

RAADSVORSTEL

15R.00367



gemeente
WOERDEN

Gemeente Woerden



15R.00367

Indiener: college van burgemeester en wethouders

Datum: 18 augustus 2015

Portefeuillehouder(s): wethouder M.J. Schreurs

Portefeuille(s): Financiën & Grondbedrijf

Contactpersoon: S. Koster

Tel.nr.: 8608

E-mailadres: koster.s@woerden.nl

Onderwerp: Grondexploitaties 2015 en kredietaanvraag (Defensie-eiland, Snel & Polanen en Kamerik Noordoost 2)

De raad besluit:

- gelet op het bepaalde in de Gemeentewet artikel 25 jo. artikel 10, tweede sub b Wob. geheimhouding te bekrachtigen ten aanzien van de grondexploitatieberekeningen zoals genoemd in het raadsvoorstel grondexploitaties 2015 (15R.00367)
Het betreft de volgende berekeningen:
 - Grondexploitatie eindwaardeberekening (geheim) Defensie-eiland (15i.02020)
 - Grondexploitatie eindwaardeberekening (geheim) Snel & Polanen (15i.02022)
 - Grondexploitatie eindwaardeberekening (geheim) Kamerik Noordoost 2 (15i.02021)
 - Jaarschijven 2015/2016 (geheim) (Defensie-eiland, Snel & Polanen, Kamerik Noordoost 2) (15i.01974)
- de exploitatieberekeningen Defensie-eiland, Snel & Polanen, Kamerik Noordoost 2 per 2015 vast te stellen;
- een totaal krediet beschikbaar te stellen ter grootte van € 1.958.000 ten behoeve van de jaarschijf 2015/2016 voor het complex Defensie-eiland
- een totaal krediet beschikbaar te stellen ter grootte van € 8.267.000 ten behoeve van de jaarschijf 2015/2016 voor het complex Snel & Polanen
- een totaal krediet beschikbaar te stellen ter grootte van € 715.000 ten behoeve van de jaarschijf 2015/2016 voor het complex Kamerik Noordoost 2

Inleiding:

De grondexploitaties zijn geactualiseerd op basis van de boekwaardes per 1-1-2015 alsmede op basis van de ontwikkelingen die zich vanaf 1-1-2015 hebben voorgedaan binnen de diverse complexen. Op basis van deze door uw raad vast te stellen grondexploitaties vragen wij krediet aan. Daarmee kunnen de jaarschijven worden verwerkt in de gemeentebegroting.

De bevoegdheid van de raad komt voort uit de volgende wet- en/of regelgeving:

De bevoegdheid om de geheimhouding, die door het College van B&W is opgelegd, te bekrachtigen is geregeld in artikel 25 lid 3 gemeentewet. Vaststellen exploitatieberekeningen en kredietaanvraag; artikelen 108 jo 147 en 189 gemeentewet. De grondexploitaties worden vanwege kaderstellende taak en het budgetrecht, aan de raad ter vaststelling aangeboden.

Beoogd effect:

De realisatie van de ruimtelijke component van diverse beleidsdoelstellingen binnen de projecten, binnen een helder en actueel financieel kader.

Argumenten:

Actief grondbeleid gaat gepaard met risico's voor de gemeente. Daarom is gekozen voor een jaarlijkse herziening van de grondexploitaties, daarmee wordt inzichtelijk of het nodig is maatregelen te treffen. De grondexploitaties hebben een samenhang met het Meerjaren Perspectief Grondbedrijf (MPG). In dit MPG worden de grondexploitaties in een breder kader geplaatst. Onderstaand worden de beslispunten nader toegelicht.

- 1) *Geheimhouding ten aanzien van de bijbehorende onderbouwingen van de onder 2) genoemde grondbedrijfscomplexen, waaronder de eindwaardeberekeningen; op basis van artikel 25 gemeentewet jo. Artikel 10 lid 2 sub b Wob.*

De betreffende rekenkundige onderbouwingen bevatten gegevens die, indien openbaar gemaakt, de economische en of financiële belang van de gemeente Woerden kunnen schaden, bijvoorbeeld in lopende of nog te voeren onderhandelingen met marktpartijen.

- 2) *Vaststelling grondexploitatieberekeningen*

Na vaststelling door de gemeenteraad is sprake van een geactualiseerd financieel kader van deze projecten.

- 3) *Beschikbaarstelling krediet Defensie-eiland*

Binnen het geactualiseerde financiële kader is het aangevraagde krediet nodig om investeringen te kunnen doen.

- 4) *Beschikbaarstelling krediet Snel & Polanen*

Binnen het geactualiseerde financiële kader is het aangevraagde krediet nodig om investeringen te kunnen doen.

- 5) *Beschikbaarstelling Kamerik Noordoost 2*

Binnen het geactualiseerde financiële kader is het aangevraagde krediet nodig om investeringen te kunnen doen.

Kanttekeningen:

De grondexploitaties kunnen sluiten met een overschot of met een tekort. Door de koppeling binnen het MPG kunnen verliezen en winsten in relatie worden gebracht met de Algemene Reserve Grondbedrijf (ARG), waarmee afgewogen kan worden of er voldoende dekkingsmiddelen zijn om de uitvoerbaarheid van deze ruimtelijke initiatieven te garanderen.

Financiën:

Voor de uitvoering van de werkzaamheden is het noodzakelijk dat er financiële middelen ter beschikking worden gesteld in de vorm van een werkkrediet. De onderbouwing van de benodigde jaarschijven treft u als bijlage aan (15i.01974).

Uitvoering:

Na het vaststellen door uw raad zullen de grondexploitaties worden verwerkt in de financiële administratie van de gemeente.

Uit de benchmark blijkt dat de gemeente Woerden er goed voor staat dankzij adequaat beleid.

Communicatie:

Samenhang met eerdere besluitvorming:

MPG 2015 (15i.02023)
Nota vaste grond voor beleid

Bijlagen:

1. Grondexploitatie toelichting (openbaar) Defensie-eiland (15i.01975)
2. Grondexploitatie toelichting (openbaar) Snel & Polanen (15i.02019)
3. Grondexploitatie toelichting (openbaar) Kamerik Noordoost 2 (15i.01976)


Het niet openbare gedeelte ligt bij de griffie onder geheimhouding ter inzage:

4. Jaarschijven 2015/2016 (geheim) (Defensie-eiland, Snel & Polanen, Kamerik Noordoost 2) (15i.01974)
5. Grondexploitatie eindwaardeberekening (geheim) Defensie-eiland (15i.02020)
6. Grondexploitatie eindwaardeberekening (geheim) Snel & Polanen (15i.02022)
7. Grondexploitatie eindwaardeberekening (geheim) Kamerik Noordoost 2 (15i.02021)

De indiener: college van burgemeester en wethouders

De secretaris

De burgemeester


drs. M.H.J. van Kruijsbergen


V.J.H. Molkenboer

Gemeente Woerden

Exploitatieberekening Defensie-eiland 2015

Prijspeil 1 januari 2015

INHOUD

1. INLEIDING	3
1.1 Algemeen	3
1.2 Parameters	3
1.2 Besluiten	3
1.2 Plangebied	4
2. STAND VAN ZAKEN	5
3. EXPLOITATIEBEREKENING DEFENSIE EILAND 2014	7
4. ANALYSE EN BUDGETVERGELIJKING	8
4.1 Investeringsvergelijking	8
4.2 Opbrengstenvergelijking	9
4.3 Resultaatsvergelijking	9
4.4 Verliesvoorzieningen	9
5. RISICOASPECTEN	11

Bijlage 1: exploitatieberekening Defensie eiland 2015
(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 2015.

De gegevens inzake de boekwaarde komen voort uit de gemeentelijke boekhouding. De boekwaarde geeft de stand weer per 31 december 2011. De overige wijzigingen zijn tot stand gekomen in overleg met de projectleider Defensie eiland.

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 (voorbereidingskosten, begeleidingskosten en aankoopkosten) 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 vanaf 2015 | 1,50% |
| • opbrengstenstijgingspercentage | 1,00% |
| • startdatum exploitatie | 1-1-2015 |
| • einddatum exploitatie | 1-1-2020 |

Voor het vaststellen van de hoogte van deze parameters wordt verwezen naar het collegebesluit parameters voor de grondexploitaties 2015. In afwijking op het collegebesluit parameters is de parameter opbrengstenstijging op 1% gesteld. In de ontwikkelingsovereenkomst is afgesproken dat de grondwaarde met de euriborrente wordt aangepast tot moment van transactie.

1.2 Besluiten

De belangrijkste besluiten welke invloed hebben op de grondexploitatie Defensie eiland zijn hieronder puntsgewijs weergegeven.

Onderwerp:	Stuk/besluitnummer:	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
Aanvullende overeenkomst fasering Defensie-eiland	13B.00980	16 december 2013
Parameters voor de grondexploitaties 2015	In MPG 2015	

1.2 Plangebied

Het plangebied beslaat ca. 3,3 ha grond. 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.

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.

In de loop van 2013 heeft de gemeente in overleg met de Provincie Utrecht en ontwikkelaar gezocht naar wegen om, ondanks de tegenzittende markt, toch een start met de bouw te gaan maken. De gemeenteraad heeft het onderhandelsteam kaders meegegeven voor de gesprekken. De sleutel om tot start bouw te komen ligt hoofdzakelijk in het mogelijk maken van een gefaseerde uitvoering van de plannen. Een deel van de afspraken ziet op het appartementengebouw in de eerste fase (Citadel/gebouw 1). Om te kunnen garanderen dat dit gebouw gerealiseerd wordt, is gekozen om het gebouw in de huursfeer te realiseren. Ook is er gekozen om het gebouw minder hoog te maken. Deze omvorming heeft geresulteerd in een grondwaardeverandering die in 2013 is afgedekt vanuit de algemene reserve grondbedrijf.

De effecten van de economische crisis waren de afgelopen jaren duidelijk terug te zien in de verkoop van woningen op het Defensie eiland. Nu de realisatie van de eerste fase in volle gang is, zit er vaart in de realisatie. Er wordt momenteel gekeken naar de volgende fase (het middengebied). Hoewel het beter loopt dan voorgaande jaren is er nog steeds sprake van een lager tempo dan in het verleden was aangenomen. Dat wil zeggen dat opbrengsten later worden gerealiseerd dan werd aangenomen. In samenhang met de langere looptijd zal de gemeente ook langer ambtelijke inzet moeten plegen om dit project in goede banen te leiden, dit zorgt voor een bijstelling van het budget planontwikkelingskosten. De wijzigingen aan de kosten en opbrengstenkant resulteren samen in een onveranderd resultaat.

Het tekort op de grondexploitatie is middels subsidies en 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 miljoen (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. De grondwaardeverandering ter grootte van € 1,15 miljoen, als gevolg van de fasering van fase Noord (1) is afgedekt vanuit de Algemene Reserve Grondbedrijf. Voorts is een aanvullende reservering van € 1,6 miljoen benodigd.

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 woningmarktomstandigheden. Risicoanalyse en – management is derhalve van groot belang. Een strakke sturing en “marsroute” voor dit project is essentieel om de risico’s voor de gemeente zoveel mogelijk te beperken.

3. EXPLOITATIEBEREKENING DEFENSIE EILAND 2015

De gehanteerde uitgangspunten voor de bepaling van het exploitatieresultaat zijn in paragraaf 1.2 weergegeven. De herziening van de exploitatieberekening geeft op eindwaarde (1-1-2020) een negatief saldo van € 14.488 De contante waarde per 1-1-2015 bedraagt € 11.767 (verlies). Bij een grondexploitatie van deze omvang is dit te beschouwen als een sluitende grondexploitatie.

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

	2015	2014	verschil
Investeringen op startwaarde	16.829.136	15.722.088	1.107.048
Geraamde kostenstijging	50.000	56.000	-6.000
Investeringen op eindwaarde	16.879.136	15.778.088	1.101.048
Renteverlies	8.372.154	8.389.662	-17.508
Investeringen op eindwaarde incl. renteverlies	25.251.290	24.167.750	1.083.540
			0
Opbrengsten op startwaarde	8.904.662	8.058.611	846.051
Geraamde opbrengstenstijging	70.000	112.000	-42.000
Opbrengsten op eindwaarde	8.974.662	8.170.611	804.051
Gereserveerde verliesvoorziening	16.262.140	15.997.140	265.000
Opbrengsten op eindwaarde	25.236.802	24.167.751	1.069.051
Saldo op startwaarde	-11.767	0	-11.767

4. ANALYSE EN BUDGETVERGELIJKING

Wijzigingen ten opzichte van de exploitatieberekening 2014

De wijzigingen die zijn opgetreden ten opzichte van de voorgaande exploitatieberekening (2014) 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 2014 zijn onderstaand weergegeven.

De startwaarde van de grondexploitatie is nagenoeg ongewijzigd. Er zijn echter wel verschuivingen aan de kostenkant en de opbrengstenkant. Onderstaand wordt aandacht besteed aan de kostenkant.

Planontwikkelingskosten

De eerder geschetste woningmarktomsstandigheden gaan gepaard met een grotere complexiteit van het proces (ten opzichte van een pré-crisis 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 oorspronkelijke budget voor planontwikkelingskosten houdt geen rekening met deze situatie. Daarnaast is er in de gemeentelijke systematiek sprake van het verdelen van overheadkosten over de ruimtelijke projecten. Deze kosten komen bovenop de geschreven uren. Op basis van de ervaringen in de afgelopen jaren en de vooruitzichten in de komende jaren wordt het budget verruimd naar € 978.016, uitgaande van vier jaar resterende looptijd komt dat neer op € 244.504 per jaar gemiddeld. Ten opzichte van de voorgaande grondexploitatie is dit een ophoging van € 413.481.

Diverse kosten

In het verleden is er voor gekozen om de integrale ontwikkeling aan te besteden. Ondanks de gekozen vorm van planontwikkeling en realisatie is een overkoepelende regierol van de gemeente noodzakelijk. Dat komt enerzijds terug in de planbegeleiding (zie planontwikkelingskosten) anderzijds leert de praktijk dat de gemeente in sommige gevallen aanvullende eisen heeft in de realisatie van het plan. Dit komt voort uit voortschrijdend inzicht en brengt de noodzaak met zich mee dat de gemeente (zij het op beperkte schaal) aanvullend investeert in het openbare gebied. Dergelijke investeringen kunnen betrekking hebben op fysieke maatregelen, maar ook op beheerinspanningen. Ook wordt onder de noemer diverse kosten rekening gehouden met belasting- en verzekeringskosten. De totale toename van de post diverse kosten bedraagt € 693.567

4.2 Opbrengstenvergelijking

Subsidies

De subsidies zijn in de grondexploitatie per 1-1-2015 niet gewijzigd. Wel is het zo dat er voor wat betreft de subsidie beter benutten hoogst waarschijnlijk een verslechtering plaats zal vinden. Daar staat tegenover dat een andere nieuwe subsidie ten behoeve van sanering hoogst waarschijnlijk wordt verstrekt door de Provincie Utrecht. Deze bewegingen samen zullen min of meer neutraal lopen.

Rente op verliesvoorziening

Er is sprake van verschillende onderdelen van verliesvoorziening. Een onderdeel is op startwaarde opgenomen, hetgeen betekent dat jaarlijks € 265.000 rente wordt bijgeschreven. De verliesvoorziening groeit derhalve aan met € 265.000 terwijl de noemer overige opbrengsten afneemt met € 265.000. Dit zijn communicerende vaten.

Resultaat voorfinanciering

Als onderdeel van de afspraken met de ontwikkelaar is sprake van een voorfinanciering. De gemeente ontvangt op jaarbasis een administratievergoeding, een rentevergoeding en daarnaast wordt gedurende de loop van het project afgelost. Omdat de lening naar verwachting langer loopt dan aanvankelijk aangenomen zal de gemeente langer/meer rente ontvangen. In de grondexploitatie is deze post opgehoogd.

Grondwaarde

Ten opzichte van de grondopbrengstraming in voorgaande grondexploitatie is sprake van een opwaartse bijstelling. Deze bijstelling ziet op een correctie van de grondwaarde op basis van afspraken die tussen de Wasserij en de gemeente zijn gemaakt.

4.3 Resultaatsvergelijking

Op startwaarde is, evenals in de grondexploitatie van 2014, sprake van een sluitende exploitatie. Dit saldo is bereikt door middel van een substantiële verliesvoorziening. Zowel aan de kostenkant als de opbrengstenkant is sprake van wijzigingen.

4.4 Verliesvoorzieningen

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 aantal 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 rentetoerekening 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 advies 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 2014 bedraagt de verliesvoorziening € 15.997.140 Dit bedrag is inclusief toekomstige renteopbrengsten over het deel van de voorziening op startwaarde.

In de grondexploitatie 2015 wordt de rente over 2014 (over het deel van de voorziening op startwaarde) op de verliesvoorziening bijgeschreven, daarmee bedraagt de voorziening € 16.262.140.

Dit bedrag is inclusief te realiseren renteopbrengsten over het deel van de voorziening op startwaarde ter grootte van € 795.000

Bij deel 1 (€ 5.000.000) is 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. Deel 3 (toevoeging in grondexploitatie 2014) (€ 1.150.000 en 1.602.140) volgt de systematiek van deel 2.

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 kampten met problemen rond de financiering van de nieuwe woning. Zo was 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. Hoewel het moeilijke marktbeeld nog niet achter de rug is, is er duidelijk sprake van beweging in de afzet.

De inspanningen van betrokken partijen hebben geleid tot een start bouw in 2013. Er wordt nu zelfs al gekeken naar de ontwikkeling van volgende fase (Midden) Desalniettemin blijft de vermarktbaarheid van de woningen op het Defensie-eiland een aandachtsveld.

In de afgelopen jaren is er gewerkt aan optimalisatie van het plan en de grondbieding. Dit heeft geleid tot aanpassingen 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.

Gemeente Woerden

Exploitantieberekening Snel en Polanen 2015

Prijspeil 1 januari 2015

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 2015	8
3.1 Uitgangspunten exploitatieberekening Snel en Polanen 2015	8
3.2 Exploitatieresultaat Snel en Polanen	9
3.3 Samenvatting investeringen en opbrengsten Snel en Polanen	11
4. ANALYSE EN BUDGETVERGELIJK SNEL EN POLANEN	12
4.1 Wijzigingen ten opzichte van de exploitatieberekening 2014	12
4.2 Investeringsvergelijking	12
4.3 Opbrengstenvergelijking	13
5. RISICOASPECTEN	14

Bijlage 1: exploitatiegebied Snel & Polanen 2015

Bijlage 2: exploitatieberekening Snel & Polanen 2015
(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 2014.

De gegevens inzake de boekwaarde zijn bepaald in overleg met team Financiën en sluiten aan bij de jaarrekening 2014. De uitgangspunten uit deze exploitatie zijn tot stand gekomen in overleg met de teams RBP en R&B 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/exploitaties (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 2014 | 0,00% |
| • kostenstijgingspercentage 2015 e.v. | 1,50% |
| • opbrengstenstijgingspercentage 2015 tot 2016 | 0,00% |
| • opbrengstenstijgingspercentage vanaf 2016. | 0,50% |
| • startdatum exploitatie | 1-1-2015 |
| • einddatum exploitatie | 1-1-2027 |

De hoogte van deze parameters zijn vastgelegd het collegebesluit Parameters 2015 en zal in de Meerjaren Perspectief Grondbedrijf 2015 worden opgenomen.

In de exploitatie wordt bij de opbrengsten gerekend met verschillende woningbouwtypes zoals weergegeven in de grondprijbsbrief 2015. De grondprijbsbrief kent globaal 4 prijsklassen te weten goedkope, betaalbare, middeldure en dure woningbouw.

In 2015 kennen deze prijsklassen de volgende ranges.

- De prijsklasse goedkope woningbouw bestaat uit: sociale huurwoningen tot de huurprijs-grens. (€ 710,68 per 1-1-2014) en koopwoningen tot maximaal € 200.000 VON.
- De prijsklasse betaalbare woningbouw bestaat uit: koopwoningen van € 200.000 tot € 265.000 VON.
- De prijsklasse middeldure woningbouw bestaat uit: koopwoningen van € 265.000 tot € 315.000 VON.
- 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 de vrije kavels zoals in 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 2015.

1.3 Besluiten

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

Onderwerp
Exploitaties en jaarschijven 2014
Diverse koopovereenkomsten Villapark
Koopovereenkomst De Mozaiek (eiland 4)
Diverse aanbestedingen openbaar gebied

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 / uitbreiding Recreatieplas 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/exploitatie 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 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/exploitatie 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, het bestemmingplan is in 2014 vastgesteld. In 2015 zijn deze 2 kavels verkocht. Daarnaast zitten in deze deexploitatie 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 voor het gehele gebied Snel en Polanen.

2.2 Deelgebied Waterrijk

Dit deelgebied/exploitatie 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 2015 zijn er inmiddels 891 woningen /kavels verkocht en moeten nog ca. 213 woningen worden gerealiseerd. Er moeten vanaf 2014 nog circa 38 vrije kavels in het

Villapark (particulier opdrachtgeverschap) en 24 appartementen worden uitgegeven. De rest bestaat uit woningen/kavels op de Eilanden.

In 2014 zijn 8 woningen en/of kavels notarieel geleverd en zijn aanbetalingen gedaan voor een totaalbedrag van ca. 2,6 miljoen. Dit betreffen particuliere kavels in het villapark en aanbetalingen voor ontwikkelingen op eiland 4. Door de vertraging in uitgifte van eiland 4 als gevolg van de oplevering van de zandwinplas zijn in 2014 geen kavels geleverd/verkocht. De goedkeuring van de oevers van eiland 4 is inmiddels verleend, op dit moment is het bestemmingsplan in procedure en is Heijwaal geselecteerd voor een project aan de oostzijde van eiland 4. De eerste fases van dit project staan inmiddels te koop. In 2015 worden deze ontwikkelvlek in 2 fases geleverd. De verkoop van de vrije kavels op eiland 4 is 2014 worden opgestart. De eerste inkomsten voor eiland 4 staan gepland voor 2015 (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 iets meer dan 2/3 van de kavels verloot. Alle resterende kavels staan te koop via www.waterrijkwoerden.nl met uitzondering van 3 kavels tegenover eiland 4 waar de komende jaren nog een noodontsluiting voor o.a. hulpdiensten is aangelegd.

2.3 Deelgebied Snellerpoort

Dit deelgebied/exploitatie bestaat uit het gebied tussen de Steinhagenseweg/Beneluxlaan en het spoor zoals staat aangegeven op bijlage 1. Uitgangspunt voor de grondexploitatie 2015 is het Masterplan uit 2009. In dit deelgebied worden op basis van dit Masterplan ca. 767 woningen, 2500 m² sociaal culturele voorzieningen (kerkelijk centrum en onderwijs), een uitbreiding van het winkelcentrum van 1200 m² gerealiseerd. Ook het omleggen van de Steinhagenseweg is 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.

In februari 2009 heeft het college besloten tot herbezinning op het plan voor Snellerpoort. Besloten is dat een flexibel bestemmingsplan vastgesteld wordt dat kan inspelen bij een aantrekkende marktvraag. 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 in 2015 dit depot weer ontmanteld worden.

In 2013 is een deel van de grond naast “het Roche gebouw” verhuurt ten behoeve van een tijdelijk parkeerprobleem van de aangrenzende kantoorgebruiker en zijn gesprekken gevoerd over een tijdelijke bouwspeeltuin en moestuin naast Het Bakken.

In 2013 heeft de provincie Utrecht de locatie Snellerpoort aangewezen als kansrijke binnenstedelijke ontwikkelingsopgave. In de loop van 2013 is samen met de provincie naar het huidige stedenbouwkundig plan uit 2008 voor dit gebied gekeken en onderzocht of dit gebied organisch ontwikkeld kan worden.

In 2014 zijn de resultaten hiervoor opgeleverd. Tijdens de pilot is duidelijk geworden dat de invloeden van de spoorlijn en de Steinhagenseweg op dit gebied groot zijn en ook bij organische ontwikkeling een uitwerking voor een uitdaging vormen. Tevens is gebleken dat te veel flexibiliteit in de planvorming geen garantie is voor een voorspoedige ontwikkeling. Het bundelen van het verkeer (spoor en weg) zal helpen om een eenduidige oplossing voor het geluid te realiseren en om het gebied goed aan te laten sluiten op Snel en Polanen. Over de wijze waarop organische ontwikkeling verwerkt kan worden in de grondexploitatie en in de financiële haalbaarheidsparagraaf van het bestemmingsplan heeft de pilot nog geen uitsluitel gegeven.

Programmatische wijzigingen zullen afhankelijk zijn van de wijze waarop nadere uitwerking wordt gegeven aan de organische ontwikkeling van dit deelgebied. Inmiddels is een subsidieverzoek ingediend voor omlegging van de Steinhagenseweg. Er bestaat een redelijke kans dat provincie Utrecht de gemeente steunt met inzet en financiën om goede start te maken in dit deelgebied. Indien op basis van deze pilot (programma) aanpassingen voortkomen zal de grondexploitatie hierop nog worden aangepast.

2.4 Deelgebied Recreatiegebied Cattenbroek

Dit deelgebied/exploitatie 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 door het recreatieschap in samenwerking met de gemeente de voorbereidende handelingen ten behoeve van een ondernemersselectie gestart. Door het ontbreken van de formele oplevering van de recreatieplas kon deze selectie nog niet op de markt gezet worden. In 2014 is daarom gekozen voor een tijdelijke exploitatie van dit gebied. Een deel van deze kosten zijn betaald uit de grondexploitatie. Daarnaast is in 2014 het bestemmingsplan in procedure gebracht, hiertegen zijn bezwaren en een rechtsgang ingediend door een aantal aanwonenden van de Cattenbroekerdijk. De verwachting is dat na de uitspraak van de Raad van State, in de loop van 2015. Na vaststelling van het bestemmingsplan recreatieplas kan verder worden gegaan met de exploitatie van het deel het recreatiegebied met intensieve recreatie. Daarnaast wordt dan ook het toekomstig beheer van gebied geregeld. De kosten voor een eventueel tijdelijk strand in 2015 worden gedekt uit de algemene middelen.

3. EXPLOITATIEBEREKENING SNEL EN POLANEN 2015

3.1 Uitgangspunten exploitatieberekening Snel en Polanen 2015

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 2014.

Er wordt gerapporteerd op het niveau van de totaal van de deelgebieden/exploitaties. De exploitatie Snel en Polanen.

De einddatum van de grondexploitatie is gesteld op 1-1-2027.

Voor het berekenen van kosten- en opbrengstenstijging en de financieringslasten is gebruik gemaakt van de parameters zoals is vastgelegd in collegebesluit parameters 2015.

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 levering is voorzien in 2015.

De aanpassing van de Steinhagenseweg buiten het deelgebied Snellerpoort is geraamd in de jaren 2017 en 2018.

Waterrijk:

In het villapark zijn nog ca. 62 woningen uit te geven. Hiervan is een deel appartementen en een deel vrije kavels. De uitgifte is gepland in de jaren 2015 tot en met 2017. Ten opzichte van de exploitatie van 2014 zijn de opbrengsten van het appartementencomplex en een aantal kavels 1 jaar naar achteren geschoven.

Van de eilanden 1, 2 en 3 zijn inmiddels (bijna) alle gronden uitgegeven. Het beheer van eiland 1 en 2 is geheel overgegaan en van eiland 3 grotendeels naar de algemene dienst.

Op eiland 3 zijn nog ca. 5 woningen/kavels uit te geven waarvan de uitgifte is gepland in de jaren 2015 en 2016.

Voor eiland 4 is uitgegaan van het Stedenbouwkundig plan en randvoorwaarden zoals vastgesteld op 17 juli 2012. Totaal betreft het hier 139 woningen waarvan ca. 10 drijvende woningen. De uitgifte van de woningen is gepland in de jaren 2015 tot 2018.

Cattenbroek:

Geen uitbreiding van de recreatieplas.

Voor zomerseizoen 2015 zijn geen kosten opgenomen voor een tijdelijk strand. De kosten voor inrichting van het recreatiegebied zijn opgenomen voor 2015 en zijn gebaseerd op de financiële kaders van het plan zoals vastgesteld in 1995 onder aftrek van de reeds geïnvesteerde bedragen in het kader van de paden en groen rondom de plas.

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 complex starters/ zorgwoningen is gepland in 2017. Het betreft 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 2024.

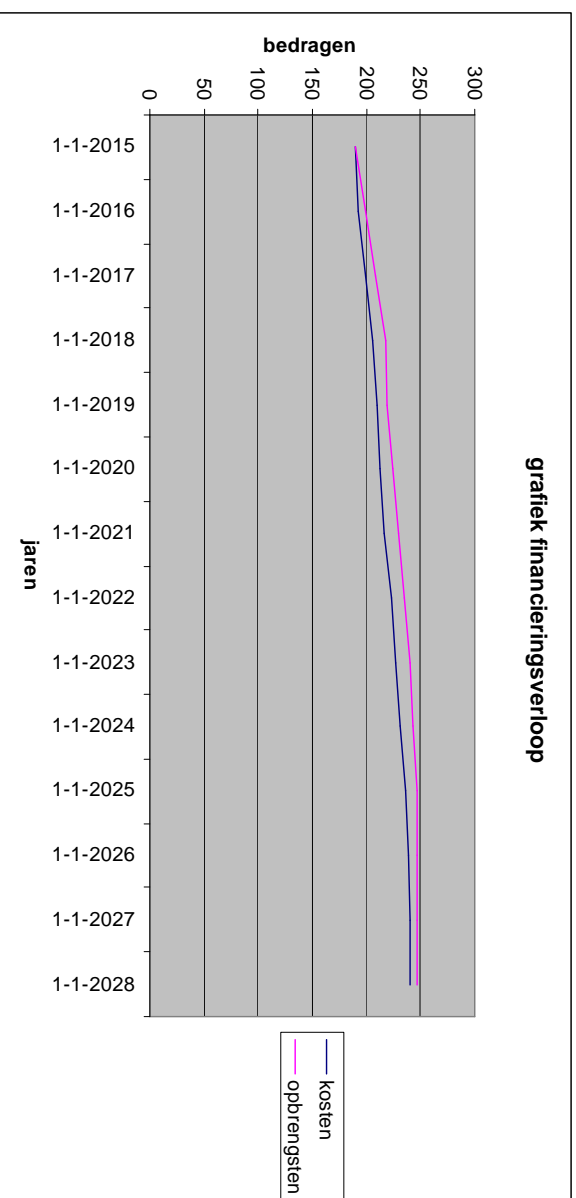
3.2 Exploitatieresultaat Snel en Polanen

De herziening van de exploitatieberekening geeft op eindwaarde (1-1-2027) een positief saldo van € 7.347.657,=. De contante waarde per 1-1-2015 bedraagt € 4.459.000,= positief. Daarnaast is een risicovoorziening opgenomen in de grondexploitatie van 10% van de nog te realiseren opbrengsten. Deze voorziening is groot € 5.719.000,= 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 2015	Exploitatie 2014	verschil
TOTAAL KOSTEN PRIJSPEIL 1-1-2015 EXCL. KOSTENSTIJGING EN RENTE	215.837.932	218.125.547	-2.287.615
GERAAMDE KOSTENSTIJGING	4.143.000	4.376.000	-233.000
INVESTERINGEN OP EINDWAARDE (1-1-2027) EXCL. RENTE	€ 219.980.932	222.501.547	-2.520.615
TOTAAL OPBRENGSTEN PRIJSPEIL 1-1-2015 EXCL. OPBRENGSTENSTIJGING	246.684.847	245.932.738	752.109
GERAAMDE OPBRENGSTENSTIJGING	621.000	480.000	141.000
OPBRENGSTEN OP EINDWAARDE (1-1-2027)	€ 247.305.847	246.412.738	893.109
POSITIEF SALDO OP EINDWAARDE (1-1-2027) EXCL. RENTE	27.324.915	23.911.191	3.413.724
SALDO RENTEVERLIJES	19.977.258	21.802.764	-1.825.506
POSITIEF SALDO OP EINDWAARDE (1-1-2027)	€ 7.347.657	2.108.427	5.239.230
POSITIEF SALDO OP STARTWAARDE (1-1-2015)	€ 4.459.000	1.280.000	3.179.000

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 2015			
SAMENVATTING			
<u>LASTEN</u>	2014	2015	verschil
VERWERVING	32,00	31,99	-0,01
SLOOPKOSTEN	0,06	0,06	0,00
MILIEUVOORZIENINGEN	0,00	0,00	0,00
ARCHEOLOGISCHE VOORZIENINGEN	0,02	0,02	0,00
PLANSTRUCTURELE VOORZIENINGEN	49,69	48,12	-1,57
PLANGERICHTE VOORZIENINGEN	56,87	56,44	-0,43
PLANONTWIKKELINGSKOSTEN	36,93	36,90	-0,02
DIVERSE KOSTEN	4,09	4,02	-0,07
BIJDRAGE FONDSSEN	15,75	15,75	0,00
OVERIGE BIJDRAGEN	8,48	8,48	0,00
EXPLOITATIEKOSTEN	8,34	8,34	0,00
RISICOVOORZIENING	5,91	5,72	-0,19
WINSTNEMING	0,00	0,00	0,00
SUBTOTAAL	218,13	215,84	-2,29
KOSTENSTIJGING	4,38	4,14	-0,23
SUBTOTAAL	222,50	219,98	-2,52
RENTELASTEN/-BATEN	21,80	19,98	-1,83
TOTAAL KOSTEN	244,30	239,96	-4,35

<u>BATEN</u>	2014	2015	verschil
ALGEMEEN	185,15	187,73	2,58
WONINGBOUW GOEDKOOP	5,18	5,18	0,00
WONINGBOUW BETAALBAAR	9,58	9,58	0,00
WONINGBOUW MIDDEN	6,34	6,34	0,00
WONINGBOUW DUUR	36,81	34,93	-1,88
KANTOREN	0,28	0,28	0,00
BEDRIJVEN	0,00	0,00	0,00
COMMERCIELE VOORZIENINGEN	0,63	0,63	0,00
NIET COMMERCIELE VOORZIENINGEN	0,00	0,00	0,00
OPENBARE EN BIJZONDERE GEBOUWEN	0,24	0,24	0,00
WAARBORGSOMMEN	0,25	0,26	0,01
HUREN EN PACHTEN	0,05	0,05	0,00
BIJDRAGE NUTSVOORZIENINGEN	0,00	0,00	0,00
SUBSIDIES	0,33	0,33	0,00
BIJDRAGE AD/GB	0,00	0,00	0,00
DIVERSE OPBRENGSTEN	1,11	1,15	0,04
SUBTOTAAL	245,93	246,68	0,75
OPBRENGSTENSTIJGING	0,48	0,62	0,14
TOTAAL OPBRENGSTEN	246,41	247,31	0,89

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 2014

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 2014.

4.2 Investeringsvergelijking

De aspecten die voor aanpassing van de nog te maken kosten hebben gezorgd ten opzichte van de exploitatieberekening 2014 zijn onderstaand weergegeven.

Planstructurele kosten

De planstructurele kosten zijn met ca. 1.5 miljoen gedaald.

Het grootste deel van dit voordeel (1 miljoen) komt voort uit het feit dat het project Snellerpoort is vertraagd en hierdoor kan de zogenaamde “overhoogte” van de voorbelasting uit Waterrijk en grond/zand uit andere projecten in Woerden gebruikt om een deel van Snellerpoort voor te belasten. Deze voor woningbouw geschikte zand/grond is de afgelopen jaren tegen vervoerskosten gebruikt in Snellerpoort als voorbelasting. Inmiddels is ca. 40% van de uitgeefbare grond in Snellerpoort opgehoogd met zand/grond.

Het overige voordeel (ca. 5 ton) komt voort uit meevallers in het gebied Waterrijk. Het betreft hier onder andere meevallers op kosten van aanleg van een deel van het (hoofd)riool en van het Veluwemeer (eiland 4).

Plangerichte kosten

Door voor de gemeente gunstige aanbestedingen en de mogelijkheid om werk met werk te maken, binnen het gebied Waterrijk zijn een aantal aanbesteding/ voordelen behaald.

Risicovoorziening

De risicovoorziening binnen de exploitatie Snel en Polanen bedraagt 10 % van de nog te realiseren opbrengsten. Door grondverkopen, ter waarde van 2.58 mln en een opwaardering van de kavelprijzen voor onder andere de drijvende woningen. In deze grondexploitatie is de post per saldo met ca. € 190.000 euro verlaagd.

Rente

De nog te maken rentelasten zijn met 1.800.000 euro verlaagd door aanpassing van de fasering en vervallen/verschuiven van kosten en opbrengsten. Bijvoorbeeld het voordeel van de op ophoging van Snellerpoort en snellere uitgifte van de projectmatige uitgifte van kavels op eiland 4 in Waterrijk.

Resumé investeringen

In totaal zijn de kosten in deze exploitatie met ca. 2.3 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 2014 zijn onderstaand weergegeven.

Opbrengsten woningbouw

De parameter voor grondopbrengsten voor het jaar 2016-2026 is gelijk gebleven op 0.5%. De grondprijzen voor de drijvende woningen zijn naar aanleiding van het op de markt brengen van deze kavels positief bijgesteld. Daarnaast zijn er een aantal voordelen behaald bij uitwerking van het project De Mozaiek en bij de verkoop van de drijvende woningen.

Resumé opbrengsten

In totaal zijn de opbrengsten in deze exploitatie met ca. 0.9 miljoen euro 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) 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 2015 zal met de provincie in het kader van de subsidie verder 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.

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 over mogelijkheden van realisatie van hun kantoren. De provincie Utrecht is inmiddels bezig met de voorbereidingen van een zgn. structuurvisie kantoren en inpassingsplan voor kantoren. Hierin staat dat de provincie mogelijk kantoorruimtes wenst te schrappen. De afspraak is dat planschade die hieruit voortkomt voor rekening van de provincie is. Met planschade voor dit schrappen is geen rekening gehouden in de grondexploitatie.

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, zowel qua aantallen verkochte woningen als qua prijzen. Ook de woningbouwproductie in Snel en Polanen heeft hiervan de negatieve gevolgen kunnen ondervinden. Dit betreft vooral Snellerpoort. Uit de marktconsultatie uit 2009 blijkt dat het gerealiseerde stedenbouwkundig plan niet past bij de huidige marktsituatie. Hierdoor bestaat de kans dat deze (deels) moet worden herontwikkeld. In 2013 en 2014 is in samenwerking met de provincie Utrecht hier een start mee gemaakt. Inmiddels is een subsidieverzoek ingediend voor omlegging van de Steinhagenseweg. Er bestaat een redelijke kans dat provincie Utrecht de gemeente steunt met inzet en financiën om goede start te maken in dit deelgebied.

Organische/ gefaseerde ontwikkeling

Het kost meer begeleiding/ energie dan in het verleden om tot succesvolle (en meer gefaseerde/ organische) ontwikkelingen te komen. Een voorbeeld hiervan is de kavel voor het CPO-project De Riethof (oorspronkelijk ca. 42 woningen) gesplitst in 3 delen. Bij eiland 4 zijn over de fasering van de projectmatige bouwblokken afspraken gemaakt met de ontwikkelaar. In 2014 is een ontwikkelovereenkomst met Heijwaal gesloten voor de ontwikkeling van “de Mozaïek” gesloten, naar het nu uitziet verloopt deze ontwikkeling toch voorspoediger dan toen ingeschat.

Daarnaast is voor eiland 4 een uitvraag gedaan voor de ontwikkeling van de drijvende woningen in de loop van 2014 (na vaststelling bestemmingsplan) zijn 4 kavels gegund aan een ontwikkelaar.

Door de woningmarkt liggen de risico's voor de grondexploitatie vooral bij de nog te realiseren opbrengsten. Er moet nog voor ca. € 57.000.000 aan bouwrijpe grond worden verkocht. Hiervan heeft een groot deel betrekking op vrije kavels en het gebied Snellerpoort. Indien er minder woningen dan op basis van het vastgestelde Masterplan worden gebouwd heeft dit effect op het resultaat van de grondexploitatie.

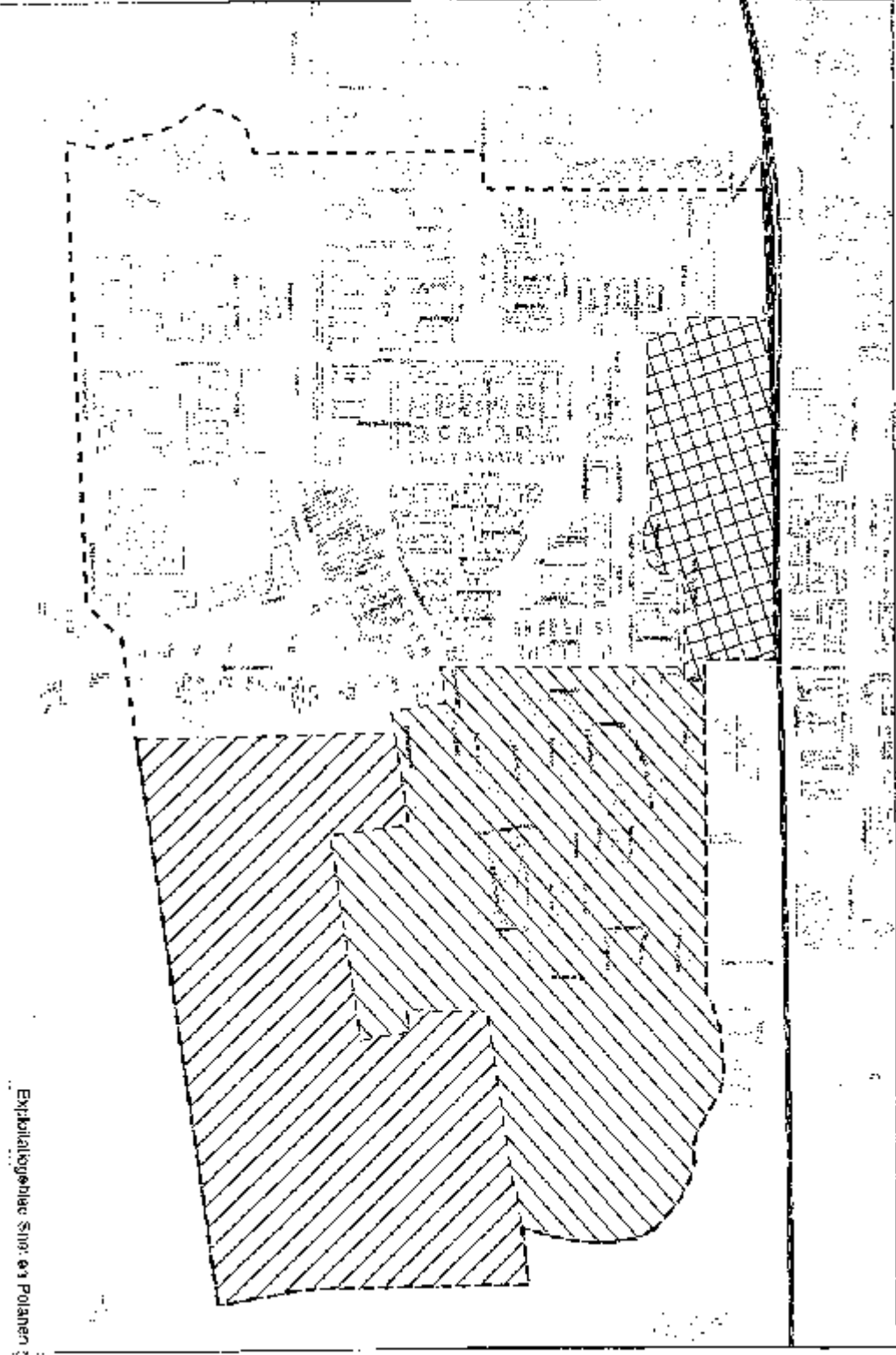
Bressingen rondom recreatieplas

Door de afwijkende oplevering van eiland 4 heeft de planvorming in het verleden vertraging opgelopen. Dit had 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 geschat 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 een damwand geplaatst 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. Het beheer van het tijdelijk strand wordt betaald uit de algemene middelen. Hiervoor is geen dekking opgenomen in de grondexploitatie. De ambtelijke begeleidingskosten worden nog wel betaald uit de grondexploitatie.

Bijlage 1: exploitatiegebied Snel en Polanen



Gemeente Woerden

Exploitatieberekening Kamerik NOII 2015

Prijspeil 1 januari 2015

Woerden, juni 2015

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 Noordoost II

Bijlage 2: exploitatieberekening Kamerik Noordoost II 2015
(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 Noordoost 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 Noordoost 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). De vastgoedmarktcrisis van de afgelopen jaren heeft ook voor de nieuwe ontwikkelingen binnen Kamerik Noordoost II voor vertraging gezorgd. Omdat in de grondexploitatie sprake was van een positieve boekwaarde, is het effect van de vertraging in financiële zin zeer beperkt. Nu er duidelijk sprake is van herstel van de markt wil de gemeente, in samenhang met de woonvisie, weer kavels op de markt brengen.

In deze exploitatie zijn de ontwikkelingen en wijzigingen tot en met 2014 verwerkt.

1.2 Parameters

De parameters die worden gebruikt zijn:

- rentewinst- en verlies 4,25%
- kostenstijgingspercentage 2014 0,00%
- kostenstijgingspercentage 2015 e.v. 1,50%
- opbrengstenstijgingspercentage 2015 0,00%
- opbrengstenstijgingspercentage vanaf 2016 1.50%
- startdatum 1-1-2015
- einddatum 1-1-2019

1.3 Besluiten

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

Onderwerp:	Stuk/besluitnummer:	Besluitdatum:
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 Noordoost II, zoals aangegeven op de bij deze berekening behorende kaart die is opgenomen als 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%).

In 2014 zijn geen kavels verkocht in het plan Kamerik Noordoost II. In 2014 is onderzocht op welke wijze een deel van de resterende kavels in de verkoop gebracht kan worden. Het herstel op de vastgoedmarkt geeft aanleiding tot deze overweging. Wel is het zo dat het op de markt brengen van kavels zal gefaseerd geschieden, in samenhang met de woonvisie.

3. EXPLOITATIEBEREKENING KAMERIK NOORD-OOST II 2015

3.1 Exploitatieresultaat

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

De exploitatieberekening geeft op eindwaarde (1-1-2019) een saldo van € 718.931

De contante waarde per 1-1-2015 bedraagt € 609.000 positief.

De waardes liggen hoger dan vorig jaar. Dit heeft voornamelijk te maken met een beperkte verhoging van de verwachte verkoopopbrengsten en de daarmee samenhangende opbrengstenstijging.

3.2 Samenvatting van de investeringen, opbrengsten en saldo

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

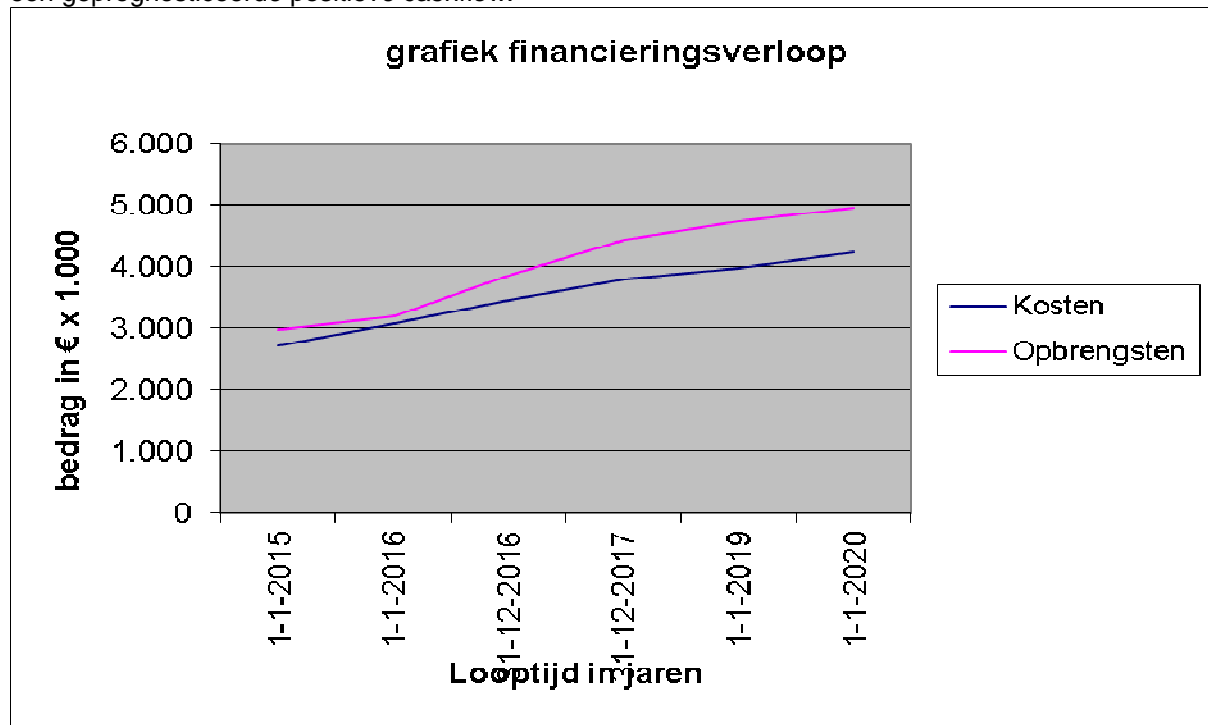
SAMENVATTING			
<u>KOSTEN</u>	Exploitatie 2014	Exploitatie 2015	Verschil
VERWERVING	365.925	365.925	0
MILIEUVOORZIENINGEN	19.051	19.051	0
PLANGERICHTE VOORZIENINGEN	1.495.555	1.495.483	1
PLANONTWIKKELINGSKOSTEN	949.878	954.077	4.199
DIVERSE KOSTEN	68.250	68.250	0
BIJDRAGE FONDSEN	625.829	625.829	0
OVERIGE BIJDRAGEN	445.800	445.800	0
RISICOVOORZIENING	147.000	144.000	-3.000
SUBTOTAAL	4.117.287	4.118.414	1.200
KOSTENSTIJGING	53.000	51.000	-2.000
SUBTOTAAL	4.170.287	4.169.414	-800
RENTELASTEN/-BATEN	52.753	67.825	15.072
TOTAAL KOSTEN	4.223.040	4.237.239	14.272

<u>OPBRENGSTEN</u>	Exploitatie 2014	Exploitatie 2015	Verschil
WONINGBOUW GOEDKOOP	778.651	778.651	0
WONINGBOUW MIDDEN	1.266.550	1.291.250	24.700
WONINGBOUW DUUR	2.495.912	2.496.254	342
OPENBARE EN BIJZONDERE GEBOUWEN	305.400	305.400	0
HUREN EN PACTEN	1.430	1.430	0
DIVERSE OPBRENGSTEN	30.185	30.185	0
SUBTOTAAL	4.878.128	4.903.170	25.042
OPBRENGSTENSTIJGING	17.000	53.000	36.000
TOTAAL OPBRENGSTEN	4.895.128	4.956.170	61.042

<u>RECAPITULATIE</u>			
TOTAAL KOSTEN PRIJSPEIL 1-1-2014/15 EXCL. RENTE	4.117.287	4.118.414	1.200
GERAAMDE KOSTENSTIJGING	53.000	51.000	-2.000
INVESTERINGEN OP EINDWAARDE (1-1-2019) EXCL. RENTE	4.878.128	4.169.414	-800
TOTAAL OPBRENGSTEN PRIJSPEIL 1-1-2014/15	4.878.128	4.903.170	25.042
GERAAMDE OPBRENGSTENSTIJGING	17.000	53.000	36.000
OPBRENGSTEN OP EINDWAARDE (1-1-2019)	4.895.128	4.956.170	61.042
POSITIEF SALDO OP EINDWAARDE (1-1-2019) EXCL. RENTE	724.841	786.756	61.842
SALDO RENTEVERLIES	52.753	67.825	15.072
POSITIEF SALDO OP EINDWAARDE (1-1-2019)	672.088	718.931	76.914
GERESERVEERDE VERLIESVOORZIENING KAMERIK NOORD-OOST II		0	0
POSITIEF SALDO OP EINDWAARDE (1-1-2019)	672.088	718.931	76.914
POSITIEF SALDO OP STARTWAARDE (1-1-2014/15)	546.000	609.000	63.000

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. Daarin is te zien dat gedurende de resterende looptijd sprake is van een geprognosticeerde positieve cashflow.



4 ANALYSE EN BUDGETVERGELIJKING

Wijzigingen ten opzichte van de exploitatieberekening 2014

De wijzigingen die zijn opgetreden ten opzichte van de voorgaande exploitatieberekening (2014) worden onderstaand behandeld.

4.1 Investeringsvergelijking

De nominale geprognoseerde te realiseren investeringen zijn zeer beperkt gewijzigd. Enerzijds is sprake van een toename van de te realiseren planontwikkelingskosten als gevolg van prijspeilcorrectie naar 1-1-2015. Anderzijds is sprake van een afname van de post risico en onvoorzien. Deze afname hangt samen met de berekeningswijze, waaruit volgt dat de post risico afneemt naarmate je dichterbij het einde van het project komt. De risico's nemen immers af naarmate een groter deel van het project gerealiseerd is.

4.2 Opbrengstvergelijking

Aan de opbrengstkant is sprake van een zeer beperkte aanpassing van de prijzen ten opzichte van voorgaande grondexploitatie. Op dit moment is moeilijk te voorspellen met welke kracht het herstel van de vastgoedmarkt door zal zetten. Gaandeweg kan derhalve blijken dat het aangenomen grondprijsniveau te hoog danwel te laag ligt. Uitgangspunt is dat de gehanteerde grondprijzen niet te hoog zijn.

5 RISICOASPECTEN

In dit hoofdstuk worden de risicoaspecten, die in deze exploitatieberekening begrepen zijn, in beeld gebracht. In algemene zin zijn de risico's van deze ontwikkeling beperkt.

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 kan leiden tot rentelasten en dit heeft gevolgen voor het resultaat.

5.2 Opbrengsten

De voorspelling van toekomstige grondopbrengsten houdt altijd een zeker risico in zich. De actuele situatie is bijzonder te noemen. Na enige moeizame crisisjaren lijkt sprake van herstel. De kracht van dit herstel is niet te voorzien. Uitgangspunt is dat de gemeente marktconforme grondprijzen hanteert. Wanneer gaandeweg blijkt dat de aangenomen grondprijzen niet marktconform zijn (te hoog danwel te laag) zal bijstelling nodig zijn.

Bijlage 1: exploitatiegebied Kamerik NOII

