

RAADSVOORSTEL

16R.00030



16R.00030



Indiener: college van burgemeester en wethouders

Datum: 9 februari 2016

Portefeuillehouder(s): Schreurs

Portefeuille(s): Vastgoed

Contactpersoon: E. van Vliet

Tel.nr.: 8601

E-mailadres: vliet.e@woerden.nl

Onderwerp: Grondexploitatie en kredietaanvraag Brediuspark

De raad besluit:

1. In te stemmen met de opening van een nieuw grondbedrijfcomplex Brediuspark, de grondexploitatie eindwaardeberekening en kredietaanvraag Brediuspark 2015. De exploitatieberekening is gebaseerd op de uitgangspunten zoals opgenomen in de openbare toelichting bij de geheime grondexploitatieberekeningen Brediuspark 2015;

Inleiding:

In 2015 heeft het college besloten tot aankoop van rijksmonument De Brediushoeve (Kievitstraat 44 te Woerden). De gemeenteraad heeft voor aankoop het krediet beschikbaar gesteld (uit algemene middelen). Afsproken is om na aankoop van de grond ook de andere locatieontwikkelingen in het Brediuspark w.o. herinrichting van het entreegebied aan de zijde van de Van Kempensingel maar ook bijvoorbeeld de woningbouw aan De Veste (oude polobadterrein) en de vrije kavels Burgemeester H.G. van Kempensingel gezamenlijk financieel onder te brengen in een grondexploitatie Brediuspark. Met dit voorstel wordt deze toezegging geformaliseerd en ontstaat een kader voor de verdere ontwikkelingen in en om deze locaties in en nabij het Brediuspark.

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

Vaststellen exploitatieberekeningen en kredietaanvraag; artikelen 108 jo 147 en 189 Gemeentewet. De grondexploitaties worden vanwege de kader stellende 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:

Kanttelingen:

-

Financiën:

Voor de uitvoering van de werkzaamheden zoals opgenomen in de grondexploitatie 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 (16i.00187 en 16i.00262).

Uitvoering:

Na het vaststellen door uw raad zal de grondexploitatie worden verwerkt in de financiële administratie van de gemeente en opgenomen worden in de MPG 2016.

Communicatie:

-

Samenhang met eerdere besluitvorming:

- Aankoop Kievitstraat 44 te Woerden
 - Nota Vaste grond voor beleid
-

Bijlagen:

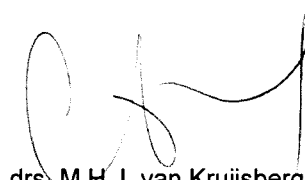
1. Grondexploitatie toelichting (openbaar) Brediuspark (16i.00183)

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

2. Grondexploitatie eindwaardeberekening Brediuspark en jaarschijven 2016/2017 (16i.00187 en 16i.00262) (**GEHEIM**)
 3. Concept raadsbesluit (16R.00026).
-

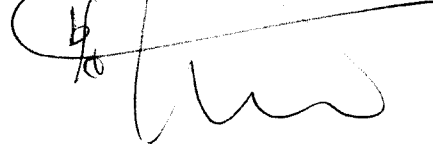
De indiener: college van burgemeester en wethouders

De secretaris



drs. M.H.J. van Kruisbergen
MBA

De burgemeester



V.J.H. Molkenboer

1.5.

Gemeente Woerden

Exploitatieberekening Brediuspark 2015

Prijspeil 1 januari 2015

INHOUD

1. INLEIDING	2
1.1 Algemeen	3
1.2 Parameters	3
1.3 Besluiten	4
1.4 Plangebied	4
1.5 Kosten en opbrengsten grondexploitatie Brediuspark	4
2. STAND VAN ZAKEN	5
3. EXPLOITATIEBEREKENING Brediuspark 2015	6
3.1 Exploitatieresultaat	6
4. ANALYSE EN BUDGETVERGELIJKING	7
4.1 Investeringsvergelijking	7
4.2 Opbrengstenvergelijking	7
5. RISICOASPECTEN	8
5.1 Investerings	8
5.2 Opbrengsten	8

Bijlage 1: exploitatiegebied Brediuspark

Bijlage 2: exploitatieberekening Brediuspark 2015

(Op grond van artikel 25 jo. 86 van de Gemeentewet is deze bijlage GEHEIM)

1. INLEIDING

1.1 Algemeen

Het Brediuspark is een uniek stuk Woerden. Het is al sinds de middeleeuwen nauw verbonden met de ontstaansgeschiedenis van Woerden. Eerst als kleiwingebied, later als zandwingebied, vervolgens als landbouwgebied, veeteeltbedrijf en landgoed voor Jacobus Bredius en zijn zoon Cornelis Jan, de eerste en derde burgemeester van Woerden en vervolgens nog drie generaties. Tegenwoordig is het een stadspark waar, door de bijzondere ontstaansgeschiedenis, waardevolle natuur en cultureel erfgoed (met meerdere rijksmonumenten) zich mengen.

Door onderhoud dat niet goed was afgestemd op de waardevolle natuur en door het afbranden van de Hofstede Batestein liep de kwaliteit van het park sterk terug. De bedreigingen maar ook kansen voor het Brediuspark zijn de aanleiding tot het ontstaan van de Stichting Landgoed Bredius (SLB). Met haar burgerinitiatief sluit de stichting aan bij het streven van het College - zoals verwoord in het Collegeprogramma - om 'waar mogelijk de verantwoordelijkheid over te dragen'. Burgerparticipatie houdt in dat de gemeente zijn regisserende rol pakt op basis van kansen vanuit de bevolking. Vandaar dat een projectplan in samenwerking met de SLB en gemeente Woerden tot stand is gekomen.

Het voorstel van de SLB is, om de inrichting en de kwaliteit van het Park te verbeteren, zoals weergegeven in de eerder - samen met KNHM en Arcadis – gepresenteerde ruimtelijke visie *Paradijs in de stad (2013)*. De doelstellingen van deze visie zijn o.m.: herstel en behoud van het Park, bieden van een plek van rust, verhogen van de aantrekkelijkheid voor bevolking en bezoekers van Woerden, verhogen van de beleving van de natuur en het landleven, uitbreiden van maatschappelijke functies.

Al in 2014 heeft de stichting het groenbeheer van het park in handen gekregen door een overeenkomst met de gemeente. In de periode 2013-2015 zijn de paden, entree en groen in het Brediuspark opgeknapt. Aan de zuidkant van het park wordt het rijksmonument Villa Rijn Noord inmiddels volledig gerestaureerd, inclusief het in oude staat terugbrengen van de monumentale tuin.

Een deel van de ruimtelijke visie "Paradijs in de stad (2013)" is nog niet uitgevoerd. Hierbij gaat het vooral op punten 6 en 7 uit deze visie. Dit betreft een mooie entree aan de westzijde (met eventueel ruimte voor nieuwe bebouwing op gemeentegrond), nadere uitwerking van het entreegebied en aanleg van een natuurspeelplaats en uitgifte van de naastgelegen de Vestekavels.

Hofstede Batestein ligt in het entreegebied. Door het afbranden van de hofstede Batestein (Kievitstraat 44 te Woerden) is dit rijksmonument in zeer slechte staat. De vorige eigenaar heeft het object sinds de brand niet meer in gebruik, er zijn zeer beperkte maatregelen getroffen voor behoud van de overgebleven fundering, gevels en voor een gedeelte van het dak. De weerelementen zorgen er voor dat de staat van het overgeblevene achteruit gaat. Het eens zo beeldbepalende pand is in de huidige staat de gemeente en de Woerdense gemeenschap een doorn in het oog. Het pand was in eigendom van een particulier. Er zijn na de brand diverse gesprekken gevoerd met de eigenaren om dit rijksmonument weer te laten herbouwen. Helaas zonder resultaat. Vanaf begin 2015 zijn door de gemeente gesprekken gevoerd over verwerving van dit perceel. Halverwege 2015 is overeenstemming bereikt over de aankoop van de Rijksmonument. De SLB kijkt in eerste instantie naar mogelijkheden om het pand een andere, meer bij het landgoed passende functie te geven.

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 | 0.50% |
| • startdatum | 1-1-2015 |
| • einddatum | 1-1-2020 |

1.3 Besluiten

De belangrijkste besluiten welke invloed hebben op de grondexploitatie Brediuspark 2015 zijn hieronder puntsgewijs weergegeven:

Onderwerp:	Stuk/besluitnummer:	Besluitdatum:

1.4 Plangebied

Het exploitatiegebied betreft het woongebied Brediuspark, zoals aangegeven op de bij deze berekening behorende kaart die is opgenomen als bijlage 1.

1.5 Kosten en opbrengsten grondexploitatie Brediuspark

Onderstaand de uitgangspunten exploitatieberekening Brediuspark 2015 zonder bedragen. De bedragen zijn opgenomen in de geheime grondexploitatieberekening.

Opbrengsten

- 7 bouwkvavels met een totale grote van in totaal 5.659 m².
 - 4 bouwkvavels aan De Veste van in totaal ca. 3.559m² (locatie conform bestemmingsplan)
 - 3 bouwkvavels (of 2 bouwkvavels en de "voormalige kunstenaarswoning" aan Burgemeester H.G. van Kempensingel van in totaal ca. 2.100m² (exacte locatie bouwgrond nader te bepalen, huidig uitgangspunt m² gebaseerd op gele bouwvlekken bestemmingsplan)
- Opbrengstenstijgingspercentage conform beleid

Kosten

- Aankoop Brediusboerderij en tijdelijk beheer tot pandoverdracht aan derde (middels opstalrecht en zonder grond)
- Doortrekken van De Veste met een lengte van 95 strekkende meter in huidige profiel langs kvavels (7.5 meter brede rijweg/ voet/fietspad en 2 meter brede berm) en 1 basic variant Duiker aan zijde Veste (voor noodontsluiting)
- Kosten voor aanleg van een nieuwe entree/ ontsluiting van de Brediusboerderij met een lengte van 180 strekkende meter in volgend profiel (4.5 meter brede fiets/rijweg, 1 meter voetpad en 8 meter brede berm). Aangezien werkelijke plannen nog niet bekend zijn is dit dus een aanname.
- 6600 m² Herinrichting groen/ inrichting speelplek ex speeltoestellen.
- 1 Grote speelvoorziening (speeltoestellen).
- Bijdrage fondsen (conform beleid RIW 31 euro per m² uitgeefbaar en Groenfonds 2 euro per m² uitgeefbaar)
- Risicovoorziening % van de (nog te realiseren) verkoopopbrengsten.
- Plankosten (ambtelijke begeleiding project / begeleiding/ontwerp/ toetsing aanleg openbaar gebied)
- Standaard kostenpost voor archeologie/ bodemonderzoeken tbv uitgeefbare kvavels en uitgangspunt: "schone/ geschikte woningbouwgrond.
- Rente en kostenstijging conform beleid

2. STAND VAN ZAKEN

Het totale plan bestaat uit 7 te verkopen kavels (particulier opdrachtgeverschap), de aanpassing van het entreegebied aan de zijde van de Burgemeester van Kempensingel. Een van deze kavels betreft een bestaande woning. Sloop en nieuwbouw op een andere plaats langs de Van Kempensingel behoort tot de mogelijkheden. De aanleg van een natuurspeelplaats nabij de Veste. De opbouwkosten van de aangekochte woning is **niet** opgenomen in de grondexploitatieopzet. In het gesprek met de makelaar is aangegeven dat de boerderij na aankoop, in gebruik wordt gegeven / over te dragen middels een recht van opstal (zonder grondoverdracht) aan een stichting. Deze stichting zal zelfstandig de opbouw en exploitatie financieren.

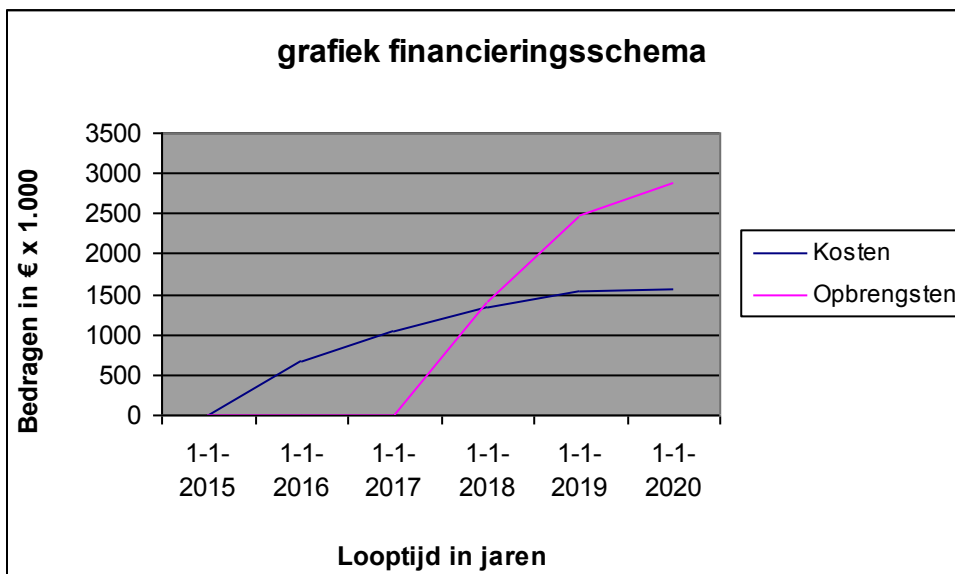
3. EXPLOITATIEBEREKENING Brediuspark 2015

3.1 Exploitatieresultaat

De gehanteerde uitgangspunten voor de bepaling van het exploitatieresultaat zijn in paragraaf 1.2 -1.5 weergegeven.

De exploitatieberekening geeft op eindwaarde (1-1-2020) een saldo van € 867.407
De contante waarde per 1-1-2015 bedraagt € 704.000 positief.

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



4 ANALYSE EN BUDGETVERGELIJKING

Wijzigingen ten opzichte van de exploitatieberekening 2014

Niet van toepassing betreft nieuwe grondexploitatie.

4.1 Investeringsvergelijking

Niet van toepassing betreft nieuwe grondexploitatie

4.2 Opbrengstenvergelijking

Niet van toepassing betreft nieuwe grondexploitatie

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 Investerings

Verwervingen

De gronden (o.a. De Veste) kennen geen boekwaarde. De in het verleden uitgegeven gelden voor bijvoorbeeld verwijdering van het polobad zijn niet meer opgenomen in de begroting.

Er is 1 locatie aangekocht (Kievitstraat 44) dit betreft een rijksmonument (550.000 euro).

Het is de intentie van het college dat dit object wordt opgebouwd door een stichting die het vervolgens bijvoorbeeld met een maatschappelijke functie gaat exploiteren. Aangezien er nog geen zicht is op deze exploitatie is er voorzichtigheidshalve nog geen opbrengst opgenomen. De grond onder rijksmonument blijft in eigendom van de gemeente. De kosten van opbouw zijn **niet** opgenomen in de grondexploitatie deze blijven bij de stichting. De stichting levert in 2016 een eigen exploitatieopzet aan voor opbouw en beheerkosten/opbrengsten.

Daarnaast is het in verband met de aanstaande invoering van de Vpb-plicht is het niet meer toegestaan (Conform aanbevelingen commissie BBV per 1-1-2016) de kosten van renovatie van opstallen op te nemen in een grondexploitatie.

Indien de stichting er niet in slaagt het rijksmonument te herbouwen zal de gemeente een andere partij zoeken of deze kosten zelf moeten dragen. Bij de aankoop is afgesproken indien de gemeente het aangekochte object commercieel verkoopt (voor een bepaalde datum en anders dan in de bestemming woning of maatschappelijk) zij een deel van de meerwaarde moet afdragen aan de voormalige eigenaar.

5.2 Opbrengsten

Bij de opbrengsten is uitgegaan van de verkoop van 4 kavels voor een vrijstaande woning aan De Veste. Voor de burgemeester van Kempensingel is uitgegaan van de grondopbrengst van 3 vrije kavels ter dekking van de kosten van aankoop en aanpassingen aan het park. Indien er minder kavels/oppervlakte wordt verkocht dan opgenomen in deze grondexploitatie lijdt dit tot minder opbrengsten.

De voorspelling van toekomstige grondopbrengsten houdt altijd een zeker risico in zich. Na enige moeizame crisisjaren lijkt sprake van herstel qua aantallen. De kracht van dit herstel (in opbrengsten) is moeilijker 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.

Daarnaast is er het risico van vertraging door (ruimtelijke) procedures.

Bijlage 1: exploitatiegebied Brediuspark

RAADSBESLUIT

16R.00026



Agendapunt:

Onderwerp: Grondexploitatie en kredietaanvraag Brediuspark

De raad van de gemeente Woerden;

gelezen het voorstel d.d. 9 februari 2016 van:
- burgemeester en wethouders

gelet op het bepaalde in
- artikelen 108 jo 147 en 189 Gemeentewet

b e s l u i t:

1. In te stemmen met de opening van een nieuw grondbedrijfcomplex Brediuspark, de grondexploitatie eindwaardeberekening en kredietaanvraag Brediuspark 2015. De exploitatieberekening is gebaseerd op de uitgangspunten zoals opgenomen in de openbare toelichting bij de geheime grondexploitatieberekeningen Brediuspark 2015;

Aldus besloten door de raad van de gemeente Woerden in zijn
openbare vergadering, gehouden op 24 maart 2016
De griffier De voorzitter

E.M. Geldorp

V.J.H. Molkenboer
