

**RAADSINFORMATIEBRIEF**

14R.00172

**Van** : college van burgemeester en wethouders**Datum** : 20 mei 2014**Portefeuillehouder(s)** : wethouder Duindam**Portefeuille(s)** : Grondbedrijf**Contactpersoon** : S. Koster**Tel.nr.** : 8608**E-mailadres** : koster.s@woerden.nl**Onderwerp:**

Meerjaren Perspectief Grondbedrijf 2014 (MPG 2014)

Kennisnemen van:

MPG 2014

Inleiding:

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

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

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

Kernboodschap:

In het kader van het MPG 2014 is gekeken naar de financiële voorspelling van de resultaten en de impact van risico's op de grondexploitaties. Deze risico's zijn geconfronteerd met de opgenomen posten voor risico en onvoorzien. De conclusie is dat de opgenomen risicoposten omvangrijk genoeg zijn om de financiële effecten van de risico's op te kunnen vangen. Voorts merken we op dat de stand van de Algemene Reserve Grondbedrijf (ARG) onder het streefniveau, zoals opgenomen in de nota grondbeleid, ligt. De prognose van het verloop van de ARG laat zien dat deze in de loop van 2014 uit de gevarezone komt, derhalve is er geen aanleiding tot ingrijpende koerswijziging in de grondexploitaties. De financiële positie van het grondbedrijf van Woerden is over het algemeen gezond te noemen. Wel is het zo dat er momenteel scherp aan de wind wordt gezeild, daarom worden afdrachten niet geadviseerd. De stand van de algemene reserve grondbedrijf is onder de streefwaarde van 10% van de boekwaarde. Afdrachten aan de algemene dienst lijken daarmee niet aan de orde. In 2014 moet de ARG weer op het gewenste niveau worden gebracht.

De gevolgen van de economische crisis gaan niet aan Woerden voorbij en worden vooral zichtbaar in het uitgiftetempo. Met de fasering van de grondexploitaties zoeken we aansluiting bij deze marktomstandigheden.

De komende jaren zal regelmatig moeten worden onderzocht of de getroffen maatregelen voldoende zijn gebleken. Als dit niet het geval is, zullen voorstellen worden uitgewerkt.

Voor het project met de grootste impact op de ARG, Defensie-eiland, zijn de afgelopen jaren forse verliesvoorzieningen getroffen. Inclusief de jaarlijks te ontvangen rente binnen de ARG zullen er voldoende middelen zijn om het berekende tekort op eindwaarde op te vangen. De boekwaarde van Defensie-eiland per 31-12-2013 bedraagt circa € 15,8 mln.

De verwachting is dat de economie op de middellange termijn weer voorzichtig aan zal trekken. De vastgoedmarkten en de sector bouwnijverheid zullen hierin meegaan. De beschouwingen op de toekomst gaan uit van een fundamentele wijziging van locatie- en gebiedsontwikkeling. Het zal daarom van groot belang blijven om plannen te realiseren die aansluiten bij de vraag van de consument. Een mogelijk effect kan een schaalverkleining van plannen zijn. In dat kader wordt momenteel voor Snel & Polanen onderzocht in hoeverre elementen van organische gebiedsontwikkeling een goede toevoeging op de planontwikkeling kunnen zijn.

De ingeslagen weg waarin (collectief) particulier opdrachtgeverschap een plaats krijgt in plannen, sluit goed aan bij de nieuwe realiteit van locatie- en gebiedsontwikkeling.

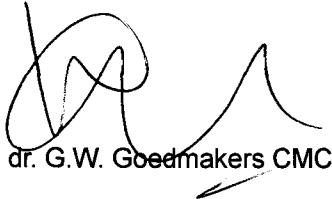
Vervolg:

Het Meerjaren Perspectief Grondbedrijf wordt jaarlijks op prijspeil 1 januari opgesteld. Het volgende MPG zal op prijspeil 1-1-2015 worden opgesteld in de eerste maanden van 2015.

Bijlagen:

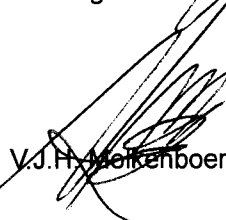
1. Meerjaren Perspectief Grondbedrijf 2014 (14i.02078)
-

De secretaris



dr. G.W. Goedmakers CMC

De burgemeester



V.J.H. Meijkenboer

Meerjaren Perspectief Grondbedrijf Gemeente Woerden

Peildatum 1-1-2014



INHOUD

1	MANAGEMENTSAMENVATTING	3
1.1	Aanleiding en doel	3
1.2	Algemeen beeld vastgoedmarktsituatie Nederland en Woerden	3
1.3	Stand Algemene Reserve Grondbedrijf	5
1.4	Startershuisvesting	5
1.5	Besluitvorming samenhangend met MeerjarenPerspectief Grondbedrijf 2014.....	5
1.5.1	Grondprijsbrief 2014	5
1.5.2	Parameters grondexploitaties 2014	5
1.5.3	Grondexploitaties 2014	6
2	INLEIDING	7
3	OVERZICHT PROJECTEN 2014	8
3.1	In exploitatie genomen gronden (IEGG)	8
3.1.1	Defensie-eiland.....	8
3.1.2	Snel & Polanen	10
3.1.3	Kamerik Noordoost II.....	12
3.2	Toekomstige ontwikkelingen / Niet in exploitatie genomen gronden (NIEGG).....	14
3.2.1	Breeveld	14
3.2.2	WVG Werklint Woerden Bodegraven Reeuwijk	15
3.2.3	Overige percelen (NIEGG).....	15
3.3	Participatie gemeentelijke projecten.....	16
3.3.1	Pius X	16
3.3.2	Pionier Zegveld	17
3.4	Afgesloten projecten.....	17
3.4.1	Oranjestraat	17
4	RISICOANALYSE EN -MANAGEMENT	18
4.1	Theorie risicoanalyse	18
4.2	Risico's in exploitatie genomen gronden (IEGG).....	19
4.2.1	Risico's Defensie-eiland (IEGG).....	20
4.2.2	Risico's Snel en Polanen (IEGG)	21
4.3	Risico's toekomstige ontwikkelingen / Niet in exploitatie genomen gronden (NIEGG).....	21
4.3.4	Risico's Breeveld (NIEGG)	21
4.3.4	Risico's Wvg Werklint Bodegraven Reeuwijk (NIEGG).....	21
4.3.4	Risico's Overige percelen (NIEGG)	21
4.4	Conclusie risico's ruimtelijke ontwikkelingen Woerden	22
5	RESERVES, WEERSTANDSVERMOGEN EN -CAPACITEIT	23
6	FONDSAFDRACHTEN	24
7	CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN	25
7.1	Aandachtspunten 2014.....	25
7.1.1	Mogelijke afdrachten vanuit het grondbedrijf aan Algemene Dienst	25
7.1.2	Dekkingsgraad van de Algemene Reserve Grondbedrijf	25
7.1.3	Risicomangement	25
7.1.4	Project Defensie-eiland	26
7.1.5	Project Snel en Polanen (Snellerpoort / Eiland 4).....	26
7.1.6	Kamerik Noordoost II.....	26
7.1.7	Project Breeveld	26
7.1.8	Kostenverhaal	26
7.1.9	Structuurvisie	26
7.1.10	Wet voorkeursrecht gemeenten	27
7.1.11	Subsidies	27
7.1.12	Motie starterswoningen	27
8	BIJLAGEN	28
BIJLAGE 1	Gehanteerde definities en afkortingen	29
BIJLAGE 2	Stroomschema reserves en Voorzieningen Grondbedrijf.....	30
BIJLAGE 3	Ontwikkelingen ARG 2014	31
BIJLAGE 4	Verloop van de ARG periode 2014-2018	32
BIJLAGE 5	Meerjarenperspectief Groenfonds 2014-2025 (exclusief rente)	33
BIJLAGE 6	Meerjarenperspectief Reserve Infrastructurele Werken 2014-2025 (exclusief rente).....	34

1 MANAGEMENTSAMENVATTING

1.1 Aanleiding en doel

Het grondbedrijf is een belangrijk onderdeel van de financiële structuur van de gemeente Woerden. Haar ontwikkeltaak betreft het voorzien in uitgeefbare bouwrijpe grond voor woningen, bedrijven, kantoren en voorzieningen. Het grondbedrijf is faciliterend aan het behalen van de beleidsdoelstellingen van de gemeente. Het grondbedrijf wordt gekenmerkt door de grote in- en uitgaande stromen van financiële middelen. Omdat gronden soms pas over 10-15 jaar na verwerving in ontwikkeling worden genomen blijven de rentelasten op het geïnvesteerde vermogen van invloed op het rendement van het grondbedrijf, tot de gronden worden verkocht. Om een goed beeld van het rendement van alle inspanningen te hebben is het bij de gemeenten gebruikelijk om te werken met een Meerjarenperspectief Grondbedrijf (MPG).

Voorliggend MPG is geschreven in het voorjaar van 2014. De situatie ten tijde van behandeling van dit stuk in de raad kan gewijzigd zijn door ontwikkelingen.

Alle genoemde bedragen zijn exclusief BTW en op prijspeil 1-1-2014 tenzij anders vermeld.

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

In de grondexploitaties per 2014 en voorliggende MPG worden de grondexploitaties exclusief BTW doorgerekend.

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

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

Voorliggend rapport betreft de vierde versie van het MPG Woerden. Het team Vastgoed heeft overleg gevoerd met betrokken teams binnen de gemeente en is penvoerder van het MPG.

1.2 Algemeen beeld vastgoedmarktsituatie Nederland en Woerden

In het verlengde van de economische crisis bevindt de vastgoedsector zich al enige jaren in zwaar weer. Hoewel er nog geen sprake is van een einde aan de crisis zijn er ook lichtpuntjes waar te nemen.

In de *Macro Economische Verkenning 2014* van het Centraal Planbureau (CPB) wordt gesproken van een pril herstel. Het CPB heeft becijferd dat in 2013 sprake was van een krimp van 1,25% en in 2014 een groei van 0,5%. Tegelijk is de verwachting dat de consumptie nog krimpt in 2014, maar wel minder dan in 2013. De werkloosheid stijgt naar 7,5% de stijging is minder groot dan in 2013.

De voorspelling is, dat de Nederlandse economie in het verlengde van de licht aantrekkende wereldhandel een beperkte groei zal laten zien. Het is de vraag hoe dit verder doorwerkt in de vastgoedmarkt.

Het aantal verkochte woningen in Nederland laat een toename zien. Ten opzichte van het eerste kwartaal van 2013 zijn in het eerste kwartaal van 2014 41,5% meer woningen verkocht. Daarnaast is zelfs een lichte prijsstijging waar te nemen (1,2% in het eerste kwartaal van 2014 ten opzichte van het eerste kwartaal in 2013). Er is sprake van een toegenomen consumentenvertrouwen en verbeterde economische vooruitzichten. Daarnaast bevindt de hypotheekrente zich op een laag niveau. Deze factoren leiden tot een aantrekkende huizenmarkt. Een andere belangrijke factor is de regelgeving rond hypotheken. Enerzijds is het positief dat er duidelijkheid is over deze regelgeving, anderzijds resulteert deze regelgeving in een beperking van de leencapaciteit. Op dit moment staan 1,4 miljoen woningen "onder water". In die gevallen is de marktwaarde van de woning lager dan de waarde waartegen de woning is gefinancierd. Er is dus sprake van zowel positieve als negatieve factoren die van invloed zijn op het herstel.

Woerden

Het aantal verkochte woningen in Woerden is sinds de start van de crisis gedaald. Voor de crisis waren in de bestaande bouw verkoopaantallen van meer dan 175 woningen per kwartaal vrij gebruikelijk. Deze aantallen worden niet meer gehaald. In het vierde kwartaal van 2013 werden 137 woningen verkocht en in het eerste kwartaal van 2014 wisselden 120 woningen van eigenaar. Ten opzichte van het eerste kwartaal van 2013 (113 verkochte woningen) is sprake van een opwaartse lijn. De gemiddelde verkooptijd bedraagt 145 dagen, dat is korter dan de verkooptijd in het eerste kwartaal van 2013. Hoewel het algemene beeld van de woningmarkt niet erg rooskleurig is, zijn er ook positievere geluiden waarneembaar op de markt.

In april 2014 staan op www.funda.nl in de gemeente Woerden 498 woningen te koop. De meerderheid van dit aanbod, 355 woningen staat in Woerden. In Harmelen staan 71 woningen te koop, Kamerik heeft een aanbod van 42 woningen en Zegveld 37. Er is sprake van 350 grondgebonden woningen en 135 appartementen, in 13 gevallen is sprake van bouwgrond.

Over het algemeen zijn appartementen in de huidige markt lastiger te verkopen dan grondgebonden woningen. Het verminderen van het aantal nieuwe appartementen is eerder genoemd in de volkshuisvestingsmonitor. Bij het ontwikkelen van nieuwe plannen wordt hier rekening mee gehouden.

Defensie-eiland

In 2012 is gestart met de verkoop van de eerste fase van het Defensie-eiland. Deze eerste fase bevat koopwoningen voor particulieren en een appartementengebouw voor GroenWest. Hoewel de animo voor de woningen groot is, bleek de fase te omvangrijk om tot 70% voorverkoop van de hele fase te komen. De stagnatie in de verkoop werd mede veroorzaakt doordat kopers hun huidige woning moeilijk kunnen verkopen. Ook de aangescherpte hypotheekvoorschriften spelen een rol, evenals de onzekerheid over het moment van start bouw. In de loop van 2013 is door partijen hard gewerkt aan het mogelijk van een start bouw in 2013. Om dit te bereiken zijn nieuwe afspraken met de ontwikkelaar gemaakt en is de eerste fase in drie fasen verdeeld. In december 2013 is de bouw gestart. Het is positief nieuws dat gestart is met de bouw. De aanhoudend slechte marktomstandigheden leiden helaas tot substantieel vertraagde afzet ten opzichte van eerdere prognoses. Dat betekent dat de gemeente later over de grondopbrengsten kan beschikken, hetgeen een verslechtering van het exploitatieresultaat met zich meebrengt. Deze verdere verslechtering is in 2013 afgedekt met een tweetal toevoegingen aan de verliesvoorziening. In 2013 is 2,7 miljoen aan de voorziening toegevoegd.

Snel & Polanen

Het plandeel Waterrijk is inmiddels voor ca. ¾ uitgegeven. De kavels op de wooneilanden 1 en 2 zijn allemaal uitgegeven en op eiland 3 zijn met uitzondering van ca. 8 grachten kavels alle kavels uitgegeven. In het deelgebied Villapark zijn nog een ca. 40 kavels in de verkoop. Daarnaast dient geheel eiland 4 nog verkocht te worden. In 2013 zijn 18 woningen en/of kavels notarieel geleverd. Het betrof particuliere kavels in het villapark, en de Riethof op eiland 3. De totale opbrengst van deze verkopen bedraagt circa € 1,1 miljoen.

Als gevolg van de vertraagde oplevering van de zandwinplas is sprake van vertraging in de uitgifte van eiland 4. In 2014 zal het aangepaste bestemmingsplan (uitwerkingsplan) voor dit deelgebied rondkomen en kan een beperkt aantal kavels verkocht worden op eiland 4. De verkoop van kavels op eiland 4 kon pas na de afronding van de oplevering plaatsvinden. De eerste grondinkomsten voor eiland 4 zijn voorzien in 2014 (vrije kavels en drijvende woningen). De grondexploitatie gaat uit van de verkaveling van het in 2012 vastgestelde stedenbouwkundige plan van eiland 4. Door de aanpassing van de verkaveling van eiland 4 zijn de bouwblokken eenvoudiger te splitsen er is rekening gehouden met de tragere afzet. Begin 2014 is een ontwikkelovereenkomst gesloten met Heijwaal voor het plan de Mozaïek op eiland 4. Dit plan bestaat uit ca. 77 woningen welke gefaseerd wordt uitgevoerd.

De exploitatie Snel & Polanen bestaat uit een aantal deelexploitaties. In 2013 heeft het college gevraagd om te beschouwen in hoeverre splitsing van de exploitatie opportuun is. Daarnaast wordt in het kader van de verdere planontwikkeling van Snel & Polanen wordt gekeken naar de implementatie van organische gebiedsontwikkeling. Er is gekozen voor een pilot. In samenwerking met de Provincie en adviesbureaus wordt de pilot verkend. Medio 2014 worden de resultaten gepresenteerd aan het College en de Raad. Het planontwerp zal financieel vertaald moeten worden. Dit heeft gevolgen voor de grondexploitatie Snel en Polanen. In het najaar van 2014 wil het college hier duidelijkheid over hebben teneinde een heroverweging te laten plaatsvinden over het wel of niet splitsen van de exploitatie.

Kamerik Noordoost II

Binnen dit plan is getracht een initiatief met collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) van de grond te krijgen. Omdat dit niet tot een haalbaar initiatief heeft geleid, wordt gekeken naar andere scenario's voor deze kavels. Daarnaast is op termijn nog een aantal kavels voor particulier opdrachtgeverschap beschikbaar. In de loop van 2014 wordt onderzocht op welke wijze het gehele project doorgestart kan worden.

Breeveld

Voor dit gebied is een overeenkomst gesloten met de eigenaar van naastgelegen terrein (voormalig Den Oudsten) om samen het gewenste programma te onderzoeken. De kosten van dit onderzoek worden gelijk verdeeld over gemeente en eigenaar aanliggende terrein. Besloten is door het college los van elkaar tot ontwikkeling te komen in verband met onder andere programma en ontwikkelsnelheid op beide locaties.

De boekwaarde van de grond vermeerderd met de grondproductiekosten ligt boven de marktwaarde van de gronden. Om dit verschil af te dekken is er een voorziening van € 800.000 getroffen. Bij een tegenvallende verkoopprijs of hogere grond productiekosten is deze voorziening niet toereikend .

Nieuwe ontwikkelgebieden faseerbaarheid en kleine plandelen

Indien nieuwe ontwikkelgebieden op de markt worden gebracht zal aandacht moeten zijn voor faseerbaarheid van plandelen die in kleinere stukken of als vrije kavels op de markt gebracht kunnen worden. Bij nieuwe plannen en of initiatieven is van groot belang dat plannen in onderlinge samenhang worden beschouwd.

1.3. Stand Algemene Reserve Grondbedrijf

De gemeente Woerden heeft in haar Nota grondbeleid vastgelegd om te streven naar een omvang van de algemene reserve grondbedrijf (ARG) van 10% van de totale boekwaarde van alle grondexploitaties. Voor 2014 komt dat neer op een gewenste omvang van € 2.283.273. Als gevolg van mutaties in de ARG in 2013 is de actuele stand van de reserve € 1.621.908. Daarmee ligt de werkelijke stand van de reserve onder het gewenste niveau. De verwachte mutaties in de loop van 2014 laten zien dat de ARG weer aangroeit in de richting van het gewenste niveau. Deze stand van zaken geeft aanleiding tot grote behoedzaamheid in relatie tot de ARG. Afdrachten vanuit het grondbedrijf zijn momenteel niet opportuun.

1.4. Startershuisvesting

De raad heeft op 1 maart 2012 een motie kaderstelling atelier starters- doorstroomwoningen aangenomen. In deze motie wordt opgeroepen om extra starters- doorstroomwoningen te ontwikkelen. In vervolg op deze motie zijn verschillende acties in gang gezet waaronder onderstaande;

Jan Steenstraat 2

Er is een prijsvraag uitgewerkt voor de uitgifte van starters- doorstroomwoningen aan de Jan Steenstraat 2 (Schilderskwartier) te Woerden. Deze prijsvraag is gewonnen door de firma Bolton. Deze partij heeft dit plan uitgewerkt en alle woningen verkocht. Het aantal geïnteresseerde potentiële kopers was groot. Inmiddels is gestart met de bouw van dit project. In financiële zin is hier bewust gekozen voor een lagere opbrengst van de kavel om sociale/starterswoningen mogelijk te maken. Desalniettemin is sprake van een succesvol project.

Pius X

Met GroenWest wordt gesproken over de invulling van de kavel naast het gebouw Pius X . Er wordt gekeken naar invulling met starters- en doorstroomappartementen. Nadere besluitvorming hierover moet nog plaats vinden.

1.5. Besluitvorming samenhangend met MeerjarenPerspectief Grondbedrijf 2014

1. Grondprijsbrief 2014
2. Parameters grondexploitaties 2014
3. Grondexploitaties 2014

1.5.1 Grondprijsbrief 2014

Grondwaardeontwikkeling

In de grondprijsbrief 2014 bestendigt Woerden de ingezette koers om marktconforme grondprijzen te vragen. Bij het op de markt brengen van locaties wordt kritisch gekeken naar de marktwaarde van de woningen en de residuele grondwaarde. In de lopende grondexploitaties wordt eveneens gerekend met marktconforme grondwaarden.

1.5.2 Parameters grondexploitaties 2014

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

Onderstaande parameters zijn verdisconteerd in de financiële resultaten zoals in voorliggend MPG zijn verwerkt. Met de vaststelling van voorliggend MPG worden gevraagd onderstaande parameters vast te stellen per 1-1-2014.

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

1.5.3 Grondexploitaties 2014

Er is sprake van drie lopende gemeentelijke grondexploitaties, te weten

- Defensie-eiland
- Snel en Polanen
- Kamerik Noordoost II

Deze exploitaties zijn per 1-1-2014 inhoudelijk en rekentechnisch geactualiseerd. Voorliggend MPG is gebaseerd op dit geactualiseerde beeld. De grondexploitaties worden medio 2014 ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden. De overige gronduitgiftes (zoals bijvoorbeeld Pius X en Starterwoningen Jan Steenstraat 2) zijn geen grondexploitaties in de zin van het grondbedrijf.

2 INLEIDING

Het gemeentelijk grondbeleid is ondersteunend aan de door het gemeentebestuur geformuleerde beleidsdoelstellingen waarbij een ruimtelijke component is betrokken. De gemeentelijke doelstellingen van en de werkwijzen waarop deze worden uitgevoerd, vinden hun basis in de nota "Vaste grond voor beleid" welke is vastgesteld door de gemeenteraad in februari 2006. Medio 2011 is deze nota geactualiseerd. Elk jaar wordt de gemeenteraad geïnformeerd betreffende het grondbedrijf in de paragraaf grondbeleid van de jaarrekening en de begroting. Omdat binnen het grondbedrijf voor lange termijnen forse uitgaven en inkomsten worden begroot en gerealiseerd is het wenselijk om goed inzicht te hebben in het meerjarenperspectief van het grondbedrijf. Voorliggende Meerjarenperspectief geeft dat inzicht. Voorliggend document is het vijfde MPG dat in huidige vorm is opgesteld. In 2009 is het eerste MPG in deze vorm ontwikkeld.

Voorliggend MPG kent de onderstaande structuur.

Hoofdstuk 3. **Overzicht projecten 2014**

Hoofdstuk 4. **Risicoanalyse en -management**

Hoofdstuk 5. **Reserves, weerstandsvermogen en -capaciteit**

Hoofdstuk 6. **Fondsafdrachten**

Hoofdstuk 7. **Conclusies en aanbevelingen**

Hoofdstuk 8. **Bijlagen**

3 OVERZICHT PROJECTEN 2014

In het overzicht van de projecten wordt onderscheid gemaakt tussen vier soorten projecten

- In exploitatie genomen gronden (IEGG)
- Niet in exploitatie genomen gronden (NIEGG)
- Participatie gemeentelijke projecten (Geen grondexploitatie)
- Afgesloten projecten

3.1 In exploitatie genomen gronden (IEGG)

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

Tabel 1. Overzicht van geactiveerde grondexploitaties

Complex	Boekwaarde 31-12-13	Nog te maken kosten	Nog te ver- wachten opbrengsten	Verwacht expl. resultaat op eindwaarde	Voorziening	Verwacht expl. resultaat op eindwaarde incl. voorz.	Verwacht expl. resultaat op startwaarde incl. voorz.
In expl. genomen complexen							
Defensie-eiland	15.752.753	4.707.713	-4.463.328	15.997.140	-15.997.140	0	0
Snel en Polanen	976.325	56.740.097	-59.824.847	-2.108.425	0	-2.108.425	-1.280.000
Kamerik Noordoost II	-304.192	1.542.229	-1.910.126	-672.089	0	-672.089	-546.000
Totaal in expl. Genomen	16.424.886	62.990.039	-66.198.301	13.216.626	-15.997.140	-2.780.514	-1.826.000

Een – teken bij exploitatieresultaat staat hier voor een negatieve boekwaarde aan het einde van de ontwikkeling (winst).

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

3.1.1 Defensie-eiland

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

Figuur 1. Plangebied Defensie-eiland



In 2009 is een verliesvoorziening gecreëerd van 5 miljoen op startwaarde. Deze komt voor € 2,5 miljoen vanuit algemene dienst en voor € 2,5 miljoen uit de ARG. Deze € 5 miljoen maakt onderdeel uit van de verliesvoorzieningen binnen de administratie van het grondbedrijf. Over dit bedrag wordt jaarlijks € 265.000 rente bijgeschreven op de verliesvoorziening. Over het jaar 2013 is € 265.000 bijgeschreven. In de grondexploitatie wordt tot het einde nog € 1.060.000 rente begroot welke jaarlijks in delen wordt toegevoegd aan de verliesvoorziening.

De rente aangroei is benodigd om op eindwaarde het tekort van de grondexploitatie te kunnen dekken. Omdat de eerder genoemde € 5 miljoen inclusief rente nog onvoldoende was om het exploitatietekort te kunnen opvangen is in 2010 een aanvullende verliesvoorziening van circa € 7,45 miljoen op eindwaarde gereserveerd. Aan dit onderdeel wordt geen rente toegevoegd in de grondexploitatie. De rente over deze verliesvoorziening wordt rechtstreeks gestort in de ARG. In samenhang met de aanhoudend moeilijke marktomstandigheden en nieuwe afspraken met de ontwikkelaar is een tweetal extra toevoegingen aan de verliesvoorziening gedaan in 2013. Een toevoeging heeft betrekking op een grondwaardebijstelling als gevolg van programmaanpassingen de andere toevoeging ziet op financiële vertaling van de verdere vertraging en een uitbreiding van de budgetruimte voor een zorgvuldige planbegeleiding.

Onderstaand worden de gereserveerde bedragen tot op heden samengevat;

- € 5,00 miljoen op startwaarde
- Bijgeschreven rente over € 5 miljoen op startwaarde = € 795.000
- € 7,45 miljoen op eindwaarde
- € 1,15 miljoen op eindwaarde (programma aanpassing)
- € 1,6 miljoen op eindwaarde (vertraging en budgetaanpassing)

De verliesvoorziening bedraagt per 1 januari 2014 € 15.997.140

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

Figuur 2. Start bouw Defensie-eiland

Bouw Defensie-eiland écht begonnen

DANIELLE VERWEIJ
WOERDEN „Ein-de-lijk,” verzuchten de toekomstige bewoners van het Defensie-eiland. Ze kunnen bijna niet geloven dat de eerste paal voor de nieuwbouw is geslagen.

Die eerste paal staat symbool voor een frisse start, waarmee een punt wordt gezet achter een negatieve historie van gesteggel en tegenvallende woningverkoop. De neuzen staan dezelfde kant op, de bouw begint nu écht en de toekomstige bewoners verheugen zich op begin 2015.

„Dan wonen we hier,” zegt Anita Brueker. Samen met haar vriend Alex van Assem stapte ze 1,5 jaar geleden in het project. „Er was onzekerheid over de voortgang, maar niets kon tippen aan een huis hier en dus hielden we vol. Waar vind je een plek met de stad als achtertuin en de singel als voortuin?”

De nieuwe burens, Alexander en Anita Pouw, knikken instemmend. „We vonden niets dat zo naar onze zin is als het huis hier.”

De twee stellen komen te wonen



in de herenhuizen. Van de negentien herenhuizen langs de singel en de Oostdam zijn negen stuks verkocht en zijn er vier in optie.

Fase
„Ik verwacht dat alle huizen zijn verkocht voordat we de volgende fase ingaan,” zegt makelaar Anton Gevaert. De volgende fase, startverkoop derde kwartaal 2014, betreft een nog onbekend aantal herenhuizen.

„We hebben er alle vertrouwen in dat we de woningen verkopen, ook in de volgende fasen. Stadswoningen zijn helemaal in, ze zijn echt een trend. Dat zie je overal in het land,” zegt Hans Meurs van De Wassertij CV. „Bovendien geldt 'zien is geloven'. Onzekerheid wil niemand, maar de bouw is nu toch écht begonnen.” De eerste paal is ook het startschot voor de bouw van 25 huurwoningen van GroenWest in een appartementencomplex.

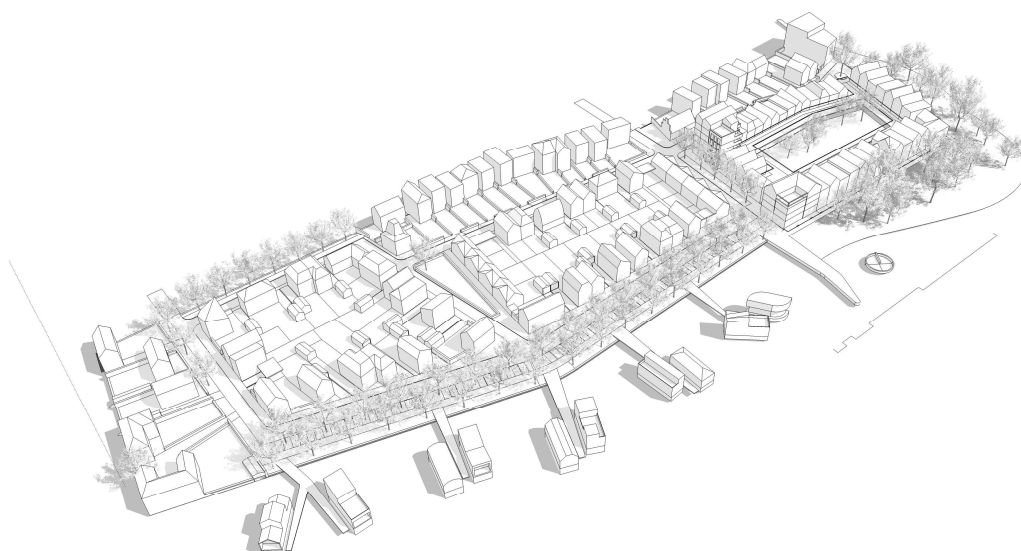
◀ Samen met wethouder Schreurs en vertegenwoordigers van de ontwikkelaars slaan enkele toekomstige bewoners de eerste paal.
FOTO DANIELLE VERWEIJ

3.1.2 Snel & Polanen

De exploitatie Snel & Polanen bestaat uit een aantal deexploitaties. In 2013 heeft het college gevraagd om te om te beschouwen in hoeverre splitsing van de exploitatie opportuun is. Daarnaast wordt in het kader van de verdere planontwikkeling van Snel & Polanen wordt gekeken naar de implementatie van organische gebiedsontwikkeling. Er is gekozen voor een pilot. In samenwerking met de Provincie en adviesbureaus wordt de pilot verkend. Medio 2014 worden de resultaten gepresenteerd aan het College en de Raad. Het planontwerp zal financieel vertaald moeten worden. Dit heeft gevolgen voor de grondexploitatie Snel en Polanen. In het najaar van 2014 wil het college hier duidelijkheid over hebben teneinde een heroverweging te laten plaatsvinden over het wel of niet splitsen van de exploitatie.

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

Figuur 3. Plangebied Eiland 4; Snel & Polanen



Op basis van de overeenkomst met Bavog is de zandwinning in de recreatieplas Cattenbroek op 31 december 2011 beëindigd. In deze overeenkomst zijn de contouren van de recreatieplas en het wooneiland, zoals de gemeente die nodig heeft voor de uitvoering van de plannen in het gebied, vastgelegd. Bij de opname van de plas is vastgesteld dat de plas niet is gerealiseerd conform de afgesproken contouren. Bij eiland IV van Waterrijk en bij het recreatie-eiland bevinden zich belangrijke afwijkingen in de vorm van twee bressen. Op deze twee plekken is tijdens de zandwinperiode zand uit het talud 'weggevoerd'. Een kleinere afwijking bevindt zich bij de zuidelijke hoogspanningsmast. De gemeente heeft Bavog gewezen op haar verplichting om de plas correct op te leveren. Het niet correct opleveren van de plas, heeft voor de gemeente diverse nadelen. Zo kan minder woningbouwgrond en recreatiegrond worden verkocht, moesten diverse plannen worden aangepast en ontstaat vertraging bij de uitgifte van gronden. Dit betreft de ontwikkeling van zowel eiland IV als het recreatie-eiland. Bavog is in gebreke gesteld en heeft tot 1 april 2012 de tijd gekregen om de contouren alsnog correct op te leveren. Hier is geen gevolg aan gegeven. Inmiddels zijn vervolgstappen gezet in het juridische en ontwikkelproces. Zo is er een nieuw stedenbouwkundig plan opgezet en is de rechtszaak met Bavog in voorbereiding. Inmiddels zijn de oevers aan de noordzijde van de recreatieplas (o.a. eiland 4) vergund door de provincie. Langs de zuidzijde van eiland 4 is hiervoor een damwand geplaatst.

In 2013 is de grond onder het project Riethof West geleverd aan Heijwaal Projectontwikkeling. Deze woningen zullen in de loop van 2014 worden opgeleverd. In het derde kwartaal van 2013 heeft de selectie van een marktpartij voor 2 bouwblokken op eiland 4 plaatsgevonden in het eerste kwartaal van 2014 is het ontwikkelrecht van deze 2 bouwblokken "De Mozaïek" gegund aan Heijwaal Projectontwikkeling B.V. Deze ontwikkelaar zal in een aantal fases ca. 77 woningen realiseren op eiland 4. Daarnaast zijn in 2013 diverse kavels in het Villapark verkocht. In de loop van 2014 zullen er nog uitgiftes plaatsvinden van vrije kavels op eiland 4 en in het Villapark.

Figuur 4. Artist impression ontwikkeling De Mozaïek



Het exploitatieresultaat is ca. € 2.1 miljoen op eindwaarde. Dit is een verbetering t.o.v. 2013 van ca. 2,0 miljoen.

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

De niet benodigde risicovoorziening is vrijgevallen aan het resultaat, een positief effect van € 110.000. Aan de opbrengstenkant is de voornaamste tegenvaller ontstaan door aanpassing van de grondprijzen op basis van een taxatie van een aantal villaparkkavels de grondprijzen in het Villapark aangepast.

Met verwerking van de genoemde aanpassingen is het resultaat van de grondexploitatie hoger dan in 2013. 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 bedraagt € 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 gefaseerd vrij aan het exploitatieresultaat van de grondexploitatie.

3.1.3 Kamerik Noordoost II

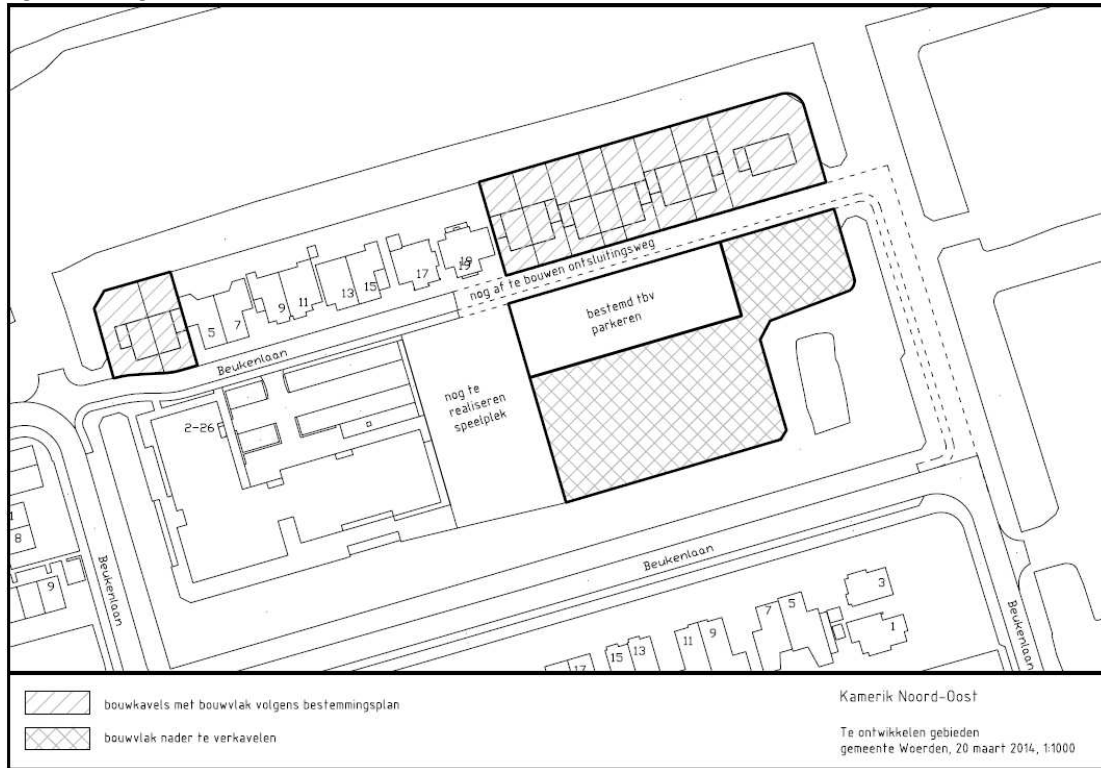
Kamerik NOII is een uitbreidingslocatie voor woningbouw en een zorgcomplex aan de noordoostzijde van de kern Kamerik. Hier worden in totaal 62 woningen gerealiseerd en één zorgcomplex.

Na verwachting zal deze grondexploitatie medio 2017 afgesloten kunnen worden met een winst van circa € 672.088 (eindwaarde).

Fasen

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

Figuur 5. Plangebied Kamerik Noordoost 2



Verschuiving woningbouwontwikkeling

Ten opzicht van vorig jaar is er sprake van een minder grote opbrengst. Dit heeft voornamelijk te maken met een verschuiving van de ontwikkeling van het woningbouwprogramma in de tijd. In 2013 is getracht een CPO initiatief van de grond te krijgen. Omdat dit niet is geslaagd zal gezocht worden naar een andere vorm van invulling. De

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

3.2 Toekomstige ontwikkelingen / Niet in exploitatie genomen gronden (NIEGG)

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

3.2.1 Breeveld

Voor dit gebied is een overeenkomst gesloten met de eigenaar van naastgelegen terrein (voormalig Den Oudsten) om samen het gewenste programma te onderzoeken. De kosten van dit onderzoek worden gelijk verdeeld over gemeente en eigenaar aanliggende terrein.

De gemeentelijke kosten worden tot aan de keuze van programma geboekt ten laste van de algemene middelen. In de overeenkomst is afgesproken dat in 2013 twee varianten onderzocht worden (100% bedrijven en mix wonen met bedrijven). In de loop van 2013 is een keuze gemaakt worden voor het programma op het gemeentelijke deel (bedrijven). Door het college is besloten de gemeentelijke en private locatie als 2 gescheiden trajecten te behandelen onder andere i.v.m. snelheid en te ontwikkelen programma.

Berekening boekwaarde Breeveld per m ² uitgeefbaar	
Boekwaarde per 31-12-2013	€ 5.532.825
Uitgeefbaar gebied	31.350 m ²
Gemiddelde boekwaarde per m ²	€ 176

Het grondgebied waarop het Sluisgebouw staat is niet meegenomen in onderliggend MPG aangezien het hier in eerste instantie geen "grondbedrijf" ontwikkeling betreft, maar vastgoed.

Over dit complex wordt jaarlijks in de begroting en jaarrekening gemeld dat een nieuwe exploitatieopzet wacht tot duidelijkheid over de inhoudelijke randvoorwaarden voor de herontwikkeling. Als de kaders voor deze herontwikkeling verder uitgewerkt zijn wordt een nieuwe exploitatieopzet gemaakt en kan het financiële resultaat worden bepaald en verwerkt. In de loop van 2013 is een keuze gemaakt voor het programma. Indien deze keuze verder wordt uitgewerkt kan mogelijk de grondexploitatie geactiveerd worden.

De risico's zitten binnen dit gebied vooral in de inhoudelijke, programmatische invulling van het gebied en de fasering daarbij. In het afgelopen jaar zijn een aantal gesprekken gevoerd met potentiële gegadigden.

Stand van zaken

1. De boekwaarde per 1-1-2013 bedraagt € 5.532.825 voor het terrein exclusief het Sluisgebouw. Er is op basis van het huidige gebied als bedrijventerrein 31.150 m² grond uitgeefbaar. De boekwaarde per vierkante meter uitgeefbaar van het complex Breeveld bedraagt daarmee ca. € 176 per m². (boekwaarde / m² uitgeefbaar).
2. De nog te maken kosten zien er als volgt uit:

- Bouw en woonrijp maken	€ 2.103.138
- Fondsen en risicoreservering	€ 3.318.079
- Rente tot aan uitgifte	€ 235.145
Totaal	€ 5.656.362
3. De boekwaarde is lager dan de prijs van gemiddelde bouwrijpe bedrijventerreingrond conform de grondprijsbrief 2014; die aangeeft dat de grondprijs voor bedrijventerreinen ca. € 225 per m² bedraagt.
4. De totale boekwaarde + nog te maken kosten (exclusief fondsen en risicoreservering) voor uitgifte als bedrijventerrein bedragen € 5.532.825 + € 2.338.283 = **€ 7.871.108**
Per meter uitgeefbaar € 251.
5. De grondprijs conform grondprijsbrief bedraagt minimaal € 225. Dat is € 26/m² uitgeefbaar minder dan onder punt 4. genoemde kostprijs per m². Voor dit verschil is in 2011 een verliesvoorziening van € 26 per m² uitgeefbaar getroffen (€ 800.000)

Resultaat als bedrijventerrein

De totale kosten zijn hiermee dus in evenwicht met de minimale grondprijs van € 225 per m² voor bedrijventerrein. Indien in de loop van 2014 geen overeenkomst gesloten wordt met een potentiële gegadigde zal de verliesvoorziening voor dit project verhoogd moeten worden of zal de boekwaarde afgewaardeerd moeten worden (zodat kosten en opbrengsten minimaal in evenwicht komen).

3.2.2 WVG Werklint Woerden Bodegraven Reeuwijk

In het kader van de mogelijke ontwikkeling van het Werklint Woerden Bodegraven Reeuwijk heeft de gemeente een voorkeursrecht gevestigd. Dit voorkeursrecht geeft de gemeente voor de betreffende percelen het eerste recht om deze te kopen, wanneer de huidige eigenaar tot koop over wil gaan. Hoewel het een recht tot eerste koop betreft, vloeien er ook zeker plichten uit voort voor de gemeente op het moment dat gronden te koop worden aangeboden. Het is daarom van groot belang om goede juridische en financiële bewaking te organiseren op dit proces. Op dit moment zijn er geen actuele dossiers in het kader van deze WVG.

3.2.3 Overige percelen (NIEGG)

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

Tabel 2. Overige percelen (NIEGG)

Gebied	Kadastraal	Oppervlakte m ²	Oorsprong	Huidige situatie
Harmelen	B 1082	10.790	Compensatiegronden Harmelen	Verpacht
Harmelen	B 1760	16.850	Compensatiegronden Harmelen	Verpacht
Harmelen	B 2747	47.935	Compensatiegronden Harmelen	Verpacht
Harmelen	B 3776	19.135	Compensatiegronden Harmelen	Verpacht
Harmelen	C 109	7.140	Voormalig Nap	Verpacht
Harmelen	C 352	11.717	Voormalig Nap	Verpacht
Harmelen	D 306	6.740	Compensatiegronden Harmelen	Verpacht
Kamerik	L 472	53.295	Voormalig Nell	Voortgezet gebruik
Totaal		173.602		

De totale boekwaarde voor bovenstaande gronden bedraagt per 31-12-2013 € 266.636.

Dat komt neer op een gemiddelde boekwaarde per m² grond van € 1,54

(€ 266.636 gedeeld door 173.602 m²)

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

Huidige marktwaarde in relatie tot de boekwaarde.

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

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

De opbrengst hiervoor bedraagt, conform afspraken met de provincie Utrecht, € 7,25 per m².

In de loop van 2013 is een aantal percelen verkocht/ingebracht in het kader van Bravo en Snel en Polanen. De gronden bij Kamerik zijn aangekocht met het doel deze te herontwikkelen tot woningbouw. Dit is ook zo opgenomen in de vastgestelde structuurvisie. Daarbij geldt dus een inbrengwaarde van € 1,54 + rente tot startdatum exploitatie. Totaal derhalve zo'n € 3,00 tot € 4,00 per m² en daarmee wat betreft waardering zelfs nog onder de marktwaarde van landbouwgrond en zeer ver onder de waarde als woningbouwgrond.

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

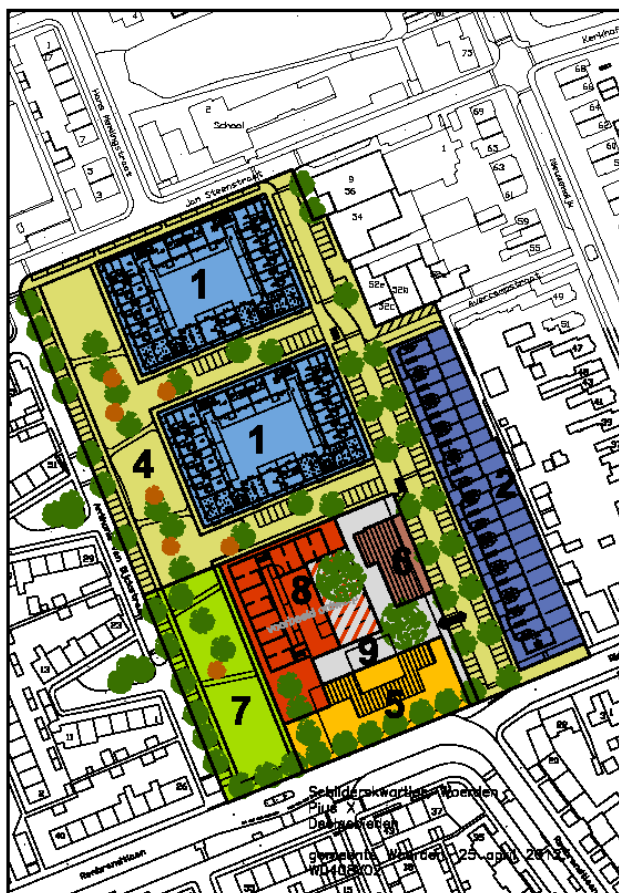
3.3 Participatie gemeentelijke projecten

Onderstaande projecten zijn geen grondbedrijfsprojecten en kennen geen grondexploitatie. De afdeling vastgoed heeft een adviserende rol in deze projecten.

3.3.1 Pius X

Het project Pius X betreft een afronding van de stedelijke vernieuwing Schilderskwartier. Er is geen grondexploitatie opgesteld voor het Pius X plangebied. De ambtelijke uren komen, voor zover deze niet binnen het project kunnen worden gedekt, ten laste van de algemene dienst. Uitgangspunt is dat de kosten van het project worden gedekt uit grondtransacties en subsidies. Indien deze uiteindelijk ontoereikend zijn, wordt een bijdrage verstrekt vanuit de reserve Schilderskwartier. Het financiële beheer van de exploitatie Pius X ligt bij het team financiën.

Figuur 6. Plangebied Pius X



Onderstaand worden enkele ontwikkelingen besproken. Het betreft de deelgebieden rond het gebouw Pius X

Deelgebied 5: Hoofdgebouw Pius X

De gemeente is eigenaar van het pand. Er is ten behoeve van de huurders groot onderhoud uitgevoerd. Afhankelijk van de toekomst van het gebouw worden keuzes in de huurders en vorm daarvan gemaakt.

Deelgebied 7: Openbaar gebied aangrenzend aan Pius X

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

Deelgebied 8: Kavel t.b.v. woningbouw

De gemeente heeft GroenWest uitgenodigd tot het doen van een bieding voor de grond van deelgebied 8 waar zij appartementen op gaan realiseren. Momenteel vinden gesprekken met GroenWest plaats over dit grondbod, verwacht wordt dat in 2014 overeenstemming wordt bereikt.

3.3.2 Pionier Zegveld

Er wordt gestudeerd verkoop van de locatie van openbare basisschool De Pionier aan de Clausstraat in Zegveld. Er zijn diverse varianten denkbaar voor deze locatie, er wordt gekeken naar een woonfunctie, een zorgfunctie en overige maatschappelijke functies. Mogelijk worden functies gecombineerd. In financiële zin is het uitgangspunt dat een eventuele ontwikkeling minimaal kostendekkend wordt gerealiseerd. In de loop van 2013 is gesproken met een mogelijke initiatiefnemer. Deze gesprekken hebben nog niet geleid tot een concrete invulling van de locatie.

3.4 Afgesloten projecten

3.4.1 Oranjestraat

Het betreft een inbreidingslocatie die al vanaf de jaren 80 van de vorige eeuw in ontwikkeling was. Er zijn diverse bodemsaneringen uitgevoerd en meerdere projecten huur- en koopwoningen gerealiseerd. In 2013 is het complex Oranjestraat afgesloten. Het resultaat is verrekend met de getroffen verliesvoorziening, het resultaat is toegevoegd aan de ARG.

4 RISICOANALYSE EN -MANAGEMENT

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

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

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

Risicoafdekking binnen de grondexploitaties

Binnen de grondexploitaties wordt een kostenpost risico gemarkeerd die als percentage van de toekomstige verkoopopbrengsten wordt bepaald. Als algemene richtlijn geldt dat deze 5% is voor woningbouwgebieden en 10% voor bedrijventerreinen.

In de grondexploitatie *Defensie-eiland* is geen risicoafdekking opgenomen. Deze keuze is gemaakt omdat de grondexploitatie door de projectontwikkelaar wordt gevoerd. Het grondexploitatierisico ligt dus bij de ontwikkelaar. Voor de gemeente is sprake van een gronduitgifte. In samenhang met de slechte marktomstandigheden wordt nu zichtbaar dat vertraging in de verkoop, negatieve financiële effecten heeft. Het marktrisico is niet tot nauwelijks stuurbaar. In 4.2.1 wordt ingegaan op *Defensie-eiland*.

De grondexploitatie *Snel & Polanen* kent een risicopost van 10% in samenhang met de lange looptijd. Deze risicovoorziening wordt in samenhang met de daadwerkelijke gronduitgifte afgebouwd. In 4.2.2 wordt ingegaan op *Snel & Polanen*.

De grondexploitatie *Kamerik Noordoost II* kent een risicopost van 7,5%. In 4.2.3 wordt ingegaan op *Kamerik Noordoost II*.

Indien geen aanspraak wordt gedaan op genoemde risicovoorzieningen, dan komt deze ten gunste van het eindresultaat.

Risicoafdekking via de ARG

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

In de volgende paragraaf wordt aandacht besteedt aan de theorie van risicoanalyse. Vervolgens komen de risico's van de in exploitatie genomen gronden (IEGG) en van de niet in exploitatie genomen gronden (NIEGG) aan de orde. De participatie projecten en afgesloten projecten blijven buiten beschouwing.

4.1 Theorie risicoanalyse

Onderstaand wordt kort stilgestaan bij de theorie van risicoanalyse. Daarna wordt op de risico's van de projecten ingegaan.

Theorie risicoanalyse

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

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

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

Een scenarioanalyse houdt rekening met het feit dat verandering van een bepaalde parameter ook gevolgen heeft voor andere parameters, die vervolgens samen weer invloed hebben op het resultaat. Meerdere parameters worden dus tegelijkertijd veranderd zodat een scenario ontstaat. In praktijk worden dan vaak een "goed weer" en "slecht weer" scenario doorgerekend. Het voordeel van de scenarioanalyse ten opzichte van de gevoeligheidsanalyse is dus dat een aantal parameters samen, in logisch verband, gewijzigd wordt. Het grootste nadeel van deze methode is dat het over het algemeen niet waarschijnlijk is dat alle waarden tegelijk negatief (slecht weer) of allemaal tegelijk positief (goed weer) zijn. De uitkomsten van het goed- en slecht weer scenario, geven de bandbreedtes aan waarbinnen de werkelijke uitkomsten zullen liggen.

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

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

Een Monte Carlo simulatie vereist het toevoegen van een kansverdeling (bandbreedte) aan verschillende parameters. Er bestaan verschillende soorten kansverdelingen, zoals de driehoeksverdeling, de normale verdeling en de discrete verdeling. Om deze kansverdelingen te kunnen gebruiken, dienen per parameter bandbreedtes aan te worden gegeven en daarnaast de meest waarschijnlijke waarde voor die parameter. (Dit is te vergelijken met de mooi en slecht weer scenario's uit de gevoeligheidsanalyse). Bij een Monte Carlo simulatie voert een computerprogramma, in dit geval @RISK, op basis van de gekozen kansverdeling 100 tot 10.000 simulaties uit (kiest steeds een waarde voor alle parameters, maar vaker een waarde die dichtbij de waarschijnlijke uitkomst ligt, dan de extremen, aangezien de kans daarop groter is) en de uitkomsten worden steeds opgeslagen. Omdat ook 100 tot 10.000 keer een waarde voor het grondexploitatie resultaat wordt uitgerekend, ontstaat op deze manier automatisch een kansverdeling voor dit resultaat. Dit betekent dat in percentages kan worden aangegeven hoe groot de kans is dat het resultaat zich binnen bepaalde waarden bevindt. Voor het bepalen van het weerstandsvermogen is dit een belangrijk gegeven.

4.2 Risico's in exploitatie genomen gronden (IEGG)

Op projectniveau wordt aandacht besteedt aan de projectspecifieke risico's die worden gesignaleerd door de betrokken projectteamleden. Er wordt gekeken naar de mogelijke impact en beheersmaatregelen van dergelijke specifieke risico's.

Daarnaast is het van belang om de meer generieke risico's ook kwantitatief te analyseren. Een goede methode om een dergelijke analyse uit te voeren is de eerder besproken Monte Carlo analyse. Deze analyse is uitgevoerd voor de twee grote projecten van de gemeente Woerden, Defensie-eiland en Snel & Polanen.

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

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

De meest waarschijnlijke waarde, is de waarde zoals deze werkelijk in de afzonderlijke grondexploitatie wordt gehanteerd.

Tabel 1. Bandbreedte parameters

Parameter	Meest waarschijnlijke waarde (= grondexploitatie 2014)	Onderkant bandbreedte	Bovenkant bandbreedte
Rentepercentage	4,25%	3,75%	5,75%
Kostenstijging	1,50%	1,25%	2,50%
Opbrengstenstijging na 2015 (Snel en Polanen)	0,50%	0%	1,00%

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

Tabel 2.. Bandbreedte nominale bedragen

Post	Meest waarschijnlijke waarde	Neerwaartse afwijking	Opwaartse afwijking
Kosten			
Verwerving	(= grondexploitatie 2014)	5%	10%
Sloopkosten	(= grondexploitatie 2014)	5%	10%
Milieuvoorzieningen	(= grondexploitatie 2014)	5%	10%
Archeologische voorzieningen	(= grondexploitatie 2014)	5%	10%
Planstructurele voorzieningen	(= grondexploitatie 2014)	5%	10%
Plangerichte voorzieningen	(= grondexploitatie 2014)	5%	10%
Planontwikkelingskosten	(= grondexploitatie 2014)	5%	10%

Diverse kosten	(= grondexploitatie 2014)	5%	10%
Opbrengsten Snel en Polanen			
Woningbouw midden	(= grondexploitatie 2014)	5%	3,50%
Woningbouw duur	(= grondexploitatie 2014)	10%	3,50%
Kantoren	(= grondexploitatie 2014)	10%	3,50%
Bedrijven	(= grondexploitatie 2014)	5%	3,50%
Commerciële voorzieningen	(= grondexploitatie 2014)	5%	3,50%

Binnen de Monte Carlo analyse worden alle parameters aangepast (binnen de gestelde bandbreedtes), wat resulteert in een verandering van het eindresultaat van de grondexploitatie. In totaal gebeurt dit 10.000 keer

In onderstaande tabel wordt het resultaat van de grondexploitatie van Snel & Polanen en Defensie-eiland per 1-1-2014 samengevat.

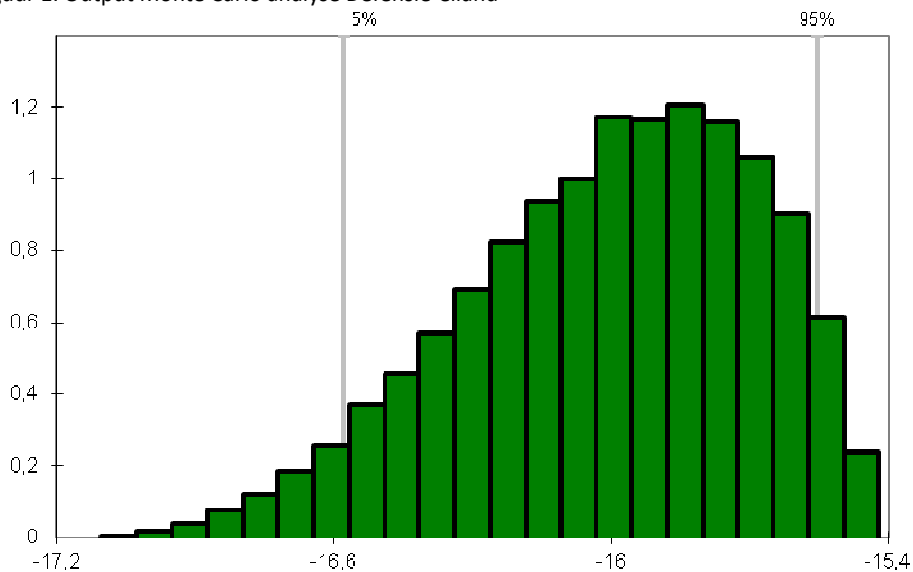
Tabel 3. Recapitulatie grondexploitaties 2014 Snel & Polanen en Defensie-eiland

	Defensie-eiland	Snel & Polanen	Kamerik NO II
Te maken kosten	4.707.713	56.740.097	1.542.229
Verwachte opbrengsten	4.463.328	59.824.847	1.910.126
Saldo eindwaarde	-15.997.140	2.108.425	672.089
Verliesvoorziening	15.997.140	0	0
Saldo netto contant	0	1.280.000	546.000

4.2.1 Risico's Defensie-eiland (IEGG)

Figuur 1 laat het resultaat zien van de uitgevoerde analyse. De grondexploitatie is in deze simulatie 10.000 keer doorgerekend op basis van de bandbreedtes die in tabel 1 en 2 zijn opgenomen.

Figuur 1. Output Monte Carlo analyse Defensie-eiland

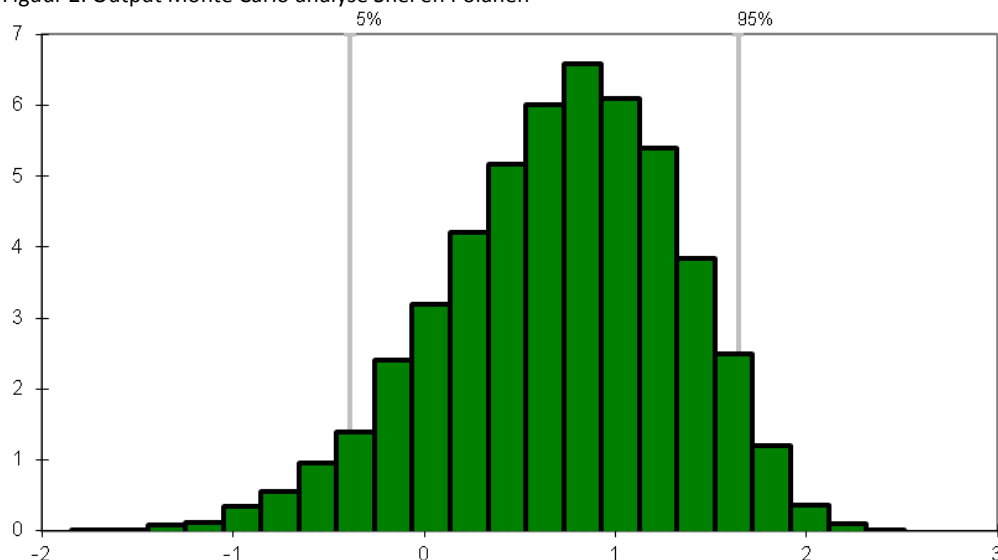


Bovenstaande tabel gaat uit van een negatief resultaat conform de grondexploitatie van EUR 16 miljoen. Van de doorgerekende 10.000 scenario's komt 5% op een resultaat lager dan EUR 16,6 miljoen negatief en 5% op een resultaat hoger dan EUR 15,6 miljoen negatief. Op basis van deze analyse kan worden geconcludeerd het resultaat met een zekerheid van 90% tussen EUR 15,6 miljoen negatief en EUR 16,6 miljoen negatief. Dit resultaat is exclusief de reeds getroffen verliesvoorziening van EUR 16 miljoen. In de grondexploitatie Defensie-eiland is geen risicoreservering. Op basis van deze analyse is een risicobuffer van 0,6 miljoen benodigd. (€ 16,6 miljoen minus € 16 miljoen). Deze analyse ziet alleen op de elementen zoals vervat in tabel 1 en 2.

4.2.2 Risico's Snel en Polanen (IEGG)

Figuur 2 laat het resultaat zien van de uitgevoerde analyse. De grondexploitatie is in deze simulatie 10.000 keer doorgerekend op basis van de bandbreedtes die in tabel 1 en 2 zijn opgenomen.

Figuur 2. Output Monte Carlo analyse Snel en Polanen



Bovenstaande tabel gaat uit van een positief resultaat conform de grondexploitatie van EUR 1,28 miljoen.

Van de doorgerekende 10.000 scenario's komt 5% op een resultaat lager dan EUR 0,39 miljoen negatief en 5% op een resultaat hoger dan EUR 1,64 miljoen positief.

Op basis van deze analyse kan worden geconcludeerd het resultaat met een zekerheid van 90% tussen EUR 0,39 miljoen negatief en EUR 1,64 miljoen positief. In de grondexploitatie Snel en Polanen is een risicoreservering opgenomen van EUR 5,9 miljoen. Op basis van deze analyse is geen aanvullende risicobuffer benodigd. Deze analyse ziet alleen op de elementen zoals vervat in tabel 1 en 2.

4.3 Risico's toekomstige ontwikkelingen / Niet in exploitatie genomen gronden (NIEGG)

4.3.4 Risico's Breeveld (NIEGG)

Marktwaaarde is lager dan boekwaarde // verliesvoorziening// afboeken

4.3.4 Risico's Wvg Werklint Bodegraven Reeuwijk (NIEGG)

Momenteel is er onvoldoende informatie bekend over de mogelijke ontwikkelingen in dit kader. In algemene zin is van belang om op te merken dat er bijzondere plichten voort kunnen vloeien uit de vestiging van het voorkeursrecht. Het is derhalve van belang om zorg te dragen voor scherpe juridische sturing. In financiële zin moet, bij eventuele verwerving, extra aandacht worden besteedt aan de factor tijd. Omdat het een WVG situatie betreft kan de periode tussen eerste verwerving en start project zeer aanzienlijk zijn. Deze lange periode van renterisico dient terug te komen in de aankooprijzen. Er is momenteel, in dit kader, geen noodzaak tot het reserveren van middelen.

4.3.4 Risico's Overige percelen (NIEGG)

In paragraaf 3.2.2 is geconstateerd dat de boekwaarde van deze percelen in relatie tot de marktwaaarde geen aanleiding geeft tot risicoreservering. Er is momenteel, in dit kader, geen noodzaak tot het reserveren van middelen.

4.4 Conclusie risico's ruimtelijke ontwikkelingen Woerden

De risicoafdekking van de ruimtelijke ontwikkelingen in Woerden kent twee hoofdlijnen

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

Op basis van de uitgevoerde analyse komt naar voren dat boven de reeds getroffen risicovoorzieningen een aanvulling van EUR 0,6 miljoen benodigd is.

De aanwezige buffer voor risico's is afdoende om dit risicodeel af te dekken. Er is nu geen directe actie benodigd.

Het is wel zo dat de stand van de ARG onder het streefniveau van 10% van de boekwaarde ligt. Het is van belang om deze in de loop van 2014 weer op peil te brengen.

5 RESERVES, WEERSTANDSVERMOGEN EN -CAPACITEIT

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

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

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

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

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

Ieder jaar zal kritisch gekeken moeten worden naar het effect van de stapeling van alle risico-opslagen.

Afgewogen moet worden of het totaal nog wel in verhouding staat met de hoogte van de risico's.

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

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

In voorgaande hoofdstuk is te zien dat de benodigde risicobuffer in lijn is met de aanwezige risicobuffer. Er is nu geen directe actie benodigd. Het is wel van belang dat de risicobuffer (ARG) in de loop van 2014 aangroeit tot het gewenste minimale niveau.

6 FONDSAFDRACHTEN

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

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

De afdracht aan het Groenfonds bedraagt € 7 per verkochte m² grond. (= € 2/m² voor Snel&Polanen)
In bijlage 5 is het MJP van deze reserve weergegeven

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

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

Het verloop van het Groenfonds en de Reserve infrastructurele werken wordt in bijlage 5 en bijlage 6 uitgewerkt.

7 CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN

In voorgaande hoofdstukken is aandacht besteedt aan het meerjarenperspectief. In algemene zin is het grondbedrijf “in control” maar een belangrijke conclusie dat de aanwezige financiële buffer (ARG) zich in de gevarezone bevindt. Dat betekent in eerste instantie dat afroaming van de reserve niet opportuun is. In tweede instantie wordt bepleit om te streven naar ene vergroting van de buffer. De ontwikkelingen in het afgelopen jaar laten zien dat er soms in korte tijd veel kan veranderen, met grote financiële impact. Zo noopten de ontwikkelingen in het project Defensie-eiland om in korte twee substantiële toevoegingen aan de verliesvoorziening te doen. Waardoor de ARG onder de minimale stand uit is gekomen.

7.1 Aandachtspunten 2014

In onderstaande paragrafen wordt aandacht besteedt aan aandachtspunten die spelen in 2014.

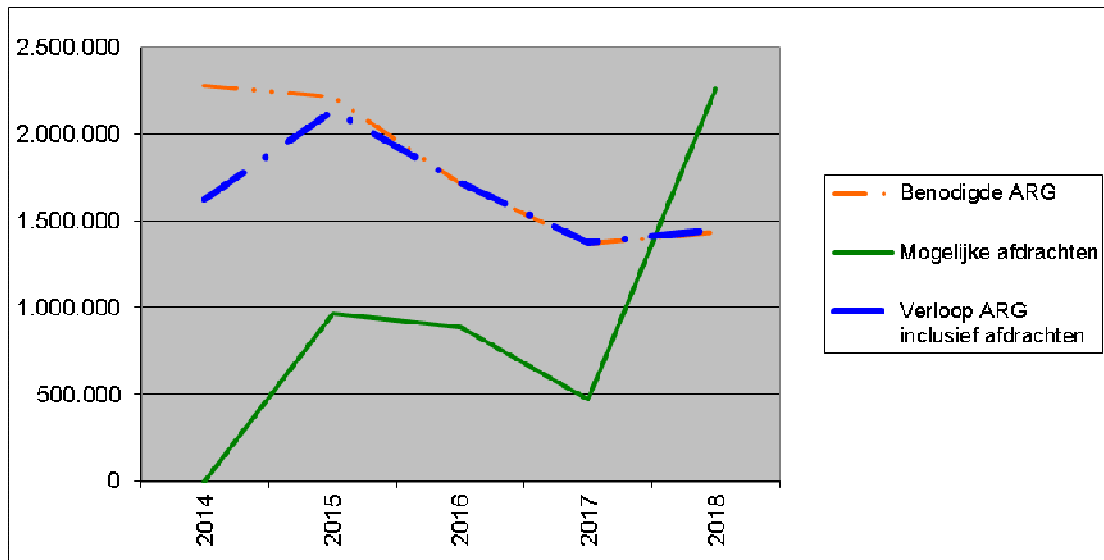
7.1.1 Mogelijke afdrachten vanuit het grondbedrijf aan Algemene Dienst

De huidige stand van de ARG ligt onder het streefniveau van 10% van de boekwaarde. Dat zegt in eerste instantie dat het doen van eventuele afdrachten vanuit het grondbedrijf niet aan de orde is. Daarnaast is het van belang om de stand van de reserve weer op peil te brengen. De voorspelling van het verloop laat zien dat de reserve in de loop van 2014 weer in redelijk op niveau kan komen.

7.1.2 Dekkingsgraad van de Algemene Reserve Grondbedrijf

In de onderstaande grafiek is af te lezen wat de minimale omvang van de ARG dient te zijn conform het huidige beleid (10% van de totale boekwaarde dient beschikbaar te zijn). De benodigde stand is aangegeven met de paarse lijn. De blauwe lijn geeft de geprognosticeerde stand van de ARG aan. In de grafiek is te zien dat de prognose van de stand van de ARG tot 2015 onder het benodigde niveau ligt. Om vervolgens over de resterende looptijd boven of op de benodigde stand van de ARG te komen. Wel is het zo dat de afgelopen jaren laten zien, dat het “alle hens aan dek is” voor wat betreft de grondexploitaties. Derhalve wordt geadviseerd zeer terughoudend om te gaan met afdrachten.

Figuur 1. Verloop ARG



7.1.3 Risicomanagement

Risicoanalyse en –management vergen permanente aandacht. Het is van belang om door te gaan op de ingeslagen weg. Er is een model ontwikkeld om risico's te inventariseren en beheersmaatregelen te benoemen en de financiële gevolgen te beoordelen en te wegen. Risicomanagement speelt op diverse schaalniveaus; project, projectenportefeuille, afdelingen en gemeentebreed. Omdat de projecten Defensie-eiland en Snel & Polanen een grote invloed hebben op de stand van de ARG is de risico-opslag in beide grondexploitaties nader getoetst. Deze nadere toetsing is uitgevoerd met behulp van een Monte Carlo analyse. De uitkomst van deze analyse laat zien dat op dit moment geen aanvullende maatregelen nodig zijn. Risicomanagement is een continu proces. Dat wil zeggen dat het van belang is blijvend de mogelijke risico's te beschouwen.

7.1.4 Project Defensie-eiland

Het betreft een groot en complex binnenstedelijk project. Er is in 2013 een start gemaakt met de bouw van de eerste fase. Deze eerste fase is een deelfase van de fase Noord, waarvan voorheen de verwachting was dat deze in 1 keer gerealiseerd zou worden. De verkoopbaarheid is niet te besturen vanuit de gemeente. Het blijft van belang om alles in het werk te blijven stellen om de vaart in het plan te houden.

7.1.5 Project Snel en Polanen (Snellerpoort / Eiland 4)

Binnen het project Snel & Polanen is een nieuw plan voor eiland 4 vastgesteld. Daarnaast zal in samenspraak met de provincie gekeken worden naar het oppakken van de ontwikkeling van Snellerpoort.

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

De exploitatie Snel & Polanen bestaat uit een aantal deexploitaties. In 2013 heeft het college gevraagd om te om te beschouwen in hoeverre splitsing van de exploitatie opportuun is. Daarnaast wordt in het kader van de verdere planontwikkeling van Snel & Polanen wordt gekeken naar de implementatie van organische gebiedsontwikkeling. Er is gekozen voor een pilot. In samenwerking met de Provincie en adviesbureaus wordt de pilot verkend. Medio 2014 worden de resultaten gepresenteerd aan het College en de Raad. Het planontwerp zal financieel vertaald moeten worden. Dit heeft gevolgen voor de grondexploitatie Snel en Polanen. In het najaar van 2014 wil het college hier duidelijkheid over hebben teneinde een heroverweging te laten plaatsvinden over het wel of niet splitsen van de exploitatie.

7.1.6 Kamerik Noordoost II

In 2013 is getracht een CPO-project op te starten (collectief particulier opdrachtgeverschap). Mede als gevolg van de marktomstandigheden heeft dit niet geleid tot een haalbaar initiatief. In de eerste helft van 2014 wordt gestudeerd op de doorstart van de realisatie van de resterende delen binnen het project. Omdat sprake is van een positieve boekwaarde is stagnatie, in financiële zin op projectniveau niet schadelijk. Toch verdient het de voorkeur om in de loop van 2014 met een goede doorstart te kunnen beginnen.

7.1.7 Project Breeveld

De boekwaarde van de gronden plus de te realiseren kosten overstijgt de marktwaarde van de huidige bestemming. Om dit verschil het hoofd te bieden is een verliesvoorziening van € 800.000 getroffen. Dit is in overleg met de accountant tot stand gekomen. Voorts wordt in de komende periode beschouwd in hoeverre deze verliesvoorziening toereikend is bij de invulling als bedrijventerrein. Indien blijkt dat de risicovoorziening niet toereikend is zal deze aangevuld worden uit de ARG.

7.1.8 Kostenverhaal

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

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

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

7.1.9 Structuurvisie

De Ruimtelijke Structuurvisie Woerden 2009-2030 is herzien en in 2013 gewijzigd vastgesteld. In het verlengde van de herziening van de structuurvisie wordt ook de financiële aspecten en de nota kostenverhaal in de komende maanden herzien. De financiële aspecten zijn geënt op de projecten die verwacht worden. Hierbij is gekeken naar de kosten en opbrengsten. De kosten hebben betrekking op voorbereiding- en uitvoeringskosten.

De opbrengsten hebben betrekking op verkoop van bouwrijpe grond, bijdragen van het rijk, provincie en naburige gemeenten en opbrengsten via het kostenverhaal.

7.1.10 Wet voorkeursrecht gemeenten

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

Risico's

- Het is nog niet duidelijk of de percelen daadwerkelijk benodigd zijn ten behoeve van de eventuele realisatie van het bedrijventerrein. Dit wordt onderzocht
- Indien de gemeente overgaat tot de aankoop van Wvg gronden zal daarvoor geld beschikbaar moeten zijn. Deze middelen zijn nog niet gebudgetteerd. Voor een eventuele aankoop zal een gescheiden kredietaanvraag aan de gemeenteraad worden voorgelegd.

7.1.11 Subsidies

Er zijn in het kader van diverse projecten substantiële subsidiebedragen ontvangen. Het behouden van binnengehaalde subsidies vraagt om blijvende aandacht. Het gaat daarbij enerzijds om de bewaking van termijnen anderzijds om een juiste verantwoording aan de subsidieverstrekende organisaties. Het doel van deze extra aandacht is om zo veel mogelijk van de ontvangen subsidies te behouden en in te kunnen zetten voor het beoogde doel.

7.1.12 Motie starterswoningen

De raad heeft op 1 maart 2012 een motie kaderstelling atelier starters- doorstroomwoningen aangenomen. In deze motie wordt opgeroepen om extra starters- doorstroomwoningen te ontwikkelen. In vervolg op deze motie zijn acties in gang gezet, waaronder:

Jan Steenstraat 2

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

Naar aanleiding van het succes van Jan Steenstraat 2, heeft de raad aangegeven dat een vervolg wenselijk is.

Pius X

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

8 BIJLAGEN

BIJLAGE 1 Gehanteerde definities en afkortingen

ARG:

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

BBV

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

Complex:

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

Eindwaarde:

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

MPG:

Meerjaren Perspectief Grondbedrijf

NCW:

Netto contante waarde (= in dit MPG waarde per 1-1-2014)

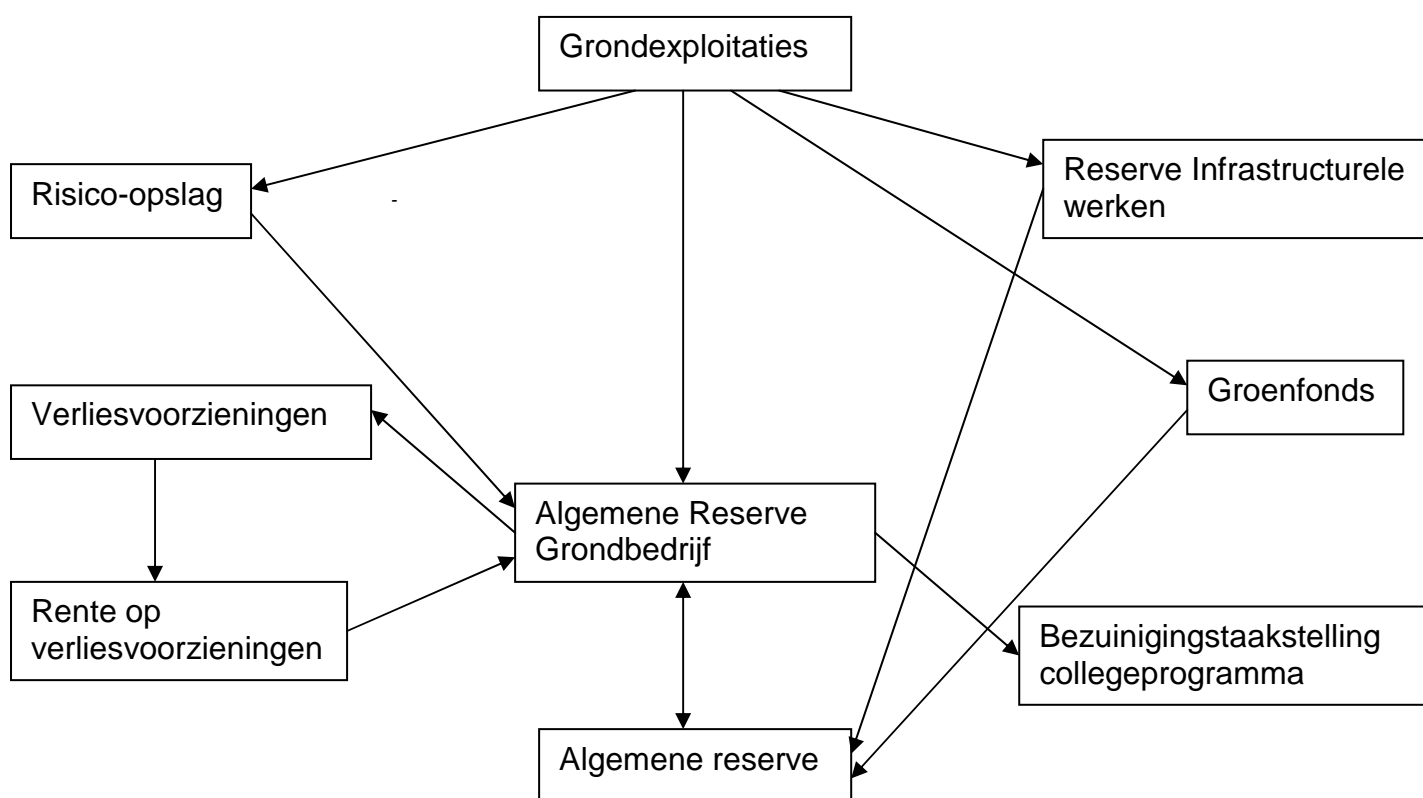
Weerstandscapaciteit:

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

Weerstandsvermogen:

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

Samenhang ARG, reserves en voorzieningen



BIJLAGE 3 Ontwikkelingen ARG 2014

Jaar	Omschrijving mutatie	Bedrag mutatie	Stand Algemene Reserve Grondbedrijf
01-01-13			4.053.052
	Toevoeging verliesvoorziening Defensie-eiland n.a.v. contract	-1.150.000	
	Toevoeging verliesvoorziening Defensie-eiland n.a.v. vertraging	-1.602.140	
	Afdekking tekort Defensie-eiland	-265.000	
	Rente over startstand ARG2012	172.255	
	Rente over verliesvoorziening Oranjestraat	21.711	
	Rente over verliesvoorziening Breeveld	34.000	
	Rente over verliesvoorziening Defensie-eiland	551.650	
	Afsluiting Oranjestraat	6.380	
	Storting tbv algemene reserve ivm dekkingsplan coalitie	-200.000	
	Totaal mutaties 2013		-2.431.144
	Stand ARG per 1-1-2014		1.621.908

BIJLAGE 4 Verloop van de ARG periode 2014-2018

Jaar	Omschrijving mutatie	Bedrag mutatie	Stand Algemene Reserve Grondbedrijf	Minimale omvang Algemene Reserve Grondbedrijf
01-01-14	Afdekking tekort Defensie eiland	-265.000	1.621.908	2.283.000
	Rente verliesvoorziening Defensie eiland	679.878		
	Rente verliesvoorziening Breeveld	34.000		
	Rente ARG 2014	68.931		
	Totaal mutaties 2014		517.809	
	Verwachte stand ARG eind 2014		2.139.717	
	Mogelijke afdracht aan Algemene Dienst obv omvang ARG		0	
01-01-15	Afdekking tekort Defensie eiland	-265.000	2.139.717	2.214.000
	Rente verliesvoorziening Defensie eiland	691.141		
	Rente verliesvoorziening Breeveld	34.000		
	Rente ARG 2015	90.938		
	Totaal mutaties 2015		551.079	
	Verwachte stand ARG eind 2015		2.690.796	
	Mogelijke afdracht aan Algemene Dienst obv omvang ARG		-970.000	
01-01-16	Afdekking tekort Defensie eiland	-265.000	1.720.796	1.717.000
	Rente verliesvoorziening Defensie eiland	702.403		
	Rente verliesvoorziening Breeveld	34.000		
	Rente ARG 2016	73.134		
	Totaal mutaties 2016		544.537	
	Verwachte stand ARG eind 2016		2.265.333	
	Mogelijke afdracht aan Algemene Dienst obv omvang ARG		-890.000	
01-01-17	Afdekking tekort Defensie eiland	-265.000	1.375.333	1.368.000
	Rente verliesvoorziening Defensie eiland	713.666		
	Rente verliesvoorziening Breeveld	34.000		
	Rente ARG 2017	58.452		
	Totaal mutaties 2017		541.118	
	Verwachte stand ARG eind 2017		1.916.451	
	Mogelijke afdracht aan Algemene Dienst obv omvang ARG		-470.000	
01-01-18	Rente verliesvoorziening Defensie eiland	724.928	1.446.451	1.437.000
	Rente verliesvoorziening Breeveld	34.000		
	Rente ARG 2018	61.474		
	Totaal mutaties 2018			
	Verwachte stand ARG eind 2018		2.266.853	
	Mogelijke afdracht aan Algemene Dienst obv omvang ARG		-2.260.000	

BIJLAGE 5 Meerjarenperspectief Groenfonds 2014-2025 (exclusief rente)

Jaar	Totaal
31-12-2013	260.717
1-1-2015	35.841
1-1-2016	78.802
1-1-2017	47.816
1-1-2018	27.279
1-1-2019	15.397
1-1-2020	11.856
1-1-2021	18.746
1-1-2022	18.454
1-1-2023	9.828
1-1-2024	<u>12.512</u>
	<u>537.248</u>

**BIJLAGE 6 Meerjarenperspectief Reserve Infrastructurele Werken 2014-2025
(exclusief rente)**

Jaar	Totaal
	jaar
31-12-2013	15.389.218
1-1-2015	518.573
1-1-2016	1.091.696
1-1-2017	608.778
1-1-2018	370.357
1-1-2019	191.853
1-1-2020	183.768
1-1-2021	290.563
1-1-2022	286.037
1-1-2023	152.334
1-1-2024	193.936
	19.277.113