

INHOUD

1. INLEIDING	3
1.1 Algemeen	3
1.2 Parameters	3
1.3 Besluiten	4
1.4 Plangebied	4
2. STAND VAN ZAKEN PER DEELGEBIED	5
2.1 Deelgebied Snel en Polanen Algemeen	5
2.2 Deelgebied Waterrijk	5
2.3 Deelgebied Snellerpoort	6
2.4 Deelgebied Recreatiegebied Cattenbroek	7
3. EXPLOITATIEBEREKENING SNEL EN POLANEN 2012	7
3.1 Uitgangspunten exploitatieberekening Snel en Polanen 2012	7
3.2 Exploitatieresultaat	8
3.3 Samenvatting investeringen en opbrengsten Snel en Polanen	9
4. ANALYSE EN BUDGETVERGELIJK SNEL EN POLANEN	11
4.1 Wijzigingen ten opzichte van de exploitatieberekening 2011	11
4.2 Investeringsvergelijking	11
4.3 Opbrengstenvergelijking	11
5. RISICOASPECTEN	13

Bijlage 1: exploitatiegebied Snel en Polanen

Bijlage 2: exploitatieberekening Snel en Polanen 2013 (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 2012.

De gegevens inzake de boekwaarde zijn bepaald in overleg met de afdeling Ondersteuning en sluiten aan bij de jaarrekening 2012. 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 betrekking hebben 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 | 4,25% |
| • kostenstijgingspercentage 2012 | 1,60% |
| • kostenstijgingspercentage 2013 e.v. | 1,50% |
| • opbrengstenstijgingspercentage 2012 tot 2015 | 0,00% |
| • opbrengstenstijgingspercentage vanaf 2016. | 1,00% |
| • startdatum exploitatie | 1-1-2013 |
| • einddatum exploitatie | 1-1-2026 |

De hoogte van deze parameters zijn vastgelegd het collegebesluit Parameters 2012 en zal in de Meerjaren perspectief Grondbedrijf 2013 worden opgenomen.

In de exploitatie wordt bij de opbrengsten gerekend met verschillende woningbouwtypes zoals weergegeven in de grondprijbsbrief 2013. De grondprijbsbrief kent globaal 4 prijsklassen te weten goedkope, betaalbare, middeldure en dure woningbouw.

In 2012 kennen deze prijsklassen de volgende ranges.

1. De prijsklasse goedkope woningbouw bestaat uit: sociale huurwoningen tot de huurprijs-grens. (€ 681,02 per 1-1-2013) en koopwoningen tot maximaal € 200.000 VON.
2. De prijsklasse betaalbare woningbouw bestaat uit: koopwoningen van € 200.000 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 met addendum 2011) en de grondprijsbrief 2013.

1.3 Besluiten

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

Onderwerp:	Stuk/besluitnr:	Besluitdatum:
Exploitaties en jaarschijven 2011 en 2012	11R.00109	23 juni 2011
Vaststelling stedenbouwkundig plan eiland 4	12A. 00696	17 juli 2012
Diverse koopovereenkomsten Villapark/ kadewoningen en Riethof Oost (eiland 3)		

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.

Daarnaast bestaat het gebied uit bedrijventerrein Polanen dat inmiddels geheel is uitgegeven aan bedrijven. In totaal is er ca. 284.000 m² 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, een voetbalvereniging en een kinderdagverblijf gevestigd. Het openbare gebied van dit deel van Snel en Polanen is in beheer en onderhoud overgedragen aan de Algemene Dienst.

Nog te realiseren kosten en opbrengsten:

De nog te realiseren opbrengsten bestaan uit de verkoopopbrengsten voor 2 kavels aan Rieslinggaard, hiervoor wordt momenteel het bestemmingplan uitgewerkt. Daarnaast zitten in deze deelexploitatie onder andere de kosten voor de nog te realiseren bovenwijkse werken waarbij gedacht moet worden aan o.a. de aanpassing van de Steinhagenseweg buiten Snellerpoort, kosten voor extra geluidswerende maatregelen in de lange wand van Snellerpoort te kunnen uitvoeren maar ook de kosten voor bijvoorbeeld speelvoorzieningen en aanleg ondergrondse vuilinzameling.

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 1.104 woningen verdeeld over het Villapark, 4 wooneilanden, 1 Brede school en een wijkpark.

Tot 2013 zijn er inmiddels 871 woningen /kavels verkocht en moeten nog ca. 233 woningen worden gerealiseerd. Er moeten vanaf 2013 nog circa 45 vrije kavels in het Villapark (particulier opdrachtgeverschap) en 24 appartementen worden uitgegeven. De rest bestaat uit woningen/kavels op de Eilanden.

In 2012 zijn 23 woningen en/of kavels notarieel geleverd voor een totaalbedrag van ca. 4,3 miljoen. Dit betreffen particuliere kavels in het villapark en grachtenkavels en de Riethof op

eiland 3. Door de vertraging in uitgifte van eiland 4 als gevolg van de oplevering van de zandwinplas zullen in 2014 slechts een beperkt aantal kavels geleverd/verkocht kunnen worden op eiland 4. De verkoop van kavels op eiland 4 zal na afronding van de oplevering kunnen plaatsvinden. De eerste inkomsten voor eiland 4 staan gepland voor 2014 (vrije kavels en drijvende woningen). De grondexploitatie gaat uit van de verkaveling van het in 2012 vastgestelde stedenbouwkundige plan van eiland 4.

Uitgifte kavels Villapark

Een groot deel van de opbrengsten (ca. 50%) van het deelgebied Waterrijk komt nog voort uit kavelverkoop in het Villapark. In 13 tranches zijn inmiddels ca. 2/3 van de kavels verloot. Naar aanleiding van de BTW verhoging (19 naar 21 procent) in 2012, de gewijzigde marktomstandigheden zijn de geprognosticeerde toekomstige grondprijzen verlaagd. Voor het bepalen van de grondprijzen bij elke tranche (uitgifte) worden de uitgifte/ grondprijzen bepaalt.

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 markt vraag. 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 Groenwest en daarna een marktpartij 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 is een tijdelijke parkeervoorziening voor het winkelcentrum aangelegd. De kosten voor deze voorziening zijn voor 50% betaald door de eigenaar van het winkelcentrum. Het college heeft besloten de overige kosten te betalen uit de grondexploitatie Snel en Polanen. In 2012 is besloten (uit kosten oogpunt) om op een deel van het braakliggende terrein een tijdelijk baggerdepot in te richten voor de vrijkomende bagger uit de sloten in de wijk Snel en Polanen. Na inklinking van de bagger zal over 2 jaar dit depot weer afgebroken worden. Tevens zal een deel van de grond naast "het Roche gebouw" verhuurt worden ten behoeve van een tijdelijk parkeerprobleem van de aangrenzende kantoorgebruiker.

In 2012 is hier voor ca. 250.000 euro grond verkocht ten behoeve van het kinderdagverblijf aan de Steinhagenseweg. De provincie Utrecht heeft de locatie Snellerpoort aangewezen als kansrijke binnenstedelijke ontwikkelingsopgave. In de loop van 2013 zal samen met de provincie naar het huidige stedenbouwkundig plan uit 2008 voor dit gebied gekeken worden.

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 december 2011 vonden hier ontgrondingwerkzaamheden plaats die worden uitgevoerd door Ballast - van Oord Grondstoffen VOF.

In 2013 zijn in de grondexploitatie kosten opgenomen voor het tijdelijk beheer van het tijdelijke strand. In 2013 zal door het recreatieschap in samenwerking met de gemeente een ondernemersselectie worden gedaan voor de exploitatie van het deel het recreatiegebied met intensieve recreatie. Daarnaast wordt het beheer van gebied geregeld.

3. EXPLOITATIEBEREKENING SNEL EN POLANEN 2013

3.1 Uitgangspunten exploitatieberekening Snel en Polanen 2013

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 2012.

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 vastgelegd in collegebesluit parameters 2013.

De methode van bepaling van uitgifteprijsen voor de diverse woningcategorieën zijn berekend volgens de grondprijsbrief.

In Snel en Polanen west zijn nog 2 kavels uit te geven, waarvan de uitgifte is gepland in 2014.

De aanpassing van de Steinhagenseweg buiten het deelgebied Snellerpoort is geraamd in de jaren 2016 en 2017.

Waterrijk:

In het villapark zijn nog ca. 73 woningen uit te geven. Hiervan is een deel appartementen en deel vrije kavels. De uitgifte is gepland in de jaren 2013 tot en met 2016. Ten opzichte van de exploitatie van 2012 zijn de opbrengsten van het appartementencomplex en een aantal kavels 1 jaar naar achteren geschoven.

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

Op eiland 3 zijn nog ca. 20 woningen/kavels uit te geven waarvan de uitgifte is gepland in de jaren 2013 tot en met 2014.

Voor eiland 4 is uitgegaan van het Stedenbouwkundig plan en randvoorwaarden zoals vastgesteld op 17 juli 2012. Totaal betreft het hier 139 woningen waarvan 10 drijvende woningen. De uitgifte van de woningen is gepland in de jaren 2014 tot 2017.

Cattenbroek:

Geen uitbreiding van de recreatieplas.

Er is een subsidiebedrag opgenomen van 300.000 euro voor aanpassing van paden rondom de plas. Voor zomerseizoen 2013 en 2014 kosten opgenomen voor een tijdelijk strand. De kosten voor inrichting van het recreatiegebied zijn opgenomen voor 2013 en 2014 en 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 een verzorgingstehuis is gepland in 2015. 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.

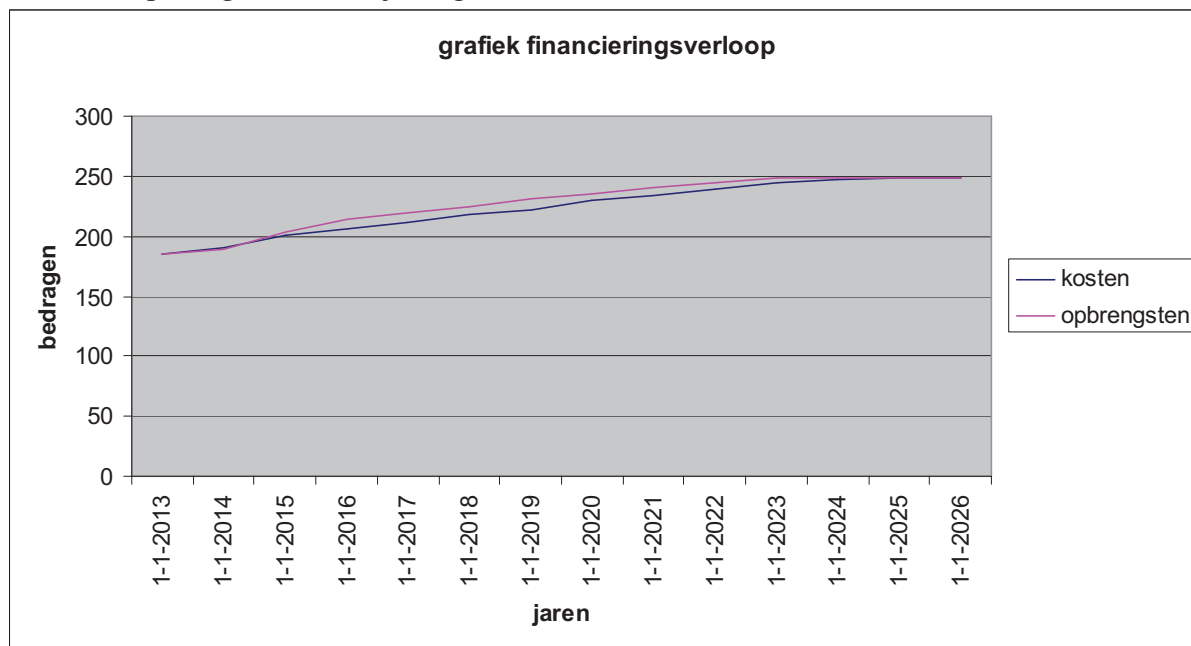
3.2 Exploitatieresultaat

De herziening van de exploitatieberekening geeft op eindwaarde (1-1-2025) een positief saldo van € 74.506,=. De contante waarde per 1-1-2013 bedraagt € 45.000,= positief. Daarnaast is een risicovoorziening opgenomen in de grondexploitatie van 10% van de nog te realiseren opbrengsten. Deze voorziening is groot € 6.167.000,= en is bedoeld om onverwachte negatieve kosten of opbrengsten te kunnen compenseren. Indien geen gebruik gemaakt wordt van deze voorziening valt deze vrij aan het exploitatieresultaat van de grondexploitatie.

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

RECAPITULATIE	Exploitatie 2012	Exploitatie 2013	verschil
TOTAAL KOSTEN PRIJSPEIL 1-1-2012 EXCL. KOSTENSTIJGING EN RENTE	222.344.081	221.046.825	-1.297.256
GERAAMDE KOSTENSTIJGING	5.032.000	4.556.000	-476.000
INVESTERINGEN OP EINDWAARDE (1-1-2025) EXCL. RENTE	227.376.081	225.602.825	-1.773.256
TOTAAL OPBRENGSTEN PRIJSPEIL 1-1-2012 EXCL. OPBRENGSTENSTIJGING	251.186.122	247.343.227	-3.842.895
GERAAMDE OPBRENGSTENSTIJGING	1.053.000	1.015.000	-38.000
OPBRENGSTEN OP EINDWAARDE (1-1-2025)	252.239.122	248.358.227	-3.880.895
POSITIEF SALDO OP EINDWAARDE (1-1-2025) EXCL. RENTE	24.863.041	22.755.402	-2.107.639
SALDO RENTEVERLIES	23.029.557	22.680.896	-348.661
POSITIEF SALDO OP EINDWAARDE (1-1-2025)	1.833.484	74.506	-1.758.978
POSITIEF SALDO OP STARTWAARDE (1-1-2012)	1.003.000	45.000	-958.000

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



3.3 Samenvatting investeringen en opbrengsten Snel en Polanen

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

Snel en Polanen 2013**SAMENVATTING**

<u>LASTEN</u>	2012	2013	verschil
VERWERVING	32,27	32,27	0,00
SLOOPKOSTEN	0,06	0,06	0,00
MILIEUVOORZIENINGEN	0,00	0,00	0,00
ARCHEOLOGISCHE VOORZIENINGEN	0,02	0,02	0,00
PLANSTRUCTURELE VOORZIENINGEN	52,91	51,40	-1,51
PLANGERICHTE VOORZIENINGEN	56,29	57,54	1,25
PLANONTWIKKELINGSKOSTEN	36,44	36,84	0,39
DIVERSE KOSTEN	4,59	4,17	-0,42
BIJDRAGE FONDSSEN	15,90	15,77	-0,13
OVERIGE BIJDAGEN	8,48	8,48	0,00
EXPLOITATIEKOSTEN	8,34	8,34	0,00
RISICOVOORZIENING	7,05	6,17	-0,88
WINSTNEMING	0,00	0,00	0,00
SUBTOTAAL	222,34	221,05	-1,30
KOSTENSTIJGING	5,05	4,56	-0,49
SUBTOTAAL	227,39	225,60	-1,79
RENTELASTEN/-BATEN	23,03	22,68	-0,35
TOTAAL KOSTEN	250,42	248,28	-2,13

<u>BATEN</u>	2012	2013	verschil
ALGEMEEN	179,39	183,99	4,60
WONINGBOUW GOEDKOOP	6,22	5,38	-0,84
WONINGBOUW BETAALBAAR	12,65	9,33	-3,32
WONINGBOUW MIDDEN	7,63	6,84	-0,79
WONINGBOUW DUUR	42,68	39,02	-3,66
KANTOREN	0,28	0,28	0,00
BEDRIJVEN	0,00	0,00	0,00
COMMERCIELE VOORZIENINGEN	0,74	0,56	-0,18
NIET COMMERCIELE VOORZIENINGEN	0,00	0,00	0,00
OPENBARE EN BIJZONDERE GEBOUWEN	0,24	0,24	0,00
WAARBORGSMOMMEN	0,16	0,25	0,09
HUREN EN PACTEN	0,05	0,05	0,00
BIJDRAGE NUTSVOORZIENINGEN	0,00	0,00	0,00
SUBSIDIES	0,35	0,30	-0,05
BIJDRAGE AD/GB	0,00	0,00	0,00
DIVERSE OPBRENGSTEN	0,80	1,10	0,30
SUBTOTAAL	251,19	247,34	-3,84
OPBRENGSTENSTIJGING	1,05	1,02	-0,04
TOTAAL OPBRENGSTEN	252,24	248,36	-3,88

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 2012

De wijzigingen die zijn opgetreden ten opzichte van de voorgaande exploitatieberekening voor Snel en Polanen Totaal worden in onderstaande paragrafen van dit hoofdstuk behandeld. Bij deze herziening is aansluiting gezocht bij de exploitatie van 2012.

4.2 Investeringsvergelijking

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

Planstructurele kosten

Door de aanpassing van het stedenbouwkundig plan voor eiland 4 en het drijvende wonen is een aantal kosten verschoven van planstructureel naar het plan voor eiland 4. Daarnaast zijn er aanbestedingsvoordelen ten opzichte van de grondexploitatie behaald.

Planontwikkelingskosten

Wegens de niet correcte oplevering van de recreatieplas is een nieuw stedenbouwkundig plan voor eiland 4 en zijn extra ambtelijke plankosten gemaakt worden voor de afhandeling van deze oplevering. Daarnaast zijn de interne uurtarieven gemiddeld met meer dan 8% gestegen.

Risicovoorziening

De risicovoorziening binnen de exploitatie Snel en Polanen bedraagt 10 % van de nog te realiseren opbrengsten. Door grondverkoop, ter waarde van 4.6 mln, in 2012 is deze post met ca. € 460.000 euro verlaagd. Tevens zijn de grondprijzen aangepast door de aanpassing van het BTW-tarief van 19 naar 21 procent en aanpassing/ verlaging van de grondprijzen in het Villapark. Hetgeen betekent dat er dus minder grondopbrengsten nog gerealiseerd hoeven te worden en er dus ook minder risicovoorziening wordt opgenomen. De vrijval van de voorziening is een voordeel voor deze exploitatie van 878.000 euro.

Rente

De nog te maken rentelasten zijn met 340.000 euro verlaagd door aanpassing van de fasering en het toekomstige rentetarief.

Resumé investeringen

In totaal zijn de kosten in deze exploitatie met ca. 2.1 mln afgenomen ten opzichte van de voorgaande exploitatie.

4.3 Opbrengstenvergelijking

Aspecten die andere opbrengsten genereren dan verwacht vanuit de gehanteerde uitgangspunten in de exploitatieberekening van 2012 zijn onderstaand weergegeven.

Subsidies

Er is in 2011 een subsidiebeschikking afgegeven van 350.000 voor de paden rondom de recreatieplas. Door een aanbestedingsvoordeel zijn de paden goedkoper uitgevoerd dan vooraf geraamd. Dit heeft ook gevolgen voor de subsidie. Deze is voorlopig met 50.000 euro afgewaardeerd.

Commerciële voorzieningen

Voor de grond op de sportstrook (Snellerpoort) is een koopovereenkomst gesloten met Triangel, deze grond is in 2012 notarieel overgedragen.

Opbrengsten woningbouw

De parameter voor grondopbrengsten voor het jaar 2013-2015 is aangepast naar 0%. Een nadeel van 38.000 euro voor deze grondexploitatie. Daarnaast zijn in het kader van de BTW verhoging van 19 naar 21 procent en een taxatie voor het Villapark de grondopbrengsten verlaagd met 3.8 miljoen euro.

Resumé opbrengsten

In totaal zijn de opbrengsten in deze exploitatie met ca. 3.9 miljoen euro afgenomen 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) in Waterrijk zijn niet meer beïnvloedbaar. Hierdoor zijn bezuinigingen of versoeringen door planaanpassingen binnen de meeste deelgebieden nauwelijks meer van invloed op de totale investeringen. De kosten van het plandeel Snellerpoort zijn nog wel beïnvloedbaar. In de loop van 2013 zal in samenwerking met de provincie goed naar deze ontwikkeling worden gekeken.

Planschades

In de exploitatie is onder planstructurele voorzieningen een voorziening opgenomen voor planschades in het exploitatiegebied. Een deel van deze post (ca. 300.000) wordt ingezet voor de kosten van de juridische procedure tegen Bavog/Ballast (overhevelen binnen grondexploitatie).

Een risico voor wat betreft de ontwikkeling van Snellerpoort is het negatief 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 3 delen. Het eerste deel is in 2011 succesvol geleverd en bestond uit 21 woningen. Het tweede deel wordt is in 2011 op de markt gebracht. De 7 gegadigden hebben in 2012 een deel van de kavel afgenomen. Het overige deel van de kavel is aan een ontwikkelaar verkocht en zal naar alle waarschijnlijkheid in 2013 worden geleverd. Het Villapark blijft zelfs in deze tijd mindere woningmarkt het tot op heden goed doen onder kavelkopers. 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. Uit een recente taxatie (maar voornamelijk door de BTW verhoging) in het kader van een nieuwe tranche blijkt dat een aantal kavelprijzen te hoog in de grondexploitatie waren opgenomen. Deze en de overige kavelprijzen voor de vrije kavels zijn naar aanleiding van deze taxatie aangepast.

Door de mogelijk verslechterende woningmarkt liggen de risico's voor de grondexploitatie vooral bij de nog te realiseren opbrengsten. Er moet nog voor ca. € 62.000.000 aan bouwrijpe grond worden verkocht. Hiervan heeft een groot deel betrekking op vrije kavels.

Bressingen rondom recreatieplas

Door de afwijkende oplevering van eiland 4 is/ en zal de planvorming vertragen. Dit heeft negatieve gevolgen voor de grondexploitatie. De vergoeding van schade "opbrengst" uit de juridische procedure/ rechtszaak zijn nog niet opgenomen aan de opbrengstenkant van de grondexploitatie. De kosten voor de rechtszaak zijn op dit moment wel zo goed als mogelijk ingeschat en opgenomen. Zodra meer zicht komt op een schadevergoeding dan zal deze worden opgenomen in de grondexploitatie. Om bressing/oeverafkalving van eiland 4 in de toekomst te voorkomen is gekozen om een damwand te plaatsen langs de zuidoever van eiland 4.

Deeexploitatie Cattenbroek (Recreatiegebied)

In de grondexploitatie is een bedrag opgenomen voor de inrichting van dit terrein als "strand" met voorzieningen. Door een mogelijke keuze van het college zal niet de gemeente maar het recreatieschap deze kosten gaan dragen. In potentie een meevaller voor deze grondexploitatie.

Bijlage 1: exploitatiegebied Snel en Polanen

