

RAADSINFORMATIEBRIEF

15R.00368



Van : college van burgemeester en wethouders

Datum : 18 augustus 2015

Portefeuillehouder(s) : wethouder Schreurs

Portefeuille(s) : Financiën & Grondbedrijf

Contactpersoon : S. Koster

Tel.nr. : 8608

E-mailadres : koster.s@woerden.nl

Gemeente Woerden



15R.00368

Onderwerp:

Meerjarenperspectief grondbedrijf 2015 (MPG 2015)

Kennisnemen van:

MPG 2015

Inleiding:

Het grondbedrijf is een belangrijk element van de financiële structuur van de gemeente Woerden. Haar ontwikkeltaak betreft het voorzien in uitgeefbare bouwrijpe grond voor woningen, bedrijven, kantoren en overige voorzieningen. Het grondbedrijf 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 2015 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 onder het streefniveau, zoals opgenomen in de nota grondbeleid, ligt. De prognose van het verloop van de ARG laat zien dat deze aangroeit tot het gewenste niveau. 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 gevolgen van de economische crisis zijn niet aan Woerden voorbij gegaan en werden vooral zichtbaar in het uitgiftetempo. In 2014 is duidelijk sprake van enig herstel, de fasering van de grondexploitaties zoekt aansluiting bij deze voorzichtig herstellende marktomstandigheden. Het is van belang om een vinger aan de pols te houden en waar nodig bij te sturen.

Voor het project met de grootste impact op de Algemene Reserve Grondbedrijf (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 verwachting is dat de economie voorzichtig aan zal blijven trekken. De vastgoedmarkten en de sector bouwnijverheid zullen hier in meegaan. De beschouwingen op de toekomst gaan uit van een fundamentele wijziging van locatie- en gebiedsontwikkeling. Het zal daarom van groot belang blijven om plannen te realiseren die aansluiten bij

de vraag van de consument. Een mogelijk effect kan een schaalverkleining van plannen zijn. In dat kader wordt momenteel voor Snel & Polanen (Snellerpoort) 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.

Uit de benchmark blijkt dat de gemeente Woerden er goed voor staat dankzij adequaat beleid.

Vervolg:

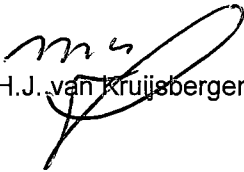
Het Meerjaren Perspectief Grondbedrijf wordt jaarlijks op prijspeil 1 januari opgesteld. Het volgende MPG zal op prijspeil 1-1-2016 worden opgesteld in de eerste maanden van 2016.

Bijlagen:

1. Meerjaren Perspectief Grondbedrijf 2015 (15i.02023)
-

De secretaris

drs. M.H.J. van Kruisbergen



De burgemeester

V.J.H. Molkenboer



Meerjaren Perspectief Grondbedrijf Gemeente Woerden

Peildatum 1-1-2015



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 2015.....	5
1.5.1	Grondprijsbrief 2015	5
1.5.2	Parameters grondexploitaties 2015	6
1.5.3	Grondexploitaties 2015	6
1.5.4	Vennootschapsbelasting voor overheidsbedrijven 1-1-2016.....	6
2	INLEIDING	7
3	OVERZICHT PROJECTEN 2015.....	8
3.1	In exploitatie genomen gronden (IEGG)	8
3.1.1	Defensie-eiland.....	8
3.1.2	Snel & Polanen	10
3.1.3	Breeveld	12
3.1.4	Kamerik Noordoost II	13
3.2	Toekomstige ontwikkelingen / Niet in exploitatie genomen gronden (NIEGG).....	14
3.2.1	Breeveld	14
3.2.2	Overige percelen (NIEGG)	14
3.3	Participatie gemeentelijke projecten.....	14
3.3.1	Pius X.....	14
3.3.2	Pionier Zegveld	15
3.3.3	Voormalig gemeentehuis Harmelen.....	16
3.3.4	Schoollocaties Kamerik.....	16
3.4	Afgesloten projecten.....	16
4	RISICOANALYSE EN -MANAGEMENT	17
4.1	Theorie risicoanalyse	17
4.2	Risico's in exploitatie genomen gronden (IEGG).....	18
4.2.1	Risico's Defensie-eiland (IEGG)	19
4.2.2	Risico's Snel en Polanen (IEGG).....	20
4.3	Risico's toekomstige ontwikkelingen / Niet in exploitatie genomen gronden (NIEGG).....	20
4.3.1	Risico's Overige percelen (NIEGG).....	20
4.4	Conclusie risico's ruimtelijke ontwikkelingen Woerden	20
5	RESERVES, WEERSTANDSVERMOGEN EN -CAPACITEIT	21
6	FONDSAFDRACHTEN.....	22
7	CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN.....	23
7.1	Aandachtspunten 2015.....	23
7.1.1	Mogelijke afdrachten vanuit het grondbedrijf aan Algemene Dienst	23
7.1.2	Dekkingsgraad van de Algemene Reserve Grondbedrijf	23
7.1.3	Risicomanagement.....	23
7.1.4	Project Defensie-eiland	23
7.1.5	Project Snel en Polanen	23
7.1.6	Kamerik Noordoost II	23
7.1.7	Project Breeveld	24
7.1.8	Kostenverhaal.....	24
7.1.10	Subsidies	24
7.1.11	Motie starterswoningen	24
8	BIJLAGEN	25
BIJLAGE 1	Gehanteerde definities en afkortingen	26
BIJLAGE 2	Stroomschema reserves en Voorzieningen Grondbedrijf.....	27
BIJLAGE 3	Ontwikkelingen ARG 2015	28
BIJLAGE 4	Verloop van de ARG periode 2015-2018	29
BIJLAGE 5	Meerjarenperspectief Groenfonds 2015-2025 (exclusief rente)	30
BIJLAGE 6	Meerjarenperspectief Reserve Infrastructurele Werken 2015-2025 (exclusief rente).....	31

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 en langjarige projecten. 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 een Meerjarenperspectief Grondbedrijf (MPG) op te stellen.

Voorliggend MPG is geschreven in het voorjaar van 2015. 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 1-1-2015 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 2015 en voorliggende MPG worden de grondexploitaties exclusief BTW doorgerekend. In de grondexploitaties/MPG is nog geen rekening gehouden met de invoering van de Vennootschapsbelastingplicht voor overheidsbedrijven per 1-1-2016. Voor de vennootschapsbelasting wordt op dit moment voorbereidingen getroffen op concernniveau.

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 1-1-2027.

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". Een addendum op deze nota is in 2011 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 heeft de vastgoedsector een paar zware jaren achter de boeg. Het voorzichtige herstel dat vorig jaar waarneembaar was, lijkt zich voort te zetten. Hoewel er redenen zijn voor optimisme, blijft het van belang realistische toekomstverwachtingen te hebben. Diverse langjarige voorspellingen gaan uit van een meer gematigde waardegroei dan de groei die aan de crisis vooraf is gegaan.

De *Macro Economische Verkenning 2015* van het Centraal Planbureau (CPB) spreekt van een broos herstel. Het CPB heeft becijferd dat in 2014 sprake was van een groei van 0,75% (de voorspelling was 0,5% groei). Voor 2015 gaat het CPB uit van een groei van 1,25%. Er zijn partijen die voor 2015 uitgaan van een groei van 2%. De verwachting is dat de consumptie groeit evenals de investeringen. De werkloosheid daalt licht naar 6,75%.

Het aantal verkochte woningen in Nederland laat een toename zien. Het kadaster registreerde in 2013 110.094 verkochte woningen, in 2014 groeide het aantal verkochte woningen tot 153.511. 2013 markeerde een dieptepunt in het aantal verkochte woningen in de crisis. In het eerste kwartaal van 2015 zijn 34.527 woningen verkocht tegen 28.963 in het eerste kwartaal van 2014, dat is een stijging van 19,2%. Waarbij opvalt dat de groei van het aantal verkopen (in de stedelijke delen van) de Randstad groter is dan in meer perifere gebieden in Nederland.

De gemiddelde koopsom in Nederland is tussen januari 2014 en januari 2015 met 2,5% gestegen. Ten opzichte van 1 januari 2013 ligt de gemiddelde koopsom in januari 2015 8,9% hoger.

Er is sprake van een toegenomen consumentenvertrouwen en verbeterde economische vooruitzichten. Daarnaast bevindt de hypotheekrente zich op een zeer laag niveau. Deze factoren leiden tot een aantrekkelijke huizenmarkt. Een andere belangrijke factor is de regelgeving rond hypotheek. 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 circa een derde van alle woningen "onder water". In die gevallen is de marktwaarde van de woning lager dan de waarde waartegen de woning is gefinancierd. Dit aantal lijkt gestabiliseerd. 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 gebruikelijk. Het vierde kwartaal van 2014 komt met 188 verkochte woningen weer op het niveau van voor de crisis. Het eerste kwartaal van 2015 komt op 166 verkochte woningen een flinke stijging ten opzichte van de 115 verkochte woningen in het eerste kwartaal van 2014

De gemiddelde verkooptijd is van 154 dagen in het eerste kwartaal van 2014 naar 126 dagen in het eerste kwartaal van 2015 afgenomen. Binnen dit gemiddelde is te zien dat de verkooptijd van appartementen langer is dan het gemiddelde (177 dagen) en dat tussenwoningen een verkooptijd van 77 dagen hebben.

In april 2015 staan op www.funda.nl in de gemeente Woerden 465 woningen te koop. De meerderheid van dit aanbod, 343 woningen staat in Woerden. In Harmelen staan 64 woningen te koop, Kamerik heeft een aanbod van 31 woningen en Zegveld 27. Er is sprake van 321 grondgebonden woningen en 144 appartementen.

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. Indien uit de vast te stellen woonvisie blijkt dat programmatische wijzigingen aan de orde zijn, zal dit in de herziening van het MPG worden meegenomen.

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. Na stevige inspanningen van alle betrokken partijen is in 2013 gestart met de bouw. Inmiddels zijn de eerste woningen opgeleverd aan de bewoners van het eiland en wordt gewerkt aan de afronding van de eerste fase. Parallel aan de realisatie van de eerste fase wordt gewerkt aan de ontwikkeling van de tweede fase in het middengebied van het eiland. Het financiële beeld van het Defensie-eiland is in grote lijn vergelijkbaar met het financiële beeld zoals het in voorgaande MPG is gepresenteerd. Er is sprake van een substantieel financieel tekort op deze ontwikkeling, dit tekort is volledig afgedekt met voorzieningen. Het is van belang op te merken dat dergelijke complexe binnenstedelijke herontwikkelingsopgaven in de regel gepaard gaan met een financieel negatieve grondexploitatie.

Snel & Polanen

Het plandeel Waterrijk is inmiddels voor ca. ¾ uitgegeven. De kavels op de wooneilanden 1 en 2 zijn allen uitgegeven en op eiland 3 zijn met uitzondering van ca. 6 grachten kavels alle kavels uitgegeven. In het deelgebied Villapark zijn nog ca. 38 kavels in de verkoop. Daarnaast dient geheel eiland 4 nog verkocht te worden. In 2014 zijn 8 woningen en/of kavels notarieel geleverd en zijn aanbestedingen gedaan. Dit betreffen particuliere kavels in het villapark en aanbestedingen voor ontwikkelingen op eiland 4.

Als gevolg van de oplevering van de zandwinplas is er in 2014 sprake geweest van vertraging in de uitgifte van eiland 4. Inmiddels is goedkeuring verleend ten aanzien van de oevers van eiland 4. Het bestemmingsplan is in procedure en Heijwaal is geselecteerd voor een project aan de Oostzijde van eiland 4. De eerste fases van dit project staan inmiddels te koop. In 2015 worden deze ontwikkelvlek in 2 fases geleverd aan de ontwikkelaar. De verkoop van de vrije kavels op eiland 4 is in 2014 opgestart. De eerste inkomsten voor eiland 4 staan gepland voor 2015 (vrije kavels en drijvende woningen). In de loop van 2015 zullen ook nieuwe kavels op eiland 4 in verkoop gaan.

Kamerik Noordoost II

In samenhang met de meer positieve ontwikkelingen op de vastgoedmarkt is in 2014 gestudeerd op het in verkoop brengen van kavels voor particulier opdrachtgeverschap. Naar verwachting zal in 2015 een start worden gemaakt met de verkoop van enkele kavels. In financiële zin zal dit naar verwachting niet leiden tot een verandering van het eerder begrote resultaat.

Breeveld

Dit complex kent een relatief hoge boekwaarde en er is in het verleden voor dit gebied een voorlopige verliesvoorziening van 800.000 euro getroffen. 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 2014 is een keuze gemaakt voor invulling als bedrijventerrein. Eind 2014 is op bestuurlijk niveau op hoofdlijnen een principe-overeenstemming bereikt over de verkoop van een perceel bedrijfsgrond (circa 3,7 ha.) aan het bedrijf Blueprint (BPA).

De principe-overeenstemming is ambtelijk uitgewerkt tot een intentieovereenkomst op basis waarvan onder andere het bestemmingsplantraject en de verkoop verder kan worden uitgevoerd/ afgerond. Conform de bij de overeenkomst gevoegde planning is het de bedoeling dat in het eerste kwartaal van 2016 de start van de bouw is.

Op basis van deze intentieovereenkomst en de nog te maken kosten is een eerste grondexploitatie opgesteld voor Breeveld. Hieruit blijkt dat een deel van de gereserveerde verliesvoorziening conform grondbeleid kan terugvloeien naar de algemene reserve grondbedrijf.

Voor het naastgelegen gebied welke niet in eigendom is bij de gemeente is een overeenkomst gesloten met de eigenaar van naastgelegen terrein (voormalig Den Oudsten) om samen het gewenste bouwprogramma te onderzoeken. De kosten van dit onderzoek worden zijn voor de 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. Bij het voormalige Den Oudsten-terrein ligt de nadruk meer op woningbouw dan op bedrijven.

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 2015 komt dat neer op een gewenste omvang van € 2.267.584. Als gevolg van mutaties in de ARG in 2014 is de actuele stand van de reserve € 1.939.717. Daarmee ligt de werkelijke stand van de reserve onder het gewenste niveau. De verwachte mutaties in de loop van 2015 laten zien dat de ARG weer aangroeit naar het gewenste niveau. Deze stand van zaken geeft aanleiding tot behoedzaamheid in relatie tot de ARG. Afdrachten vanuit het grondbedrijf zijn momenteel niet vanzelfsprekend.

1.4. Startershuisvesting

De raad heeft op 1 maart 2012 een motie over starterswoningen 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 de bouw van dit project voltooid. In financiële zin is hier bewust gekozen voor een lagere opbrengst van de kavel om sociale/starterswoningen mogelijk te maken. De woningen en openbaar gebied zijn inmiddels opgeleverd.

Pius X

Dit pand met daarin RPLFM staat inmiddels te koop. Over de invulling van de kavel naast het gebouw Pius X is met GroenWest is gesproken. Er wordt gekeken naar invulling met starters- en doorstroomappartementen. Naar verwachting wordt in 2015 overeenstemming bereikt met GroenWest

Jan Steenstraat (voormalige Heddeslocatie)

De ontwikkeling van dit perceel wacht op vaststelling van de Woonvisie, waaruit een programma en fasering worden afgeleid.

1.5. Besluitvorming samenhangend met MeerjarenPerspectief Grondbedrijf 2015

1. Grondprijnsbrief 2015
2. Parameters grondexploitaties 2015
3. Grondexploitaties 2015
4. Vennootschapsbelasting voor overheidsbedrijven per 1-1-2016

1.5.1 Grondprijnsbrief 2015

Grondwaardeontwikkeling

In de grondprijisbrief 2015 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 betreffende vastgoedcategorie en de residuele grondwaarde. In de lopende grondexploitaties wordt eveneens gerekend met deze grondwaarden.

1.5.2 Parameters grondexploitaties 2015

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 1-1-2015.

- De parameter werkelijke kostenstijging over 2014 vast te stellen op 0%.
- De parameter rente (grondbedrijf) vast te stellen op 4,25%.
- De parameter voor toekomstige kostenstijging vanaf 1-1-2015 te handhaven op 1,5%.
- De parameter voor opbrengstenstijging vanaf 1-1-2014 tot 31-12-2015 vast te stellen op 0% en vanaf 1-1-2016 vast te stellen op 0,5%.

1.5.3 Grondexploitaties 2015

Er is sprake van drie reeds lopende gemeentelijke grondexploitaties en een nieuwe, te weten

- Defensie-eiland
- Snel en Polanen
- Kamerik Noordoost II
- Breeveld (nieuw te activeren)

Deze exploitaties zijn per 1-1-2015 inhoudelijk en rekentechnisch geactualiseerd. Voorliggend MPG is gebaseerd op dit geactualiseerde beeld. De grondexploitaties worden medio 2015 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.

In de tweede helft van 2015 zal de grondexploitatie Breeveld ter vaststelling worden aangeboden.

1.5.4 Vennootschapsbelasting voor overheidsbedrijven 1-1-2016

Per 1 januari 2016 worden gemeenten (deels) vennootschapsbelastingplichtig. Ten aanzien van de exacte invulling van deze plicht is nog veel onduidelijk. Nederlandse gemeenten hebben via de de VNG hun ongenoegen over de gang van zaken uitgesproken. Desondanks lijkt de deadline van 1 januari 2016 te blijven staan. In voorliggend MPG zijn geen specifieke mutaties doorgevoerd in samenhang met de VPB-plicht. Wel wordt binnen de gemeente nadrukkelijk aandacht besteedt aan de implementatie hiervan. In de komende periode zullen de contouren duidelijk worden en gaat ook blijken wat de implicaties voor de ruimtelijke projecten van de gemeente Woerden zijn. Hieromtrent zal separate informatievoorziening en besluitvorming plaatsvinden.

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 zesde 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 2015**

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 2015

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 (Breeveld zal in de tweede helft van 2015 ter vaststelling worden voorgelegd)

Complex	Boekwaarde 31-12-14	Nog te maken kosten	Nog te ver- wachten opbrengsten	Verwacht expl. resultaat op eindwaarde	Voorziening	Verwacht expl. resultaat op eindwaarde incl. voorz.	Verwacht expl. resultaat op startwaarde incl. voorz.
In expl. genomen complexen							
Snel en Polanen	247.367	50.492.601	-58.087.625	-7.347.657	0	-7.347.657	-4.459.000
Kamerik Noord-Oost II	-271.760	1.542.229	-1.910.126	-639.657	0	-639.657	-546.000
Defensie-eiland	16.086.100	4.707.713	-4.463.328	16.330.487	-16.262.140	68.347	0
Breeveld	5.772.205	2.109.718	-7.238.120	643.803	-800.000	-156.197	-136.000
Totaal in expl. Genomen	16.061.707	56.742.543	-64.461.079	8.343.173	-16.262.140	-7.918.967	-5.141.000

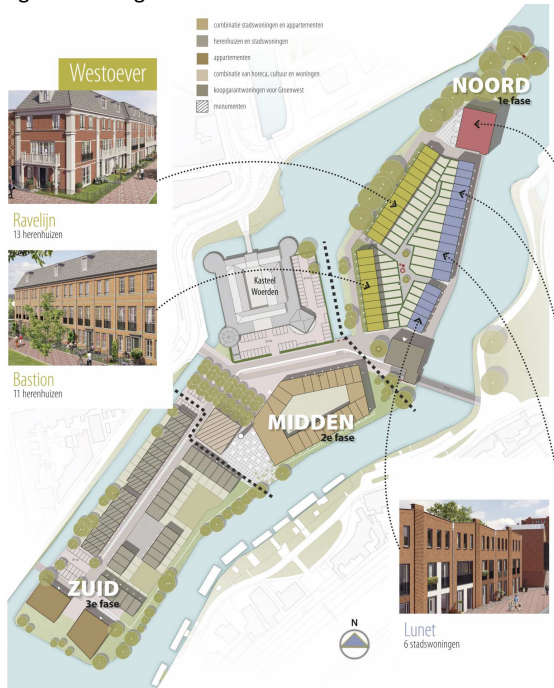
Een – teken bij exploitatieresultaat staat hier voor een negatieve boekwaarde aan het einde van de ontwikkeling (winst).

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 en 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 = € 1.060.000
- € 7,45 miljoen op eindwaarde
- € 1,15 miljoen op eindwaarde (programma aanpassing)
- € 1,60 miljoen op eindwaarde (vertraging en budgetaanpassing)

De verliesvoorziening bedraagt per 1 januari 2015 € 16.262.140

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. Bouw eerste fase Defensie-eiland

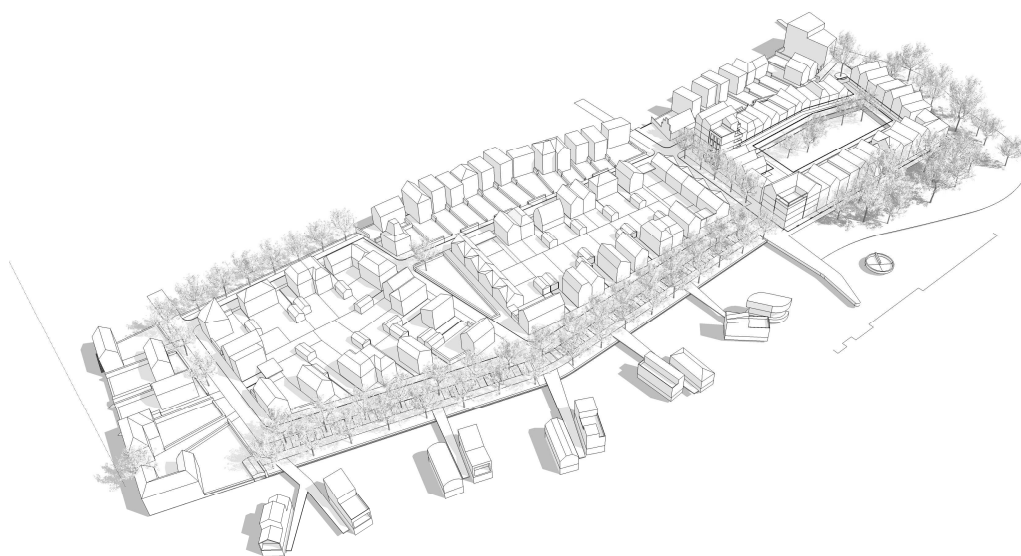


4.1.2 Snel & Polanen

Het plandeel Waterrijk is inmiddels voor ca. $\frac{3}{4}$ uitgegeven. De kavels op de wooneilanden 1 en 2 zijn allemaal uitgegeven en op eiland 3 zijn met uitzondering van ca. 6 grachten kavels alle kavels uitgegeven. In het deelgebied Villapark zijn nog een ca. 38 kavels in de verkoop. Daarnaast dient geheel eiland 4 nog verkocht te worden. In 2014 zijn 8 woningen en/of kavels notarieel geleverd en zijn aanbetalingen gedaan voor een totaalbedrag van ca. 2,6 miljoen. Dit betreffen particuliere kavels in het villapark en aanbetalingen voor ontwikkelingen op eiland 4.

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 Heijwaal geselecteerd voor een project aan de oostzijde van eiland 4. De eerste fases van dit project staan inmiddels te koop. In 2015 worden deze ontwikkelvlek in 2 fases geleverd. De verkoop van de vrije kavels op eiland 4 is 2014 worden opgestart. De eerste inkomsten voor eiland 4 staan gepland voor 2015 (vrije kavels en 6 drijvende woningen). De grondexploitatie gaat uit van de verkaveling van het in 2012 vastgestelde stedenbouwkundige plan van eiland 4.

Figuur 3. Plangebied Eiland 4; Waterrijk



Figuur 4. Uitwerking Eiland 4; De Mozaïek Waterrijk



De exploitatie Snel & Polanen bestaat uit een aantal deexploitaties.

Er is in het kader van de verdere planontwikkeling van Snel & Polanen (deelgebied Snellerpoort) gekeken naar de implementatie van organische gebiedsontwikkeling. Er is voor Snellerpoort gekozen een pilot om in samenwerking met de Provincie en adviesbureaus de mogelijkheden van organische ontwikkeling te verkennen.

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 zijn de resultaten hiervoor opgeleverd. Indien op basis van deze pilot programma aanpassingen voortkomen zal de grondexploitatie hierop nog worden aangepast*.

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

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.

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 iets meer dan 2/3 van de kavels verlost. Alle resterende kavels staan te koop via www.waterrijkwoerden.nl met uitzondering van 3 kavels tegenover eiland 4 waar de komende jaren nog een noodontsluiting voor o.a. hulpdiensten is aangelegd.

Het exploitatieresultaat van de grondexploitatie Snel en Polanen is ca. € 4.4 miljoen op startwaarde. Dit is een verbetering t.o.v. 2014 van ca. 3,0 miljoen.

Een aantal @kostenposten is lager uitgevallen dan geraamd, dit betreft vooral de plangerichte/ structurele voorzieningen. Het grootste deel van dit voordeel komt voort uit het feit dat het project Snellerpoort is vertraagd en hierdoor kan de zogenaamde "overhoogte" van de voorbelasting uit Waterrijk en grond/zand uit andere projecten in Woerden gebruikt om een deel van Snellerpoort voor te belasten. Deze voor woningbouw geschikte zand/grond is de afgelopen jaren tegen vervoerskosten gebruikt in Snellerpoort als voorbelasting. Inmiddels is ca. 40% van de uitgeefbare grond in Snellerpoort opgehoogd met zand/grond tot het beoogde maaiveldhoogte van het gebied. Het overige voordeel (ca. 5 ton) komt voort uit meevallers in het gebied Waterrijk. Het betreft hier onder andere meevallers op kosten van aanleg van een deel van het (hoofd)riool en van het Veluwemeer (eiland 4). Daarnaast is de niet benodigde risicovoorziening vrijgevallen aan het resultaat, een positief effect van € 190.000.

Aan de opbrengstenkant zijn de voornaamste meevallers ontstaan door aanpassing van de inkomsten uit verkopen op eiland 4 veroorzaakt door onder meer de hogere opbrengsten van de drijvende woningen en versnelling in fasering van het plan De Mozaïek.

Met verwerking van de genoemde aanpassingen is het resultaat van de grondexploitatie hoger dan in 2014. De herziening van de exploitatieberekening geeft op eindwaarde een positief saldo van € 7.3 miljoen. De contante waarde per 1-1-2015 bedraagt € 4.4 miljoen positief. Daarnaast is een risicovoorziening opgenomen in de grondexploitatie van 10% van de nog te realiseren opbrengsten. Deze voorziening bedraagt € 5.7 miljoen en is bedoeld om onverwachte negatieve kosten of lagere 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 Breeveld

De grondexploitatie Breeveld wordt in de tweede helft van 2015 ter vaststelling voorgelegd.

Dit complex kent een relatief hoge boekwaarde en er is in het verleden voor dit gebied een voorlopige verliesvoorziening van 800.000 euro getroffen, deze kan deels vrijvallen. 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 2014 is een keuze gemaakt voor invulling als bedrijventerrein.

Eind 2014 is op bestuurlijk niveau op hoofdlijnen een principe-overeenstemming bereikt over de verkoop van een perceel bedrijfsgrond (circa. 3,7 ha) aan het bedrijf Blueprint (BPA).

De principe-overeenstemming is ambtelijk uitgewerkt tot een intentieovereenkomst op basis waarvan onder andere het bestemmingsplantraject en de verkoop verder kan worden uitgevoerd/ afgerond. Conform de bij de overeenkomst gevoegde planning is het de bedoeling dat in het eerste kwartaal van 2016 de start van de bouw is.

Op basis van deze intentieovereenkomst en de nog te maken kosten is een grondexploitatie opgesteld voor Breeveld. Hieruit blijkt dat een deel van de gereserveerde verliesvoorziening conform grondbeleid kan terugvloeien naar de algemene reserve grondbedrijf.

Blueprint is een groot internationaal bedrijf – met een Woerdense oorsprong – en met vestigingen in Nederland (Culemborg) en de Verenigde Staten. Het is een sterk groeiend bedrijf in de verkoop- en assemblage van inpakmachines, het verwacht ook de komende jaren te groeien op eigen kracht. Daarnaast hebben ze vorig jaar een bedrijf in Culemborg overgenomen en willen ze dat dit bedrijf verplaatsen naar Woerden (i.v.m. synergievoordelen). Het huidige pand van BPA aan de Oostzee en diverse andere door BPA gehuurde panden in Woerden bieden daarvoor onvoldoende ruimte. Er is daarom door het bedrijf gezocht naar 1 locatie. Deze zoektocht lag zowel binnen als buiten Woerden waarop een pand gerealiseerd kan worden wat aan deze randvoorwaarden van dit bedrijf voldoet.

Deze zoektocht is geëindigd in Woerden op het bedrijventerrein Breeveld dat de goede afmetingen heeft en waar het (basis) en mogelijke toekomstige uitbreidingsprogramma van BPA gerealiseerd kan worden. Een structureel/ langjarige oplossing voor een groeiend bedrijf. Voor de gemeente tevens een goede verkoop voor een gebied met een hoge boekwaarde.

Voor het naastgelegen gebied welke niet in eigendom is bij de gemeente 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 zijn voor de 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. Bij het voormalige Den Oudsten-terrein ligt de nadruk meer op woningbouw dan op bedrijven.

Figuur 5. VO nieuwbouw BPA



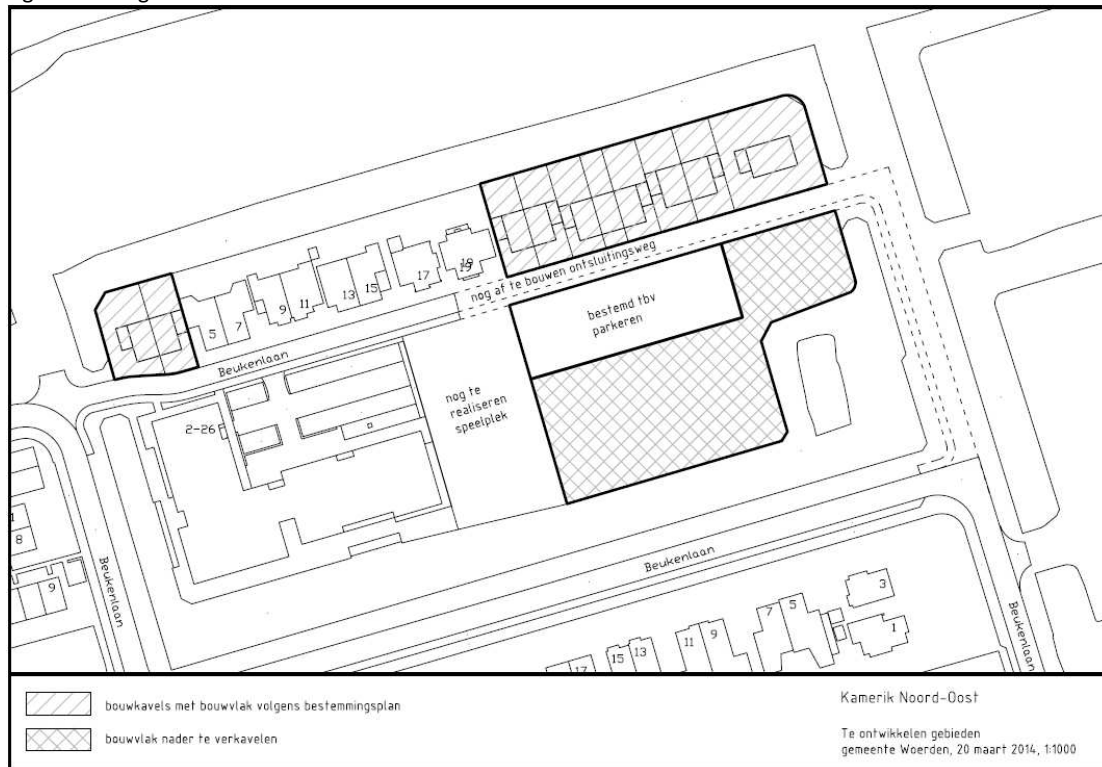
3.1.4 Kamerik Noordoost II

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 € 0,7 miljoen (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 6. Plangebied Kamerik Noordoost 2



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 deze niet in exploitatie genomen grond wordt in de tweede helft van 2015 een grondexploitatie vastgesteld.

3.2.2 Overige percelen (NIEGG)

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

Tabel 2. Overige percelen (NIEGG)

Gebied	Kadastraal	m2	Oorsprong	Bestemming nu / toekomst
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 eigendom		173.602	m2	

De totale boekwaarde voor bovenstaande gronden bedraagt per 31-12-2013 € 298.407.

Dat komt neer op een gemiddelde boekwaarde per m² grond van € 1,72

(€ 298.407 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 2014 is een aantal percelen ingebracht in het kader van Bravo en natuurcompensatie 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.

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. Door verpachting wordt op jaarbasis een opbrengst van een paar duizend euro gerealiseerd, deze opbrengsten komen ten gunste van de algemene middelen.

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 7. 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. Het pand staat inmiddels te koop (met inbegrip van de huidige huurder RPLFM). Verkoop van een gebouw in verhuurde staat dempt de verkoopprijs omdat dit herontwikkeling bemoeilijkt.

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 mogelijk appartementen op gaan realiseren. Momenteel vinden gesprekken met GroenWest plaats over dit grondbod, verwacht wordt dat in 2015 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 2013 en 2014 is gesproken met een mogelijke initiatiefnemer. Deze gesprekken hebben nog niet geleid tot een concrete invulling van de locatie. De gemeente is voornemens om het gebouw medio 2015 te slopen

voorafgaand aan de verkoop van de gronden. Dit besluit is genomen om verval en verloedering tegen te gaan. Afhankelijk van het vervolgtraject wordt dit een gronduitgifte of een gemeentelijke exploitatie.

3.3.3 Voormalig gemeentehuis Harmelen

Er zijn globale verkenningen uitgevoerd om te bezien wat de mogelijkheden zijn om deze locatie te herontwikkelen ten behoeve van enkele woningen. De gemeente heeft een voorkeur voor een scenario waarin het bestaande gebouw wordt gesloopt en enkele kavels worden gerealiseerd voor woningbouw. Een en ander zal in samenhang met de woonvisie geschieden. Afhankelijk van het vervolgtraject wordt dit een gronduitgifte of een gemeentelijke exploitatie.

3.3.4 Schoollocaties Kamerik

Er wordt gestudeerd op de diverse schoollocaties in Kamerik. Afhankelijk van de gekozen variant is op termijn mogelijk herontwikkeling van een of meer schoollocaties aan de orde. Afhankelijk van het gekozen vervolgtraject is er mogelijk sprake van een of meer gemeentelijke exploitaties of gronduitgifte(s).

3.4 Afgesloten projecten

Er zijn in 2014 geen projecten afgesloten.

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 voor rekening en risico van de projectontwikkelaar wordt gevoerd. Het grondexploitatie risico ligt dus bij de ontwikkelaar. Voor de gemeente is sprake van een gronduitgifte. In samenhang met de slechte marktomstandigheden van de afgelopen jaren was sprake van vertraging in de verkoop, ten opzichte van eerdere prognoses. 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 de risicomodule van Metrum Opmaat, 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 2015)	Onderkant bandbreedte	Bovenkant bandbreedte
Rentepercentage	4,25%	3,75%	5,75%
Kostenstijging	1,50%	1,25%	2,50%
Opbrengstenstijging na 2016 (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 2015)	5%	10%
Sloopkosten	(= grondexploitatie 2015)	5%	10%
Milieuvoorzieningen	(= grondexploitatie 2015)	5%	10%
Archeologische voorzieningen	(= grondexploitatie 2015)	5%	10%
Planstructurele voorzieningen	(= grondexploitatie 2015)	5%	10%
Plangerichte voorzieningen	(= grondexploitatie 2015)	5%	10%
Planontwikkelingskosten	(= grondexploitatie 2015)	5%	10%
Diverse kosten	(= grondexploitatie 2015)	5%	10%

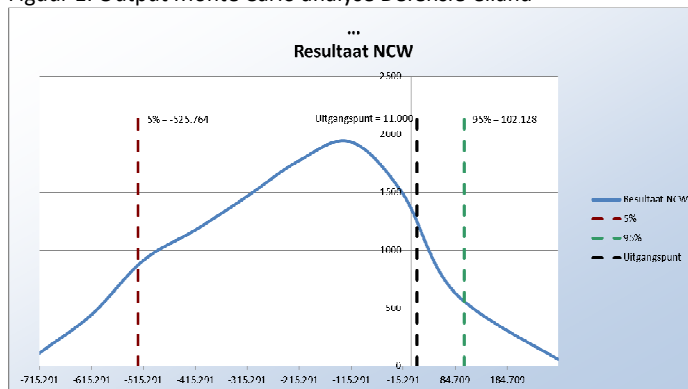
Opbrengsten Snel en Polanen			
Woningbouw midden	(= grondexploitatie 2015)	5%	3,50%
Woningbouw duur	(= grondexploitatie 2015)	10%	3,50%
Kantoren	(= grondexploitatie 2015)	10%	3,50%
Bedrijven	(= grondexploitatie 2015)	5%	3,50%
Commerciële voorzieningen	(= grondexploitatie 2015)	5%	3,50%

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

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



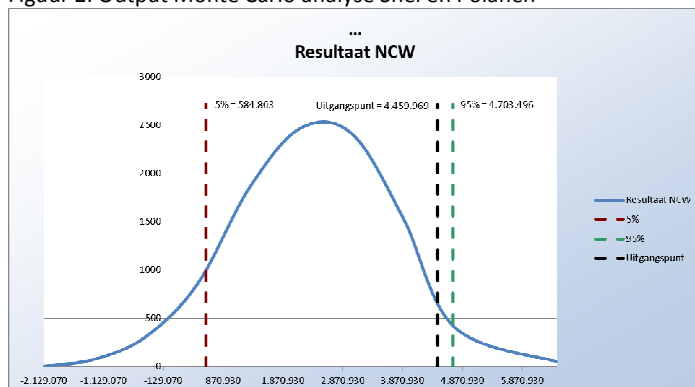
Bovenstaande tabel gaat uit van een negatief resultaat conform de grondexploitatie van circa EUR 11.000 positief. Dit saldo is inclusief verliesvoorziening van EUR 16,3 miljoen.

Van de doorgerekende 10.000 scenario's komt 5% op een resultaat lager dan EUR 0,525 miljoen negatief en 5% op een resultaat hoger dan EUR 0,102 miljoen positief. Op basis van deze analyse kan worden geconcludeerd het resultaat met een zekerheid van 90% tussen EUR 0,525 miljoen negatief en EUR 0,102 miljoen positief. Dit resultaat is inclusief de reeds getroffen verliesvoorziening van EUR 16,3 miljoen. In de grondexploitatie Defensie-eiland is geen risicoreservering. Op basis van deze analyse is een risicobuffer van 0,525 miljoen benodigd. 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 4,460 miljoen. Van de doorgerekende 10.000 scenario's komt 5% op een resultaat lager dan EUR 0,585 miljoen negatief en 5% op een resultaat hoger dan EUR 4,703 miljoen positief. Op basis van deze analyse kan worden geconcludeerd het resultaat met een zekerheid van 90% tussen EUR 0,585 miljoen positief en EUR 4,703 miljoen positief. In de grondexploitatie Snel en Polanen is een risicoreservering opgenomen van EUR 5,7 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)

4.3.1 Risico's Overige percelen (NIEGG)

In paragraaf 3.2.2 is geconstateerd dat de boekwaarde van deze percelen in relatie tot de marktwaarde 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 0,525 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 2015 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 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 van belang dat de risicobuffer (ARG) in de loop van 2015 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 en 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 stortingen ten behoeve van een specifieke bestemming of doel. Bij positieve grondexploitaties (zonder verliesvoorziening dus) is het beleid dat er wordt gestort ten gunste van de fondsen. 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” is. De algemene reserve grond bedrijf is bijna weer op het gewenste niveau. Er wordt vanuit grondbedrijf perspectief bepleit om te streven naar een instandhouding 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 is gekomen.

7.1 Aandachtspunten 2015

In onderstaande paragrafen wordt aandacht besteedt aan aandachtspunten die spelen in 2015.

7.1.1 Mogelijke afdrachten vanuit het grondbedrijf aan Algemene Dienst

De huidige stand van de ARG ligt nog net 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 2015 bij ongewijzigde omstandigheden weer op niveau komt.

7.1.2 Dekkingsgraad van de Algemene Reserve Grondbedrijf

In de bijlage 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 met een minimum van 1 miljoen). In de bijlage is te zien dat de prognose van de stand van de ARG tot in 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. Er wordt gezien de stand van de ARG (vanaf 2016 en verder) gekeken of afdracht aan de algemene reserve tot de mogelijkheden behoort. Daarnaast is een andere werkwijze denkbaar. In deze werkwijze wordt er geen rente meer toegerekend aan de verliesvoorziening. Een combinatie van beide werkwijzen is niet mogelijk.

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 eerste woningen zijn opgeleverd aan de bewoners. De afzet blijft een groot aandachtspunt. 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

In samenspraak met de provincie is gekeken naar het oppakken van de ontwikkeling van Snellerpoort inmiddels is er een subsidieaanvraag gedaan voor omlegging van de Steinhagenseweg en worden gesprekken gevoerd over de oversteekbaarheid van de Steinhagenseweg voor fietsers. In 2015 zullen de plannen voor Snellerpoort verder worden uitgewerkt. Daarnaast is de bouw op eiland 4 inmiddels in volle gang. Ook zal de recreatieplas en strand worden overgedragen aan het recreatieschap na vaststelling van het bestemmingsplan en selectie van een ondernemer.

7.1.6 Kamerik Noordoost II

In 2014 is 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. Er wordt gestreefd naar een succesvolle doorstart in 2015.

7.1.7 Project Breeveld

Eind 2014 is op bestuurlijk niveau op hoofdlijnen een principe-overeenstemming bereikt over de verkoop van een perceel bedrijfsground (ca. 36.000 m²) aan het bedrijf Blueprint (BPA).

De principe-overeenstemming is ambtelijk uitgewerkt tot een intentieovereenkomst op basis waarvan onder andere het bestemmingsplantraject en de verkoop verder kan worden uitgevoerd/ afgerond. Conform de bij de overeenkomst gevoegde planning is het de bedoeling dat in het eerste kwartaal van 2016 de start van de bouw is. Op basis van deze intentieovereenkomst en de nog te maken kosten is een grondexploitatie opgesteld voor Breeveld. Hieruit blijkt dat een deel van de gereserveerde verliesvoorziening conform grondbeleid kan terugvloeien naar de algemene reserve grondbedrijf. In de tweede helft van 2015 wordt de grondexploitatie ter vaststelling voorgelegd.

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)
- Oudelandseweg
- Plantsoen (50-60 woningen en een paar honderd meter commerciële voorzieningen)
- Zegveld projecten Zuidwest en Kruijt
- 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 bovenwijken in rekening gebracht. De tarieven voor kostenverhaal worden geactualiseerd op basis van de herziening van de structuurvisie.

7.1.10 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.

7.1.11 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 was groot. De woningen zijn inmiddels opgeleverd.

Pius X

De gemeente heeft GroenWest uitgenodigd tot het doen van een bieding voor de grond van deelgebied 8 waar zij mogelijk appartementen op gaan realiseren. Momenteel vinden gesprekken met GroenWest plaats over dit grondbod, verwacht wordt dat in 2015 overeenstemming wordt bereikt. Programmatisch is ruimte voor starters en doorstroomwoningen.

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 1-1-2015)

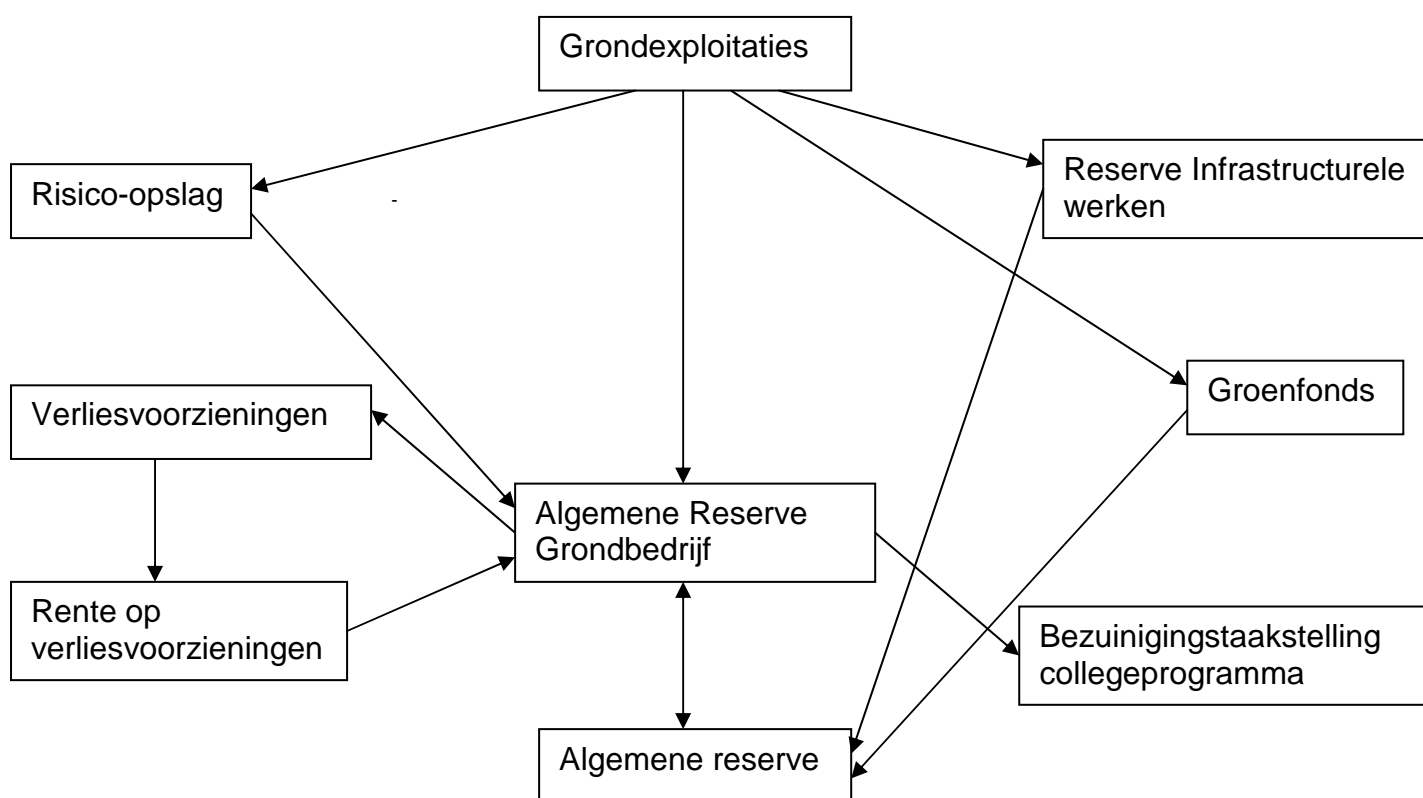
Weerstandscapaciteit:

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 2015

Jaar	Omschrijving mutatie	Bedrag mutatie	Stand Algemene Reserve Grondbedrijf
01-01-14			1.939.717
	Afdekking tekort Defensie eiland	-265.000	
	Rente verliesvoorziening Defensie eiland	679.878	
	Rente verliesvoorziening Breeveld	34.000	
	Rente ARG 2014	82.438	
	Totaal mutaties 2014		531.316
Stand ARG per 1-1-2015		2.471.033	

BIJLAGE 4 Verloop van de ARG periode 2015-2018

Jaar	Omschrijving mutatie	Bedrag mutatie	Stand Algemene Reserve Grondbedrijf	Minimale omvang Algemene Reserve Grondbedrijf
01-01-15	Afdekking tekort Defensie eiland	-265.000	1.741.033	1.735.000
	Rente verliesvoorziening Defensie eiland	691.141		
	Rente verliesvoorziening Breeveld	34.000		
	Rente ARG 2015	73.994		
	Totaal mutaties 2015		534.135	
	Verwachte stand ARG eind 2015		2.275.168	
	Mogelijke afdracht aan Algemene Dienst obv omvang ARG		-1.270.000	
01-01-16	Afdekking tekort Defensie eiland	-265.000	1.005.168	1.000.000
	Rente verliesvoorziening Defensie eiland	702.403		
	Rente verliesvoorziening Breeveld	34.000		
	Rente ARG 2016	42.720		
	Totaal mutaties 2016		514.123	
	Verwachte stand ARG eind 2016		1.519.291	
	Mogelijke afdracht aan Algemene Dienst obv omvang ARG		-510.000	
01-01-17	Afdekking tekort Defensie eiland	-265.000	1.009.291	1.000.000
	Rente verliesvoorziening Defensie eiland	713.666		
	Rente verliesvoorziening Breeveld	34.000		
	Rente ARG 2017	42.895		
	Totaal mutaties 2017		525.561	
	Verwachte stand ARG eind 2017		1.534.852	
	Mogelijke afdracht aan Algemene Dienst obv omvang ARG		-530.000	
01-01-18	Rente verliesvoorziening Defensie eiland	724.928	1.004.852	1.000.000
	Rente verliesvoorziening Breeveld	34.000		
	Rente ARG 2018	42.706		
	Totaal mutaties 2018		801.634	
	Verwachte stand ARG eind 2018		1.806.486	
	Mogelijke afdracht aan Algemene Dienst obv omvang ARG		-1.800.000	

NOTA BENE:

De genoemde mogelijke afdrachten aan de Algemene Dienst zijn afhankelijk van te maken keuzes en daadwerkelijk financieel verloop in de betreffende projecten. Er wordt momenteel gestudeerd op de wijze waarop men hier mee om wil gaan in samenhang met rentetoerekening over verliesvoorzieningen. Het is in alle gevallen van belang om zorg te dragen voor een robuuste Algemene Reserve Grondbedrijf.

BIJLAGE 5 Meerjarenperspectief Groenfonds 2015-2025 (exclusief rente)

Jaar	Totaal
31-12-2014	459.359
1-1-2016	62.073
1-1-2017	139.868
1-1-2018	47.602
1-1-2019	11.017
1-1-2020	15.397
1-1-2021	11.856
1-1-2022	18.746
1-1-2023	18.454
1-1-2024	9.828
1-1-2025	12.512
	<u>806.714</u>

**BIJLAGE 6 Meerjarenperspectief Reserve Infrastructurele Werken 2015-2025
(exclusief rente)**

Jaar	Totaal jaar
31-12-2014	15.389.218
1-1-2016	923.619
1-1-2017	2.038.219
1-1-2018	605.461
1-1-2019	118.296
1-1-2020	191.853
1-1-2021	183.768
1-1-2022	290.563
1-1-2023	286.037
1-1-2024	152.334
1-1-2025	193.936
	20.373.304