

RAADSINFORMATIEBRIEF

13R.00132



Van : college van burgemeester en wethouders

Datum : 7 mei 2013

Portefeuillehouder(s) : J.I.M. Duindam

Portefeuille(s) : Grondbeleid

Contactpersoon : S. Koster

Tel.nr. : 8608

E-mailadres : koster.s@woerden.nl

Gemeente Woerden



13R.00132

Onderwerp:

Meerjaren Perspectief Grondbedrijf 2013 (MPG 2013)

Kennisnemen van:

MPG 2013

Inleiding:

Het grondbedrijf is een belangrijk element van de financiële structuur van de gemeente Woerden. Haar ontwikkeltaak betreft het voorzien in uitgeefbare bouwrijpe grond voor woningen, bedrijven, kantoren en overige voorzieningen. Het grondbedrijf wordt onder meer gekenmerkt door de grote in- en uitgaande stromen van financiële middelen. Omdat gronden in de regel pas 10-15 jaar na verwerving in ontwikkeling worden genomen blijven de rentelasten op het geïnvesteerde vermogen van invloed op het rendement van het grondbedrijf, tot de gronden worden verkocht.

Om een goed beeld van het rendement van alle inspanningen te hebben is het bij gemeenten gebruikelijk te werken met een Meerjarenperspectief Grondbedrijf (MPG).

Het is een continu proces om de rendementen te monitoren en de risico's te analyseren en te beheersen.

Kernboodschap:

In het kader van het MPG 2013 is gekeken naar de financiële voorspelling van de resultaten en de impact van risico's op de grondexploitaties. Deze risico's zijn geconfronteerd met de opgenomen posten voor risico en onvoorzien. De conclusie is dat de opgenomen risicoposten omvangrijk genoeg zijn om de financiële effecten van de risico's op te kunnen vangen. Voorts merken we op dat de stand van de Algemene Reserve Grondbedrijf geen aanleiding geeft tot ingrijpende koerswijziging in de grondexploitaties.

De financiële positie van het grondbedrijf van Woerden is over het algemeen gezond te noemen.

De gevolgen van de economische crisis gaan niet aan Woerden voorbij en worden vooral zichtbaar in het uitgiftetempo. De fasering van de grondexploitaties zoekt aansluiting bij deze marktomstandigheden. De komende jaren zal regelmatig moeten worden onderzocht of de getroffen maatregelen voldoende zijn gebleken. Indien dit niet het geval is dan zullen voorstellen worden uitgewerkt.

Voor het project met de grootste impact op de Algemene Reserve Grondbedrijf (ARG), Defensie-eiland, zijn forse verliesvoorzieningen getroffen met een waarde van circa € 12,5 mln. Inclusief de jaarlijks te

ontvangen rente binnen de ARG zullen er voldoende middelen zijn om het berekende tekort op eindwaarde op te vangen. De boekwaarde van Defensie-eiland per 31-12-2012 bedraagt circa € 14,9 mln.

De verwachting is dat de economie op de middellange termijn weer voorzichtig aan zal trekken. De vastgoedmarkten en de sector bouwnijverheid zullen hier in meegaan. De beschouwingen op de toekomst gaan uit van een fundamentele wijziging van locatie- en gebiedsontwikkeling. Het zal daarom van groot belang blijven om plannen te realiseren die aansluiten bij de vraag van de consument. Een mogelijk effect kan een schaalverkleining van plannen zijn. De ingeslagen weg waarin (collectief) particulier opdrachtgeverschap een plaats krijgt in plannen, sluit goed aan bij de nieuwe realiteit van locatie- en gebiedsontwikkeling.

Vervolg:

Bijlagen:


Meerjaren Perspectief Grondbedrijf 2013 (13i.01592)

De secretaris



dr. G.W. Goedmakers OMC

De burgemeester



V.J.H. Molkenboer

MeerjarenPerspectief Grondbedrijf Gemeente Woerden

Peildatum 1-1-2013



INHOUD

1	MANAGEMENTSAMENVATTING	3
1.1	Aanleiding en doel	3
1.2	Algemeen beeld vastgoedmarktsituatie Nederland en Woerden	3
1.3	Beslispunten	5
1.3.1	Motie starterswoningen	5
1.3.2	Parameters grondexploitaties.....	7
1.3.3	Winstnemingssystematiek grondexploitaties	7
2	INLEIDING	8
3	OVERZICHT GRONDEXPLOITATIES 2013.....	9
3.1	Oranjestraat.....	9
3.2	Defensie-eiland	10
3.3	Kamerik Noordoost II.....	11
3.4	Snel & Polanen	12
3.5	Toekomstige ontwikkelingen / grondexploitaties	13
3.5.1	Breeveld	13
3.5.2	Pius X.....	14
3.5.3	Pionier Zegveld	16
3.5.4	Startershuisvesting	16
3.5.5	Overige percelen (NIEGG).....	16
3.5.6	Administratief afsluiten.....	17
4	RISICOANALYSE EN -MANAGEMENT.....	18
4.1	Risicoanalyse ruimtelijke ontwikkelingen Woerden	18
4.1.1	Theoretisch kader kwantitatieve risicoanalyse grote projecten	18
4.1.2	Kwantitatieve risicoanalyse Defensie-eiland.....	20
4.1.3	Kwantitatieve risicoanalyse Snel en Polanen	22
5	FONDSAFDRACHTEN	23
6	RESERVES, WEERSTANDSVERMOGEN EN -CAPACITEIT	24
7	CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN	25
7.1	Aandachtspunten 2013	25
7.1.1	Kostenverhaal.....	25
7.1.2	Wet voorkeursrecht gemeenten	25
7.1.3	Structuurvisie	25
7.1.4	Risicomanagement.....	25
7.1.5	Subsidies	27
7.1.6	Project Defensie-eiland	27
7.1.7	CPO Kamerik Noordoost II.....	27
7.1.8	Project Breeveld	27
7.1.9	Project Snel en Polanen (Snellerpoort / Eiland 4)	27
7.1.10	Motie starterswoningen	27
7.1.11	Mogelijke opdrachten vanuit grondbedrijf aan Algemene Dienst	28
7.1.12	Dekkingsgraad van de ARG	28
7.2	Samenvatting van het voorstel	28
7.2.1	Winstnemingsystematiek	28
7.2.2	Breeveld	29
7.2.3	Risicosimulatie defensie-eiland en Snel & Polanen	30
8	GEHANTERDE DEFINITIES & AFKORTINGEN	31
9	BIJLAGEN.....	32
BIJLAGE 1	Stroomschema reserves en Voorzieningen Grondbedrijf.....	33
BIJLAGE 2	Ontwikkelingen ARG 2013.....	34
BIJLAGE 3	Verloop van de Algemene reserve Grondbedrijf periode 2013-2025.....	35
BIJLAGE 4	Meerjarenperspectief Groenfonds 2013-2025 (exclusief rente).....	39
BIJLAGE 5	Meerjarenperspectief Reserve Infrastructurele Werken 2013-2025 (exclusief rente)	

1 MANAGEMENTSAMENVATTING

1.1 Aanleiding en doel

Het grondbedrijf is een belangrijk element van de financiële structuur van de gemeente Woerden. Haar ontwikkeltaak betreft het voorzien in uitgeefbare bouwrijpe grond voor woningen, bedrijven, kantoren en voorzieningen. Het grondbedrijf wordt gekenmerkt door de grote in- en uitgaande stromen van financiële middelen. Omdat gronden soms pas over 10-15 jaar na verwerving in ontwikkeling worden genomen blijven de rentelasten op het geïnvesteerde vermogen van invloed op het rendement van het grondbedrijf, tot de gronden worden verkocht.

Om een goed beeld van het rendement van alle inspanningen te hebben is het bij de gemeenten gebruikelijk om te werken met een Meerjarenperspectief Grondbedrijf (MPG).

Voorliggend MPG is geschreven in het voorjaar van 2013. De situatie ten tijde van behandeling van dit stuk in de raad kan gewijzigd zijn door ontwikkelingen.

Alle genoemde bedragen zijn exclusief BTW en op prijspeil 1-1-2013 tenzij anders vermeld.

Voor zover wel sprake is van BTW, bijvoorbeeld in de vrij op naam prijzen van de woningen in relatie tot de residuele grondwaarde is gerekend met 21% BTW.

In de grondexploitaties per 2013 en voorliggende MPG worden de grondexploitaties exclusief BTW doorgerekend.

In voorliggend MPG is de planningshorizon afgestemd op de verwachte einddatum van het grootste project binnen Woerden, te weten Snel en Polanen en kent als einddatum 31-12-2025.

Het MPG houdt naast de financiële gegevens uit de afzonderlijke grondexploitaties ook rekening met de beleidsuitgangspunten zoals geformuleerd in de nota "Vaste grond voor beleid" uit 2006. Een addendum op deze nota is in 2011 door de gemeenteraad vastgesteld.

Voorliggend rapport betreft de vierde versie van het MPG Woerden. De afdeling Vastgoed heeft overleg gevoerd met betrokken afdelingen binnen de gemeente en is penvoerder van het MPG.

1.2 Algemeen beeld vastgoedmarktsituatie Nederland en Woerden

In het verlengde van de economische crisis bevindt de vastgoedsector zich al enige jaren in zwaar weer. Op de korte termijn wordt geen verbetering verwacht voor de vastgoedsector.

Recent heeft de tijdelijke Tweede Kamer Commissie Huizenprijzen een onderzoek naar de historische ontwikkeling van de woningmarkt afgerond¹. Een belangrijke achtergrond van de woningprijsstijging ligt in het leengedrag van consumenten en uitleengedrag van banken. Daarbij hebben particulieren weinig kennis van de hypotheekmarkt en bouwproductie. Hoewel er waarschuwingen zijn geweest om oververhitting te temperen, is er niet ingegrepen. Er werd meer gestuurd op opbrengsten dan op voldoende woningen bouwen. Schaarste op de woningmarkt is een van de factoren geweest die leidde tot prijsstijging. Als gevolg van de historische dip in de bouwproductie voorspelt de commissie een forse prijsstijging in de toekomst.

Voor het zover is zijn de volgende ontwikkelingen momenteel bepalend voor de marktontwikkeling.

Hypotheekverstrekkers hanteren strengere eisen voor kredietverstrekking dan voor de crisis. De overheid heeft aanvullende eisen aan hypotheekvormen en het aflossingsregime gesteld. Hierdoor is de kredietruimte voor woonconsumenten minder groot en moeilijker toegankelijk. Deze ontwikkelingen in combinatie met een laag consumentenvertrouwen draagt bij aan een stagnatie van de woningmarkt. Er is meer aarzeling bij potentiële huizenkopers. Daar komt bij dat particulieren grote moeilijkheden ondervinden bij de verkoop van hun bestaande woning, waardoor de doorstroming op de woningmarkt niet op gang komt. Woningen staan langer te koop, het aantal verkochte woningen daalt, woningprijzen staan onder druk, de afzet van nieuwbouwwoningen stagneert en ontwikkelaars krijgen hun projecten niet of moeizaam rond.

¹ Kosten Koper; Een reconstructie van twintig jaar stijgende huizenprijzen

Marktpartijen laten zich sterk beïnvloeden door vertrouwen. Gedrag van marktpartijen wordt voor een belangrijk deel beïnvloed door subjectieve en irrationele factoren, oftewel *hoop* en *angst*. Daarom is consumentenvertrouwen een essentiële parameter voor de economische ontwikkeling. Vertrouwen wordt direct beïnvloed door een aantal andere indicatoren, zoals werkloosheid en rente, omdat ze voor consumenten bepalen of grote uitgaven verantwoord zijn. De belangrijkste macro-economische indicatoren zijn niet rooskleurig, toch wordt uitgegaan van licht herstel. Volgens de *Macro Economische Verkenning 2013* van het Centraal Planbureau (CPB) is in 2012 sprake van een krimp van 0,5% en in 2013 een groei van 0,75%. In de afgelopen maanden wordt gesproken van een mogelijke economische groei van 1% in 2013.

De economische groei komt grotendeels voor rekening van een licht aantrekkende wereldhandel. De verwachting is dat de koopkracht ook in 2013 verder daalt, evenals in de drie voorgaande jaren, wel is het zo dat de daling afvlakt. Ondanks de lichte groei van de wereldhandel en Nederlandse economie is de verwachting is dat de werkloosheid verder daalt naar 5,75%.

Hoewel de voorspelling is dat de Nederlandse economie in het verlengde van de licht aantrekkende wereldhandel in 2013 een beperkte groei zal laten zien, is de verwachting dat dit nog geen herstel van de vastgoedmarkt met zich mee zal brengen. Pas als over de gehele linie het vertrouwen in de financiële toekomst groeit, zal de dynamiek op de woningmarkt weer terug kunnen keren. Daarbij is niet gezegd dat op dat moment automatisch een prijsherstel inzet: de woningmarkt groeit aan de hand van zich wijzigende toekomstperspectieven en gewijzigde financiële gedragsregels toe naar een nieuw prijsevenwicht.

Woerden

Het aantal verkochte woningen in Woerden is sinds de start van de crisis gedaald. Voor de crisis waren in de bestaande bouw verkoopaantallen van meer dan 175 woningen per kwartaal vrij gebruikelijk. Deze aantallen worden niet meer gehaald. In het vierde kwartaal van 2012 werden 115 woningen verkocht en in het eerste kwartaal van 2013 wisselden 111 woningen van eigenaar. Ten opzichte van het eerste kwartaal van 2012 (86 verkochte woningen) is sprake van een opwaartse lijn. De gemiddelde verkooptijd bedraagt 225 dagen, dat is vergelijkbaar met de verkooptijd in het eerste kwartaal van 2012. De marktstemmingsindicator (som van de prijzen van de verkochte woningen) laat een groei zien van € 22 miljoen in het eerste kwartaal van 2012 tot € 30 miljoen in het eerste kwartaal van 2013. Hoewel het algemene beeld van de woningmarkt niet erg rooskleurig is, zijn er ook positieve geluiden waarneembaar op de markt.

In april 2013 staan op www.funda.nl in de gemeente Woerden 543 woningen te koop. De meerderheid van dit aanbod, 402 woningen staat in Woerden. In Harmelen staan 72 woningen te koop, Kamerik heeft een aanbod van 35 woningen en Zegveld 34. Er is sprake van 393 grondgebonden woningen en 150 appartementen.

Over het algemeen zijn appartementen in de huidige markt lastiger te verkopen dan grondgebonden woningen, al laten de verkopen op Defensie-eiland zien dat er ook vraag naar appartementen is. Het verminderen van het aantal nieuwe appartementen is eerder genoemd in de volkshuisvestingsmonitor. Bij het ontwikkelen van nieuwe plannen wordt hier rekening mee gehouden.

Bovenstaande marktontwikkeling geeft aan, dat de economische crisis en de crisis op de woningmarkt voornamelijk meer een kwestie is van afzetbaarheid dan van prijs: na een prijsdaling bij bestaande woningbouw in het begin van de crisis, blijven de prijzen gemiddeld genomen stabiel.

Er worden alleen aanzienlijk minder woningen verkocht.

Defensie-eiland

Medio 2012 is de eerste fase van het Defensie-eiland in de verkoop gegaan. Het betreft 69 koopwoningen voor particulieren en een appartementengebouw voor GroenWest. Hoewel het voorverkooppercentage nog niet op de vereiste 70% (bij 70% start de bouw) ligt, is duidelijk te zien dat de animo voor de woningen groot is. De stagnatie in de verkoop wordt mede veroorzaakt doordat kopers hun huidige woning moeilijk kunnen verkopen. Ook de aangescherpte hypotheekvoorschriften spelen een rol, evenals de onzekerheid over het moment van start bouw. Over het algemeen is het prijsniveau van de woningen geen drempel voor de

kopers. Om de start bouw dichterbij te brengen vinden gesprekken plaats met de Provincie Utrecht over een mogelijke garantstelling door de Provincie.

Kamerik Noordoost II

Een gedeelte van fase 3 wordt uitgegeven als CPO-kavel (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap). Het principe van CPO is, dat er met een groep een kavel ontwikkeld wordt. Op deze kavel is ruimte voor circa 11 woningen. Vorig jaar is gestart met het stedenbouwkundig plan voor deze kavel en op dit moment kunnen geïnteresseerden zich inschrijven hiervoor. Nadat deze kavel uitgegeven is kan gestart worden met de rest van fase 3 en fase 4 in deze fases gaat het om PO-kavels (particulier opdrachtgeverschap)

Snel & Polanen

In het begin van 2011 is de ontwikkeling van een groot blok woningen op eiland 4 in Waterrijk stopgezet. Er waren vier gegadigden die de minimale vraag/grondprijs wilden betalen (prijsspeil 2011)

In 2012 zijn 23 woningen en/of kavels notarieel geleverd. Het betrof particuliere kavels in het villapark, grachtenkavels en de Riethof op eiland 3. De totale opbrengst van deze verkopen bedraagt circa € 4,3 miljoen.

Als gevolg van de oplevering van de zandwinplas is sprake van vertraging in de uitgifte van eiland 4. In 2014 zal een beperkt aantal kavels geleverd/verkocht kunnen worden op eiland 4. De verkoop van kavels op eiland 4 kan na afronding van de oplevering kunnen plaatsvinden. De eerste grondinkomsten voor eiland 4 zijn voorzien in 2014 (vrije kavels en drijvende woningen). De grondexploitatie gaat uit van de verkaveling van het in 2012 vastgestelde stedenbouwkundige plan van eiland 4. Door de aanpassing van de verkaveling van eiland 4 zijn de bouwblokken eenvoudiger te splitsen er is rekening gehouden met de tragere afzet.

Nieuwe ontwikkelgebieden faseerbaarheid en kleine plandelen

Indien nieuwe ontwikkelgebieden op de markt worden gebracht zal aandacht moeten zijn voor faseerbaarheid van plandelen die in kleinere stukken of als vrije kavels op de markt gebracht kunnen worden. Tot op heden doen de kavels in het Villapark het relatief goed.

Grondwaardeontwikkeling

In de grondprijisbrief 2013 bestendigt Woerden de ingezette koers om marktconforme grondprijzen te vragen. Bij het op de markt brengen van locaties wordt kritisch gekeken naar de marktwaarde van de woningen en de residuele grondwaarde. In de lopende grondexploitaties wordt eveneens gerekend met marktconforme grondwaarden.

Hoewel in de huidige markt sprake kan zijn van een neerwaartse druk op de vrij op naam prijzen is daarnaast ook sprake van een neerwaartse druk op de aanneemsommen (bouwkosten). Uitgaande van een residuele grondwaardebepaling kan gezegd worden, dat bij gelijkblijvende of dalende vrij op naam prijzen en mogelijk stijgende bouwkosten (een en ander in samenhang met gerealiseerd kwaliteitsniveau) de residuele grondwaarde onder neerwaartse druk kan komen te staan.

In lijn met de actuele en verwachte marktomstandigheden wordt in de grondexploitaties tot en met 2014 geen opbrengstenstijging berekend.

De grondexploitaties rekenen vanaf 1-1-2015 met een bescheiden opbrengstenstijging van 1%.

Bij de jaarlijkse herziening van de grondexploitaties wordt beschouwd in hoeverre een aanpassing van deze uitgangspunten aan de orde is in lijn met de marktomstandigheden op dat moment en de verwachtingen.

Bij nieuwe plannen en of initiatieven is van groot belang dat plannen in onderlinge samenhang worden beschouwd.

1.3 Beslispunten

1.3.1 Motie starterswoningen

De raad heeft op 1 maart 2012 een motie kaderstelling atelier starters- doorstroomwoningen aangenomen.

In deze motie wordt opgeroepen om extra starters- doorstroomwoningen te ontwikkelen.

In vervolg op deze motie zijn drie acties in gang gezet.

Jan Steenstraat 2

Er is een prijsvraag uitgewerkt voor de uitgifte van starters- doorstroomwoningen aan de Jan Steenstraat 2 (Schilderskwartier) te Woerden. Op deze locatie is ruimte voor ca. 18 tot 20 woningen. Deze prijsvraag is gewonnen door de firma Bolton. Deze partij is bezig met de uitwerking van dit plan. Het aantal geïnteresseerde potentiële kopers is groot. Naar aanleiding van het succes van Jan Steenstraat 2, heeft de raad aangegeven dat een vervolg wenselijk is.

Pius X

Er wordt bekeken of er ruimte gecreëerd wordt voor een aantal starters- doorstroomwoningen in het bouwplan naast de Pius X waar ca. 20 betaalbare appartementen waren gepland. Besluitvorming hierover moet nog plaatsvinden.

Jan Steenstraat 96

Voor de locatie Jan Steenstraat 96 (Heddes-locatie) wordt bekeken of het mogelijk is om dit project om te zetten naar goedkope koop en wat de financiële gevolgen hiervan zijn. Besluitvorming hierover moet nog plaatsvinden.

1.3.2 Parameters grondexploitaties

In de door de gemeenteraad vastgestelde nota Vaste grond voor beleid is aangegeven dat jaarlijks aan het begin van het jaar de uitgangspunten voor de te hanteren parameters in de grondexploitaties zullen worden vastgesteld.

Het betreft de volgende parameters:

1. Werkelijke kostenstijging afgelopen boekjaar (2012).
2. De te hanteren rente.
3. Toekomstige kostenstijgingen
4. Toekomstige opbrengstenstijgingen

Onderstaande parameters zijn verdisconteerd in de financiële resultaten zoals in voorliggend MPG zijn verwerkt. Met de vaststelling van voorliggend MPG worden gevraagd onderstaande parameters vast te stellen per 1-1-2013.

- De parameter werkelijke kostenstijging over 2012 vast te stellen op 1,60%.
- De parameter rente (grondbedrijf) vast te stellen op 4,25%.
- De parameter voor toekomstige kostenstijging vanaf 1-1-2013 te handhaven op 1,5%.
- De parameter voor opbrengstenstijging vanaf 1-1-2012 tot 31-12-2014 vast te stellen op 0% en vanaf 1-1-2015 vast te stellen op 1%.

1.3.3 Winstnemingsystematiek grondexploitaties

In de managementletter 2011 heeft de accountant geadviseerd om de beleidsregel over de wijze van winstneming aan te passen. In het addendum (op de nota Vast grond voor beleid) welke in 2011 is herzien is onder andere bepaald dat in grondexploitaties wordt gewerkt met een risico-opslag. Deze opslag valt gedeeltelijk vrij, zodra percelen zijn verkocht. Het effect van de beleidsregel is dat tussentijds winst wordt genomen. Bij deze winstneming wordt echter geen rekening gehouden met het verwachte resultaat op de grondexploitatie. Daarmee is deze systematiek niet geheel in lijn met het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV). De accountant adviseert ons de beleidsregel voor tussentijdse winstneming te herzien waarbij eventueel tussentijdse winstneming kan geschieden op basis van de voortgang van het project in relatie tot het verwachte resultaat.

De accountant adviseert de gemeente Woerden om te kiezen voor "percentage of completion methode"

Deze methode werkt als volgt:

Verkopen worden met een voorgerecalculeerde winst gerealiseerd in een goed beheersbaar (resterend) productieproces. De voorgerecalculeerde winst kan dan, onder deze relatief zekere omstandigheid, naar rato van de voortgang als gerealiseerd worden beschouwd (percentage of completion methode). Veelal wordt zo'n situatie "uitbesteed" aan een projectontwikkelaar die daadwerkelijk in staat is een goed beheersbaar (resterend) verkoop- en productieproces te organiseren en te realiseren, maar deze situatie zal niet vaak voorkomen.

In samenhang met de actuele marktomstandigheden en de verwachte marktontwikkelingen is winstneming conform bovenstaande systematiek op dit moment niet opportuun. Wanneer dit wel aan de orde is, wordt dit, in overleg met de accountant, voorgelegd bij de herziening van de grondexploitatie.

2 INLEIDING

Het gemeentelijk grondbeleid is ondersteunend aan de door het gemeentebestuur geformuleerde beleidsdoelstellingen waarbij een ruimtelijke component is betrokken. De gemeentelijke doelstellingen van en de werkwijzen waarop deze worden uitgevoerd vinden hun basis in de nota "Vaste grond voor beleid" welke is vastgesteld door de gemeenteraad in februari 2006. Medio 2011 wordt deze nota geactualiseerd. Elk jaar wordt de gemeenteraad geïnformeerd betreffende het grondbedrijf op basis van de paragraaf grondbeleid binnen de jaarrekening en de begroting. Omdat binnen het grondbedrijf voor lange termijnen forse uitgaven en inkomsten worden begroot en gerealiseerd is het wenselijk om ook inzicht te hebben op het meerjarenperspectief van het grondbedrijf. Onderliggende Meerjarenperspectief geeft dat inzicht, waarbij per jaar inzichtelijk wordt welke afdrachten en bijdragen verwacht kunnen worden uit de verschillende grondexploitaties en welke bijdragen/afdrachten mogelijk zijn tussen de Algemene Dienst en het Grondbedrijf. Voorliggend document is het derde MPG dat in huidige vorm is opgesteld. In 2009 is het eerste MPG in deze vorm ontwikkeld.

In het kort is het MPG als volgt opgebouwd:
Hoofdstuk 3. Overzicht grondexploitaties 2013
Hoofdstuk 4. Risicoanalyse en -management
Hoofdstuk 5. Fondsafdrachten
Hoofdstuk 6. Reserves, weerstandsvermogen en -capaciteit
Hoofdstuk 7. Conclusies en aanbevelingen
Hoofdstuk 8. Gehanteerde definities & afkortingen
Hoofdstuk 9. Bijlagen

3 OVERZICHT GRONDEXPLOITATIES 2013

In onderstaande tabel wordt een samenvatting gegeven van de financiële resultaten van de lopende grondexploitaties

Tabel 1. Overzicht van geactiveerde grondexploitaties

Complex	Boekwaarde 31-12-12	Nog te maken kosten	Nog te ver- wachten opbrengsten	Verwacht expl. resultaat op eindwaarde	Voorziening	Verwacht expl. resultaat op eindwaarde incl. voorz.	Verwacht expl. resultaat op startwaarde incl. voorz.
In expl. genomen complexen							
Snel en Polanen	-901.937	63.913.477	-63.086.046	-74.506		-74.506	-45.000
Oranjestraat	482.702	0	0	482.702	-510.844	-28.142	-28.142
Kamerik Noordoost II	-404.086	1.396.926	-2.001.764	-1.008.924		-1.008.924	819.000
Defensie-eiland	14.973.561	4.141.785	-6.135.346	12.980.000	-12.980.000	0	0
Totaal in expl. Genomen	14.150.240	69.452.188	-71.223.156	12.379.272	-13.490.844	-1.111.572	745.858

In bovenstaande tabel is een overzicht gegeven van de verwachte exploitatieresultaten van de op dit moment geactiveerde grondbedrijfcomplexen.

3.1 Oranjestraat

Dit betreft een inbreidingslocatie en zal medio 2013 administratief afgesloten worden. Het project is al vanaf de jaren 80 van de vorige eeuw in ontwikkeling en er zijn diverse bodemsaneringen uitgevoerd en meerdere projecten huur- en koopwoningen gerealiseerd. In de grondexploitatie 2013 is een tekort geraamd van € 482.702. De gereserveerde verliesvoorziening bedraagt € 510.844. Bij afsluiting van de grondexploitatie zal een deel van de gereserveerde verliesvoorziening terugvloeien in de ARG.

3.2 Defensie-eiland

Het betreft een binnenstedelijke herstructureringsopgave met een bouwprogramma van circa 230 a 240 woningen en beperkt aantal voorzieningen. Binnen dit project is sprake van een bodemsanering en wordt daarnaast met respect voor oude structuren en erfgoed gebouwd. Het voornemen om de oude gracht rond het kasteel te herstellen is vooralsnog van de baan.

Figuur 1. Plangebied Defensie-eiland



In 2009 is een verliesvoorziening gecreëerd van 5 miljoen op startwaarde. Deze komt voor € 2,5 miljoen vanuit algemene dienst en voor € 2,5 miljoen uit de ARG. Deze € 5 miljoen maakt onderdeel uit van de verliesvoorzieningen binnen de administratie van het grondbedrijf. Over dit bedrag wordt jaarlijks € 265.000 rente bijgeschreven op de verliesvoorziening. Over het jaar 2012 is € 265.000 bijgeschreven. In de grondexploitatie wordt tot het einde nog € 1.325.000 rente begroot welke jaarlijks in delen wordt toegevoegd aan de verliesvoorziening. De rente aangroei is benodigd om op eindwaarde het tekort van de grondexploitatie te kunnen dekken. Omdat de eerder genoemde € 5 miljoen inclusief rente nog onvoldoende was om het exploitatietekort te kunnen opvangen is in 2010 een aanvullende verliesvoorziening van circa € 7,45 miljoen op eindwaarde gereserveerd. Aan dit onderdeel wordt geen rente toegevoegd in de grondexploitatie. De rente over deze verliesvoorziening wordt rechtstreeks gestort in de ARG.

Onderstaand worden de gereserveerde bedragen tot op heden samengevat;

- € 5,00 miljoen op startwaarde
- Rente over € 5 miljoen op startwaarde = € 530.000
- € 7,45 miljoen op eindwaarde

De verliesvoorziening bedraagt per 1 januari 2013 € 12.980.000

Het geprognosticeerde tekort in de grondexploitatie Defensie-eiland is gedekt middels de getroffen voorzieningen (deels in de grondexploitatie en deels in de ARG)

3.3 Kamerik Noordoost II

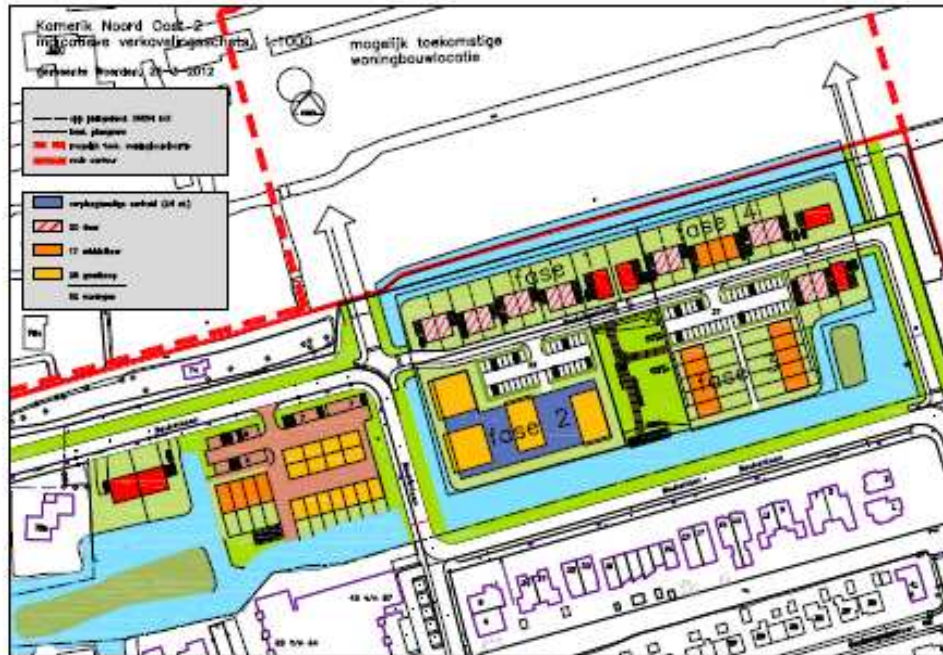
Kamerik NOII is een uitbreidingslocatie voor woningbouw en een zorgcomplex aan de noordoostzijde van de kern Kamerik. Hier worden in totaal 62 woningen gerealiseerd en één zorgcomplex.

Na verwachting zal deze grondexploitatie medio 2017 afgesloten kunnen worden met een winst van circa € 864.924 (eindwaarde).

Fasen

Kamerik NOII bestaat uit vier fasen. De eerste twee fasen zijn afgerond. Het grootste gedeelte van fase 3 wordt uitgevoerd als CPO-project (Collectief particulier opdrachtgeverschap). De rest van fase 3 en fase 4 wordt uitgegeven als PO-kavels.

Figuur 2. Plangebied Kamerik Noordoost 2



Verschuiving woningbouwontwikkeling

Ten opzicht van vorig jaar is er sprake van een minder grote opbrengst. Dit heeft voornamelijk te maken met een verschuiving in de ontwikkeling van het woningbouwprogramma. Mede door het economische klimaat waarin wij ons nu verkeren. Fasen 3 en 4 worden later uitgevoerd. Voor het grootste gedeelte van fase 3 wordt voor een nieuw vorm gekozen (CPO), wat ook in deze tijd een succes is gebleken in Waterrijk. Daarnaast moeten er nog twee PO-kavels verkocht worden. De opbrengsten voor 2012 zijn alleen geraamd voor de woningen die in 2011 niet zijn verkocht en wel verkocht hadden moeten worden. De kangoeroewoningen worden in de nieuwe planning met een jaar naar voren geschoven.

De kosten die gemaakt moeten worden hebben voornamelijk betrekking op de "plangerichte voorzieningen". Het plangebied is bouwrijp gemaakt. Het woonrijp maken moet nog grotendeels gebeuren.

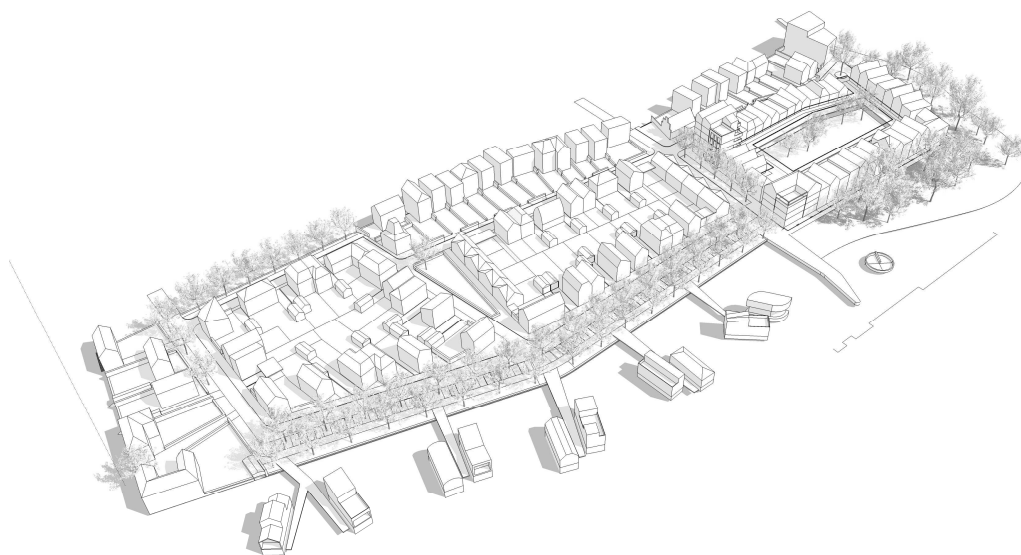
Risico's

- Extra vertraging. Op dit moment is er vertraging van het project Dit heeft mede te maken met de markt, de economie. Er kan nog extra vertraging optreden door het niet aanhouden van de planning. Inmiddels is een start gemaakt met fase 3 (CPO-project).
- De marktsituatie is momenteel niet gunstig. In fase 1 is gebleken dat de verkoop niet makkelijk verloopt. Een aantal kavels is afgelopen jaar niet verkocht. Er moeten nog twee kavels van fase 1 verkocht worden.

3.4 Snel & Polanen

Dit betreft een samengestelde gebiedsexploitatie die bestaat uit meerdere deelexploitaties. In 2009 is besloten om het plandeel Snellerpoort te vertragen en in een later stadium te ontwikkelen. Vanwege de verlenging van de exploitatieperiode is bij vaststelling van de grondexploitatie 2010 besloten om rekening te houden met een verhoogde risico-opslag voor grondverkoop van 10%.

Figuur 3. Plangebied Eiland 4; Snel & Polanen



Op basis van de overeenkomst met Bavog is de zandwinning in de recreatieplas Cattenbroek op 31 december 2011 beëindigd. In deze overeenkomst zijn de contouren van de recreatieplas en het wooneiland, zoals de gemeente die nodig heeft voor de uitvoering van de plannen in het gebied, vastgelegd. Bij de opname van de plas is vastgesteld dat de plas niet is gerealiseerd conform de afgesproken contouren. Bij eiland IV van Waterrijk en bij het recreatie-eiland bevinden zich belangrijke afwijkingen in de vorm van twee bressen. Op deze twee plekken is tijdens de zandwinperiode zand uit het talud 'weggevoerd'. Een kleinere afwijking bevindt zich bij de zuidelijke hoogspanningsmast. De gemeente heeft Bavog gewezen op haar verplichting om de plas correct op te leveren. Het niet correct opleveren van de plas, heeft voor de gemeente diverse nadelen. Zo kan minder woningbouwgrond en recreatiegrond worden verkocht, moesten diverse plannen worden aangepast en ontstaat vertraging bij de uitgifte van gronden. Dit betreft de ontwikkeling van zowel eiland IV als het recreatie-eiland.

Bavog is in gebreke gesteld en heeft tot 1 april 2012 de tijd gekregen om de contouren alsnog correct op te leveren. Hier is geen gevolg aan gegeven. Inmiddels zijn vervolgstappen gezet in het juridische en ontwikkelproces. Zo is er een nieuw stedenbouwkundig plan opgezet en is de rechtszaak met Bavog in voorbereiding.

In het 2^e kwartaal van 2013 zal de eerste selectie van een marktpartij voor een bouwblok op eiland 4 plaatsvinden. Daarnaast zal in 2013 een loting voor de kavels in het Villapark plaatsvinden.

Het exploitatieresultaat is met ca. € 1,7 miljoen op eindwaarde verslechterd.

Een aantal kostenposten is lager uitgevallen dan geraamd, dit betreft vooral de plangerichte/structurele voorzieningen, daarentegen zijn door stijging van de interne tarieven de kosten voor planontwikkeling (en begeleiding) hoger. Deze kosten komen voort uit extra inzet voor uitgifte van gronden en extra werkzaamheden: tijdelijk beheer tijdelijk strand, extra kosten in verband met de oplevering zandwinning.

De niet benodigde risicovoorziening is vrijgevallen aan het resultaat, een positief effect van € 880.000. Aan de opbrengstenkant is de voornaamste tegenvaller ontstaan door aanpassing

van het Btw-tarief, waarbij gekozen is om dit volledig ten laste van de gemeente te laten komen. Daarnaast zijn op basis van een taxatie van een aantal villaparkkavels de grondprijzen in het Villapark aangepast.

Met verwerking van de genoemde aanpassingen is het resultaat van de grondexploitatie lager dan in 2012. 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 bedraagt € 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 gefaseerd vrij aan het exploitatieresultaat van de grondexploitatie.

3.5 Toekomstige ontwikkelingen / grondexploitaties

In onderstaande paragrafen wordt ingegaan op toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen en grondexploitaties. Niet in alle gevallen is sprake van projecten van het grondbedrijf (Pius X, Jan Steenstraat bijvoorbeeld). Omdat deze projecten betrekking hebben op gemeentelijke locatieontwikkelingen worden ze in het kader van het MPG behandeld.

3.5.1 Breeveld

Voor dit gebied wordt een projectplan opgesteld en een overeenkomst gesloten met de eigenaar van naastgelegen terrein (voormalig Den Oudsten). Er worden door een 2 varianten ontwikkeld voor een invulling met bedrijven en/of wonen. Vervolgens kan besluitvorming plaatsvinden. Zodra zicht ontstaat op een nieuw plan kan een resultaat worden berekend.

Berekening boekwaarde Breeveld per m ² uitgeefbaar	
Boekwaarde per 31-12-2012	€ 5.299.969
Uitgeefbaar gebied	31.350 m ²
Gemiddelde boekwaarde per m ²	€ 169

Een eventueel tekort na herontwikkeling van het Sluisgebouw is niet meegenomen in onderliggend MPG aangezien het hier in eerste instantie geen "grondbedrijf" ontwikkeling betreft, maar vastgoed. In het kader van de inhaalslag vastgoed zal dit worden meegenomen.

Over dit complex wordt jaarlijks in de begroting en jaarrekening gemeld dat een nieuwe exploitatieopzet wacht tot duidelijkheid over de inhoudelijke randvoorwaarden voor de herontwikkeling. Als de kaders voor deze herontwikkeling verder uitgewerkt zijn wordt een nieuwe exploitatieopzet gemaakt en kan het financiële resultaat worden bepaald en verwerkt. Er is in 2012 een projectleider aangewezen die een startnotitie voor dit project heeft geschreven tevens is een overeenkomst gesloten met de eigenaar van naastgelegen gronden, om samen het gewenste programma te onderzoeken. De kosten van dit onderzoek worden gelijk verdeeld over gemeente en eigenaar aanliggende terrein. De gemeentelijke kosten worden tot aan de keuze van programma geboekt ten laste van de algemene middelen. In de overeenkomst is afgesproken dat in 2013 twee varianten worden doorgerekend (100% bedrijven en mix wonen met bedrijven). In de loop van 2013 kan een keuze gemaakt worden voor het programma. Hierna kan mogelijk de grondexploitatie geactiveerd worden.

De risico's zitten binnen dit gebied vooral in de inhoudelijke, programmatische invulling van het gebied en de fasering daarbij.

Stand van zaken

1. De boekwaarde per 1-1-2013 bedraagt € 5.299.969 voor het terrein exclusief het Sluisgebouw.
Er is op basis van het huidige gebied als bedrijventerrein 31.150 m² grond uitgeefbaar. De boekwaarde per vierkante meter uitgeefbaar van het complex Breeveld bedraagt daarmee ca. € 169 per m². (boekwaarde / m² uitgeefbaar).
2. De nog te maken kosten zien er als volgt uit:
 - Bouw en woonrijp maken € 2.103.138
 - Fondsen en risicoreservering € 3.318.079

- Rente tot aan uitgifte € 460.070
 - Totaal € 5.881.278**
3. De boekwaarde is lager dan de prijs van gemiddelde bouwrijpe bedrijventerreingrond conform de grondprijsbrief 2013; die aangeeft dat de grondprijs voor bedrijventerreinen minimaal € 225 per m² bedraagt.
 4. De totale boekwaarde + nog te maken kosten (exclusief fondsen en risicoreservering) voor uitgifte als bedrijventerrein bedragen € 5.299.969 + € 2.563.208 = **€ 7.863.177**
Per meter uitgeefbaar € 251.
 5. De grondprijs conform grondprijsbrief bedraagt minimaal € 225. Dat is € 26/m² uitgeefbaar minder dan onder punt 4. genoemde kostprijs per m². Voor dit verschil is in 2011 een verliesvoorziening van € 26 per m² uitgeefbaar getroffen (€ 800.000)

Resultaat als bedrijventerrein

De totale kosten zijn hiermee dus in evenwicht met de minimale grondprijs van € 225 per m² voor bedrijventerrein.

3.5.2 Pius X

Het project Pius X betreft een afronding van de stedelijke vernieuwing Schilderskwartier, waarvan de bestuurlijke besluitvorming is gelegd op 23 juni 2005. Het projectgebied Pius X is hetzelfde gebleven. Wel zijn de deelgebieden aangepast.

Figuur 4. Plangebied Pius X



Deelgebied 1: Complex 1055

Dit bestaat uit twee complexen van elk 44 sociale huurwoningen in eigendom bij GroenWest. Beide hebben een binnenterrein dat ook bij GroenWest in eigendom is. De woningen zijn gereed.

Deelgebied 2: 22 koopwoningen aan de Rubensstraat

Deze koopwoningen zijn door GroenWest ontwikkeld en opgeleverd.

Deelgebied 4: De openbare ruimte rondom complex 1055 en langs de woningen aan de Rubensstraat

De openbare ruimte rondom complex 1055 en langs de woningen aan de Rubensstraat wordt momenteel aangelegd. De gemeente Woerden is opdrachtgever. Oplevering is voorzien in het voorjaar van dit jaar.

Deelgebied 5: Hoofdgebouw Pius X

De gemeente is eigenaar van het pand. Er is ten behoeve van de huurders groot onderhoud uitgevoerd. Momenteel zijn in het hoofdgebouw Pius X RPL-FM en het ID-college gevestigd. RPL-FM heeft een contract voor een in ieder geval een jaar en het ID-college huurt ruimten tijdelijk van ons. Afhankelijk van de toekomst van het gebouw worden keuzes in de huurders en vorm daarvan gemaakt.

Deelgebied 6: Gymzaal Pius X

De gymzaal wordt gebruikt voor gymles. De bovenverdieping wordt gebruikt door theatergroep De Realiteit. Er is ten behoeve van de huurders groot onderhoud uitgevoerd. De gemeente blijft eigenaar van het pand.

Deelgebied 7: Openbaar gebied aangrenzend aan Pius X

He betreft het verlengde van de parkstrook richting de Rembrandtlaan. Deze strook wordt ingericht als parkstrook c.q. speelveld. Daarnaast wordt ruimte gereserveerd om pieken in het parkeren op te vangen.

Deelgebied 8: Kavel t.b.v. woningbouw en maatschappelijke voorzieningen

Tussen het hoofdgebouw Pius X, de gymzaal en de sociale huurwoningen ligt een kavel. Het programma ging uit van betaalbare koopappartementen. GroenWest heeft aangegeven, gezien de vraag op de markt, sociale huurwoningen te willen realiseren. Hierover wordt op dit moment onderhandeld. Het eerder voorziene kinderdagverblijf is van de baan. GroenWest wil zich als corporatie niet meer bezighouden met dergelijk vastgoed. Daarnaast heeft de beoogde exploitant aangegeven geen interesse te hebben voor deze locatie.

Deelgebied 9: Openbare ruimte Pius X

Het gebied tussen het hoofdgebouw Pius X, de gymzaal en de kavel, zoals hiervoor beschreven wordt ingericht als openbare ruimte.

Subsidie provincie

De provincie heeft een subsidie aan het project toegekend van € 1 miljoen. Het betreft cofinanciering. Er is al aantoonbaar gestart met activiteiten en reeds € 650.000,- (incl. BTW) van de subsidie uitgegeven. Wij zullen zelf nog minimaal € 350.000,- moeten besteden om dit bedrag ook aan subsidie te mogen uitgeven. Verwachting is dat dit gaat lukken.

Bieding deelgebied 8

De gemeente heeft GroenWest uitgenodigd tot het doen van een bieding voor de grond van deelgebied 8 waar zij appartementen op gaan realiseren. Momenteel vinden gesprekken met GroenWest plaats over dit grondbod.

Resultaat gebiedsexploitatie

Bij het voorstel van 22 maart 2010 zat een concept gebiedsexploitatie van het gebied Pius X. In deze exploitatie was rekening gehouden met een nominaal positief resultaat, waarbij rekening was gehouden met een opbrengst uit de grondverkoop in deelgebied 8 (uitgangspunt 20 betaalbare appartementen). Er wordt nu onderhandeld met GroenWest over sociale huurappartementen, wat enigszins het positieve resultaat drukt. Hier zijn wij nog niet over uit. Er blijft echter sprake van een positief resultaat.

Risico's

Er is een risico dat de grondopbrengsten die volgen uit de gesprekken met GroenWest, mede vanwege het realiseren van sociale huurwoningen met een vaste grondprijs in plaats van betaalbare koopappartementen, lager zijn dan de eerder begrote grondopbrengsten. Het college heeft besloten om met GroenWest door te praten over sociale huisvesting op deze locatie en te bezien welke optimalisatie mogelijk is.

Het hoofdgebouw Pius X zal niet meer verhuurd worden aan de Volksuniversiteit, door deze ontwikkeling is alertheid rond de toegezegde subsidie geboden.

Er is geen grondexploitatie opgesteld voor het Pius X plangebied. Er is alleen sprake van een gronduitgifte. De ambtelijke uren komen, voor zover deze niet binnen het project kunnen worden gedekt, ten laste van de algemene dienst. Uitgangspunt is dat de kosten van het project worden gedekt uit grondtransacties en subsidies. Indien deze uiteindelijk ontoereikend zijn, wordt een bijdrage verstrekt vanuit de reserve Schilderskwartier.

3.5.3 Pionier Zegveld

Er wordt gestudeerd op herontwikkeling van de locatie van openbare basisschool De Pionier aan de Clausstraat in Zegveld. Er zijn diverse varianten denkbaar voor deze locatie, er wordt gekeken naar een woonfunctie, een zorgfunctie en overige maatschappelijke functies. Mogelijk worden functies gecombineerd. In financiële zin is het uitgangspunt dat een eventuele ontwikkeling minimaal kostendekkend wordt gerealiseerd.

3.5.4 Startershuisvesting

De raad heeft op 1 maart 2012 een motie kaderstelling atelier starters- doorstroomwoningen aangenomen.

In deze motie wordt opgeroepen om extra starters- doorstroomwoningen te ontwikkelen.

In vervolg op deze motie zijn drie acties in gang gezet.

Jan Steenstraat 2

Er is een prijsvraag uitgewerkt voor de uitgifte van starters- doorstroomwoningen aan de Jan Steenstraat 2 (Schilderskwartier) te Woerden. Op deze locatie is ruimte voor ca. 18 tot 20 woningen. Deze prijsvraag is gewonnen door de firma Bolton. Deze partij is bezig met de uitwerking van dit plan. Het aantal geïnteresseerde potentiële kopers is groot. Naar aanleiding van het succes van Jan Steenstraat 2, heeft de raad aangegeven dat een vervolg wenselijk is.

Pius X

Er wordt bekeken of er ruimte gecreëerd wordt voor een aantal starters- doorstroomwoningen in het bouwplan naast de Pius X waar ca. 20 betaalbare appartementen waren gepland. Besluitvorming hierover moet nog plaatsvinden.

Jan Steenstraat 96

Voor de locatie Jan Steenstraat 96 (Heddes-locatie) wordt bekeken of het mogelijk is om dit project om te zetten naar goedkope koop en wat de financiële gevolgen hiervan zijn. Besluitvorming hierover moet nog plaatsvinden.

3.5.5 Overige percelen (NIEGG)

In onderstaande tabel worden de overige percelen (NIEGG, niet in exploitatie genomen gronden) uitgewerkt.

Tabel 2. Overige percelen (NIEGG)

Gebied	Kadastraal	Oppervlakte m ²	Oorsprong	Huidige situatie
Harmelen	B 1082	10.790	Compensatiegronden Harmelen	Verpacht
Harmelen	B 1760	16.850	Compensatiegronden Harmelen	Verpacht
Harmelen	B 2747	47.935	Compensatiegronden Harmelen	Verpacht
Harmelen	B 3776	19.135	Compensatiegronden Harmelen	Verpacht
Harmelen	C 109	7.140	Voormalig Nap	Verpacht
Harmelen	C 352	11.717	Voormalig Nap	Verpacht
Harmelen	D 306	6.740	Compensatiegronden Harmelen	Verpacht

Kamerik	L 472	53.295	Voormalig Nell	Voortgezet gebruik
Totaal		173.602		

De totale boekwaarde voor bovenstaande gronden bedraagt per 31-12-2012 € 344.080.
Dat komt neer op een gemiddelde boekwaarde per m² grond van € 1,98
(€ 344.080 gedeeld door 173.602 m²)

Deze gronden worden gebruikt als ruilgronden ten behoeve van bijvoorbeeld A12-BRAVO / water/natuurcompensatie etc. In dit verband is het van belang dat de gronden in Kamerik zijn gekocht met het oog op toekomstige ontwikkelingen. In de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie zijn deze ontwikkelingen in Kamerik niet opgenomen.

Onderbouwing huidige marktwaarde in relatie tot de boekwaarde.

De boekwaarde is lager gewaardeerd dan de prijs van gemiddelde landbouwgrond in deze regio; die zich in de praktijk beweegt in de bandbreedte van € 5,50 tot € 6,50.

Een deel van de gronden rondom Harmelen wordt ingebracht in het kader van de BRAVO projecten.

De opbrengst hiervoor bedraagt, conform afspraken met de provincie Utrecht, € 7,25 per m². In de loop van 2013 zal een aantal percelen verkocht/ingebracht worden in het kader van Bravo.

De gronden bij Kamerik zijn aangekocht met het doel deze te herontwikkelen tot woningbouw. Dit is ook zo opgenomen in de vastgestelde structuurvisie. Daarbij geldt dus een inbrengwaarde van € 1,98 + rente tot startdatum exploitatie. Totaal derhalve zo'n € 3,00 tot € 4,00 per m² en daarmee wat betreft waardering zelfs nog onder de marktwaarde van landbouwgrond en zeer ver onder de waarde als woningbouwgrond.

De conclusie voor dit complex is dat de financiële risico's uitermate gering zijn. Wel zal bij de provincie te zijner tijd aandacht gevraagd moeten worden voor ontwikkeling van de gronden in Kamerik.

3.5.6 Administratief afsluiten

In 2012 zijn geen complexen administratief afgesloten.

In 2013 wordt het complex Oranjestraat afgesloten. Het resultaat wordt verrekend de getroffen verliesvoorziening. Het overgebleven bedrag na verrekening met de verliesvoorziening wordt gestort in de ARG.

4 RISICOANALYSE EN -MANAGEMENT

In de nota "Vaste grond voor beleid" uit 2006 met het addendum uit 2011 zijn de kaders voor deze uitgangspunten vastgelegd.

Er zijn 2 soorten risicovoorzieningen te onderscheiden in de administratie van het grondbedrijf Woerden:

- Risicoafdekking binnen de grondexploitaties;
- Risicoafdekking via de ARG;

Risicoafdekking binnen de grondexploitaties

Op dit moment wordt binnen de grondexploitaties een kostenpost gemarkeerd ter grootte van 0% of 5% of 10% van de toekomstige verkoopopbrengsten. Als algemene richtlijn geldt dat deze 5% is voor woningbouwgebieden en 10% voor bedrijventerreinen. Voor Kamerik NO2 evenals Snel & Polanen is dat percentage in 2009, met de vaststelling van de grondexploitaties, verhoogt naar 7,5%, en voor Snel & Polanen is die risico-opslag zelfs in 2010 verhoogd naar 10%. De reden daarvoor was dat de exploitatietermijn is verlengd tot 1-1-2025. Deze voorziening wordt gelijktijdig met de daadwerkelijke uitgifte afgebouwd. Indien geen aanspraak wordt gemaakt op deze risicovoorziening dan komt deze ten gunste van het eindresultaat .

Risicoafdekking via de ARG

Ten behoeve van de ARG is door gemeente Woerden besloten dat 10% van het totaal aan boekwaarden van alle complexen samen beschikbaar moet zijn. Indien het saldo van de ARG boven dit percentage uitkomt kan besloten worden om het meerdere ten gunste van de Algemene Reserve te laten komen.

4.1 Risicoanalyse ruimtelijke ontwikkelingen Woerden

In de afgelopen periode is gekeken naar de risico's die samenhangen met de ruimtelijke ontwikkelingen van de gemeente Woerden. Daarbij is ook gekeken naar mogelijke beheersmaatregelen. Dit heeft geresulteerd in een risicomatrix die een helder beeld geeft van risico's financiële effecten en beheersmaatregelen. Daarnaast wordt bij de grondexploitatieprojecten in projectgroepverband geanalyseerd welke risico's er zijn en hoe deze gemanaged kunnen worden.

Bovengenoemde elementen van risicoanalyse en -management hebben een kwalitatief en projectspecifiek karakter. In het kader van MPG 2013 is het van belang om kwantitatief de meer generieke risico's te analyseren.

4.1.1 Theoretisch kader kwantitatieve risicoanalyse grote projecten

Onderstaand wordt kort stilgestaan bij de theorie van risicoanalyse. Daarna volgt een kwantitatieve risicoanalyse van de projecten Snel & Polanen en Defensie-eiland.

Theorie risicoanalyse

Om een risicoanalyse uit te voeren bestaan diverse technieken, drie veel gehanteerde technieken in het kader ruimtelijke projecten zijn:

1. Gevoeligheidsanalyse
2. Scenarioanalyse
3. Stochastische analyse (Monte Carlo simulatie)

Een gevoeligheidsanalyse onderzoekt hoe gevoelig het financiële projectresultaat is voor verandering van één bepaalde parameter (bijvoorbeeld indexcijfer kostenstijging). Bij een gevoeligheidsanalyse kunnen, onder andere, de volgende gegevens worden betrokken: rente, kosten- en opbrengstenstijging, fasering en grondprijzen. Met het uitvoeren van een gevoeligheidsanalyse wordt de financiële bandbreedte van een exploitatie inzichtelijk gemaakt. Wanneer bijvoorbeeld vertraging een groter financieel effect heeft dan lagere uitgifteprijzen en andere wijzigingen, dan wordt de planning van het project financieel gevoelig. De gevoeligheidsanalyse geeft een overzicht van de impact die de verandering van een parameter.

Een scenarioanalyse houdt rekening met het feit dat verandering van een bepaalde parameter ook gevolgen heeft voor andere parameters, die vervolgens tezamen weer invloed hebben op het resultaat. Meerdere parameters worden dus tegelijkertijd veranderd zodat een

scenario ontstaat. In praktijk worden dan vaak een "goed weer" en "slecht weer" scenario doorgerekend. Het voordeel van de scenarioanalyse ten opzichte van de gevoeligheidsanalyse is dus dat een aantal parameters samen, in logisch verband, gewijzigd wordt. Het grootste nadeel van deze methode is dat het over het algemeen niet waarschijnlijk is dat alle waarden tegelijk negatief (slecht weer) of allemaal tegelijk positief (goed weer) zijn. De uitkomsten van het goed- en slecht weer scenario, geven de bandbreedtes aan waarbinnen de werkelijke uitkomsten zullen liggen.

Een veelgehandeerde stochastische analyse is de Monte Carlo simulatie. Deze methode komt tegemoet aan de nadelen van de hiervoor beschreven methoden. De Monte Carlo analyse is een statistische simulatie waarbij gebruik wordt gemaakt van een kwantitatieve definitie van het begrip risico. Deze luidt: $Risico = kans \times gevolg$. Als de kans groot is dat een bepaalde gebeurtenis zich voordoet, maar het gevolg klein is, dan gaat het volgens deze definitie toch om een beperkt risico.

De Monte Carlo analyse berekent op basis van een groot aantal "at random" berekeningen het totale financiële risico van een project (of meerdere projecten). Voor diverse financiële variabelen wordt gesimuleerd dat deze naar boven en/of naar beneden afwijken. Dit gebeurt binnen vooraf vastgestelde bandbreedtes. De Monte Carlo analyse geeft hiermee een beeld van de mogelijke scenario's en de kans dat ze zullen optreden.

Een Monte Carlo simulatie vereist het toevoegen van een kansverdeling (bandbreedte) aan verschillende parameters. Er bestaan verschillende soorten kansverdelingen, zoals de driehoeksverdeling, de normale verdeling en de discrete verdeling. Om deze kansverdelingen te kunnen gebruiken, dienen per parameter bandbreedtes aan te worden gegeven en daarnaast de meest waarschijnlijke waarde voor die parameter. (Dit is te vergelijken met de mooi en slecht weer scenario's uit de gevoeligheidsanalyse).

Bij een Monte Carlo simulatie voert een computerprogramma, in dit geval @RISK, op basis van de gekozen kansverdeling 100 tot 10.000 simulaties uit (kiest steeds een waarde voor alle parameters, maar vaker een waarde die dichtbij de waarschijnlijke uitkomst ligt, dan de extremen, aangezien de kans daarop groter is) en de uitkomsten worden steeds opgeslagen. Omdat ook 100 tot 10.000 keer een waarde voor het grondexploitatie resultaat wordt uitgerekend, ontstaat op deze manier automatisch een kansverdeling voor dit resultaat. Dit betekent dat in percentages kan worden aangegeven hoe groot de kans is dat het resultaat zich binnen bepaalde waarden bevindt. Voor het bepalen van het weerstandsvermogen is dit een belangrijk gegeven.

Voor deze projecten wordt een risicosimulatie uitgevoerd.

In deze simulatie zijn kansverdelingen aan bepaalde parameters toegevoegd. Vervolgens wordt een Monte Carlo analyse met 10.000 simulaties uitgevoerd die een totale bandbreedte van het resultaat van de exploitaties genereert.

In onderstaande tabel staan de parameters waar een kansverdeling aan is toegevoegd. Per parameter is aangegeven welke bandbreedte is toegekend.

De meest waarschijnlijke waarde, is de waarde zoals deze werkelijk in de afzonderlijke grondexploitatie wordt gehanteerd. In samenhang met de huidige moeilijke situatie op de diverse vastgoedmarkten is gekozen voor een relatief pessimistische benadering van de minima en maxima van de parameters.

Tabel 3. Bandbreedte parameters

Parameter	Meest waarschijnlijke waarde (= grondexploitatie 2013)	Onderkant bandbreedte	Bovenkant bandbreedte
Rentepercentage	4,25%	3,75%	5,75%
Kostenstijging	1,50%	1,25%	2,50%
Opbrengstenstijging na 2015 (Alleen Snel en Polanen)	1%	0%	1,50%

Naast deze parameters kunnen ook kosten en opbrengsten in realiteit anders zijn dan geraamd. In de onderstaande tabel zijn de bandbreedtes van afwijking ten opzichte van de geraamde bedragen weergegeven.

Tabel 4. Bandbreedte nominale bedragen

Post	Meest waarschijnlijke waarde	Neerwaartse afwijking	Opwaartse afwijking
Kosten			
Vererving	(= grondexploitatie 2013)	5%	10%
Sloopkosten	(= grondexploitatie 2013)	5%	10%
Milieuvoorzieningen	(= grondexploitatie 2013)	5%	10%
Archeologische voorzieningen	(= grondexploitatie 2013)	5%	10%
Planstructurele voorzieningen	(= grondexploitatie 2013)	5%	10%
Plangerichte voorzieningen	(= grondexploitatie 2013)	5%	10%
Planontwikkelingskosten	(= grondexploitatie 2013)	5%	10%
Diverse kosten	(= grondexploitatie 2013)	5%	10%
Opbrengsten Snel en Polanen			
Woningbouw midden	(= grondexploitatie 2013)	5%	3,50%
Woningbouw duur	(= grondexploitatie 2013)	10%	3,50%
Kantoren	(= grondexploitatie 2013)	10%	3,50%
Bedrijven	(= grondexploitatie 2013)	5%	3,50%
Commerciële voorzieningen	(= grondexploitatie 2013)	5%	3,50%

Binnen de Monte Carlo analyse worden alle parameters aangepast (binnen de gestelde bandbreedtes), wat resulteert in een verandering van het eindresultaat van de grondexploitatie. In totaal gebeurt dit 10.000 keer
 In onderstaande tabel wordt het resultaat van de grondexploitatie van Snel & Polanen en Defensie-eiland per 1-1-2013 samengevat.

Tabel 5. Recapitulatie grondexploitaties 2013 Snel & Polanen en Defensie-eiland

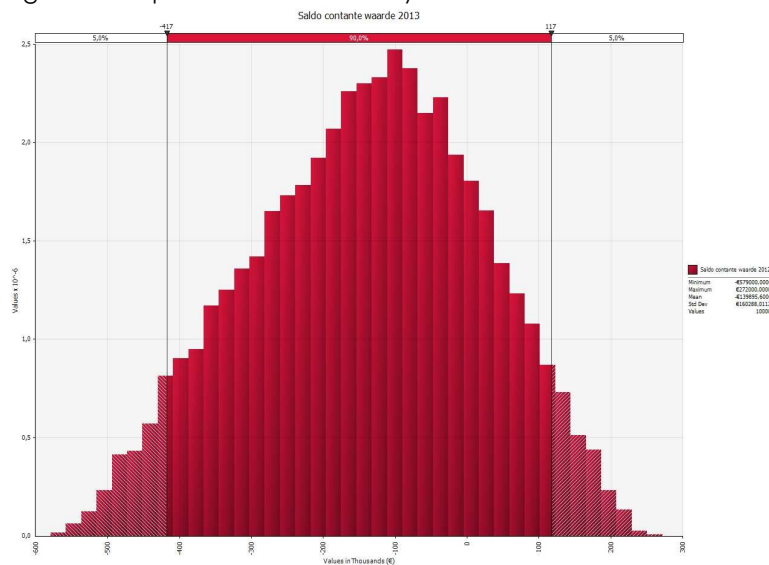
	Snel & Polanen	Defensie-eiland
Investerings op eindwaarde	225.602.825	15.289.854
Opbrengsten op eindwaarde	248.358.227	9.615.473
Saldo eindwaarde incl. rente	74.506	12.980.000
Verliesvoorziening		12.980.000
Saldo netto contant	45.000	0

Op deze grondexploitaties is een kwalitatieve risicoanalyse uitgevoerd. Onderstaand wordt de uitkomst van deze analyse uitgewerkt.

4.1.2 Kwantitatieve risicoanalyse Defensie-eiland

Figuur 5 laat het resultaat zien van de uitgevoerde analyse. De grondexploitatie is in deze simulatie 10.000 keer doorgerekend op basis van de bandbreedtes die in tabel 3 en 4 zijn opgenomen.

Figuur 5. Output Monte Carlo analyse Defensie-eiland

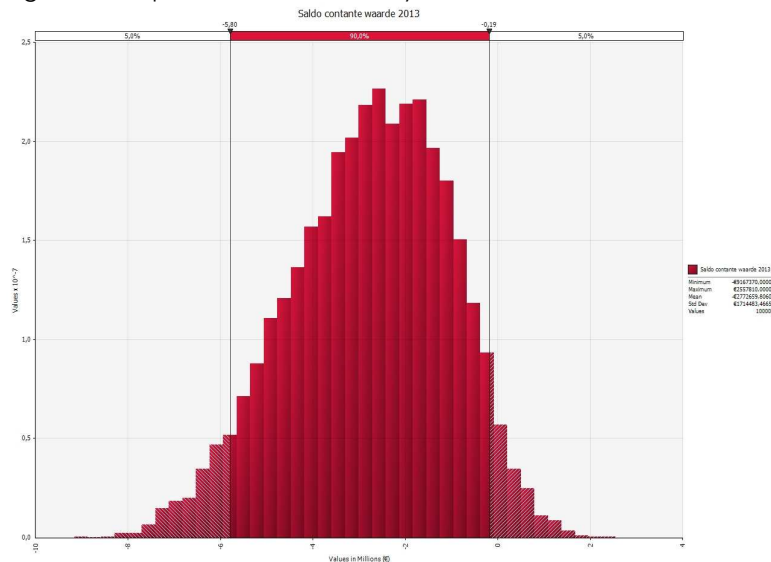


Met een zekerheid van 90% ligt het resultaat van de grondexploitatie op contante waarde tussen -0,417 miljoen en 0,117 miljoen. Bij de beschouwing van deze resultaten is het van belang op te merken dat het saldo van de grondexploitatie op nul ligt in samenhang met de verliesvoorziening. De uitkomst van de Monte Carlo analyse op basis van de huidige grondexploitatie geeft geen aanleiding tot aanpassing van de exploitatie. Wel is het van belang hier op te merken dat het project zich nog steeds in een spannende fase bevindt. De eerste fase woningbouw is thans in de verkoop. Er is animo voor de woningen, de financierbaarheid voor particulieren is echter een moeilijke zaak. Ook zitten de potentiële kopers in veel gevallen met een eigen woning die eerst verkocht moet worden. Dit kan leiden tot verdere vertraging van het project. Volgens de laatste berichten koerst de ontwikkelaar op start bouw in de tweede helft van 2013.

4.1.3 Kwantitatieve risicoanalyse Snel en Polanen

Figuur 6 laat het resultaat zien van de uitgevoerde analyse. De grondexploitatie is in deze simulatie 10.000 keer doorberekend op basis van de bandbreedtes die in tabel 3 en 4 zijn opgenomen.

Figuur 6. Output Monte Carlo analyse Snel en Polanen



Met een zekerheid van 90% ligt het resultaat van de grondexploitatie op contante waarde tussen -5,8 miljoen en -0,19 miljoen. In de grondexploitatie per 2013 is een risicoreservering van € 6 miljoen opgenomen. Op basis van de uitgevoerde analyse wordt geconcludeerd dat de risicoreservering binnen de grondexploitatie voldoende groot is om de risico's die zijn gesimuleerd in de analyse, te kunnen dekken. De methode van risicoanalyse is kwantitatief. Er kan bij een kwalitatieve analyse, op basis van projectspecifieke gegevens blijken dat een aanvullend risicobedrag benodigd is.

Een voorbeeld is het vertragingrisico. Dit risico is in een afzonderlijk scenario berekend. Een vertraging van 1 jaar in de opbrengsten heeft op contante waarde een negatief effect van 1,8 miljoen. Op basis van deze gegevens wordt geconcludeerd dat de risicoreservering in de grondexploitatie voldoende is om de risico's op te kunnen vangen.

5 FONDSAFDRACHTEN

Binnen alle grondexploitaties (met een enkele uitzondering) wordt rekening gehouden met afdrachten ten gunste van onderstaande reserves

- Het Groenfonds
- De Reserve infrastructurele werken (RIW).

De afdracht aan het Groenfonds bedraagt € 7 per verkochte m² grond. (= € 2/m² voor Snel&Polanen)

In bijlage 3A is het MJP van deze reserve weergegeven

Vooralsnog is de voeding vanuit de gemeentelijke grondexploitaties aan het RIW € 31 per verkochte m² grond. Dit is hoger dan het bedrag zoals opgenomen in de vastgestelde Nota Bovenwijkse Voorzieningen, zoals deze aan marktpartijen in rekening wordt gebracht. Voor de gebieden waarbij de gemeente de grondexploitatie voor 100% voert kan de gemeente afdragen wat men zelf besluit omdat dit autonome beleidsvrijheid betreft. Het gaat dan om een soort winstneming ten behoeve van een specifieke bestemming of doel.

Wanneer sprake is van ontwikkeling door derden ligt het anders voor wat betreft het kostenverhaal. Er is een verschuiving gaande die een toename van het aantal particuliere ontwikkelingen laat zien.

Het verloop van het Groenfonds en de Reserve infrastructurele werken wordt in bijlage 4 en bijlage 5 uitgewerkt.

6 RESERVES, WEERSTANDSVERMOGEN EN -CAPACITEIT

Het weerstandsvermogen doet een uitspraak over de mate waarin de gemeente financieel in staat is om risico's op te vangen. Het gaat daarbij in feite om de ratio tussen de gecalculeerde risico's en de beschikbare weerstandscapaciteit. Voor het grondbedrijf kan dat betrekking hebben op de ARG in combinatie met de aanwezige stille reserves.

Reserves kunnen betrekking hebben op ondermeer de nog niet in exploitatie genomen gronden/complexen (NNIEG). Het eindresultaat daarvan kan, net zoals bij geactiveerde grondexploitaties, een positief of een negatief exploitatieresultaat opleveren

Een ander onderdeel van het weerstandscapaciteit betreft reserves binnen de grondexploitaties zelf. Het betreft:

- de rente
- de parameters voor kosten- en opbrengstenstijging
- de post onvoorzien van civieltechnische werkzaamheden
- de risico-opslag voor nog te realiseren grondverkoop;
- eventuele aanbestedingsvoordelen.

De eerste drie punten zijn concreet nodig om toekomstige (bedrijfs-)risico's binnen de grondexploitaties te kunnen opvangen. Indien hiervan geen gebruik wordt gemaakt dan zal het uiteindelijke exploitatieresultaat verbeteren. Bij administratieve afsluiting komen die winsten dan beschikbaar.

Ieder jaar zal kritisch gekeken moeten worden naar het effect van de stapeling van alle risico-opslagen. Afgewogen moet worden of het totaal nog wel in verhouding staat met de hoogte van de risico's.

Omdat jaarlijks de grondexploitaties worden geactualiseerd en daarna de uitkomsten ervan in relatie worden gebracht met het MPG zijn ook de effecten direct inzichtelijk, zeker ook omdat nieuwe grondexploitaties worden ontwikkeld. Door de koppeling met de ARG is dan ook beter zicht op een eventuele toekomstige afdracht aan de Algemene Dienst.

Met betrekking de risico-opslag voor nog te realiseren grondverkoop kan worden gesteld dat deze tussentijds en deels (afgestemd met de gerealiseerde verkoop) kan worden afgedragen aan de ARG. Dit is ook passend conform het zogenaamde "voorzichtigheidsprincipe" van de BBV. Voor de toekomstige grondverkoop wordt, blijvend de risico-opslag opgenomen zodat eventuele tegenvallers in 1^e instantie binnen de lopende grondexploitatie kunnen worden opgevangen. Bij het actualiseren van de grondexploitatie kan de stand van de daadwerkelijke verkoop worden opgemaakt. Op basis hiervan kan de daadwerkelijke afdracht worden vormgegeven. Omdat de daadwerkelijke realisatie als uitgangspunt wordt gehanteerd past dit binnen de principes van de BBV. Daarin staat in III.2.3 Voorzichtigheid: "positieve resultaten, ook wel winsten genoemd, echter worden pas in de jaarrekening verwerkt als zij vaststaan en zijn gerealiseerd". Er was al rekening gehouden met een bepaalde kostenpost en de daadwerkelijke afdracht aan de ARG, zal slechts plaatsvinden op basis van gerealiseerde verkoop. Toekomstige verkoop blijven conform het huidige beleid de basis voor de begrote risico-opslag.

7 CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN

7.1 Aandachtspunten 2013

In onderstaande paragrafen wordt aandacht besteedt aan enkele aandachtspunten die spelen in 2013.

7.1.1 Kostenverhaal

In de afgelopen jaren zijn diverse particuliere projecten gestart momenteel vinden ook gesprekken plaats met particulieren. Voor deze particuliere projecten worden intentie- en exploitatieovereenkomsten afgesloten. Voorbeelden van deze particulieren projecten zijn:

- 1^e Honthorststraat/Prinsenlaan, Kromwijkerkade
- Campinaterrein te Woerden (ca. 250 woningen)
- Plantsoen (50-60 woningen en een paar honderd meter commerciële voorzieningen)
- Zegveld project Hoofdweg/Milandweg (ca. 48 woningen)

Daarnaast worden regelmatig "kleine" kostenverhaalovereenkomsten voor diverse particulieren projecten gesloten. Bij de particulieren projecten worden onder andere ambtelijke uren, aanpassingskosten openbaar gebied en bijdrages aan het fonds bovenwijks in rekening gebracht. De tarieven voor kostenverhaal worden geactualiseerd op basis van de herziening van de structuurvisie.

7.1.2 Wet voorkeursrecht gemeenten

De gemeenteraad heeft op 26 januari 2012 besloten een aantal percelen in de plangebieden "Kromwijkerwetering-West" en "Werklint Bodegraven-Reeuwijk en Woerden" aan te wijzen als percelen waarop de Wet voorkeursrecht gemeente (Wvg) van toepassing is. De kern van de Wvg is dat een eigenaar van een perceel waarop het voorkeursrecht rust zijn gronden pas (aan derden) kan vervreemden, nadat de gemeente in de gelegenheid is gesteld om de gronden te verkrijgen.

In 2012 hebben gesprekken plaatsgevonden met grondeigenaren die hun gronden te koop hebben aangeboden aan de gemeente Woerden. Het gebied Kromwijkerwetering-West is in de gemeentelijke structuurvisie opgenomen als locatie voor bedrijfsterreinontwikkeling. In de provinciale ruimtelijke structuurvisie is dit gebied niet opgenomen als locatie voor bedrijfsterreinontwikkeling.

Risico's

- Het is nog niet duidelijk of de percelen daadwerkelijk benodigd zijn ten behoeve van de eventuele realisatie van het bedrijventerrein. Dit wordt onderzocht
- Indien de gemeente niet tijdig op verzoeken antwoordt, bestaat de mogelijkheid dat aanbieders van percelen waar Wvg op rust een juridische procedure opstarten.
- Indien de gemeente overgaat tot de aankoop van Wvg gronden zal daarvoor geld beschikbaar moeten zijn. Deze middelen zijn nog niet gebudgetteerd. Voor een eventuele aankoop zal een separate kredietaanvraag aan de gemeenteraad worden voorgelegd.

7.1.3 Structuurvisie

De Ruimtelijke Structuurvisie Woerden 2009-2030 is herzien en in 2013 gewijzigd vastgesteld. In het verlengde van de herziening van de structuurvisie wordt ook de financiële aspecten en de nota kostenverhaal in de komende maanden herzien.

De financiële aspecten zijn geënt op de projecten die verwacht worden. Hierbij is gekeken naar de kosten en opbrengsten. De kosten hebben betrekking op voorbereiding- en uitvoeringskosten. De opbrengsten hebben betrekking op verkoop van bouwrijpe grond, bijdragen van het rijk, provincie en naburige gemeenten en opbrengsten via het kostenverhaal.

7.1.4 Risicomanagement

Risicoanalyse en -management vergen permanente aandacht. Het is van belang om door te gaan op de ingeslagen weg. Er is een model ontwikkeld om risico's te inventariseren en beheersmaatregelen te benoemen en de financiële gevolgen te beoordelen en te wegen.

Risicomanagement speelt op diverse schaalniveaus; project, projectenportefeuille, afdelingen en gemeentebreed.

7.1.5 Subsidies

Er zijn in het kader van diverse projecten substantiële subsidiebedragen ontvangen. In de afgelopen periode tot en met 2012 is circa € 5,1 miljoen ontvangen. Het behouden van binnengehaalde subsidies vraagt om blijvende aandacht. Het gaat daarbij enerzijds om de bewaking van termijnen anderzijds om een juiste verantwoording aan de subsidieverstrekende organisaties. Het doel van deze extra aandacht is om zo veel mogelijk van de ontvangen subsidies te behouden en in te kunnen zetten voor het beoogde doel.

7.1.6 Project Defensie-eiland

Het betreft een groot en complex binnenstedelijk project. De eerste fase is thans in verkoop. Hoewel de animo groot is, valt de projectvoortgang tegen. De aandacht is gericht om de vaart in het project te houden en krijgen. De CV zoekt naar innovatieve verkoopmethodes. De gemeente is in gesprek met de Provincie om te bezien welke extra maatregelen mogelijk zijn.

7.1.7 CPO Kamerik Noordoost II

Binnen het project Kamerik Noordoost II is een CPO-project (collectief particulier opdrachtgeverschap) gestart. Er bestaat een kans dat dit project als gevolg van de moeizame marktomstandigheden niet van de grond komt. Dan zal een andere ontwikkeling, mogelijk projectmatig, gestart moeten worden. Dit leidt tot vertraging en daarmee tot verslechtering van het financiële resultaat.

7.1.8 Project Breeveld

Er is momenteel een projectleider benoemd voor het project Breeveld (incl. den Oudsten). De verkennende gesprekken met de huidige eigenaren van het naastgelegen voormalige Den Oudstenterrein zijn gevoerd en er is een overeenkomst gesloten voor het onderzoeken van het programma. In de loop van 2013 zal de raad betrokken/geïnformeerd worden bij de verdere ontwikkeling van dit terrein naar een gebied voor wonen en/of werken. Na deze keuze zal bekeken moeten worden of de aangelegde verliesvoorziening toereikend is.

7.1.9 Project Snel en Polanen (Snellerpoort / Eiland 4)

Binnen het project Snel & Polanen is een nieuw plan voor eiland 4 vastgesteld. In de loop van 2013 wordt de eerste selectie voor dit eiland opgestart. Daarnaast zal in samenspraak met de provincie gekeken worden naar het oppakken van de ontwikkeling van Snellerpoort.

Door de afwijkende oplevering van eiland 4 is sprake van vertraging en zal de planvorming verder vertragen. Dit heeft negatieve gevolgen voor de grondexploitatie. Op dit moment worden juridische stappen tegen Ballast/Bavog genomen om tot een schadevergoeding te komen. De huidige grondexploitatie gaat uit van het nieuwe vastgestelde stedenbouwkundige plan zonder inkomsten voor de gederfde schades.

7.1.10 Motie starterswoningen

De raad heeft op 1 maart 2012 een motie kaderstelling atelier starters- doorstroomwoningen aangenomen.

In deze motie wordt opgeroepen om extra starters- doorstroomwoningen te ontwikkelen.

In vervolg op deze motie zijn drie acties in gang gezet.

Jan Steenstraat 2

Er is een prijsvraag uitgewerkt voor de uitgifte van starters- doorstroomwoningen aan de Jan Steenstraat 2 (Schilderskwartier) te Woerden. Op deze locatie is ruimte voor ca. 18 tot 20 woningen. Deze prijsvraag is gewonnen door de firma Bolton. Deze partij is bezig met de uitwerking van dit plan. Het aantal geïnteresseerde potentiële kopers is groot. Naar aanleiding van het succes van Jan Steenstraat 2, heeft de raad aangegeven dat een vervolg wenselijk is.

Pius X

Er wordt bekeken of er ruimte gecreëerd wordt voor een aantal starters- doorstroomwoningen in het bouwplan naast de Pius X waar ca. 20 betaalbare appartementen waren gepland. Besluitvorming hierover moet nog plaatsvinden.

Jan Steenstraat 96

Voor de locatie Jan Steenstraat 96 (Heddes-locatie) wordt bekeken of het mogelijk is om dit project om te zetten naar goedkope koop en wat de financiële gevolgen hiervan zijn. Besluitvorming hierover moet nog plaatsvinden.

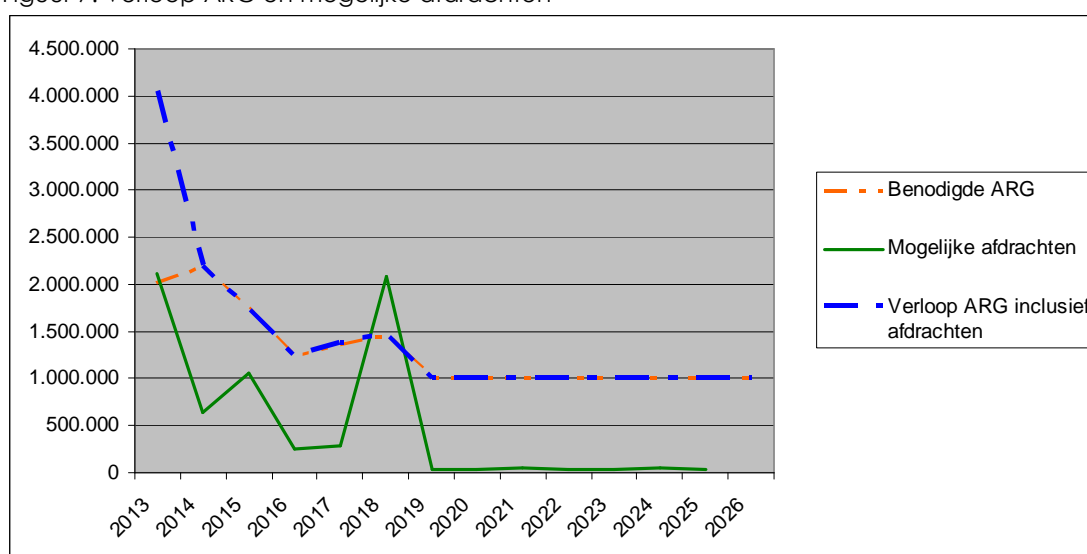
7.1.11 Mogelijke afdrachten vanuit grondbedrijf aan Algemene Dienst

In de loop van 2013 zal een beschouwing plaatsvinden in hoeverre het grondbedrijf een afdracht kan doen aan de Algemene Dienst.

7.1.12 Dekkingsgraad van de ARG

In de onderstaande grafiek is af te lezen wat de minimale omvang van de ARG dient te zijn conform het huidige beleid (10% van de totale boekwaarde dient beschikbaar te zijn). De benodigde stand is aangegeven met de paarse lijn. De blauwe lijn geeft de geprognosticeerde stand van de ARG aan. In de grafiek is te zien dat de prognose van de stand van de ARG over de gehele looptijd boven of op de benodigde stand van de ARG ligt.

Figuur 7. Verloop ARG en mogelijke afdrachten



Een van de doelstellingen van het opstellen van het MPG is het inzichtelijk maken welke middelen nodig zijn om de bedrijfsvoering van het grondbedrijf te kunnen uitvoeren. Afhankelijk van de stand van de boekwaarden, de beschikbare middelen en het inzicht in de toekomstige middelen is een goede afweging te maken van de eventueel af te dragen middelen aan de Algemene Dienst. Dit wordt jaarlijks geactualiseerd.

7.2 Samenvatting van het voorstel

7.2.1 Winstnemingsystematiek

In de managementletter 2011 heeft de accountant geadviseerd om de beleidsregel betreffende de wijze van winstneming aan te passen. In het addendum (op de nota Vast grond voor beleid) welke in 2011 is herzien is onder andere bepaald dat in grondexploitaties wordt gewerkt met een risico-opslag. Deze opslag valt gedeeltelijk vrij, zodra percelen zijn verkocht. Het effect van de beleidsregel is dat tussentijds winst wordt genomen. Bij deze winstneming wordt echter geen rekening gehouden met het verwachte resultaat op de grondexploitatie. Daarmee is deze systematiek niet geheel in lijn met het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV). De accountant adviseert ons de beleidsregel voor tussentijdse winstneming te herzien waarbij eventueel tussentijdse winstneming kan geschieden op basis van de voortgang van het project in relatie tot het verwachte resultaat.

In het BBV zijn de regels opgenomen wat betreft winst nemen en tussentijds winst nemen. Hierna wordt nader ingegaan op de mogelijkheden van tussentijds winst nemen op grondexploitaties en de verwerking van verwachte verliezen in de verslaggeving.

Winst of verlies

Winst nemen op meerjarige grondexploitaties wordt beheerst door het voorzichtigheidsbeginsel. Voorziene verliezen worden al in de jaarrekening opgenomen zodra zij bekend zijn. Bij het meerjarige grondexploitatieproces worden lasten noch baten bedrijfseconomisch toegerekend aan het lastenrealisatiejaar of batenrealisatiejaar, maar via de balans doorgeschoven naar het winstrealisatiejaar. Positieve resultaten, ofwel winsten, worden pas in de jaarrekening verwerkt als zij met voldoende zekerheid vaststaan en dus zijn gerealiseerd. Dit houdt ook in dat huidige voorziene verliezen in de jaarrekening niet kunnen worden gecompenseerd met de verwachte toekomstige winsten. Het voorzichtigheidsbeginsel leidt ertoe dat realisatie van winst moet worden uitgesteld totdat daarover voldoende zekerheid bestaat. Dit betekent echter niet dat pas winst moet worden genomen bij het afsluiten van het grondexploitatiecomplex. In de paragraaf over tussentijds winst nemen genoemde situaties is voldoende zekerheid om winst te nemen en dan is er volgens het realisatiebeginsel ook alle aanleiding om dat te doen.

Complicaties (invloedsfactoren)

Er zijn verschillende complicaties (invloedsfactoren) die het nemen van (tussentijdse) resultaten op de grondexploitatie bemoeilijken. In de praktijk zijn de nog te maken aanlegkosten niet goed in te schatten door de conjunctuurgevoeligheid van het meerjarige vervaardigingproces. Ook zijn de mogelijke opbrengsten zeer conjunctuurgevoelig en zijn niet alle kavels op voorhand al verkocht tegen de gewenste verkoopprijzen. Tijdens het meerjarige proces ontstaan er vaak nieuwe inzichten die nopen tot een andere uitvoering of er treden onvoorziene verrassingen op. De aangelegde infrastructuur, zoals wegen en riolering, is voor een deel dienstbaar aan alle percelen waardoor het financieel afsluiten van delen van een locatie problemen oplevert.

Tussentijds winst nemen

Het voorzichtigheidsbeginsel leidt ertoe dat realisatie van winst moet worden uitgesteld tot daarover voldoende zekerheid bestaat. Dit betekent echter niet dat pas winst moet worden genomen bij het afsluiten van het grondexploitatiecomplex. Er zijn situaties denkbaar waarbij eerder voldoende zekerheid is voor winst nemen. Volgens het realisatiebeginsel dient in die gevallen de winst ook te worden genomen. In de BBV worden een viertal situaties van afnemende zekerheid voor de mogelijke tussentijdse winstneming beschreven.

1. Alle kosten van een complex zijn al geheel gedekt door gerealiseerde verkopen en elke verdere verkoop is dus pure winst. Maar let wel op de eventuele rentekosten, die hoger zullen uitvallen naarmate verkoop langer wordt uitgesteld, en die ook nog via de verkoopprijs moeten worden gedekt.
2. Een variant hierop is dat bijna alle kosten zijn gemaakt én ook de behoedzaam geraamde nog te maken laatste kosten geheel zijn gedekt door de gerealiseerde verkopen.
3. De gerealiseerde verkopen overtreffen de gemaakte kosten én de behoedzaam geraamde nog te verkrijgen verkoopopbrengsten zijn aanmerkelijk hoger dan de behoedzaam geraamde nog te maken laatste kosten. Deze situatie kan zich voordoen bij locaties met een relatief grote winstgevendheid.
4. Verkopen worden met een voorgecalculeerde winst gerealiseerd in een goed beheersbaar (resterend) productieproces. De voorgecalculeerde winst kan dan, onder deze relatief zekere omstandigheid, naar rato van de voortgang als gerealiseerd worden beschouwd (percentage of completion methode). Veelal wordt zo'n situatie "uitbesteed" aan een projectontwikkelaar die daadwerkelijk in staat is een goed beheersbaar (resterend) verkoop- en productieproces te organiseren en te realiseren, maar deze situatie zal niet vaak voorkomen.

De accountant heeft geadviseerd te kiezen voor de vierde methode dat wil zeggen, de "percentage of completion methode." Deze methode is in het verleden ook toegepast bij winstnemingen uit complex Snel en Polanen. Deze methode wordt gehanteerd en zal in de loop van 2013 nader worden uitgewerkt in samenspraak met de accountant.

7.2.2 Breeveld

De boekwaarde van de gronden plus de te realiseren kosten overstijgt de marktwaarde van de huidige bestemming. Om dit verschil het hoofd te bieden is een verliesvoorziening van € 800.000 getroffen. Dit is in overleg met de accountant tot stand gekomen. Voorts wordt in de

komende periode beschouwd in hoeverre een herbezinning op de ruimtelijke invulling van het plan wenselijk en mogelijk is. Er wordt gedacht aan een combinatie van wonen en werken. Een mogelijk andere ruimtelijke invulling zal waarschijnlijk leiden tot een minder groot verschil tussen de marktwaarde en de boekwaarde plus de te realiseren investeringen.

7.2.3 Risicosimulatie defensie-eiland en Snel & Polanen

Omdat de projecten Defensie-eiland en Snel & Polanen een grote invloed hebben op de stand van de ARG is de risico-opslag in beide grondexploitaties nader getoetst. Deze nadere toetsing is uitgevoerd met behulp van een MonteCarlo analyse. De uitkomst van deze analyse laat zien dat op dit moment geen aanvullende maatregelen nodig zijn. Risicomanagement is een continu proces. Dat wil zeggen dat het van belang is blijvend de mogelijke risico's te beschouwen.

8 GEHANTEERDE DEFINITIES & AFKORTINGEN

ARG:

Algemene Reserve Grondbedrijf, teneinde de resultaten en risico's te scheiden van de financiële huishouding van overige taken. De ARG vormt een buffer voor de financiële risico's die samenhangen met de grondexploitaties.

BBV

Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten. Een door het Rijk vastgestelde regelgeving waarin begroting en verantwoording van de lagere overheden moeten voldoen.

Complex:

Het grondbedrijf heeft tot doel bouwrijpe grond te produceren en te verkopen. Om structuur in de in de financiële administratie van het grondbedrijf aan te brengen wordt deze opgedeeld in complexen

Eindwaarde:

=NCW plus de rente en prijsstijgingen tot einddatum. Het begrote financiële eindresultaat na realisatie van het project. Bij grondexploitaties het financiële resultaat van het project inclusief rentekosten en prijsstijgingen.

MPG:

Meerjaren Perspectief Grondbedrijf

NCW:

Netto contante waarde (= in dit MPG waarde per 1-1-2013)

Weerstandscapaciteit:

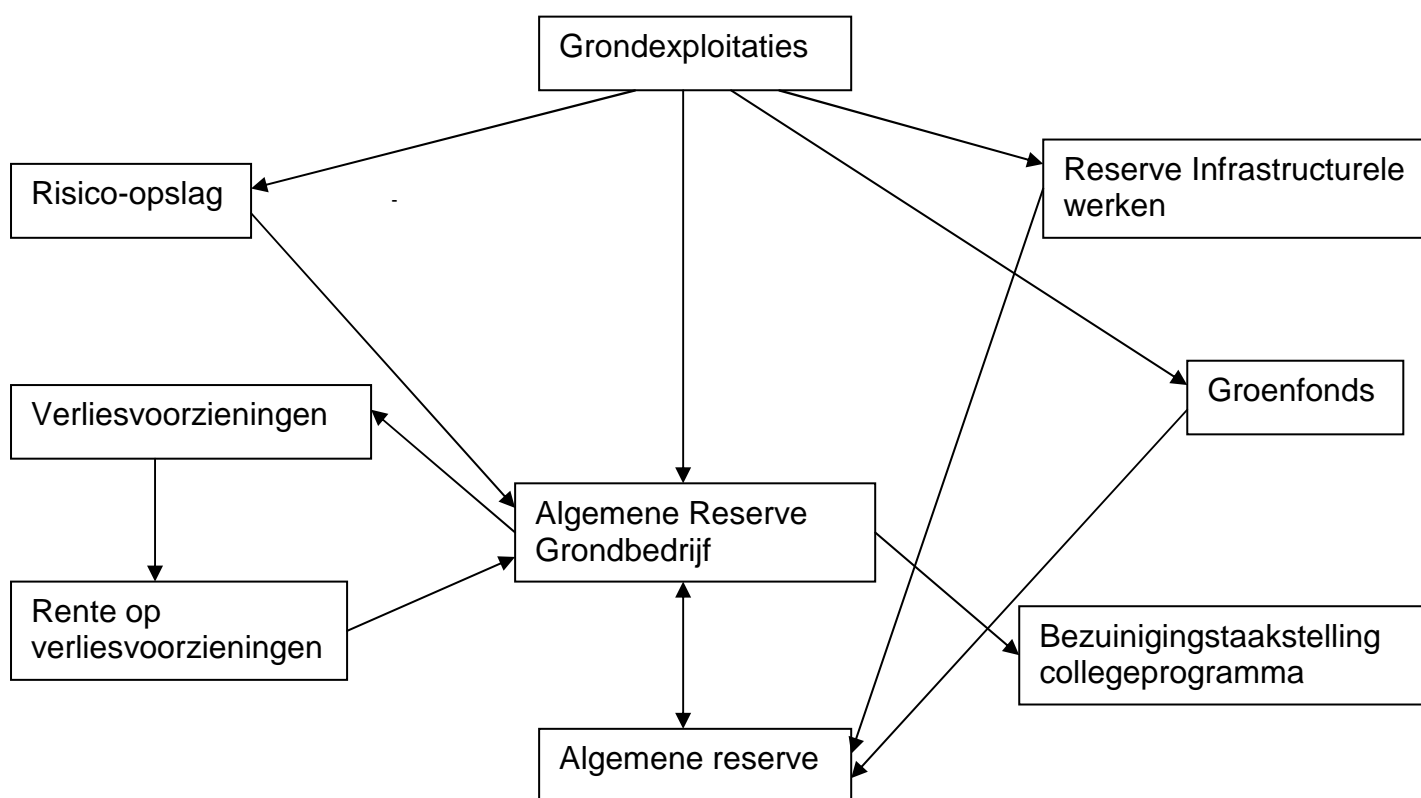
Het vermogen van het grondbedrijf om risico's (financiële tegenvallers) op te vangen. Gaat om het weerstandsvermogen inclusief de mogelijkheden binnen de diverse complexen. Voorbeelden zijn bv. aanbestedingsvoordelen, kostenstijgingen en opbrengstenstijgingen, maar ook afrondingsverschillen e.d. Het betreft hier het opvangen van niet begrote risico's en financiële tegenvallers.

Weerstandsvermogen:

Het vermogen van het grondbedrijf om ook in ongunstige tijden haar activiteiten te kunnen voortzetten. Het gaat hier om de confrontatie tussen de aanwezige vereiste weerstandscapaciteit en de aanwezige weerstandscapaciteit. Deze confrontatie maakt zichtbaar in hoeverre het grondbedrijf in staat is om risico's af te dekken.

9 BIJLAGEN

Samenhang ARG, reserves en voorzieningen



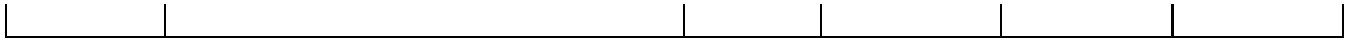
BIJLAGE 2 Ontwikkelingen ARG 2013

Jaar	Omschrijving mutatie	Bedrag mutatie	Stand Algemene Reserve Grondbedrijf
01-01-12			3.677.159
	Afdekking tekort Defensie-eiland	-265.000	
	Rente over startstand ARG2011	174.665	
	Rente over verliesvoorziening Oranjestraat	24.265	
	Rente over verliesvoorziening Breeveld	38.000	
	Rente over verliesvoorziening Defensie-eiland	603.963	
	Storting tbv algemene reserve ivm dekkingsplan coalitie	-200.000	
Totaal mutaties 2012			375.893
Stand ARG per 1-1-2013			4.053.052

BIJLAGE 3 Verloop van de Algemene reserve Grondbedrijf periode 2013-2025

Jaar	Omschrijving mutatie	Bedrag mutatie	Stand Algemene Reserve Grondbedrijf	Minimale omvang Algemene Reserve Grondbedrijf	Mogelijke afdracht Algemene Dienst
01-01-13			4.053.052	2.009.000	
	Afdekking tekort Defensie eiland	-265.000			
	Bijdrage aan bezuinigingen	-200.000			
	Afwikkeling Oranjestraat	28.142			
	Rente verliesvoorziening Defensie eiland	551.650			
	Rente ARG 2013	172.255			
	Totaal mutaties 2013		287.047		
	Verwachte stand ARG eind 2013		4.340.099		
	Mogelijke afdracht aan Algemene Dienst obv omvang ARG		-2.150.000		2.150.000
01-01-14			2.190.099	2.190.000	
	Afdekking tekort Defensie eiland	-265.000			
	Bijdrage aan bezuinigingen	-200.000			
	Rente verliesvoorziening Defensie eiland	562.913			
	Rente ARG 2014	93.079			
	Totaal mutaties 2014		190.992		
	Verwachte stand ARG eind 2014		2.381.091		
	Mogelijke afdracht aan Algemene Dienst obv omvang ARG		-630.000		630.000
01-01-15			1.751.091	1.749.000	
	Afdekking tekort Defensie eiland	-265.000			
	Rente verliesvoorziening Defensie eiland	574.175			
	Rente ARG 2015	74.421			
	Totaal mutaties 2015		383.596		
	Verwachte stand ARG eind 2015		2.134.687		
	Mogelijke afdracht aan Algemene Dienst obv omvang ARG		-890.000		890.000
01-01-16			1.244.687	1.242.000	
	Afdekking tekort Defensie eiland	-265.000			
	Rente verliesvoorziening Defensie eiland	585.438			
	Rente ARG 2016	52.899			
	Totaal mutaties 2016		373.337		
	Verwachte stand ARG eind 2016		1.618.024		
	Mogelijke afdracht aan Algemene Dienst obv omvang ARG		-250.000		250.000
01-01-17			1.368.024	1.366.000	
	Afdekking tekort Defensie eiland	-265.000			
	Rente verliesvoorziening Defensie eiland	596.700			
	Rente ARG 2017	58.141			
	Totaal mutaties 2017		389.841		
	Verwachte stand ARG eind 2017		1.757.865		
	Mogelijke afdracht aan Algemene Dienst obv omvang ARG		-290.000		290.000

01-01-18	Afdekking tekort Defensie eiland	0	1.467.865	1.461.000				
	Afsluiting Kamerik Noord-oost 2	953.887						
	Afsluiting Defensie eiland	0						
	Rente verliesvoorziening Defensie eiland	607.963						
	Rente ARG 2018	62.384						
	Totaal mutaties 2018	1.624.234						
	Verwachte stand ARG eind 2018	3.092.099						
01-01-19	Mogelijke afdracht aan Algemene Dienst obv omvang ARG	-2.090.000	1.002.099	1.000.000	2.090.000			
	Rente ARG 2019	42.589						
	Totaal mutaties 2019	42.589						
	Verwachte stand ARG eind 2019	1.044.688						
	Mogelijke afdracht aan Algemene Dienst obv omvang ARG	-40.000						
	Rente ARG 2020	42.699				1.004.688	1.000.000	
	Totaal mutaties 2020	42.699						
Verwachte stand ARG eind 2020	1.047.387							
Mogelijke afdracht aan Algemene Dienst obv omvang ARG	-40.000							
01-01-21	Rente ARG 2021	42.814	1.007.387	1.000.000				
	Totaal mutaties 2021	42.814						
	Verwachte stand ARG eind 2021	1.050.201						
	Mogelijke afdracht aan Algemene Dienst obv omvang ARG	-50.000						
01-01-22	Rente ARG 2022	42.509	1.000.201	1.000.000				
	Totaal mutaties 2022	42.509						
	Verwachte stand ARG eind 2022	1.042.710						
	Mogelijke afdracht aan Algemene Dienst obv omvang ARG	-40.000						
01-01-23	Rente ARG 2023	42.615	1.002.710	1.000.000				
	Totaal mutaties 2023	42.615						
	Verwachte stand ARG eind 2023	1.045.325						
	Mogelijke afdracht aan Algemene Dienst obv omvang ARG	-40.000						
01-01-24	Rente ARG 2024	42.726	1.005.325	1.000.000				
	Totaal mutaties 2024	42.726						
	Verwachte stand ARG eind 2024	1.048.051						
	Mogelijke afdracht aan Algemene Dienst obv omvang ARG	-40.000						



01-01-25	Rente ARG 2025	42.842	1.008.051	1.000.000	
	Totaal mutaties 2025		42.842		
	Verwachte stand ARG eind 2025		1.050.893		
	Mogelijke afdracht aan Algemene Dienst obv omvang ARG		-30.000		30.000
01-01-26			1.020.893	1.011.000	
					6.580.000

BIJLAGE 4 Meerjarenperspectief Groenfonds 2013-2025 (exclusief rente)

Jaar	Totaal jaar
31-12-2012	224.415
1-1-2014	37.820
1-1-2015	48.266
1-1-2016	90.421
1-1-2017	35.046
1-1-2018	13.388
1-1-2019	24.596
1-1-2020	11.856
1-1-2021	18.394
1-1-2022	18.454
1-1-2023	9.828
1-1-2024	12.512
1-1-2025	2
	<hr/> 544.998 <hr/>

BIJLAGE 5**Meerjarenperspectief Reserve Infrastructurele Werken 2013-2025 (exclusief****rente)**

Jaar	Totaal
	jaar
31-12-2012	15.440.141
1-1-2014	436.485
1-1-2015	549.258
1-1-2016	1.248.928
1-1-2017	543.213
1-1-2018	207.514
1-1-2019	381.238
1-1-2020	183.768
1-1-2021	285.107
1-1-2022	286.037
1-1-2023	152.334
1-1-2024	193.936
1-1-2025	31
	<hr/>
	19.907.990
	<hr/> <hr/>