



Indiener: college van burgemeester en wethouders

Datum: 20 mei 2014

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

Portefeuille(s): Grondbedrijf

Contactpersoon: S. Koster

Tel.nr.: 8608

E-mailadres: koster.s@woerden.nl

Onderwerp: Grondexploitaties 2014 en kredietaanvraag (Defensie-eiland, Snel & Polanen, Kamerik Noordoost 2)

De raad besluit:

1. vast te stellen de exploitatieberekening Defensie-eiland 2014;
2. vast te stellen de exploitatieberekening Snel & Polanen 2014;
3. vast te stellen de exploitatieberekening Kamerik Noordoost 2 2014;
4. Op grond van het bepaalde in artikel 25 van de Gemeentewet jo. Artikel 10, tweede lid, sub b, Wob de door het college opgelegde geheimhouding van de onderliggende berekeningen te bekrachtigen.
5. Een krediet beschikbaar te stellen ter grootte van € 1.006.348 ten behoeve van de jaarschijf 2014/2015 voor het complex Defensie-eiland
6. Een krediet beschikbaar te stellen ter grootte van € 2.193.972 ten behoeve van de jaarschijf 2014/2015 voor het complex Snel & Polanen
7. Een krediet beschikbaar te stellen ter grootte van € 99.894 ten behoeve van de jaarschijf 2014/2015 voor het complex Kamerik Noordoost II

Inleiding:

De grondexploitaties zijn geactualiseerd op basis van de boekwaardes per 1-1-2014 alsmede op basis van de ontwikkelingen die zich vanaf 1-1-2013 hebben voorgedaan binnen de diverse complexen. Op basis van deze door uw raad vast te stellen grondexploitaties vragen wij krediet aan. Daarmee kunnen deze jaarschijven worden verwerkt in de gemeentebegroting.

Bevoegdheid:

Vaststellen exploitatieberekeningen en kredietaanvraag; artikelen 108 jo 147 en 189 gemeentewet
De grondexploitaties worden vanwege kaderstellende taak en het budgetrecht, aan de raad ter vaststelling aangeboden.

Beoogd effect:

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

Argumenten:

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

Kanttelingen:

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

Financiën:

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

Uitvoering:

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

Communicatie:

Samenhang met eerdere besluitvorming:

MPG 2014 (14i.02078)
Nota "Vaste grond voor beleid"

Bijlagen:

1. Jaarschijven 2014/2015 (Defensie-eiland, Snel & Polanen, Kamerik Noordoost 2) (14i.02036)
2. Grondexploitatie toelichting (openbaar) Defensie-eiland (14i.02048)
3. Grondexploitatie toelichting (openbaar) Snel & Polanen (14i.02049)
4. Grondexploitatie toelichting (openbaar) Kamerik Noordoost 2 (14i.02050)

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

5. Grondexploitatie eindwaardeberekening (geheim) Defensie-eiland (14i.02045)
 6. Grondexploitatie eindwaardeberekening (geheim) Snel & Polanen (14i.02047)
 7. Grondexploitatie eindwaardeberekening (geheim) Kamerik Noordoost 2 (14i.02046)
-

De indiener: college van burgemeester en wethouders

De secretaris



dr. G.W. Goedmakers CMC

De burgemeester



V.J.H. Molkenboer

Totaal grondexploitatie 2014

Jaarschijven 2014 en 2015

13 mei 2014

Omschrijving	Krediet per	Uitgegeven in	Restant krediet	Jaarschijf	Jaarschijf	Totaal jaarschijf	Aan te vragen
	1-1-2013	2013	per 1-1-2014	2014	2015	2014/2015	krediet in 2014
	A	B	C=A-B	D	E	F=D+E	G=F-C
VERWERVING							
Verwervingskosten gronden en opstallen	0	0	0	0	0	0	0
Diverse transacties/onkosten	51.000	122.585	-71.585	26.000	25.000	51.000	122.585
Juridische bijstand	27.000	0	27.000	0	27.000	27.000	0
MILIEUVOORZIENINGEN							
Saneringskosten	1.000	0	1.000	1.000	0	1.000	0
ARCHEOLOGISCHE VOORZIENINGEN							
Archeologische kosten	8.000	0	8.000	0	8.000	8.000	0
PLANSTRUCTURELE VOORZIENINGEN							
Bouwrijp maken							
Grondwerk en verharding	210.000	0	210.000	210.000	0	210.000	0
Kunstwerken en overige werken	619.000	0	619.000	627.000	0	627.000	8.000
Woonrijp maken							
Grondwerk en verharding	1.525.000	0	1.525.000	0	1.525.000	1.525.000	0
Riolering	141.000	0	141.000	0	141.000	141.000	0
Kunstwerken en overige werken	1.144.000	839.300	304.700	0	144.000	144.000	-160.700
Groenvoorzieningen	37.000	19.912	17.088	1.000	36.000	37.000	19.912
Nutsvoorzieningen	154.000	0	154.000	0	154.000	154.000	0
PLANGERICHTE VOORZIENINGEN							
Bouwrijp maken							
Grondwerk en verharding	1.114.000	237.407	876.593	942.000	172.000	1.114.000	237.407
Riolering	401.000	57.885	343.115	335.000	66.000	401.000	57.885
Kunstwerken en overige werken	1.000	0	1.000	1.000	0	1.000	0
Woonrijp maken							
Grondwerk en verharding	580.000	818.483	-238.483	31.000	549.000	580.000	818.483
Riolering	190.000	36.242	153.758	38.000	152.000	190.000	36.242
Kunstwerken en overige werken	9.000	0	9.000	9.000	0	9.000	0
Groenvoorzieningen	271.000	62.704	208.296	22.000	249.000	271.000	62.704
Nutsvoorzieningen	137.000	37.076	99.924	36.000	101.000	137.000	37.076
PLANONTWIKKELINGSKOSTEN							
Plankosten milieuvoorzieningen	72.000	48.738	23.262	40.000	32.000	72.000	48.738
Plankosten tijdelijk beheer	51.000	14.167	36.833	24.000	27.000	51.000	14.167
Plankosten voorbereidingskosten	1.993.000	907.729	1.085.271	1.109.000	884.000	1.993.000	907.729
Plankosten openbare werken besteksvoorbereiding	350.000	38.136	311.864	89.000	261.000	350.000	38.136
Plankosten openbare werken uitvoering	386.000	108.167	277.833	156.000	230.000	386.000	108.167
Plankosten administratie	80.000	273.128	-193.128	40.000	40.000	80.000	273.128
DIVERSE KOSTEN							
Tijdelijke beheerskosten	56.000	16.832	39.168	48.000	8.000	56.000	16.832
Verhuiskostenvergoeding	0	0	0	0	0	0	0
Planschade	475.000	0	475.000	101.000	374.000	475.000	0
Waarborgsommen	1.000	13.500	-12.500	1.000	0	1.000	13.500
Artistieke kunstwerken	22.000	0	22.000	0	22.000	22.000	0
Faseringskosten	331.000	0	331.000	90.000	241.000	331.000	0
BIJDRAGE FONDSEN							
Bijdrage fonds RIW	1.611.000	88.629	1.522.371	519.000	1.092.000	1.611.000	88.629
Bijdrage groenfonds	117.000	8.362	108.638	37.000	80.000	117.000	8.362
OVERIGE BIJDRAGEN							
Bijdrage overig	41.000	0	41.000	41.000	0	41.000	0
RISICOVOORZIENING							
Reservering risicovoorziening	954.000	0	954.000	259.000	695.000	954.000	0
KOSTENSTIJGING							
Vererving	2.000	0	2.000	0	2.000	2.000	0
Planstructurele voorzieningen	65.000	0	65.000	4.000	61.000	65.000	0
Plangerichte voorzieningen	60.000	0	60.000	22.000	38.000	60.000	0
Planontwikkelingskosten	67.000	0	67.000	22.000	45.000	67.000	0
Diverse kosten	24.000	0	24.000	4.000	20.000	24.000	0
Overige bijdragen	1.000	0	1.000	1.000	0	1.000	0
RENTELASTEN/-BATEN							
Kapitaallasten	1.369.000	551.232	817.768	698.000	671.000	1.369.000	551.232
TOTAAL	14.748.000	4.300.214	10.447.786	5.584.000	8.172.000	13.756.000	3.308.214

Defensie eiland 2014

Jaarschijven 2014 en 2015

13 mei 2014

Omschrijving	Krediet per 1-1-2013	Uitgegeven in 2013	Restant krediet per 1-1-2014	Jaarschijf 2014	Jaarschijf 2015	Totaal jaarschijf 2014/2015	Aan te vragen krediet in 2014
	A	B	C=A-B	D	E	F=D+E	G=F-C
PLANONTWIKKELINGSKOSTEN							
Plankosten milieuvorzieningen	0	33.671	-33.671	0	0	0	33.671
Plankosten tijdelijk beheer	26.000	1.509	24.491	14.000	12.000	26.000	1.509
Plankosten voorbereidingskosten	470.000	270.932	199.068	235.000	235.000	470.000	270.932
Plankosten openbare werken besteksvoorbereiding	-60.000	0	-60.000	-60.000	0	-60.000	0
Plankosten openbare werken uitvoering	10.000	1.969	8.031	5.000	5.000	10.000	1.969
Plankosten administratie	0	74.697	-74.697	0	0	0	74.697
DIVERSE KOSTEN							
Tijdelijke beheerskosten	0	16.832	-16.832	0	0	0	16.832
Planschade	50.000	0	50.000	0	50.000	50.000	0
KOSTENSTIJGING							
Planontwikkelingskosten	11.000	0	11.000	3.000	8.000	11.000	0
Diverse kosten	2.000	0	2.000	0	2.000	2.000	0
RENTELASTEN/-BATEN							
Kapitaallasten	1.344.000	606.738	737.262	669.000	675.000	1.344.000	606.738
TOTAAL	1.853.000	1.006.348	846.652	866.000	987.000	1.853.000	1.006.348

Snel en Polanen 2014

Jaarschijven 2014 en 2015

13 mei 2014

Omschrijving	Krediet per	Uitgegeven in	Restant krediet	Jaarschijf	Jaarschijf	Totaal jaarschijf	Aan te vragen
	1-1-2013	2013	per 1-1-2014	2014	2015	2014/2015	krediet in 2014
	A	B	C=A-B	D	E	F=D+E	G=F-C
VERWERVING							
Diverse transacties/onkosten	51.000	122.585	-71.585	26.000	25.000	51.000	122.585
Juridische bijstand	27.000	0	27.000	0	27.000	27.000	0
ARCHEOLOGISCHE VOORZIENINGEN							
Archeologische kosten	8.000	0	8.000	0	8.000	8.000	0
PLANSTRUCTURELE VOORZIENINGEN							
Bouwrijp maken							
Grondwerk en verharding	210.000	0	210.000	210.000	0	210.000	0
Kunstwerken en overige werken	66.000	0	66.000	66.000	0	66.000	0
Woonrijp maken							
Grondwerk en verharding	1.525.000	0	1.525.000	0	1.525.000	1.525.000	0
Riolering	141.000	0	141.000	0	141.000	141.000	0
Kunstwerken en overige werken	1.144.000	839.300	304.700	0	144.000	144.000	-160.700
Groenvoorzieningen	37.000	19.912	17.088	1.000	36.000	37.000	19.912
Nutsvoorzieningen	154.000	0	154.000	0	154.000	154.000	0
PLANGERICHTE VOORZIENINGEN							
Bouwrijp maken							
Grondwerk en verharding	884.000	231.067	652.933	774.000	110.000	884.000	231.067
Riolering	325.000	50.185	274.815	259.000	66.000	325.000	50.185
Kunstwerken en overige werken	0	0	0	0	0	0	0
Woonrijp maken							
Grondwerk en verharding	520.000	816.782	-296.782	31.000	489.000	520.000	816.782
Riolering	176.000	37.026	138.974	38.000	138.000	176.000	37.026
Kunstwerken en overige werken	9.000	0	9.000	9.000	0	9.000	0
Groenvoorzieningen	240.000	62.704	177.296	22.000	218.000	240.000	62.704
Nutsvoorzieningen	128.000	37.076	90.924	36.000	92.000	128.000	37.076
PLANONTWIKKELINGSKOSTEN							
Plankosten milieuvoorzieningen	69.000	15.067	53.933	37.000	32.000	69.000	15.067
Plankosten tijdelijk beheer	19.000	12.658	6.342	10.000	9.000	19.000	12.658
Plankosten voorbereidingskosten	1.509.000	590.209	918.791	867.000	642.000	1.509.000	590.209
Plankosten openbare werken besteksvoorbereiding	384.000	35.865	348.135	136.000	248.000	384.000	35.865
Plankosten openbare werken uitvoering	362.000	104.021	257.979	144.000	218.000	362.000	104.021
Plankosten administratie	20.000	147.356	-127.356	10.000	10.000	20.000	147.356
DIVERSE KOSTEN							
Tijdelijke beheerskosten	41.000	0	41.000	41.000	0	41.000	0
Planschade	401.000	0	401.000	101.000	300.000	401.000	0
Waarborgsommen	1.000	13.500	-12.500	1.000	0	1.000	13.500
Artistieke kunstwerken	22.000	0	22.000	0	22.000	22.000	0
Faseringskosten	331.000	0	331.000	90.000	241.000	331.000	0
BIJDRAGE FONDSEN							
Bijdrage fonds RIW	1.544.000	88.629	1.455.371	504.000	1.040.000	1.544.000	88.629
Bijdrage groenfonds	101.000	8.362	92.638	33.000	68.000	101.000	8.362
OVERIGE BIJDRAGEN							
RISICOVOORZIENING							
Reservering risicovoorziening	920.000	0	920.000	250.000	670.000	920.000	0
KOSTENSTIJGING							
Verwerving	2.000	0	2.000	0	2.000	2.000	0
Planstructurele voorzieningen	65.000	0	65.000	4.000	61.000	65.000	0
Plangerichte voorzieningen	51.000	0	51.000	18.000	33.000	51.000	0
Planontwikkelingskosten	53.000	0	53.000	18.000	35.000	53.000	0
Diverse kosten	21.000	0	21.000	4.000	17.000	21.000	0
RENTELASTEN/-BATEN							
Kapitaallasten	44.000	-38.332	82.332	42.000	2.000	44.000	-38.332
TOTAAL	11.605.000	3.193.972	8.411.028	3.782.000	6.823.000	10.605.000	2.193.972

Kamerik Noord-oost II 2014

Jaarschijven 2014 en 2015

13 mei 2014

Omschrijving	Krediet per	Uitgegeven in	Restant krediet	Jaarschijf	Jaarschijf	Totaal jaarschijf	Aan te vragen
	1-1-2013	2013	per 1-1-2014	2014	2015	2014/2015	krediet in 2014
	A	B	C=A-B	D	E	F=D+E	G=F-C
MILIEUVOORZIENINGEN							
Saneringskosten	1.000	0	1.000	1.000	0	1.000	0
PLANGERICHTE VOORZIENINGEN							
Bouwrijp maken							
Grondwerk en verharding	230.000	6.340	223.660	168.000	62.000	230.000	6.340
Riolering	76.000	7.700	68.300	76.000	0	76.000	7.700
Kunstwerken en overige werken	1.000	0	1.000	1.000	0	1.000	0
Woonrijp maken							
Grondwerk en verharding	60.000	1.701	58.299	0	60.000	60.000	1.701
Riolering	14.000	-784	14.784	0	14.000	14.000	-784
Groenvoorzieningen	31.000	0	31.000	0	31.000	31.000	0
Nutsvoorzieningen	9.000	0	9.000	0	9.000	9.000	0
PLANONTWIKKELINGSKOSTEN							
Plankosten milieuvoorzieningen	3.000	0	3.000	3.000	0	3.000	0
Plankosten tijdelijk beheer	6.000	0	6.000	0	6.000	6.000	0
Plankosten voorbereidingskosten	14.000	46.588	-32.588	7.000	7.000	14.000	46.588
Plankosten openbare werken besteksvoorbereiding	26.000	2.271	23.729	13.000	13.000	26.000	2.271
Plankosten openbare werken uitvoering	14.000	2.177	11.823	7.000	7.000	14.000	2.177
Plankosten administratie	60.000	51.075	8.925	30.000	30.000	60.000	51.075
DIVERSE KOSTEN							
Tijdelijke beheerskosten	15.000	0	15.000	7.000	8.000	15.000	0
Planschade	24.000	0	24.000	0	24.000	24.000	0
BIJDRAGE FONDSSEN							
Bijdrage fonds RIW	67.000	0	67.000	15.000	52.000	67.000	0
Bijdrage groenfonds	16.000	0	16.000	4.000	12.000	16.000	0
OVERIGE BIJDRAGEN							
Bijdrage overig	41.000	0	41.000	41.000	0	41.000	0
RISICOVOORZIENING							
Reservering risicovoorziening	34.000	0	34.000	9.000	25.000	34.000	0
KOSTENSTIJGING							
Plangerichte voorzieningen	9.000	0	9.000	4.000	5.000	9.000	0
Planontwikkelingskosten	3.000	0	3.000	1.000	2.000	3.000	0
Diverse kosten	1.000	0	1.000	0	1.000	1.000	0
Overige bijdragen	1.000	0	1.000	1.000	0	1.000	0
RENTELASTEN/-BATEN							
Kapitaallasten	-19.000	-17.174	-1.826	-13.000	-6.000	-19.000	-17.174
TOTAAL	737.000	99.894	637.106	375.000	362.000	737.000	99.894

Gemeente Woerden

Exploitatieberekening Defensie-eiland 2014

Prijspeil 1 januari 2014

INHOUD

1. INLEIDING	3
1.1 Algemeen	3
1.2 Parameters	3
1.2 Besluiten	3
1.2 Plangebied	4
2. STAND VAN ZAKEN	5
3. EXPLOITATIEBEREKENING DEFENSIE EILAND 2014	7
4. ANALYSE EN BUDGETVERGELIJKING	8
4.1 Investeringsvergelijking	8
4.2 Opbrengstenvergelijking	10
4.3 Resultaatsvergelijking	10
4.4 Verliesvoorzieningen	10
5. RISICOASPECTEN	12

Bijlage 1: exploitatieberekening Defensie eiland 2014
(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 2014.

De gegevens inzake de boekwaarde komen voort uit de gemeentelijke boekhouding. De boekwaarde geeft de stand weer per 31 december 2013. De overige wijzigingen zijn tot stand gekomen in overleg met de projectleider Defensie eiland.

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

De grondexploitatie is opgezet voor het gehele gebied van het Defensie eiland met uitzondering van de parkeergarage onder gebouw 3.

Er is op 30 juni 2011 door de raad besloten tot een reservering vanuit de Algemene Reserve ten behoeve van de investering in de parkeergarage. De financiële implicaties (voorbereidingskosten, begeleidingskosten en aankoopkosten) van de parkeergarage vinden buiten de grondexploitatie plaats.

1.2 Parameters

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

- | | |
|--|----------|
| • rentewinst en -verlies | 4,25% |
| • kostenstijgingspercentage 2013 | 1,60% |
| • kostenstijgingspercentage vanaf 2014 | 1,50% |
| • opbrengstenstijgingspercentage | 1,00% |
| • startdatum exploitatie | 1-1-2014 |
| • einddatum exploitatie | 1-1-2020 |

Voor het vaststellen van de hoogte van deze parameters wordt verwezen naar het collegebesluit parameters voor de grondexploitaties 2014. In afwijking op het collegebesluit parameters is de parameter opbrengstenstijging op 1% gesteld. In de ontwikkelingsovereenkomst is afgesproken dat de grondwaarde met de euriborrente wordt aangepast tot moment van transactie. In voorgaande grondexploitatie is gerekend met 1,6% opbrengstenstijging (dat was destijds realistisch). De ontwikkeling van de euriborrente laat in de afgelopen jaren zien dat deze onder de aangenomen 1,6% ligt.

1.2 Besluiten

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

Onderwerp:	Stuk/besluitnummer:	Besluitdatum:
Geoptimaliseerd plan Defensie-eiland	10R.00034 A-9	18 februari 2010
Exploitaties en jaarschijven 2011 en 2012	10R.00124	24 juni 2010
Aanvullende overeenkomst Defensie eiland	H-5	25 november 2010
Besluit instemming aanvullende overeenkomst Defensie eiland	11A.00026	18 januari 2011
Defensie-eiland: Inrichting zone rond Kasteel en parkeergarage	11R-00116	30 juni 2011
Aanvullende overeenkomst fasering Defensie-eiland	13B.00980	16 december 2013
Parameters voor de grondexploitaties 2014	In MPG 2014	

1.2 Plangebied

Het plangebied beslaat ca. 3,3 ha grond. De gemeente heeft het gebied in 2005 verworven van de Staat. Defensie heeft dit terrein jarenlang in gebruik gehad als wasserij voor defensie. Het plangebied is omzoomd door water en ligt tussen het station en het centrum van de stad.

2. STAND VAN ZAKEN

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

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

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

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

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

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

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

De effecten van de economische crisis zijn duidelijk terug te zien in de verkoop van woningen op het Defensie eiland. Er is veel animo voor de woningen. De potentiële kopers ervaren problemen met het verkopen van de eigen (oude) woning en de financierbaarheid van de nieuwe woning. In samenhang met deze realiteit is in de grondexploitatie per 2014 de verkoop van de gronden over een langere periode gefaseerd. Dat wil zeggen dat opbrengsten later worden gerealiseerd dan werd aangenomen. In samenhang met de langere looptijd zal de gemeente ook langer ambtelijke inzet moeten plegen om dit project in goede banen te leiden, dit zorgt voor een bijstelling van het budget planontwikkelingskosten. Deze bewegingen in combinatie met overige bijstellingen resulteert in een verslechtering van het resultaat.

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

1. *Subsidies*

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

2. *Reserveringen*

Bij de behandeling van de begroting van 2010 is een voorziening in de algemene dienst opgenomen ten gunste van de grondexploitatie Defensie-eiland van € 5,0 miljoen (netto contant per 1 januari 2009). Daarnaast is bij de vaststelling van de grondexploitatie Defensie eiland 2010 is een extra voorziening getroffen van € 7,4 miljoen op eindwaarde uit de algemene reserve grondbedrijf. Door een administratieve bijdrage in de rentekosten verbandhoudend met gedeeltelijke voorziening op startwaarde en gedeeltelijke voorziening op eindwaarde. De voorschriften van de accountant worden hierdoor optimaal ingevuld. De grondwaardeverandering ter grootte van € 1,15 miljoen, als gevolg van de fasering van fase Noord (1) is afgedekt vanuit de Algemene Reserve Grondbedrijf. Voorts is een aanvullende reservering van € 1,6 miljoen benodigd.

Het project Defensie-eiland blijft in financieel en juridisch opzicht een risicovol project voor de gemeente. Een belangrijk deel van het risico hangt samen met de slechte woningmarktomstandigheden. Risicoanalyse en – management is derhalve van groot belang. Een strakke sturing en “marsroute” voor dit project is van belang om de risico’s voor de gemeente zoveel mogelijk te beperken.

3. EXPLOITATIEBEREKENING DEFENSIE EILAND 2014

De gehanteerde uitgangspunten voor de bepaling van het exploitatieresultaat zijn in paragraaf 1.2 weergegeven. De herziening van de exploitatieberekening geeft op eindwaarde (1-1-2020) een negatief saldo van € 1.249.744 De contante waarde per 1-1-2014 bedraagt € 973.620 (verlies)

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

	2013	2014	verschil
Investeringen op startwaarde	15.237.854	15.722.088	484.234
Geraamde kostenstijging	52.000	56.000	4.000
Investeringen op eindwaarde	15.289.854	15.778.088	488.234
Renteverlies	7.304.924	8.389.662	1.084.738
Investeringen op eindwaarde incl. renteverlies	22.594.778	24.167.750	1.572.972
Opbrengsten op startwaarde	9.429.473	8.058.611	-1.370.862
Geraamde opbrengstenstijging	186.000	112.000	-74.000
Opbrengsten op eindwaarde	9.615.473	8.170.611	-1.444.862
Gereserveerde verliesvoorziening	12.980.000	15.997.140	3.017.140
Opbrengsten op eindwaarde	22.595.473	24.167.751	1.572.278
Saldo op startwaarde	564	0	564

4. ANALYSE EN BUDGETVERGELIJKING

Wijzigingen ten opzichte van de exploitatieberekening 2013

De wijzigingen die zijn opgetreden ten opzichte van de voorgaande exploitatieberekening (2013) 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 2013 zijn onderstaand weergegeven.

Op startwaarde is per saldo een toename van € 484.234 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 2013 is onder de noemer planontwikkelingskosten € 382.778 aan kosten gemaakt. De grondexploitatie 2013 ging uit van een investering van € 192.068 voor het jaar 2013. Het verschil tussen beide bedragen is € 190.710.

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

Kosten hoger dan begroot (€ 206.482)

- Plankosten milieuvorzieningen	€ 33.671
- Plankosten voorbereidingskosten	€ 104.114
- Plankosten administratie	€ 68.697

Kosten lager dan begroot (€ 15.722)

- Plankosten tijdelijk beheer	€ 12.491
- Plankosten openbare werken	€ 3.281

De plankosten milieuvorzieningen hebben betrekking op kosten die niet zijn begroot. De overschrijding op de post plankosten voorbereidingskosten laat zich deels verklaren door een foutieve boeking in 2013. Deze boeking verklaart een verschil van € 59.671,65. Deze boeking wordt in 2014 gecorrigeerd (opbrengst voor de grondexploitatie). De werkelijke overschrijding plankosten voorbereidingskosten bedraagt feitelijk € 44.442,35.

Voor het overige moet deze post worden beschouwd in samenhang met de post plankosten administratie. De overschrijding van deze posten samen bedraagt (€ 44.442,35 + € 68.697) € 113.139,35.

Deze kosten worden voor € 63.020 verklaard door diverse afdelingskosten. 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 2013 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.

Daarmee resteert een overschrijding van € 50.119,35 (€ 113.139. minus € 63.020). Hier staat tegenover dat ook sprake is van onderschrijding ter grootte van € 15.722. Daarmee resteert een overschrijding van € 34.397.

In de faseringsafspraken die met de ontwikkelaar zijn gemaakt is overeengekomen dat de ontwikkelaar zorg draagt voor een bijdrage in de gemeentelijke extra plankosten die samenhangen met de fasering van het plan. De eerste tranche van deze bijdrage is in 2013 ontvangen en heeft een omvang van € 37.500.

Per saldo zijn de is sprake van een onderschrijding van € 3.103 (€ 34.397 minus € 37.500). De resterende planontwikkelingskosten worden geïndexeerd per saldo neemt het plankostenbudget daardoor met € 34.006 toe.

In samenhang met de langere looptijd zal sprake zijn van een langere ambtelijke inzet. De kosten van langere ambtelijke inzet worden geraamd op EUR 433.396

Diverse kosten

Onder de noemer diverse kosten zijn voor 2013 geen kosten begroot. In 2013 is echter voor € 16.832 aan kosten gerealiseerd. Deze overschrijding is als volgt te verklaren. Het betreft de volgende kostenposten.

- Verzekeringskosten € 4.613
- Gemeentelijke belastingen € 10.093
- Omslagheffing waterschap € 2.126

Op startwaarde is per saldo een toename van € 50.838 zichtbaar. Deze bestaat uit € 34.006 toename budget planontwikkelingskosten als gevolg van indexering en € 16.832 diverse kosten als gevolg van niet geraamde kosten.

4.2 Opbrengstenvergelijking

De belangrijkste aspecten die leiden tot andere opbrengsten dan verwacht in de exploitatieberekening van 2013 zijn:

Er is sprake van een opbrengstverlaging in samenhang met de afspraken rond de fasering van fase Noord. € 1.1150.000

Er zijn kosten die door de gemeente voor de ontwikkelaar worden voorgefinancierd. In ruil hiervoor ontvangt de gemeente een vergoeding voor de administratiekosten alsmede rente over de voorgefinancierde bedragen. Ten opzichte van de aanname uit 2013 worden deze opbrengsten neerwaarts bijgesteld.

De geprognosticeerde rente over de voorziening van € 5.000.000 op startwaarde over 2013 is bijgeschreven op de verliesvoorziening en valt daarmee weg uit de opbrengsten in de grondexploitatie. Het betreft een afname van € 265.000.

4.3 Resultaatsvergelijking

Op startwaarde is sprake van een sluitende exploitatie. Dit saldo wordt bereikt door middel van diverse toevoegingen aan de verliesvoorziening. De kosten zijn beperkt gestegen, de opbrengsten zijn gedaald, maar afgedekt. De voornaamste verklaring ligt in de verlenging van de looptijd en de uitfasering van de opbrengsten. Dit resulteert in een extra rentelast van € 1.084.738. In de volgende paragraaf wordt ingegaan op het tekort.

4.4 Verliesvoorzieningen

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

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

Aangezien de grondexploitatie bestaat uit een voorziening van deels op startwaarde en deels op eindwaarde is in 2012 Defensie-eiland hebben we de oude wijze van verliesvoorziening deels proberen gelijk te schakelen aan de nieuwe accountantregels. Dit betekent dat een deel van de rentetoekening binnen de

exploitatie wordt verrekend en deels wordt vergoed aan de algemene reserve grondbedrijf. Op het einde van de exploitatie kunnen die rentetoevoegingen binnen de ARG worden gebruikt om het exploitatietekort te verevenen.

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

In de grondexploitatie 2013 bedraagt de verliesvoorziening € 12.980.000. Daarbij is sprake van toekomstige renteopbrengsten over het deel van de voorziening op startwaarde, de hoogte van de opbrengsten is € 1.325.000.

In de grondexploitatie 2014 wordt de rente over 2013 (over het deel van de voorziening op startwaarde) op de verliesvoorziening bijgeschreven, daarmee bedraagt de voorziening € 13.245.000.

Daarnaast is sprake van te realiseren renteopbrengsten over het deel van de voorziening op startwaarde ter grootte van € 1.060.000.

Voorts is in samenhang met de afspraken rond de fasering van fase Noord een extra toevoeging aan de voorziening gedaan van € 1.150.000. Teneinde het volledige tekort af te dekken is een extra toevoeging gedaan van € 1.602.140 aan de voorziening.

Bij deel 1 (€ 5.000.000) is met de accountant afgesproken dat de rente over de voorziening ten gunste van de grondexploitatie Defensie-eiland zou komen.

Bij deel 2 (€ 7.4550.000) welke later is gevormd was het beleid voor risicovoorzieningen veranderd. Deel 3 (€ 1.150.000 en 1.602.140) volgt de systematiek van deel 2.

5. RISICOASPECTEN

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

Marktomstandigheden en afzetsnelheid

In 2012 is het project in verkoop gegaan. Potentiële kopers zijn enthousiast over de aangeboden woonproducten. Diezelfde kopers 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 inspanningen hebben geleid tot een start bouw in 2013. Desalniettemin blijft de vermarktbaarheid van de woningen op het Defensie-eiland een aandachtsveld.

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

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

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

Gemeente Woerden

Exploitantieberekening Snel en Polanen 2014

Prijspeil 1 januari 2014

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 2014	7
3.1 Uitgangspunten exploitatieberekening Snel en Polanen 2014	7
3.2 Exploitatieresultaat	9
3.3 Samenvatting investeringen en opbrengsten Snel en Polanen	10
4 ANALYSE EN BUDGETVERGELIJK SNEL EN POLANEN	11
4.1 Wijzigingen ten opzichte van de exploitatieberekening 2013	11
4.2 Investeringsvergelijking	11
4.3 Opbrengstenvergelijking	12
5 RISICOASPECTEN	13

Bijlage 1: exploitatiegebied Snel & Polanen 2014

Bijlage 2: exploitatieberekening Snel & Polanen 2014
(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 2013.

De gegevens inzake de boekwaarde zijn bepaald in overleg met team Financiën en sluiten aan bij de jaarrekening 2013. De uitgangspunten uit deze exploitatie zijn tot stand gekomen in overleg met de teams RBP en R&B de overige wijzigingen zijn tot stand gekomen in overleg met de projectleider Snel en Polanen.

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

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

1.2 Parameters

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

De parameters die worden gebruikt zijn:

- | | |
|--|----------|
| • rentewinst- en verlies | 4,25% |
| • kostenstijgingspercentage 2013 | 0,00% |
| • kostenstijgingspercentage 2014 e.v. | 1,50% |
| • opbrengstenstijgingspercentage 2014 tot 2016 | 0,00% |
| • opbrengstenstijgingspercentage vanaf 2016. | 0,50% |
| • startdatum exploitatie | 1-1-2014 |
| • einddatum exploitatie | 1-1-2026 |

De hoogte van deze parameters zijn vastgelegd het collegebesluit Parameters 2014 en zal in de Meerjaren perspectief Grondbedrijf 2014 worden opgenomen.

In de exploitatie wordt bij de opbrengsten gerekend met verschillende woningbouwtypes zoals weergegeven in de grondprijbsbrief 2014. De grondprijbsbrief kent globaal 4 prijsklassen te weten goedkope, betaalbare, middeldure en dure woningbouw.

In 2014 kennen deze prijsklassen de volgende ranges.

1. De prijsklasse goedkope woningbouw bestaat uit: sociale huurwoningen tot de huurprijs-grens. (€ 699,48 per 1-1-2014) 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 de vrije kavels zoals in het Villapark waarbij tevens de comparatieve methode wordt gehanteerd. De gekozen vorm van grondprijsbepaling komt voort uit de door de raad vastgestelde nota Vaste Grond voor beleid (vastgesteld bij raadsbesluit van 15 februari 2006 met addendum 2011) en de grondprijsbrief 2014.

1.3 Besluiten

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

Onderwerp
Exploitaties en jaarschijven 2013
Diverse koopovereenkomsten Villapark
Koopovereenkomst Riethof (eiland 3)
Ontwikkelovereenkomst blok E en F (eiland 4)
Diverse aanbestedingen openbaar gebied

1.4 Plangebied

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

2. STAND VAN ZAKEN PER DEELGEBIED

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

2.1 Deelgebied Snel en Polanen Algemeen

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

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

Daarnaast bestaat het gebied uit bedrijventerrein Polanen dat inmiddels geheel is uitgegeven aan bedrijven. In totaal is er ca. 284.000 m² grond verkocht en hebben zich er circa 60 bedrijven gevestigd. Tevens zijn 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/exploitatie Snel en Polanen Algemeen behoort ook de sportstrook die is gelegen tussen de spoorlijn en Steinhagenseweg ten oosten van de Cattenbroekerdijk. In dit gebied zijn inmiddels ook alle gronden uitgegeven en zijn er een middelbare school, een sporthal, een voetbalvereniging en een kinderdagverblijf gevestigd. Het openbare gebied van dit deel van Snel en Polanen is in beheer en onderhoud overgedragen aan de Algemene Dienst.

Nog te realiseren kosten en opbrengsten:

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

2.2 Deelgebied Waterrijk

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

Tot 2014 zijn er inmiddels 883 woningen /kavels verkocht en moeten nog ca. 221 woningen worden gerealiseerd. Er moeten vanaf 2014 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 2013 zijn 18 woningen en/of kavels notarieel geleverd voor een totaalbedrag van ca. 1,1 miljoen. Dit betreffen particuliere kavels in het villapark een grachtenkavel en de Riethof op eiland 3. Door de vertraging in uitgifte van eiland 4 als gevolg van de oplevering van de zandwinplas zijn in 2014 geen kavels geleverd/verkocht. De goedkeuring van de oevers van eiland 4 is inmiddels verleend, op dit moment is het bestemmingsplan in procedure en is een ontwikkelaar geselecteerd voor een project aan de oostzijde van eiland 4. De verkoop van kavels op eiland 4 zal in de loop van 2014 worden opgestart. 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.

Op basis van de gewijzigde marktomstandigheden zijn een aantal kavels geherwaardeerd de geprognosticeerde toekomstige grondprijzen in de grondexploitatie zijn op basis van deze taxatie aangepast. Voor het bepalen van de grondprijzen bij elke tranche (uitgifte) worden de uitgifte/ grondprijzen bepaald.

2.3 Deelgebied Snellerpoort

Dit deelgebied/exploitatie bestaat uit het gebied tussen de Steinhagenseweg/Beneluxlaan en het spoor zoals staat aangegeven op bijlage 1. Uitgangspunt voor de grondexploitatie 2014 is het Masterplan uit 2009. In dit deelgebied worden op basis van dit Masterplan ca. 767 woningen, 2500 m² sociaal culturele voorzieningen (kerkelijk centrum en onderwijs), een uitbreiding van het winkelcentrum van 1200 m² gerealiseerd. Ook het omleggen van de Steinhagenseweg is op basis van de uitgangspunten van het Masterplan Snellerpoort. Voor een verdere toelichting op het plan wordt verwezen naar het door de raad vastgestelde Masterplan Snellerpoort en de aanpassing van het programma van Snellerpoort zoals genoemd in het rapport van ABF.

In februari 2009 heeft het college besloten tot herbezinning op het plan voor Snellerpoort.

Besloten is dat een flexibel bestemmingsplan vastgesteld wordt dat kan inspelen bij een aantrekkende marktvraag. Daarnaast zou de ontwikkeling van een kerkelijk centrum en een woonzorgcomplex worden afgerond. In 2010 is de grond onder het kerkelijk centrum verkocht. De onderhandelingen voor de ontwikkeling van een woonzorgcomplex door Groenwest en daarna een marktpartij zijn gestaakt, omdat partijen niet tot overeenstemming konden komen. De fasering voor het overige gebied is in zijn geheel 5 jaar naar achteren geschoven.

In 2011 is een tijdelijke parkeervoorziening voor het winkelcentrum aangelegd. De kosten voor deze voorziening zijn voor 50% betaald door de eigenaar van het winkelcentrum. Het college heeft besloten de overige kosten te betalen uit de grondexploitatie Snel en Polanen. In 2012 is besloten (uit kosten oogpunt) om op een deel van het braakliggende terrein een tijdelijk baggerdepot in te richten voor de

vrijkomende bagger uit de sloten in de wijk Snel en Polanen. Na inklinking van de bagger zal over 1 jaar dit depot weer afgebroken worden.

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

In 2013 heeft de provincie Utrecht de locatie Snellerpoort aangewezen als kansrijke binnenstedelijke ontwikkelingsopgave. In de loop van 2013 is samen met de provincie naar het huidige stedenbouwkundig plan uit 2008 voor dit gebied gekeken en onderzocht of dit gebied organisch ontwikkeld kan worden. In 2014 zullen de resultaten hiervoor worden opgeleverd. Indien op basis van deze pilot programma aanpassingen voortkomen zal de grondexploitatie hierop worden aangepast.

2.4 Deelgebied Recreatiegebied Cattenbroek

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

In 2013 zijn door het recreatieschap in samenwerking met de gemeente de voorbereidende handelingen ten behoeve van een ondernemersselectie gestart. Door het ontbreken van de formele oplevering van de recreatieplas kon deze selectie nog niet op de markt gezet worden. In 2014 is daarom gekozen voor een tijdelijke exploitatie van dit gebied. Een deel van deze kosten worden betaald uit de grondexploitatie. De overige kosten worden gedekt uit de algemene middelen. Na oplevering van de recreatieplas kan verder worden gegaan met de exploitatie van het deel het recreatiegebied met intensieve recreatie. Daarnaast wordt het beheer van gebied geregeld.

3. EXPLOITATIEBEREKENING SNEL EN POLANEN 2014

3.1 Uitgangspunten exploitatieberekening Snel en Polanen 2014

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 2013.

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

De einddatum van de grondexploitatie is gesteld op 1-1-2026.

Voor het berekenen van kosten- en opbrengstenstijging en de financieringslasten is gebruik gemaakt van de paramaters zoals is vastgelegd in collegebesluit parameters 2014.

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 2015.

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

Waterrijk:

In het villapark zijn nog ca. 70 woningen uit te geven. Hiervan is een deel appartementen en deel vrije kavels. De uitgifte is gepland in de jaren 2014 tot en met 2017. Ten opzichte van de exploitatie van 2013 zijn de opbrengsten van het appartementencomplex en een aantal kavels 1 jaar naar achteren geschoven.

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

Op eiland 3 zijn nog ca. 5 woningen/kavels uit te geven waarvan de uitgifte is gepland in de jaren 2014 en 2015.

Voor eiland 4 is uitgegaan van het Stedenbouwkundig plan en randvoorwaarden zoals vastgesteld op 17 juli 2012. Totaal betreft het hier 139 woningen waarvan ca. 10 drijvende woningen. De uitgifte van de woningen is gepland in de jaren 2014 tot 2018.

Cattenbroek:

Geen uitbreiding van de recreatieplas.

Voor zomerseizoen 2014 zijn beperkte kosten opgenomen voor een tijdelijk strand. De kosten voor inrichting van het recreatiegebied zijn opgenomen voor 2015 en zijn gebaseerd op de financiële kaders van het plan zoals vastgesteld in 1995 onder aftrek van de reeds geïnvesteerde bedragen in het kader van de paden en groen rondom de plas.

Snellerpoort:

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

De verkoop van een verzorgingstehuis is gepland in 2016. 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.

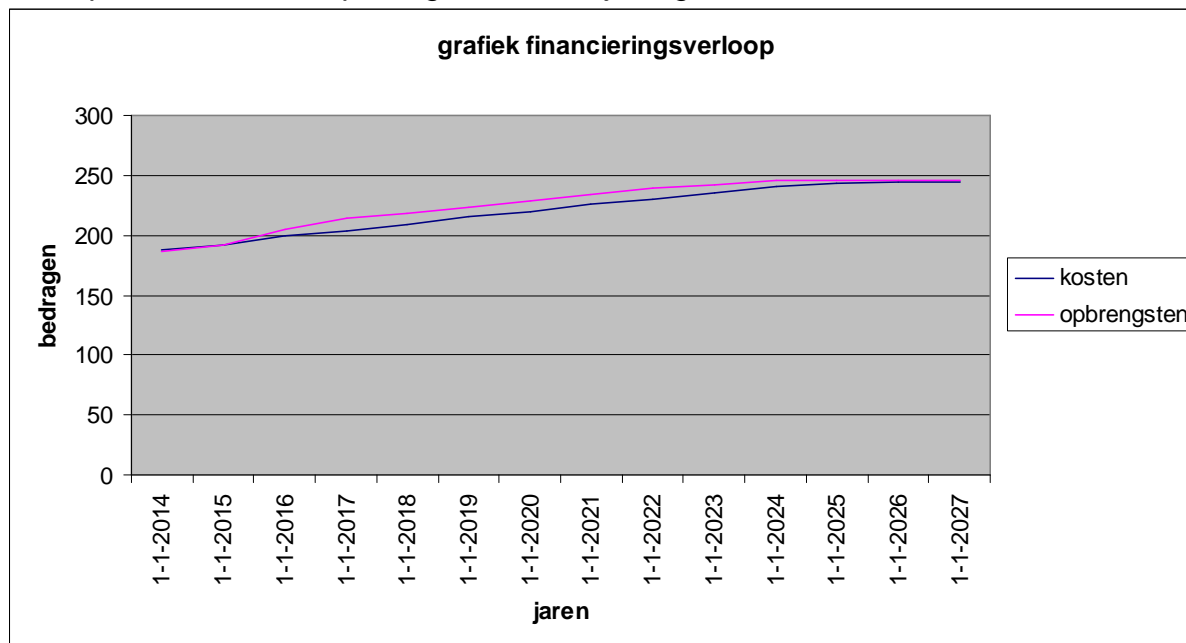
3.2 Exploitatieresultaat

De herziening van de exploitatieberekening geeft op eindwaarde (1-1-2026) een positief saldo van € 2.108.425,=. De contante waarde per 1-1-2014 bedraagt € 1.280.000,= positief. Daarnaast is een risicovoorziening opgenomen in de grondexploitatie van 10% van de nog te realiseren opbrengsten. Deze voorziening is groot € 5.906.000,= 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 2013	Exploitatie 2014	verschil
TOTAAL KOSTEN PRIJSPEIL 1-1-2014 EXCL. KOSTENSTIJGING EN RENTE	221.046.817	218.125.549	-2.921.268
GERAAAMDE KOSTENSTIJGING	4.556.000	4.376.000	-180.000
INVESTERINGEN OP EINDWAARDE (1-1-2026) EXCL. RENTE	225.602.817	222.501.549	-3.101.268
TOTAAL OPBRENGSTEN PRIJSPEIL 1-1-2014 EXCL. OPBRENGSTENSTIJGING	247.343.227	245.932.738	-1.410.489
GERAAAMDE OPBRENGSTENSTIJGING	1.015.000	480.000	-535.000
OPBRENGSTEN OP EINDWAARDE (1-1-2026)	248.358.227	246.412.738	-1.945.489
POSITIEF SALDO OP EINDWAARDE (1-1-2026) EXCL. RENTE	22.755.410	23.911.189	1.155.779
SALDO RENTEVERLIES	22.680.896	21.802.764	-878.132
POSITIEF SALDO OP EINDWAARDE (1-1-2026)	74.514	2.108.425	2.033.911
POSITIEF SALDO OP STARTWAARDE (1-1-2014)	45.000	1.280.000	1.235.000

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 2014			
SAMENVATTING			
<u>LASTEN</u>	2013	2014	verschil
VERWERVING	32,27	32,00	-0,27
SLOOPKOSTEN	0,06	0,06	0,00
MILIEUVOORZIENINGEN	0,00	0,00	0,00
ARCHEOLOGISCHE VOORZIENINGEN	0,02	0,02	0,00
PLANSTRUCTURELE VOORZIENINGEN	51,40	49,69	-1,71
PLANGERICHTE VOORZIENINGEN	57,54	56,87	-0,67
PLANONTWIKKELINGSKOSTEN	36,84	36,93	0,09
DIVERSE KOSTEN	4,17	4,09	-0,08
BIJDRAGE FONDSSEN	15,77	15,75	-0,02
OVERIGE BIJDRAGEN	8,48	8,48	0,00
EXPLOITATIEKOSTEN	8,34	8,34	0,00
RISICOVOORZIENING	6,17	5,91	-0,26
WINSTNEMING	0,00	0,00	0,00
SUBTOTAAL	221,05	218,13	-2,92
KOSTENSTIJGING	4,56	4,38	-0,18
SUBTOTAAL	225,60	222,50	-3,10
RENTELASTEN/-BATEN	22,68	21,80	-0,88
TOTAAL KOSTEN	248,28	244,30	-3,98

<u>BATEN</u>	2013	2014	verschil
ALGEMEEN	183,99	185,15	1,16
WONINGBOUW GOEDKOOP	5,38	5,18	-0,20
WONINGBOUW BETAALBAAR	9,33	9,58	0,25
WONINGBOUW MIDDEN	6,84	6,34	-0,51
WONINGBOUW DUUR	39,02	36,81	-2,21
KANTOREN	0,28	0,28	0,00
BEDRIJVEN	0,00	0,00	0,00
COMMERCIELE VOORZIENINGEN	0,56	0,63	0,07
NIET COMMERCIELE VOORZIENINGEN	0,00	0,00	0,00
OPENBARE EN BIJZONDERE GEBOUWEN	0,24	0,24	0,00
WAARBORG SOMMEN	0,25	0,25	0,00
HUREN EN PACTEN	0,05	0,05	0,00
BIJDRAGE NUTSVOORZIENINGEN	0,00	0,00	0,00
SUBSIDIES	0,30	0,33	0,03
BIJDRAGE AD/GB	0,00	0,00	0,00
DIVERSE OPBRENGSTEN	1,10	1,11	0,01
SUBTOTAAL	247,34	245,93	-1,41
OPBRENGSTENSTIJGING	1,02	0,48	-0,54
TOTAAL OPBRENGSTEN	248,36	246,41	-1,95

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 2013

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 2013.

4.2 Investeringsvergelijking

De aspecten die voor aanpassing van de nog te maken kosten hebben gezorgd ten opzichte van de exploitatieberekening 2013 zijn onderstaand weergegeven.

Verwervingen

In de grondexploitatie 2013 waren nog verwervingskosten opgenomen voor de compensatie uitbreiding Recreatieplas en de paden rondom de plas. Deze verweving zijn voor lagere bedragen of waren niet nodig om de plannen uit te voeren.

Planstructurele kosten

De aanleg van de damwand langs eiland 4 en het boren van de palen voor het drijvende wonen zijn goedkoper uitgevoerd dan geraamd. Daarnaast zijn er diverse aanbestedings-voordelen behaald ten opzichte van de grondexploitatie.

Plangerichte kosten

Door gunstige aanbestedingen en de mogelijkheid om werk met werk te maken en verkoop van onder andere zand, binnen het gebied zijn een aantal aanbesteding/voordelen behaald.

Planontwikkelingskosten

De ontwikkeling/ op de markt zetten van een bouwveld op eiland 4, de voorbereidingen voor het recreatiestrand en de samenwerking met de Provincie Utrecht in het kader van Snellerpoort/ oplevering recreatieplas heeft meer gekost dan geraamd. Daarnaast zijn de interne uurtarieven meer gestegen dan het kostenstijgingspercentage zoals opgenomen in de grondexploitatie.

Risicovoorziening

De risicovoorziening binnen de exploitatie Snel en Polanen bedraagt 10 % van de nog te realiseren opbrengsten. Door grondverkopen, ter waarde van 1.1 mln, in 2013 is deze post met ca. € 110.000 euro verlaagd en daarnaast een afwaardering van een aantal percelen hetgeen betekent dat minder grondopbrengsten nog gerealiseerd hoeven te worden en er ook minder risicovoorziening wordt opgenomen. De vrijval van de voorziening is een voordeel voor deze exploitatie van 261.000 euro.

Rente

De nog te maken rentelasten zijn met 800.000 euro verlaagd door aanpassing van de fasering en hoogte van kosten en opbrengsten.

Resumé investeringen

In totaal zijn de kosten in deze exploitatie met ca. 3.9 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 2013 zijn onderstaand weergegeven.

Subsidies

Er is in 2013 een subsidie ontvangen van 150.000 (laatste deel van in totaal 325.000) voor de paden rondom de recreatieplas.

Opbrengsten woningbouw

De parameter voor grondopbrengsten voor het jaar 2016-2025 is aangepast naar 0.5%.

Een nadeel van 535.000 euro voor deze grondexploitatie.

Daarnaast zijn in het kader van diverse taxaties voor het Villapark, eiland 4 en in Snellerpoort de grondopbrengsten verlaagd met 1.5 miljoen.

Resumé opbrengsten

In totaal zijn de opbrengsten in deze exploitatie met ca. 1.9 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 2014 zal in samenwerking met de provincie verder naar deze ontwikkeling worden gekeken.

Planschades

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

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

Daarnaast heeft de beheerder van het winkelcentrum aangegeven dat de winkeliers mogelijk omzet verliezen door verlegging van de Steinhagenseweg/weren van doorgaand verkeer door de wijk. Tevens heeft de Rabobank aangegeven dat bij verplaatsing van de Steinhagenseweg de hoofdingang van "De Poort" (het La Roche gebouw) in waarde zal verminderen.

Met deze zaken dient in de verdere ontwikkeling rekening gehouden te worden. Voor eventuele schadeclaims is een bedrag in de exploitatieberekening opgenomen.

Woningmarkt

Vanaf 2008 heeft de landelijke woningmarkt zich negatief ontwikkeld, zowel qua aantallen verkochte woningen als qua prijzen. Ook de woningbouwproductie in Snel en Polanen heeft hiervan de negatieve gevolgen kunnen ondervinden. Dit betreft vooral Snellerpoort. Uit de marktconsultatie uit 2009 blijkt dat het gerealiseerde stedenbouwkundig plan niet past bij de huidige marktsituatie. Hierdoor bestaat de kans dat deze (deels) moet worden herontwikkeld. In 2013 is in samenwerking met de provincie Utrecht hier een start mee gemaakt. In 2014 zal dit verder worden uitgewerkt. Mogelijk dat provincie Utrecht de gemeente steunt met inzet en financiën om goede start te maken in dit deelgebied.

Organische/ gefaseerde ontwikkeling

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

Daarnaast wordt voor eiland 4 op dit moment marktverkenningen gedaan voor de ontwikkeling van de drijvende woningen en zullen in de loop van 2014 (na vaststelling bestemmingsplan) een aantal kavels voor particulieren in verkoop gaan.

Het Villapark blijft zelfs in deze tijd mindere woningmarkt het tot op heden relatief goed doen onder kavelkopers. De (potentiële) kavelkopers worden echter wel steeds kritischer bij reservering van de kavels over factoren als (zon)ligging, kavelgrootte, rooilijnen en tijdstip van woonrijp maken van het gebied. Uit een recente taxatie in het kader van de herziening van de grondexploitatie blijkt dat een aantal kavelprijzen te hoog in de grondexploitatie waren opgenomen. Deze en overige kavelprijzen voor de vrije kavels zijn naar aanleiding van deze taxatie aangepast in de grondexploitatie.

Door de mogelijk verslechterende woningmarkt liggen de risico's voor de grondexploitatie vooral bij de nog te realiseren opbrengsten. Er moet nog voor ca. € 58.000.000 aan bouwrijpe grond worden verkocht. Hiervan heeft een groot deel betrekking op vrije kavels.

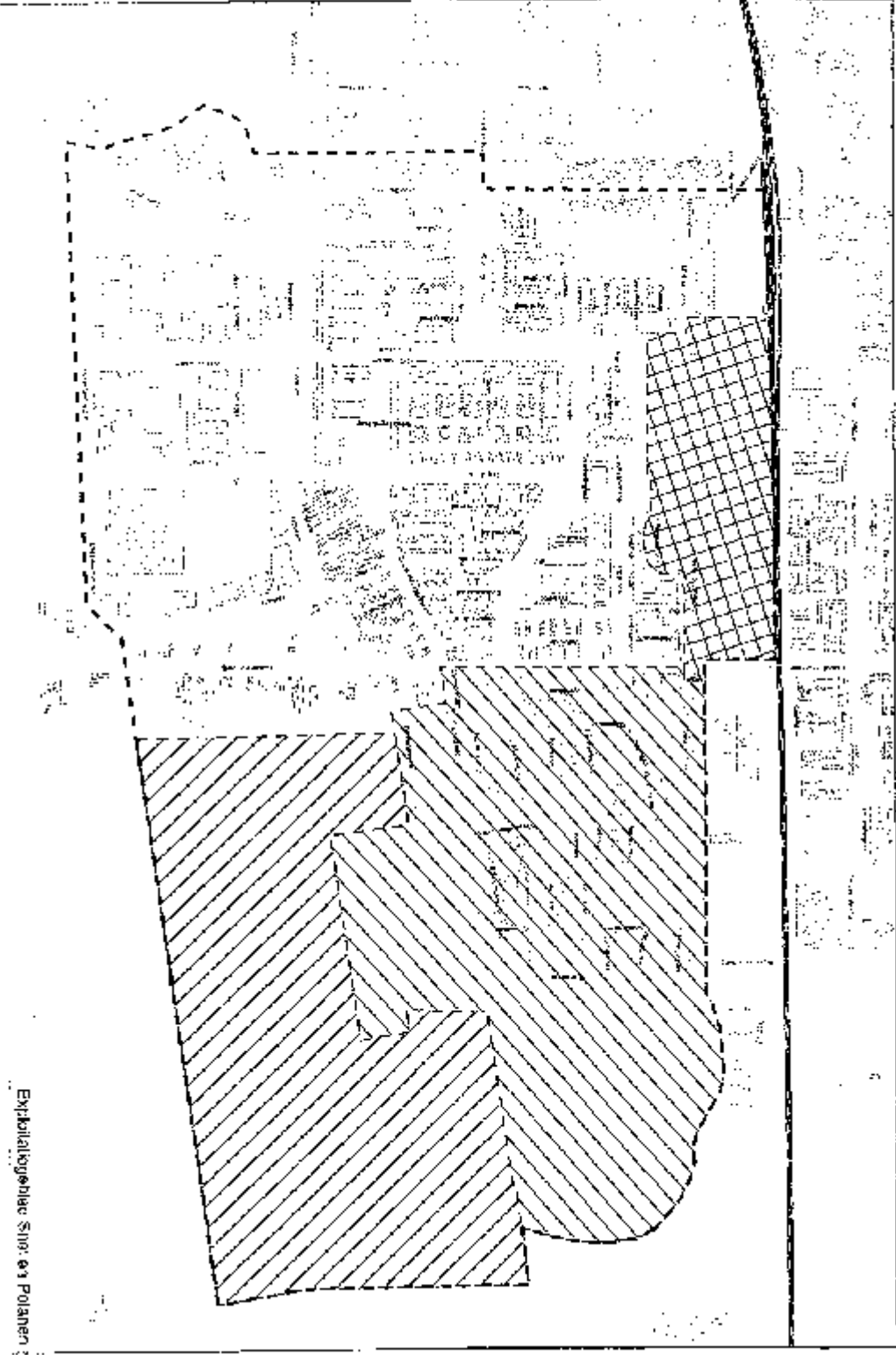
Bressingen rondom recreatieplas

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 geschat en opgenomen. Zodra meer zicht komt op een schadevergoeding dan zal deze worden opgenomen in de grondexploitatie. Om bressing/oeverafkalving van eiland 4 in de toekomst te voorkomen is gekozen om een damwand te plaatsen langs de zuidoever van eiland 4. Met het kiezen van deze oplossing heeft ook de provincie ingestemd. De vergunning voor dit deel van de plas is daarmee opgeleverd.

Deeexploitatie Cattenbroek (Recreatiegebied)

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

Bijlage 1: exploitatiegebied Snel en Polanen



Gemeente Woerden

Exploitatieberekening Kamerik NOII 2014

Prijspeil 1 januari 2014

Woerden, mei 2014

INHOUD

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

Bijlage 1: exploitatiegebied Kamerik Noordoost II

Bijlage 2: exploitatieberekening Kamerik Noordoost II 2014
(Op grond van artikel 25 jo. 86 van de Gemeentewet is deze bijlage GEHEIM)

1. INLEIDING

1.1 Algemeen

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

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

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 2013 verwerkt.

1.2 Parameters

De parameters die worden gebruikt zijn:

- rentewinst- en verlies 4,25%
- kostenstijgingspercentage 2013 0%
- kostenstijgingspercentage 2014 e.v. 1,50%
- opbrengstenstijgingspercentage 2014 tot 2016 0,00%
- opbrengstenstijgingspercentage vanaf 2016 0,50%
- startdatum 1-1-2014
- einddatum 1-1-2019

1.3 Besluiten

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

Onderwerp:	Stuk/besluitnr:	Besluitdatum:
Diverse koopovereenkomsten	12A.00601	18 april 2012
	12A.00017	5 mei 2012
	12A.01103	17 september 2012

1.4 Plangebied

Het exploitatiegebied betreft het woongebied Kamerik Noordoost II, zoals aangegeven op de bij deze berekening behorende kaart die 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%).

In 2013 zijn geen gronden verkocht in het plan Kamerik Noordoost II.

Er is getracht een project ten behoeve van collectief particulier opdrachtgeverschap van de grond te krijgen. Dat heeft niet tot een projectstart geleid. De komende periode wordt gestudeerd op het vervolg voor wat betreft de verkoop van de resterende gronden binnen dit project.

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 (1-1-2019) een saldo van € 672.088

De contante waarde per 1-1-2014 bedraagt € 546.000 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 een beperkte verlaging van de te verwachte verkoopopbrengsten.

3.2 Samenvatting van de investeringen, opbrengsten en saldo

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

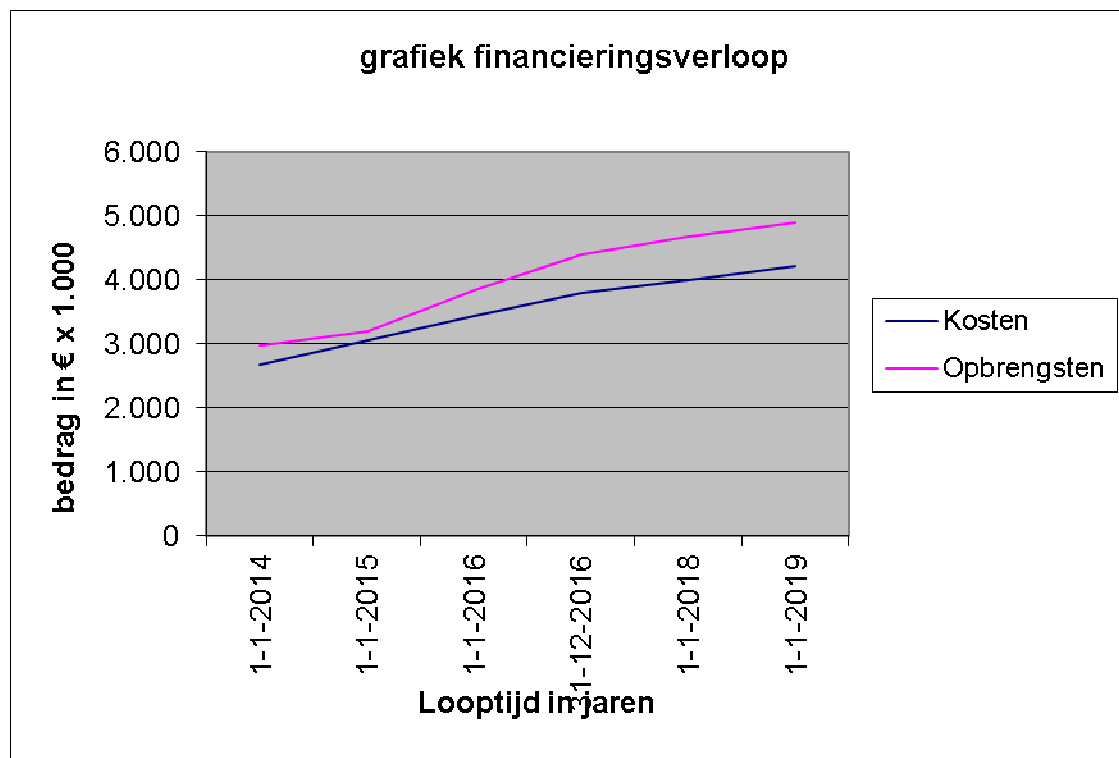
SAMENVATTING			
<u>KOSTEN</u>	Exploitatie 2013	Exploitatie 2014	Verschil
VERWERVING	365.925	365.925	
MILIEUVOORZIENINGEN	19.051	19.051	
PLANGERICHTE VOORZIENINGEN	1.470.537	1.495.555	25.018
PLANONTWIKKELINGSKOSTEN	751.924	949.878	197.954
DIVERSE KOSTEN	68.850	68.250	-600
BIJDRAGE FONDSEN	625.829	625.829	
OVERIGE BIJDRAGEN	445.800	445.800	
RISICOVOORZIENING	150.000	147.000	-3.000
SUBTOTAAL	3.897.916	4.117.287	219.371
KOSTENSTIJGING	44.000	53.000	9.000
SUBTOTAAL	3.941.916	4.170.287	228.371
RENTELASTEN/-BATEN	35.927	52.753	16.826
TOTAAL KOSTEN	3.977.843	4.223.040	245.197

0			
<u>OPBRENGSTEN</u>	Exploitatie 2013	Exploitatie 2014	Verschil
WONINGBOUW GOEDKOOP	778.651	778.651	
WONINGBOUW MIDDEN	1.313.000	1.266.550	-46.450
WONINGBOUW DUUR	2.549.101	2.495.912	-53.189
OPENBARE EN BIJZONDERE GEBOUWEN	305.400	305.400	
HUREN EN PACHTEN	1.430	1.430	
DIVERSE OPBRENGSTEN	30.185	30.185	
SUBTOTAAL	4.977.767	4.878.128	-99.639
OPBRENGSTENSTIJGING	9.000	17.000	8.000
TOTAAL OPBRENGSTEN	4.986.767	4.895.128	-91.639

<u>RECAPITULATIE</u>			
TOTAAL KOSTEN PRIJSPEIL 1-1-2013/14 EXCL. RENTE	3.897.916	4.117.287	219.371
GERAAMDE KOSTENSTIJGING	44.000	53.000	9.000
INVESTERINGEN OP EINDWAARDE (1-1-2018/19) EXCL. RENTE	3.941.916	4.878.128	228.371
TOTAAL OPBRENGSTEN PRIJSPEIL 1-1-2013/14	4.977.767	4.878.128	-99.639
GERAAMDE OPBRENGSTENSTIJGING	9.000	17.000	8.000
OPBRENGSTEN OP EINDWAARDE (1-1-2018/19)	4.986.767	4.895.128	-91.639
POSITIEF SALDO OP EINDWAARDE (1-1-2018/19) EXCL. RENTE	1.044.851	724.841	-320.000
SALDO RENTEVERLIJES	35.927	52.753	16.826
POSITIEF SALDO OP EINDWAARDE (1-1-2018/19)	1.008.924	672.088	-303.184
GERESERVEERDE VERLIESVOORZIENING KAMERIK NOORD-OOST II	0		
POSITIEF SALDO OP EINDWAARDE (1-1-2018/19)	1.008.924	672.088	-303.184
POSITIEF SALDO OP STARTWAARDE (1-1-2013/14)	819.000	546.000	-274.000

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

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



4 ANALYSE EN BUDGETVERGELIJKING

Wijzigingen ten opzichte van de exploitatieberekening 2013

De wijzigingen die zijn opgetreden ten opzichte van de voorgaande exploitatieberekening (2013) worden in onderstaande paragrafen van dit hoofdstuk behandeld.

4.1 Investeringsvergelijking

Het grootste verschil is te zien bij de kostenpost planontwikkelingskosten.

De planontwikkelingskosten zijn opwaarts bijgesteld in samenhang met de gebleken langere looptijd van dit project. Er is veel inzet gepleegd op het CPO-project, helaas zonder resultaat. Teneinde de resterende gronden goed te verkopen en het plan verder af te ronden is een bepaalde inzet noodzakelijk.

4.2 Opbrengstvergelijking

Zoals gezegd is een beperkte neerwaartse correctie van de grondopbrengsten toegepast teneinde het grondprijsniveau in lijn te brengen met de markt. De vastgoedmarkt heeft de afgelopen jaren laten zien, dat deze zeer moeilijk goed te voorspellen is. Derhalve is niet uit te sluiten dat een nadere bijstelling in de toekomst noodzakelijk is. Anderzijds zijn er de afgelopen maanden toenemend positieve geluiden waarneembaar wat betreft de ontwikkeling van de woningmarkt.

5 RISICOASPECTEN

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

5.1 Investeringsen

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

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

5.2 Opbrengsten

Wanneer de marktomstandigheden verslechteren ten opzichte van het aangenomen grondprijsniveau is een neerwaartse bijstelling mogelijk noodzakelijk. In de grondexploitatie 2014 is een waarde correctie toegepast. Indien een verdere correctie nodig is zal dit leiden tot een verslechtering van het resultaat.

Bijlage 1: exploitatiegebied Kamerik NOII

