

RAADSVORSTEL

13R.00134



Gemeente Woerden



13R.00134

Indiener: college van burgemeester en wethouders

Datum: 7 mei 2013

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

Portefeuille(s): Grondbedrijf

Contactpersoon: S. Koster

Tel.nr.: 8608

E-mailadres: koster.s@woerden.nl

Onderwerp: Grondexploitaties 2013 en kredietaanvraag (Kamerik Noordoost 2, Snel en Polanen, Defensie-eiland)

De raad besluit:

1. vast te stellen de exploitatieberekening Kamerik Noordoost 2 2013;
2. vast te stellen de exploitatieberekening Snel en Polanen 2013;
3. vast te stellen de exploitatieberekening Defensie-eiland 2013;
4. Op grond van het bepaalde in artikel 25 van de Gemeentewet jo. Artikel 10, tweede lid, sub b, Wob de opgelegde verplichting tot geheimhouding door het college van de onderliggende berekeningen te bekrachtigen;
5. een krediet beschikbaar te stellen ten behoeve van de jaarschijf 2013/2014 ter grootte van € 4.996.286,- voor het complex Snel en Polanen
6. een krediet beschikbaar te stellen ten behoeve van de jaarschijf 2013/2014 ter grootte van € 920.836,- voor het complex Defensie-eiland

Inleiding:

De grondexploitaties zijn geactualiseerd op basis van de nieuwe boekwaardes per 1-1-2013 alsmede op basis van de ontwikkelingen die zich vanaf 1-1-2012 hebben voorgedaan binnen de diverse complexen. Op basis van deze door uw raad vast te stellen grondexploitaties vragen wij krediet aan. Daarmee kunnen de jaarschijven worden verwerkt in de gemeentebegroting.

Bevoegdheid:

Vaststellen exploitatieberekeningen en kredietaanvraag: artikelen 108 ja 147 en 189 gemeentewet

Beoogd effect:

De grondexploitaties worden, vanwege de kaderstellende taak en het budgetrecht, aan de raad ter vaststelling aangeboden.

Argumenten:

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

Kanttekeningen:

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

Financiën:

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

Uitvoering:

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

Communicatie:

Samenhang met eerdere besluitvorming:

MPG 2013 (13i.1592)
Nota "Vaste grond voor Beleid"

Bijlagen:

Grondexploitaties toelichting (openbaar):

Kamerik Noordoost 2,	(13i.01587)
Defensie-eiland.	(13i.01588)
Snel en Polanen,	(13i.01589)

Grondexploitaties eindwaardeberekeningen (geheim):

Kamerik Noordoost 2,	(13i.01584)
Defensie-eiland.	(13i.01585)
Snel en Polanen,	(13i.01586)

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

Jaarschijven 2013/2014 (Kamerik Noordoost 2, Snel en Polanen, Defensie-eiland) (13i.01590)

De indiener: college van burgemeester en wethouders

de secretaris


dr. G.W. Goedmakers CMC

de burgemeester


V.J.H. Molkenboer

Gemeente Woerden

Exploitatieberekening Kamerik NOII 2013

Prijspeil 1 januari 2013

Woerden, februari 2013

INHOUD

1. INLEIDING	2
2. STAND VAN ZAKEN	3
3. EXPLOITATIEBEREKENING KAMERIK NOORDOOST 2	5
4. ANALYSE EN BUDGETVERGELIJKING	7
5. RISICOASPECTEN	8

Bijlage 1: exploitatiegebied Kamerik Noord-oost II

Bijlage 2: exploitatieberekening Kamerik Noord-oost II 2013 (Op grond van artikel 25 jo. 86 van de Gemeentewet is deze bijlage GEHEIM)

1. INLEIDING

1.1 Algemeen

Op 29 juni 2005 heeft de Raad de startnotitie Kamerik Noord-oost II vastgesteld. In deze startnotitie zijn de kaders voor de planontwikkeling beschreven. Er is een stedenbouwkundig plan opgesteld, dat voldoet aan de door de Raad gestelde kaders en dat is overlegd met de klankbordgroep Kamerik Noord-oost II.

In 2007 heeft Zuwe bij het college een aanvraag gedaan om een klein verpleeghuis te mogen realiseren in het plangebied. Het college heeft met dit verzoek ingestemd, onder voorwaarde dat op de eerste verdieping in samenwerking met woningbouwvereniging Kamerik 10 starterappartementen worden gerealiseerd. Door het honoreren van dit verzoek was het noodzakelijk een heel nieuw stedenbouwkundig plan te maken. Hierbij is rekening gehouden met de belangrijkste stedenbouwkundige uitgangspunten uit het oorspronkelijke plan (gebundelde parkeervoorzieningen, ontsluiting en centrale groenvoorziening).

Tranche I betreffen de 10 particulier opdrachtgeverschap (PO) kavels. Deze kavels zijn grotendeels in 2011 gerealiseerd en verkocht, op drie kavels na (kavel 1, 2 en 10). De planning was dat deze kavels in 2012 verkocht zouden worden. Dit gold tevens voor de kangoeroewoningen.

In deze exploitatie zijn de ontwikkelingen en wijzigingen tot eind 2012 verwerkt.

De uitgangspunten uit deze exploitatie zijn tot stand gekomen in overleg met de afdelingen Ruimte (o.a. de projectleider) en Realisatie & Beheer.

1.2 Parameters

De parameters die worden gebruikt zijn:

- rentewinst- en verlies 4,25%
- kostenstijgingspercentage 2012 1,60%
- kostenstijgingspercentage 2013 e.v. 1,50%
- opbrengstenstijgingspercentage 2012 tot 2015 0,00%
- opbrengstenstijgingspercentage vanaf 2016 0,50%
- startdatum 1-1-2013
- einddatum 1-1-2018

De parameters voor grondexploitaties 2013 zal een bijlage bij het MPG vormen.

1.3 Besluiten

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

Onderwerp:	Stuk/besluitnr:	Besluitdatum:
Exploitaties en jaarschijven 2012 en 2013	12A.003501	22 mei 2012
	12R.00171	31 mei 2012
Diverse koopovereenkomsten	12A.00601	18 april 2012
	12A.00017	5 mei 2012
	12A.01103	17 september 2012

1.4 Plangebied

Het exploitatiegebied betreft het woongebied Kamerik Noord-oost II, zoals aangegeven op de bij deze berekening behorende kaart die toegevoegd is aan de bijlage.

2. STAND VAN ZAKEN

Het totale plan bestaat uit 62 woningen en een verpleeghuis met 24 eenheden. De woningen zijn verdeeld in 3 categorieën: duur (38%), middelduur (24%) en goedkoop (40%).

Het stedenbouwkundig plan is globaal verdeeld in 2 deelgebieden: het boerenerf/kangoeroewoningen en het eiland.

Boerenerf (westelijk gedeelte)

Dit deelgebied is met uitzondering van de kangoeroewoningen gerealiseerd.

Het boerenerf sluit aan op de halfopen lintbebouwing langs de Kamerikse wetering. Dit gebied dat projectmatig in één hand is ontwikkeld door de woningbouwstichting Kamerik.

De woningen zijn in 2009 opgeleverd.

De gerealiseerde rug-aan-rug woningen (goedkope koopwoningen) zijn met een MGE-constructie (maatschappelijk gebonden eigendom) verkocht. Daarnaast is afgesproken dat de woningbouwstichting het openbaar gebied zelf inricht en gaat onderhouden. Hiervoor ontvangt zij van de gemeente een eenmalig vergoeding (zie onder de post: diverse kosten in de exploitatieberekening).

Dit gebied bestaat uit:

- 8 rug-aan-rug woningen (goedkope koop met MGE)
- 7 rijwoningen (sociale huur)
- 2 rijwoningen (middelduur)
- 2 rijwoningen/kangoeroe (duur)

Kangoeroewoningen

Ten westen van het boerenerf worden 2 zogenaamde kangoeroewoningen in de dure sector ontwikkeld. Het concept bestaat uit twee aan elkaar gekoppelde zelfstandige woningen. De woningen zijn in eerste instantie bedoeld voor mensen met een aantoonbare zorgvraag en hun verzorger(s) (mantelzorg). Bijvoorbeeld zorgbehoevende ouderen of mensen met een handicap en hun familie. Indien hier geen vraag naar is zullen de woningen uitgegeven aan mensen met de wens van een kantoor aan huis of als 4 woningen. In totaal betreft het hier dus 4 zelfstandige woningen. De keuze voor kangoeroewoningen heeft op basis van de waardebeoordeling van de taxateur geen negatieve financiële gevolgen voor de exploitatie.

Gebleken is dat er nauwelijks interesse is in de kangoeroewoningen. In 2011 is besloten dat de kavels verkocht worden als vrijstaande woningen. In 2012 zullen de inkomsten hiervan zichtbaar zijn. Er is nog steeds de voorkeur naar het realiseren van twee kangoeroewoningen. De kangoeroewoningen zullen daarom op een andere locatie in het plangebied gepland worden.

Het eiland (oostelijk gedeelte)

Het eiland is omgeven door water en wordt in oost-westrichting ontsloten. Aan deze ontsluiting liggen 2 centrale parkeerterreinen. De overige benodigde parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd op de kavels. Op deze wijze wordt op zo efficiënt mogelijke wijze het grote aantal benodigde parkeerplaatsen ingepast. In het midden van het eiland komt een groene zone. Tevens biedt deze zone ruimte voor een speelplek voor kinderen van 0-6 jaar. De maximale loopafstand naar een dergelijk speelplek is ca. 100 meter. Het is uit dat oogpunt wenselijk om een brug te maken richting de in aanbouw zijnde woningen aan de Beukenlaan, zodat de speelplek een groter bereik krijgt. Hier tegenover staat de veiligheid met betrekking tot het oversteken van de Beukenlaan. Over het wel of niet aanleggen van een voetgangersbrug naar deze zone is nog geen besluit genomen. Wel is er in de exploitatieopzet rekening mee gehouden.

In tegenstelling tot het boerenerf dat projectmatig ontwikkeld zal worden, is het eiland flexibeler invulbaar. 10 Kavels (tranche I) zijn als vrije kavels uitgegeven, particulier opdrachtgeverschap. Het steven is om de rest van de vrije kavels op dezelfde manier uit te geven. De 10 rijwoningen zullen als CPO (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap) project uitgevoerd worden. In Waterrijk is in 2010 het eerste CPO project uitgevoerd. Dit bleek een succesvol project te zijn. In de economische tijd waarin de bouw zich op dit moment bevindt, wordt de voorkeur hier aan gegeven boven PO kavels.

Ook wat betreft de verdeling van het type woningen biedt het plan de mogelijkheid om hier wijzigingen in aan te brengen, weliswaar binnen de mogelijkheden van de grondexploitatie.

Het gebied bestaat op dit moment uit 4 fasen, die bestaan uit:

- 1 verpleeghuis met 24 eenheden en 10 appartementen (goedkoop)
- 4 vrijstaande woningen (duur)
- 14 twee-onder-een kapwoningen (duur)
- 3 drie-onder-een kapwoningen (middelduur)
- 10 rijwoningen koop (betaalbaar/middelduur)

Fase 1 en 2 (oorspronkelijk tranche I)

In 2010 is een koopovereenkomst gesloten voor de realisatie van een verpleeghuis met 24 eenheden en 10 appartementen. De levering van de grond en start bouw is in 2011 gestart. Daarnaast zijn er 2 kavels voor vrijstaande en 8 kavels voor meer-onder-een kapwoningen voor PO op de markt gebracht.

Kavel 1, 2 (meer-onder-een kapwoningen) en 10 (vrijstaande woning) zijn niet in 2011 verkocht. Deze woningen worden in 2012 verkocht. Dit betekent dus een verschuiving in het programma.

Fase 3 en 4 (oorspronkelijk tranche II en III)

De woningen die gerealiseerd worden in deze fase zijn:

- Fase 3 (tranche III) : 10 eengezinswoningen, 2 meer-onder-een kapwoning en 1 vrijstaande woning. Er bestaat een mogelijkheid dat de 10 eengezinswoningen worden vervangen voor andere typen woningen. Vooralsnog worden de 10 eengezinswoningen aangehouden.
- Fase 4 (tranche II): 7 meer-onder-een kapwoning en 1 vrijstaande woning.

Bij Fase 3 worden de 10 rijwoningen als CPO project uitgevoerd en de drie vrije kavels middels PO. Fase vier is geheel PO.

In fase 3 en 4 treedt een verschuiving in de planning op:

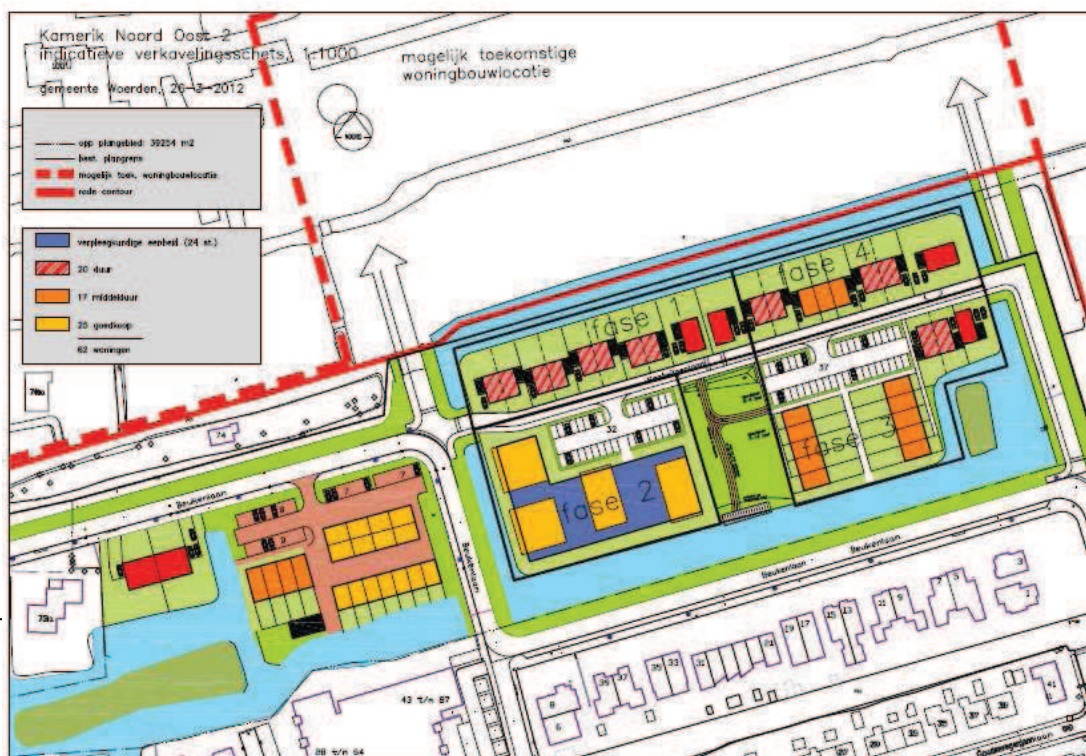
- 2014: CPO project uitgevoerd
- 2015: drie vrije kavels van fase 3 en drie vrije kavels fase 4
- 2016: drie vrije kavels fase 4
- 2017: drie vrije kavels fase 4

Dit lijkt op dit moment, volgens de projectleider, de meest reële planning. Dit heeft echter wel gevolgen voor het exploitatieresultaat.

De verschuiving heeft een aantal oorzaken:

- Verloop van de projectleiders;
- Vertraging van de bouw in fase 1 en 2 en kangoeroekavels;
- Vertraging in de planning van Zuwe zorg door oeverwaluwen en faillissement aannemer;
- Economische crisis.

De planning van de uitgifte is weergegeven in de grondexploitatie op het blad (fasering opbrengsten in aantallen) en loopt van 2013 tot en met 2017.



3. EXPLOITATIEBEREKENING KAMERIK NOORD-OOST II 2012

3.1 Exploitatieresultaat

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

De exploitatieberekening geeft op eindwaarde (1-1-2018) een saldo van € 869.924

De contante waarde per 1-1-2013 bedraagt € 842.000 positief.

De waardes liggen lager dan vorig jaar. Dit heeft voornamelijk te maken met de verschuiving van de planning, de aangepaste fasering, de ontstane langere looptijd en BTW verhoging naar 21% (wat niet doorgerekend wordt naar de koper, vanwege de economie).

3.2 Samenvatting van de investeringen, opbrengsten en saldo

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

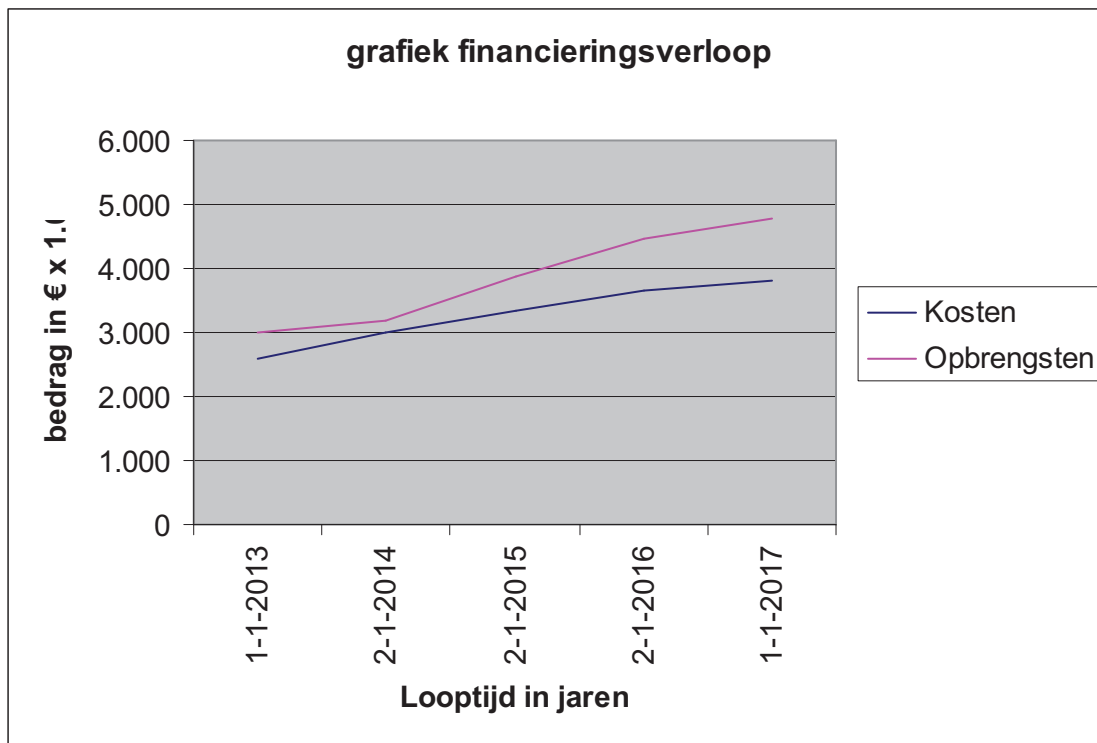
SAMENVATTING			
<u>KOSTEN</u>	Exploitatie 2012	Exploitatie 2013	Verschil
VERWERVING	365.925	365.925	0
MILIEUVOORZIENINGEN	19.051	19.051	0
PLANGERICHTE VOORZIENINGEN	1.471.718	1.470.537	-1.181
PLANONTWIKKELINGSKOSTEN	645.693	751.924	101.231
DIVERSE KOSTEN	68.850	68.850	0
BIJDRAGE FONDSSEN	625.829	625.829	0
OVERIGE BIJDRAGEN	445.800	445.800	0
RISICOVOORZIENING	219.000	150.000	-69.000
SUBTOTAAL	3.866.866	3.897.916	31.050
KOSTENSTIJGING	33.000	44.000	11.000
			0
SUBTOTAAL	3.899.866	3.941.916	42.050
RENTELASTEN/-BATEN	62.701	35.927	-26.774
			0
TOTAAL KOSTEN	3.962.567	3.977.843	15.276
			0

<u>OPBRENGSTEN</u>	Exploitatie 2012	Exploitatie 2013	Verschil
WONINGBOUW GOEDKOOP	778.651	778.651	0
WONINGBOUW MIDDEN	1.365.000	1.313.000	-52.000
WONINGBOUW DUUR	2.725.998	2.549.101	-176.897
OPENBARE EN BIJZONDERE GEBOUWEN	305.400	305.400	0
HUREN EN PACHTEN	1.430	1.430	0
DIVERSE OPBRENGSTEN	29.353	30.185	832
			0
SUBTOTAAL	5.205.832	4.977.767	-228.065
OPBRENGSTENSTIJGING	0	9.000	9.000
			0
TOTAAL OPBRENGSTEN	5.205.832	4.986.767	-219.065

			0
			0
RECAPITULATIE			0
TOTAAL KOSTEN PRIJSPEIL 1-1-2012 EXCL. RENTE	3.866.866	3.897.916	31.050
GERAAMDE KOSTENSTIJGING	33.000	44.000	11.000
INVESTERINGEN OP EINDWAARDE (1-1-2018) EXCL. RENTE	<u>3.896.866</u>	<u>3.941.916</u>	<u>42.050</u>
			0
TOTAAL OPBRENGSTEN PRIJSPEIL 1-1-2011	5.205.832	4.977.767	-228.065
GERAAMDE OPBRENGSTENSTIJGING	0	9.000	9.000
OPBRENGSTEN OP EINDWAARDE (1-1-2018)	<u>5.276.223</u>	<u>4.986.767</u>	<u>-219.065</u>
			0
POSITIEF SALDO OP EINDWAARDE (1-1-2018) EXCL. RENTE	1.308.966	1.044.851	-261.115
SALDO RENTEVERLIJES	62.701	35.927	-26.774
POSITIEF SALDO OP EINDWAARDE (1-1-2018)	1.243.265	1.008.924	-287.889
GERESERVEERDE VERLIJESVOORZIENING KAMERIK NOORD-OOST II	0	0	0
POSITIEF SALDO OP EINDWAARDE (1-1-2018)	<u>1.243.265</u>	<u>1.008.924</u>	<u>-287.889</u>
			0
POSITIEF SALDO OP STARTWAARDE (1-1-2012)	<u>1.033.000</u>	<u>819.000</u>	<u>-214.000</u>

In de hiervoor genoemde investeringen en opbrengsten zijn de gerealiseerde kosten en opbrengsten, alsmede de lopende verplichtingen en de nog te verwachten ramingen opgenomen.

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



4 ANALYSE EN BUDGETVERGELIJKING

Wijzigingen ten opzichte van de exploitatieberekening 2012

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

4.1 Investeringsvergelijking

In de exploitatie van 2013 zijn er weinig grote verschillen te zien, met betrekking tot de kosten. De kleine verschillen hebben ook te maken met afrondingsverschillen. De aspecten die voor aanpassing van de nog te maken kosten hebben gezorgd ten opzichte van de exploitatieberekening 2012 zijn onderstaand weergegeven.

In de budgetbewaking hebben er wel een aantal foutieve boekingen plaatsgevonden. Deze boekingen worden volgend jaar, met de herziening van de grondexploitatie, gecorrigeerd.

Plangerichte voorzieningen

In de plangerichte voorzieningen is een klein positief verschil te zien van circa € 1000,-. Dit verschil zit voornamelijk in minder opschonen van openbaar terrein en huisaansluitingen. De verandering van de eenheidsprijzen is hier ook in verwerkt.

Planontwikkelingskosten

De planontwikkelingskosten stijgen. Dit heeft te maken met het CPO project in fase 2.

Risico en onvoorzien

De post risico en onvoorzien is gedaald. De post onvoorzien en risico wordt bepaald als percentage van de nog te realiseren opbrengsten. Ten opzichte van 2012 is het totaal aan te realiseren opbrengsten (als gevolg van gerealiseerde opbrengsten in 2012) gedaald. De post risico en onvoorzien daalt mee met de daling van te realiseren opbrengsten.

Rentelasten

De rentelasten zijn afgenomen. Dit heeft te maken met de verlaging van de rekenrente, anderzijds is sprake van een negatief effect op de rente door de verlenging van de looptijd.

4.2 Opbrengstenvergelijking

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

Opbrengsten uit woningbouw

De geraamde opbrengsten uit de grondverkoop voor woningbouw zijn per saldo € 228.897,- lager dan opgenomen is in de vorige exploitatie. De vrij op naam prijzen zijn in lijn met de actuele markt niet verhoogd, de bouwkosten kennen wel een opwaartse correctie. Daarmee is de residuele grondwaarde lager. Kavel 1 en 2 zijn in 2012 niet verkocht. De verkoop van deze kavels was wel gepland voor dit jaar.

5 RISICOASPECTEN

In dit hoofdstuk worden de risicoaspecten, die in deze exploitatieberekening begrepen zijn, in beeld gebracht.

5.1 Investeringsen

Hier zijn geen grote wijzigingen in kosten te verwachten indien het plan conform de huidige stedenbouwkundige uitgangspunten wordt gerealiseerd.

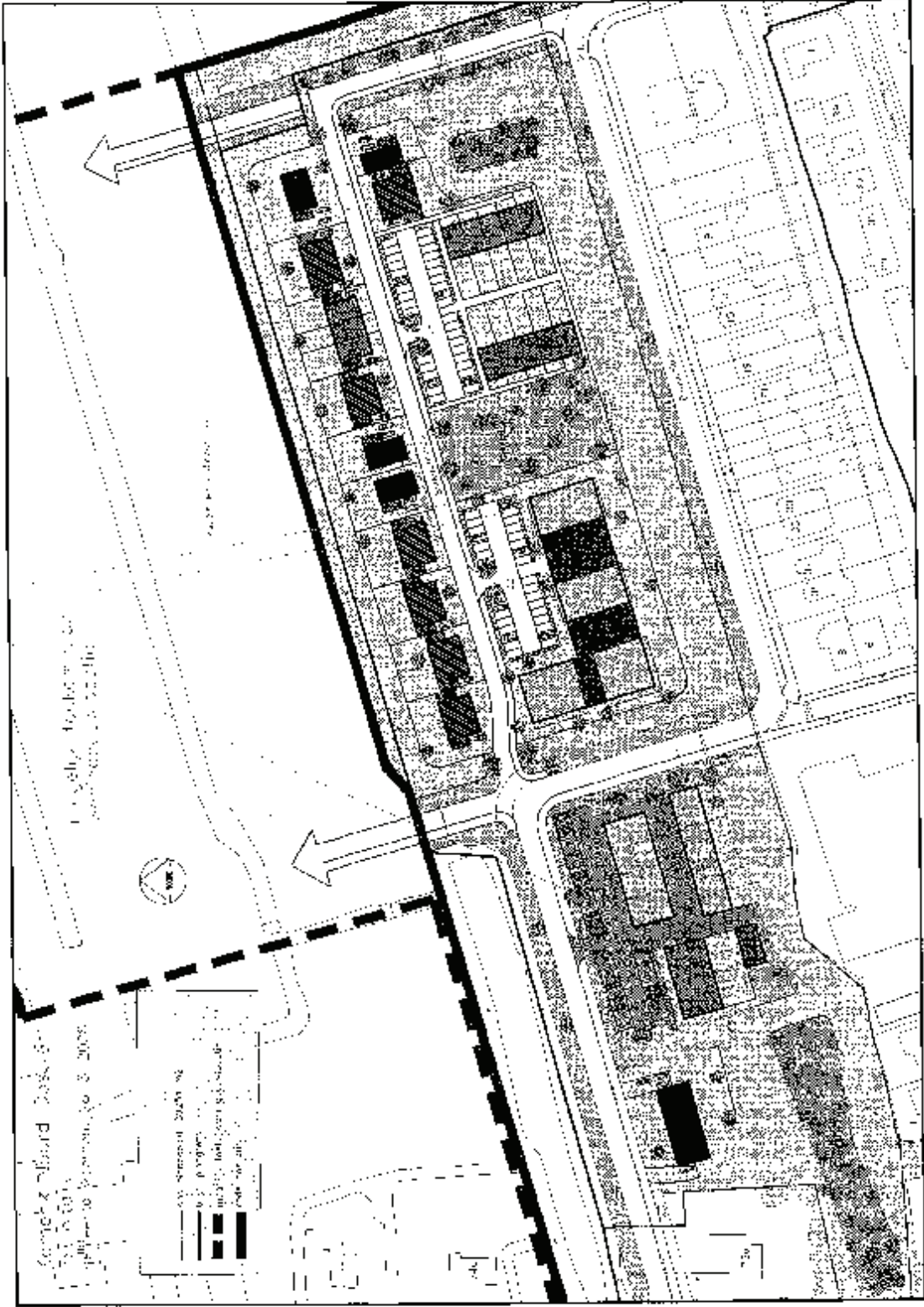
Wel moet voorkomen worden dat er een extra vertraging in het woningbouwprogramma optreedt. Een grotere vertraging leidt tot meer rentelasten en dit heeft gevolg voor het resultaat.

De extra plankosten zijn een extra kostenpost.

5.2 Opbrengsten

Door de opbrengsten residueel en marktconform te ramen is een hoog opbrengstenniveau en kan de exploitatie een relatief grote afdracht doen aan bovenwijkse voorzieningen (RIW en Groenfonds) en blijft toch nog een relatief groot positief saldo over (overigens wel een lager saldo in vergelijking met vorig jaar). Op aangeven van de gemeentelijke accountant is de afdracht aan fondsen gekoppeld aan het tempo van gerealiseerde opbrengsten.

Bijlage 1: exploitatiegebied Kamerik NOII



Gemeente Woerden

Exploitatieberekening Defensie-eiland 2013

Prijspeil 1 januari 2013

INHOUD

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

Bijlage 1: exploitatieberekening Defensie eiland 2013
(Op grond van artikel 25 jo. 86 van de Gemeentewet is deze bijlage GEHEIM)

1. INLEIDING

1.1 Algemeen

Deze rapportage is een toelichting op de exploitatieberekening Defensie eiland 2013.

De gegevens inzake de boekwaarde zijn bepaald in overleg met de afdeling Ondersteuning. De boekwaarde geeft de stand weer per 31 december 2012. De overige wijzigingen zijn tot stand gekomen in overleg met de projectleider Defensie eiland en de afdelingen Ruimte en Realisatie & Beheer.

In de onderhavige grondexploitatie is sprake van een administratieve verantwoording van het gebied Defensie eiland, waarin de uitgaven en opbrengsten van de afgelopen jaren zijn verwerkt en een raming is gemaakt van de toekomstige nog te maken kosten en te verwachten opbrengsten.

De grondexploitatie is opgezet voor het gehele gebied van het Defensie eiland met uitzondering van de parkeergarage onder gebouw 3. Er is op 30 juni 2011 door de raad besloten tot een reservering vanuit de Algemene Reserve ten behoeve van de investering in de parkeergarage. De financiële implicaties van de parkeergarage vinden buiten de grondexploitatie plaats.

1.2 Parameters

Voor het berekenen van de invloeden van kosten- en opbrengststijging en de financieringslasten (rente) wordt gebruikt gemaakt van de volgende parameters:

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

Voor het vaststellen van de hoogte van deze parameters wordt verwezen naar het collegebesluit parameters voor de grondexploitaties 2013. In afwijking van het collegebesluit voor de parameters is de parameter van het opbrengstenstijgingspercentage de Euribor parameter (1,60%) toegepast (hetgeen is afgesproken in de ontwikkelingsovereenkomst).

1.3 Besluiten

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

Onderwerp:	Stuk/besluitnr:	Besluitdatum:
Geoptimaliseerd plan Defensie-eiland	10R.00034 A-9	18 februari 2010
Exploitaties en jaarschijven 2011 en 2012	10R.00124	24 juni 2010
Aanvullende overeenkomst Defensie eiland	H-5	25 november 2010
Besluit instemming aanvullende overeenkomst Defensie eiland	11A.00026	18 januari 2011
Defensie-eiland: Inrichting zone rond Kasteel en parkeergarage	11R-00116	30 juni 2011
Parameters voor de grondexploitaties 2013	In MPG 2013	

1.4 Plangebied

Op bijgevoegde tekening W0122008 d.d. 15 oktober 2007 is de begrenzing van het plangebied en ook het eigendom van de gemeente aangegeven. In totaliteit gaat om de herontwikkeling van ca. 3,3 ha plangebied. De gemeente heeft het gebied in 2005 verworven van de Staat. Defensie heeft dit terrein jarenlang in gebruik gehad als wasserij voor defensie. Het plangebied is omzoomd door water en ligt tussen het station en het centrum van de stad.

Als bijlage 1 is tekening W0122008 opgenomen met de begrenzing van het totale plangebied.

2. STAND VAN ZAKEN

Het Defensie-eiland is in 2005 door de gemeente aangekocht van de Staat. De aankoop is gedaan op basis van een door de raad beschikbaar gesteld voorbereidingskrediet.

Na de aankoop is door de gemeente een proces gestart om te komen tot verkoop van het eiland. Het gaat hierbij om een gecombineerde opgave van sanering en herontwikkeling. Allereerst zijn de wensen en eisen binnen de raad geïnventariseerd die bij een verkoop als programma van eisen zouden gelden. Vervolgens is een participatietraject gestart en is het ruimtelijk kader door de gemeente uitgewerkt. Een en ander leidde in 2007 tot een toetsingskader voor een te houden aanbesteding waarbij ook eisen aan de bodem en grondwatersanering werden geformuleerd. De mogelijke financiële gevolgen zijn door de Gemeenteraad meegenomen in het besluit over bepaalde keuzes.

Vervolgens is de procedure tot Europese aanbesteding voorbereid en uitgevoerd. De geselecteerde ontwikkelaars zijn aan de slag gegaan voor het opstellen van het plan. Uitgangspunt bij de Europese aanbesteding was dat de ontwikkelaar de totale herontwikkeling doet en dat de gemeente een facilitaire rol speelt. Bij de uitvraag werd gevraagd om een plan en een grondbieding gebaseerd op de gestelde kaders.

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

In maart 2009 werd de gemeenteraad op de hoogte gebracht van de financiële consequenties van de opties en het totale plan. Om het tekort te beperken werd besloten om geen gebruik te maken van de optie van de aanleg van technische infrastructuur voor fase 3 van de sanering.

In de jaren 2009/2010 is een geoptimaliseerd plan voor de ontwikkeling van het Defensie-eiland door Blauwhoed/VORM en de gemeente opgesteld. Door het planvoorstel uit 2008 op bepaalde onderdelen te wijzigen/aan te passen, wordt bereikt dat het plan haalbaar en uitvoerbaar blijft voor de ontwikkelaar, en het tekort op de gemeentelijke exploitatie voor het Defensie-eiland afneemt.

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

1. *Subsidies*

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

2. *Reserveringen*

Bij de behandeling van de begroting van 2010 is een voorziening in de algemene dienst opgenomen ten gunste van de grondexploitatie Defensie-eiland van € 5,0 mln (netto contant per 1 januari 2009). Daarnaast is bij de

vaststelling van de grondexploitatie Defensie eiland 2010 is een extra voorziening getroffen van € 7,4 miljoen op eindwaarde uit de algemene reserve grondbedrijf. Door een administratieve bijdrage in de rentekosten verbandhoudend met gedeeltelijke voorziening op startwaarde en gedeeltelijke voorziening op eindwaarde. De voorschriften van de accountant worden hierdoor optimaal ingevuld.

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

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

3. EXPLOITATIEBEREKENING DEFENSIE EILAND 2013

De gehanteerde uitgangspunten voor de bepaling van het exploitatieresultaat zijn in paragraaf 1.2 weergegeven. De herziening van de exploitatieberekening geeft op eindwaarde (1-1-2018) een positief saldo van € 695= . De contante waarde per 1-1-2013 bedraagt € 564

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

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

V= voordeel

N= nadeel

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

4. ANALYSE EN BUDGETVERGELIJKING

Wijzigingen ten opzichte van de exploitatieberekening 2012

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

4.1 Investeringsvergelijking

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

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

Planontwikkelingskosten

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

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

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

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

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

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

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

Diverse kosten

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

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

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

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

Rentelasten/-baten en verliesvoorziening

In de grondexploitatie 2010 werd, zoals altijd gebruikelijk was binnen Woerden, verliezen afgedekt op startwaarde en werd over de verliesvoorziening binnen de grondexploitatie rente toegerekend. Op eindwaarde was de verliesvoorziening dan hoog genoeg om bij afsluiting het tekort op eindwaarde af te dekken. Bijkomend voordelen van deze werkwijze: nooit last van onnodig “dood” geld en afdekking verliezen met zo min mogelijk middelen, immers de verliesvoorziening groeit administratief aan tot het verlies op eindwaarde (elk jaar net voldoende gereserveerd om het tekort te kunnen afdekken).

Vanaf 2010 heeft de accountant aangegeven dat deze werkwijze, afdekking tekorten op startwaarde en rentetoevoeging binnen de grondexploitatie, voor nieuwe reserveringen niet meer gehanteerd mag worden. Nieuwe reserveringen voor tekorten dienen op eindwaarde apart gezet te worden waarbij de rente over de verliesvoorziening ten gunste komt van de Algemene Reserve Grondbedrijf. Voor het berekende exploitatieverlies is een 2 tal voorzieningen getroffen binnen de ARG. 1 voorziening is gebaseerd op eindwaarde en 1 is gebaseerd op startwaarde nu zijn de nieuwe accountantsregels toegepast.

Aangezien de grondexploitatie bestaat uit een voorziening van deels op startwaarde en deels op eindwaarde is in 2012 Defensie-eiland hebben we de oude wijze van verliesvoorziening deels proberen gelijk te schakelen aan de nieuwe accountantregels. Dit betekent dat een deel van de rentetoe rekening binnen de exploitatie wordt verrekend en deels wordt vergoed aan de algemene reserve grondbedrijf. Op het einde van de exploitatie kunnen die rentetoevoegingen binnen de ARG worden gebruikt om het exploitatietekort te verevenen.

Over de verliesvoorziening (5 miljoen op startwaarde) wordt de rente toegerekend binnen de grondexploitatie. Op aanraden van de accountant is het tweede deel van de verliesvoorziening afgedekt op eindwaarde. De rente over dit deel van de verliesvoorziening komt ten gunste van de Algemene Reserve Grondexploitatie (ARG).

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

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

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

4.2 Opbrengstenvergelijking

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

De opbrengsten uit gronduitgifte zijn niet veranderd.

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

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

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

5. RISICOASPECTEN

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

Marktomstandigheden en afzetsnelheid

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

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

In de afgelopen jaren is er gewerkt aan optimalisatie van het plan en de grondbieding. Dit heeft geleid tot een verdubbeling van het grondbod. Daarnaast zijn er diverse subsidies aangevraagd en verleend voor de ontwikkeling van het Defensie eiland. Hiermee is de financiële doelstelling weliswaar niet behaald, maar is het tekort wel afgenomen. Aandachtspunt is nu om vast te houden aan de gemaakte afspraken, zodat zowel het grondbod als de subsidies daadwerkelijk en tijdig worden gerealiseerd.

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

Vertraging betekent renteverlies, vermindering van het maatschappelijk draagvlak, hogere planvoorbereidingskosten en mogelijk het verlies van subsidies. Onder andere door het benoemen van de kritische processen en daarop sterk te sturen wordt dit risico beheerst.

Gemeente Woerden

Exploitatieberekening Snel en Polanen 2013

Prijspeil 1 januari 2013

INHOUD

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

Bijlage 1: exploitatiegebied Snel en Polanen

Bijlage 2: exploitatieberekening Snel en Polanen 2013 (Op grond van artikel 25 jo. 86 van de Gemeentewet is deze bijlage GEHEIM)

1. INLEIDING

1.1 Algemeen

Deze rapportage is een herziening van de exploitatieberekening Snel en Polanen 2012.

De gegevens inzake de boekwaarde zijn bepaald in overleg met de afdeling Ondersteuning en sluiten aan bij de jaarrekening 2012. De uitgangspunten uit deze exploitatie zijn tot stand gekomen in overleg met de afdelingen Ruimte en Realisatie & Beheer de overige wijzigingen zijn tot stand gekomen in overleg met de projectleider Snel en Polanen.

In de onderhavige grondexploitatie is sprake van een administratieve herziening van het gebied Snel en Polanen, waarin de uitgaven van het afgelopen jaar zijn verwerkt en zijn afgetrokken van de afgegeven budgetten, de restant budgetten worden doorgeschoven naar het volgende jaar en de kosten en opbrengsten worden geïndexeerd met de stijgingen van het afgelopen jaar. Daarnaast zijn de bekende wijzigingen van het afgelopen en lopende jaar verwerkt of anders vermeld om vervolgens in de volgende herziening te worden verwerkt. Deze kunnen betrekking hebben op tegenvallers en/of meevallers in de kosten, de fasering, de opbrengsten of gewijzigde inzichten.

De grondexploitatie is opgezet voor het gehele gebied van Snel en Polanen. Voor de deelgebieden (zoals die worden beschreven in hoofdstuk 2 en te zien zijn in Bijlage 1) is in de rapportage een toelichting gegeven.

1.2 Parameters

Voor het berekenen van de invloeden van kosten- en opbrengststijging en de financieringslasten (rente) wordt gebruikt gemaakt van de volgende parameters:

De parameters die worden gebruikt zijn:

- | | |
|--|----------|
| • rentewinst- en verlies | 4,25% |
| • kostenstijgingspercentage 2012 | 1,60% |
| • kostenstijgingspercentage 2013 e.v. | 1,50% |
| • opbrengstenstijgingspercentage 2012 tot 2015 | 0,00% |
| • opbrengstenstijgingspercentage vanaf 2016. | 1,00% |
| • startdatum exploitatie | 1-1-2013 |
| • einddatum exploitatie | 1-1-2026 |

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

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

In 2012 kennen deze prijsklassen de volgende ranges.

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

€ 265.000 VON.

3. De prijsklasse middeldure woningbouw bestaat uit: koopwoningen van € 265.000 tot € 315.000 VON.
4. De prijsklasse dure woningbouw bestaat uit: koopwoningen boven de € 315.000 VON.

Voor al de prijsklassen wordt gerekend met de residuele grondprijs met uitzondering van de sociale huurwoningen waarbij gerekend wordt met een vaste kavelprijs en bij het Villapark waarbij tevens de comparatieve methode wordt gehanteerd. De gekozen vorm van grondprijsbepaling komt voort uit de door de raad vastgestelde nota Vaste Grond voor beleid (vastgesteld bij raadsbesluit van 15 februari 2006 met addendum 2011) en de grondprijsbrief 2013.

1.3 Besluiten

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

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

1.4 Plangebied

Als bijlage 1 is een tekening opgenomen met de begrenzing van het totale plangebied en dat van de 4 deelprojecten. Deze 4 deelprojecten zijn: Snel en Polanen Algemeen, Waterrijk, Snellerpoort en Recreatiegebied Cattenbroek.

2. STAND VAN ZAKEN PER DEELGEBIED

Het voor uitgifte in aanmerking komend gebied is onderverdeeld in de hieronder aangegeven deelgebieden (zie ook bijlage 1):

2.1 Deelgebied Snel en Polanen Algemeen

Dit deelgebied bestaat uit het gebied ten westen van de Cattenbroekerdijk zoals staat aangegeven op bijlage 1.

In het gebied ten westen van de Cattenbroekerdijk zijn inmiddels 2116 woningen gerealiseerd.

Daarnaast bestaat het gebied uit bedrijventerrein Polanen dat inmiddels geheel is uitgegeven aan bedrijven. In totaal is er ca. 284.000 m² grond verkocht en hebben zich er circa 60 bedrijven gevestigd. Tevens zijn er binnen het deelgebied op drie verschillende plekken kantoren en andere commerciële ruimtes gerealiseerd. Vijf kantoorpanden voor eigenaar/gebruikers zijn gevestigd langs de Helsinkilaan. In het winkelcentrum zijn circa 15 ondernemers en een gemeentelijk wijkcentrum gevestigd. Aansluitend op het winkelcentrum is ook een kantoorpand gerealiseerd. Het onderdeel bedrijventerrein Polanen is derhalve afgesloten.

Tot het deelgebied Snel en Polanen Algemeen behoort ook de sportstrook die is gelegen tussen de spoorlijn en Steinhagenseweg ten oosten van de Cattenbroekerdijk. In dit gebied zijn inmiddels ook alle gronden uitgegeven en zijn er een middelbare school, een sporthal, een voetbalvereniging en een kinderdagverblijf gevestigd. Het openbare gebied van dit deel van Snel en Polanen is in beheer en onderhoud overgedragen aan de Algemene Dienst.

Nog te realiseren kosten en opbrengsten:

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

2.2 Deelgebied Waterrijk

Dit deelgebied bestaat uit het gebied ten oosten van de Cattenbroekerdijk zoals staat aangegeven op bijlage 1. Het gebied bestaat uit in totaal 1.104 woningen verdeeld over het Villapark, 4 wooneilanden, 1 Brede school en een wijkpark.

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

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

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

Uitgifte kavels Villapark

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

2.3 Deelgebied Snellerpoort

Dit deelgebied bestaat uit het gebied tussen de Steinhagenseweg/Beneluxlaan en het spoor zoals staat aangegeven op bijlage 1. In dit deelgebied worden ca. 767 woningen, 2500 m² sociaal culturele voorzieningen (kerkelijk centrum en onderwijs), een uitbreiding van het winkelcentrum van 1200 m² gerealiseerd.

In februari 2009 heeft het college besloten tot herbezinning op het plan voor Snellerpoort. Besloten is dat er enkel nog een flexibel bestemmingsplan vastgesteld wordt dat kan inspelen bij een aantrekkende markt vraag. Daarnaast zou de ontwikkeling van een kerkelijk centrum en een woonzorgcomplex worden afgerond. In 2010 is de grond onder het kerkelijk centrum verkocht. De onderhandelingen voor de ontwikkeling van een woonzorgcomplex door Groenwest en daarna een marktpartij zijn gestaakt, omdat partijen niet tot overeenstemming konden komen. De fasering voor het overige gebied is in zijn geheel 5 jaar naar achteren geschoven.

In 2011 is een tijdelijke parkeervoorziening voor het winkelcentrum aangelegd. De kosten voor deze voorziening zijn voor 50% betaald door de eigenaar van het winkelcentrum. Het college heeft besloten de overige kosten te betalen uit de grondexploitatie Snel en Polanen. In 2012 is besloten (uit kosten oogpunt) om op een deel van het braakliggende terrein een tijdelijk baggerdepot in te richten voor de vrijkomende bagger uit de sloten in de wijk Snel en Polanen. Na inklinking van de bagger zal over 2 jaar dit depot weer afgebroken worden. Tevens zal een deel van de grond naast "het Roche gebouw" verhuurd worden ten behoeve van een tijdelijk parkeerprobleem van de aangrenzende kantoorgebruiker.

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

Omleggen Steinhagenseweg

Bij het omleggen van de Steinhagenseweg is gerekend op basis van de uitgangspunten van het Masterplan Snellerpoort.

Voor een verdere toelichting op het plan wordt verwezen naar het door de raad vastgestelde Masterplan Snellerpoort en de aanpassing van het programma van Snellerpoort zoals genoemd in het rapport van ABF.

2.4 Deelgebied Recreatiegebied Cattenbroek

Dit deelgebied ligt tussen de Cattenbroekerdijk, Potterskade en A12. Tot december 2011 vonden hier ontgrondingwerkzaamheden plaats die worden uitgevoerd door Ballast - van Oord Grondstoffen VOF.

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

3. EXPLOITATIEBEREKENING SNEL EN POLANEN 2013

3.1 Uitgangspunten exploitatieberekening Snel en Polanen 2013

In deze exploitatie is uitgegaan van de navolgende uitgangspunten.

Algemeen:

De gegevens betreffende de boekwaarde zijn overgenomen uit de Financiële Administratie en sluiten aan bij de jaarrekening van 2012.

De einddatum van de grondexploitatie is gesteld op 1-1-2025.

Voor het berekenen van kosten- en opbrengstenstijging en de financieringslasten is gebruik gemaakt van de paramaters zoals is vastgelegd in collegebesluit parameters 2013.

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

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

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

Waterrijk:

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

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

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

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

Cattenbroek:

Geen uitbreiding van de recreatieplas.

Er is een subsidiebedrag opgenomen van 300.000 euro voor aanpassing van paden rondom de plas. Voor zomerseizoen 2013 en 2014 kosten opgenomen voor een tijdelijk strand. De kosten voor inrichting van het recreatiegebied zijn opgenomen voor 2013 en 2014 en zijn gebaseerd op de financiële kaders van het plan zoals vastgesteld in 1995.

Snellerpoort:

Voor Snellerpoort is uitgegaan van het Masterplan Snellerpoort en de aanpassing van het programma van Snellerpoort zoals genoemd in het rapport van ABF.

De verkoop van een verzorgingstehuis is gepland in 2015. Het betreft hier 2.500 m2 voorzieningen en 84 (zorg)woningen.

De fasering van het overige gebied is op basis van een collegebesluit in zijn geheel 5 jaar naar achteren verschoven. Het betreft hier nog 683 woningen waarvan de uitgifte is gepland in de jaren 2017 tot en met 2023.

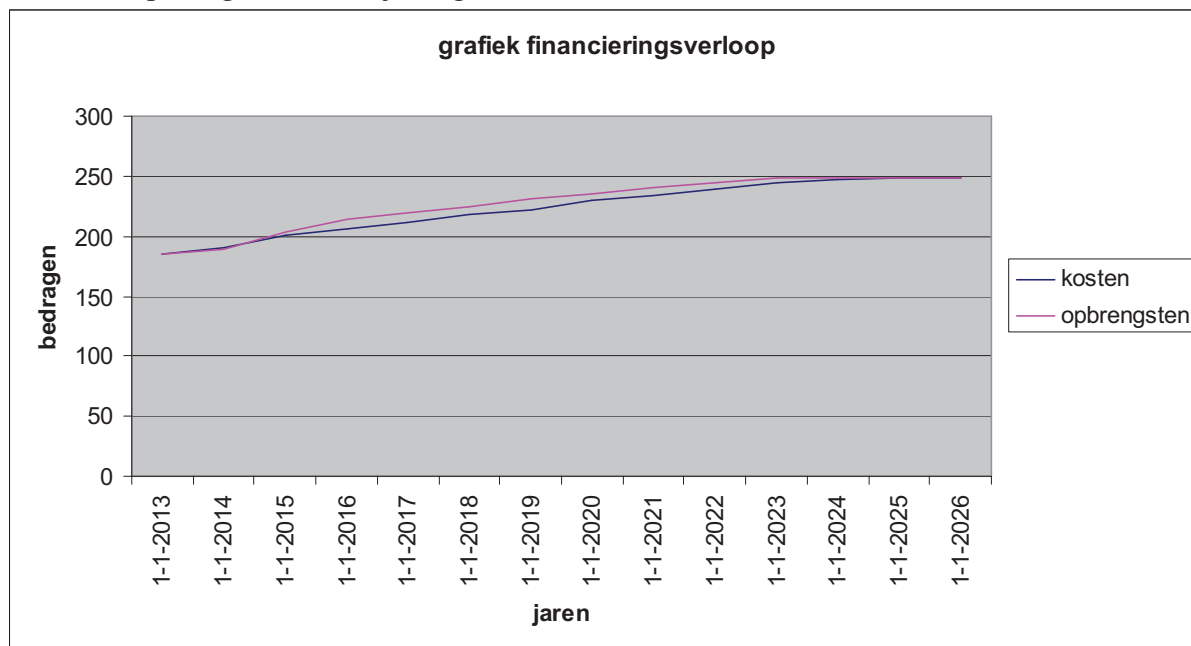
3.2 Exploitatieresultaat

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

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

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

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



3.3 Samenvatting investeringen en opbrengsten Snel en Polanen

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

Snel en Polanen 2013

SAMENVATTING

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

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

N.B. In de hiervoor genoemde investeringen en opbrengsten zijn de gerealiseerde kosten en opbrengsten, alsmede de lopende verplichtingen en de nog te verwachten ramingen opgenomen.

4 ANALYSE EN BUDGETVERGELIJK SNEL EN POLANEN

4.1 Wijzigingen ten opzichte van de exploitatieberekening 2012

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

4.2 Investeringsvergelijking

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

Planstructurele kosten

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

Planontwikkelingskosten

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

Risicovoorziening

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

Rente

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

Resumé investeringen

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

4.3 Opbrengstenvergelijking

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

Subsidies

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

Commerciële voorzieningen

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

Opbrengsten woningbouw

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

Resumé opbrengsten

In totaal zijn de opbrengsten in deze exploitatie met ca. 3.9 miljoen euro afgenomen ten opzichte van de voorgaande exploitatie.

5 RISICOASPECTEN

In dit hoofdstuk wordt getracht de risicoaspecten, die in deze exploitatieberekening begrepen zijn, in beeld te brengen. Tevens zullen enkele positieve als ook negatieve ontwikkelingen die kunnen optreden worden geschetst.

Bouw- en woonrijp maken

Een groot deel van de kosten (boekwaarden en planstructuren) in Waterrijk zijn niet meer beïnvloedbaar. Hierdoor zijn bezuinigingen of versoeringen door planaanpassingen binnen de meeste deelgebieden nauwelijks meer van invloed op de totale investeringen. De kosten van het plandeel Snellerpoort zijn nog wel beïnvloedbaar. In de loop van 2013 zal in samenwerking met de provincie goed naar deze ontwikkeling worden gekeken.

Planschades

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

Een risico voor wat betreft de ontwikkeling van Snellerpoort is het negatief afwijken van de afspraken die gemaakt zijn in een raamovereenkomst met FNV en de Rabobank.

Daarnaast heeft de beheerder van het winkelcentrum aangegeven dat de winkeliers mogelijk omzet verliezen door verlegging van de Steinhagenseweg/weren van doorgaand verkeer door de wijk. Tevens heeft de Rabobank aangegeven dat bij verplaatsing van de Steinhagenseweg de hoofdingang van “De Poort”(het La Roche gebouw) in waarde zal verminderen. Met deze zaken dient in de verdere ontwikkeling rekening gehouden te worden. Voor eventuele schadeclaims is een bedrag in de exploitatieberekening opgenomen.

Woningmarkt

Vanaf 2008 heeft de landelijke woningmarkt zich negatief ontwikkeld. Ook de woningbouwproductie in Snel en Polanen heeft hiervan de negatieve gevolgen kunnen ondervinden. Dit betreft vooral Snellerpoort. Uit de marktconsultatie blijkt dat het gerealiseerde stedenbouwkundig plan niet past bij de huidige marktsituatie. Hierdoor bestaat de kans dat deze (deels) moet worden herontwikkeld.

Het kost meer energie dan in het verleden om tot succesvolle ontwikkelingen te komen. Een voorbeeld hiervan is de kavel voor het CPO-project De Riethof (oorspronkelijk ca. 42 woningen) gesplitst in 3 delen. Het eerste deel is in 2011 succesvol geleverd en bestond uit 21 woningen. Het tweede deel wordt is in 2011 op de markt gebracht. De 7 gegadigden hebben in 2012 een deel van de kavel afgenomen. Het overige deel van de kavel is aan een ontwikkelaar verkocht en zal naar alle waarschijnlijkheid in 2013 worden geleverd. Het Villapark blijft zelfs in deze tijd mindere woningmarkt het tot op heden goed doen onder kavelkopers. De (potentiële) kavelkopers worden echter wel steeds kritischer bij inschrijving over factoren als (zon)ligging, kavelgrootte, rooilijnen en tijdstip van woonrijp maken van het gebied. Uit een recente taxatie (maar voornamelijk door de BTW verhoging) in het kader van een nieuwe tranche blijkt dat een aantal kavelprijzen te hoog in de grondexploitatie waren opgenomen. Deze en de overige kavelprijzen voor de vrije kavels zijn naar aanleiding van deze taxatie aangepast.

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

Bressingen rondom recreatieplas

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

Deexploitatie Cattenbroek (Recreatiegebied)

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

Bijlage 1: exploitatiegebied Snel en Polanen

