

RAADSVOORSTEL

16R.00714



16R.00714



Indiener: college van burgemeester en wethouders

Datum: 15 november 2016

Portefeuillehouder(s): Ten Hagen

Portefeuille(s): Grondbedrijf

Contactpersoon: S. Koster

Tel.nr.: 8608

E-mailadres: koster.s@woerden.nl

Onderwerp: Grondexploitaties 2016

De raad besluit:

1. Gelet op het bepaalde in de Gemeentewet artikel 25 ja. Artikel 10, tweede sub b Wob. Geheimhouding te bekrachtigen ten aanzien van de grondexploitatieberekeningen zoals genoemd in het raadsvoorstel grondexploitaties 2016 (16R.00714)
Het betreft de volgende berekeningen:
 - Grondexploitatie eindwaardeberekening (geheim) Defensie-eiland (16i.06082)
 - Grondexploitatie eindwaardeberekening (geheim) Snel & Polanen (16i.06078)
 - Grondexploitatie eindwaardeberekening (geheim) Kamerik Noordoost 2 (16i.06081)
 - Grondexploitatie eindwaardeberekening (geheim) Brediuspark (16i.06448)
 - Jaarschijven 2016/2017 (geheim) (16i.06451)
2. De exploitatieberekeningen Defensie-eiland, Snel & Polanen, Kamerik Noordoost 2, Brediuspark per 2016 inclusief jaarschijven 2016/2017 vast te stellen

Inleiding:

De grondexploitaties zijn geactualiseerd op basis van de boekwaardes per 1-1-2016 alsmede op basis van de ontwikkelingen die zich vanaf 1-1-2016 hebben voorgedaan binnen de complexen. Op basis van deze door uw raad vast te stellen grondexploitaties vragen wij krediet aan. Daarmee kunnen de jaarschijven worden verwerkt in de gemeentebegroting.

Voorliggende herzieningen zijn beleidsarm en worden ter vaststelling aangeboden om te voldoen aan wet- regelgeving inzake het Besluit begroting en verantwoording (BBV) alsmede de daaruit voortvloeiende accountantsvereisten. In maart 2017 volgt een beleidsstuk waarin, onder meer, wordt bezien of en zo ja in hoeverre bepaalde ambities ruimtelijk en financieel kunnen worden ingevuld.

De bevoegdheid van de raad komt voort uit de volgende wet- en/of regelgeving:

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

Beoogd effect:

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

Argumenten:

Actief grondbeleid gaat gepaard met risico's voor de gemeente. Daarom is gekozen voor een jaarlijkse herziening van de grondexploitaties, daarmee wordt inzichtelijk of het nodig is maatregelen te treffen. Onderstaand worden de beslispunten nader toegelicht.

- 1) *Geheimhouding ten aanzien van de bijbehorende onderbouwingen van de onder 2) genoemde grondbedrijfscomplexen waaronder de eindwaardeberekeningen; op basis van artikel 25 gemeentewet jo. Artikel 10 lid 2 sub b Wob.*

De betreffende rekenkundige onderbouwingen bevatten gegevens die, indien openbaar gemaakt, de economische en of financiële belangen van de gemeente worden kunnen schaden, bijvoorbeeld in lopende en of nog te voeren onderhandelingen met marktpartijen

- 2) *Vaststelling grondexploitatieberekeningen (Defensie-eiland, Snel & Polanen, Kamerik Noordoost 2, Brediuspark)*

Na vaststelling door de gemeenteraad is sprake van een geactualiseerd financieel kader van deze projecten

Kanttekeningen:**Financiën:**

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

Uitvoering:

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

Communicatie:**Samenhang met eerdere besluitvorming:**

Nota vaste grond voor beleid

Bijlagen:

1. Grondexploitatie toelichting (openbaar) Defensie-eiland (16i.06083)
2. Grondexploitatie toelichting (openbaar) Snel & Polanen (16i.06079)
3. Grondexploitatie toelichting (openbaar) Kamerik Noordoost 2 (16i.06081)
4. Grondexploitatie toelichting (openbaar) Brediuspark (16.06449)

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

5. Grondexploitatie eindwaardeberekening (geheim) Defensie-eiland (16i.06082)
6. Grondexploitatie eindwaardeberekening (geheim) Snel & Polanen (16i.06078)
7. Grondexploitatie eindwaardeberekening (geheim) Kamerik Noordoost 2 (16i.06081)
8. Grondexploitatie eindwaardeberekening (geheim) Brediuspark (16i.06448)
9. Jaarschijven 2016/2017 (geheim) (16i.06451)

De indiener: college van burgemeester en wethouders

De secretaris

De burgemeester

drs. M.H.J. van Kruijsbergen
MBA

V.J.H. Molkenboer

Gemeente Woerden

Exploitatieberekening Defensie-eiland 2016

Prijspeil 1 januari 2016

INHOUD

1. INLEIDING	3
1.1 Algemeen	3
1.2 Parameters	3
1.2 Besluiten	3
1.2 Plangebied	4
2. STAND VAN ZAKEN	5
3. EXPLOITATIEBEREKENING DEFENSIE EILAND 2016	7
4. ANALYSE EN BUDGETVERGELIJKING	8
4.1 Investeringsvergelijking	8
4.2 Opbrengstenvergelijking	9
4.3 Resultaatsvergelijking	9
4.4 Verliesvoorzieningen	9
5. RISICOASPECTEN	10

Bijlage 1: exploitatieberekening Defensie eiland 2016
(Op grond van artikel 25 jo. 86 van de Gemeentewet is deze bijlage GEHEIM)

1. INLEIDING

1.1 Algemeen

Deze rapportage is een toelichting op de exploitatieberekening Defensie eiland 2016.

De gegevens inzake de boekwaarde komen voort uit de gemeentelijke boekhouding. De boekwaarde geeft de stand weer per 31 december 2015. De overige wijzigingen zijn tot stand gekomen in samenspraak met de projectleider Defensie eiland.

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

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

1.2 Parameters

Voor het berekenen van de invloeden van kosten- en opbrengststijging en de financieringslasten (rente) worden onderstaande parameters gehanteerd:

- | | |
|----------------------------------|----------|
| • rente | 2,19% |
| • kostenstijgingspercentage | 1,50% |
| • opbrengstenstijgingspercentage | 1,00% |
| • startdatum exploitatie | 1-1-2016 |
| • einddatum exploitatie | 1-1-2020 |

Voor het vaststellen van de hoogte van deze parameters wordt verwezen naar het collegebesluit parameters voor de grondexploitaties 2016.

In de ontwikkelingsovereenkomst is afgesproken dat de grondwaarde met de euriborrente wordt aangepast tot moment van transactie. De feitelijke Euriborrente is de afgelopen jaren lager dan 1%.

1.2 Besluiten

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

Onderwerp:	Stuk/besluitnummer:	Besluitdatum:
Geoptimaliseerd plan Defensie-eiland	10R.00034 A-9	18 februari 2010
Exploitaties en jaarschijven 2011 en 2012	10R.00124	24 juni 2010
Aanvullende overeenkomst Defensie eiland	H-5	25 november 2010
Besluit instemming aanvullende overeenkomst Defensie eiland	11A.00026	18 januari 2011
Defensie-eiland: Inrichting zone rond Kasteel en parkeergarage	11R-00116	30 juni 2011
Aanvullende overeenkomst fasering Defensie-eiland	13B.00980	16 december 2013
Parameters voor de grondexploitaties 2016	In MPG 2016	

1.2 Plangebied

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

2. STAND VAN ZAKEN

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

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

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

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

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

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

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

grondwaardeverandering die in 2013 is afgedekt vanuit de algemene reserve grondbedrijf.

De effecten van de economische crisis waren de afgelopen jaren duidelijk terug te zien in de verkoop van woningen op het Defensie eiland. Het ingezette herstel op de woningmarkt heeft duidelijk positieve gevolgen voor de voortgang van de realisatie van het Defensie-eiland. De eerste fase (het Noordelijk deel) is zin zijn geheel gerealiseerd en bewoond. Er wordt momenteel gekeken naar de volgende twee fases, fase 2 is het middengebied met onder andere gebouw de Wasserij en fase 3 betreft het Zuidelijk deel van het eiland. Hoewel het beter loopt dan voorgaande jaren is er nog steeds sprake van een lager tempo dan in het verleden was aangenomen. Dat wil zeggen dat opbrengsten later worden gerealiseerd dan werd aangenomen. In samenhang met de langere looptijd zal de gemeente ook langer ambtelijke inzet moeten plegen om dit project in goede banen te leiden, dit zorgt voor een bijstelling van het budget planontwikkelingskosten. De wijzigingen aan de kosten en opbrengstenkant resulteren samen in een onveranderd resultaat.

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

1. *Subsidies*
In totaal is tot nu toe voor 3,8 miljoen aan subsidiegelden ontvangen. Vanuit het voorzichtigheidsbeginsel wordt niet met toekomstige subsidieopbrengsten gerekend. De gemeente is alert op nieuwe subsidiemogelijkheden in het kader van de ontwikkeling van het Defensie-eiland.
2. *Reserveringen*
De aangepaste regelgeving inzake grondexploitaties (BBV; Besluit begroting en verantwoording) schrijft een andere werkwijze voor ten aanzien van de bepaling van de benodigde reservering voor het geprognosticeerde tekort. In paragraaf 4.4 wordt hier aandacht aan besteed.

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

3. EXPLOITATIEBEREKENING DEFENSIE EILAND 2016

De gehanteerde uitgangspunten voor de bepaling van het exploitatieresultaat zijn in paragraaf 1.2 weergegeven. De herziening van de exploitatieberekening geeft op eindwaarde (1-1-2020) een tekort van € 16.485.481. Om de benodigde verliesvoorziening te bepalen wordt de eindwaarde contant gemaakt. De contante waarde bedraagt € 15.230.036

Recapitulerend komt dit voor het Defensie-eiland neer op:

TOTAAL KOSTEN PRIJSPEIL 1-1-2016 EXCL. KOSTENSTIJGING EN RENTE	17.274.092
GERAAMDE KOSTENSTIJGING	42.000
INVESTERINGEN OP EINDWAARDE (1-1-2020) EXCL. RENTE	€ <u>17.316.092</u>
TOTAAL OPBRENGSTEN PRIJSPEIL 1-1-2016 EXCL.	
OPBRENGSTENSTIJGING	8.151.424
GERAAMDE OPBRENGSTENSTIJGING	35.000
OPBRENGSTEN OP EINDWAARDE (1-1-2020)	€ <u>8.186.424</u>
NEGATIEF SALDO OP EINDWAARDE (1-1-2020) EXCL. RENTE	9.129.668
SALDO RENTEVERLIES	7.355.813
NEGATIEF SALDO OP EINDWAARDE (1-1-2020)	€ <u>16.485.481</u>
NEGATIEF SALDO OP EINDWAARDE (1-1-2020)	€ <u>16.485.481</u>

4. ANALYSE EN BUDGETVERGELIJKING

Wijzigingen ten opzichte van de exploitatieberekening 2015

De wijzigingen die zijn opgetreden ten opzichte van de voorgaande exploitatieberekening (2015) worden in onderstaande paragrafen van dit hoofdstuk behandeld.

4.1 Investeringsvergelijking

De aspecten die voor aanpassing van de nog te maken kosten hebben gezorgd ten opzichte van de exploitatieberekening 2015 zijn onderstaand weergegeven.

Planontwikkelingskosten

De woningmarktomstandigheden en aard van het project gaan gepaard met een grotere complexiteit van het proces (ten opzichte van een pré-crisis marktsituatie). Dit leidt op sommige punten tot vertraging waardoor langer sprake is van gemeentelijke inzet dan voorzien. Ook is in sommige gevallen een aanvullende inzet door de gemeente nodig. Het oorspronkelijke budget voor planontwikkelingskosten houdt geen rekening met deze situatie. Daarnaast is er in de gemeentelijke systematiek sprake van het verdelen van overheadkosten over de ruimtelijke projecten. Deze kosten komen bovenop de geschreven uren. Op basis van de ervaringen in de afgelopen jaren en de vooruitzichten in de komende jaren wordt het budget verruimd naar € 959.620 uitgaande van drie jaar resterende looptijd komt dat neer op € 300.245 per jaar gemiddeld. De post planontwikkelingskosten neemt als gevolg van indexering en budgetverhoging toe met € 440.250

Diverse kosten

In het verleden is er voor gekozen om de integrale ontwikkeling aan te besteden. Ondanks de gekozen vorm van planontwikkeling en realisatie is een overkoepelende regierol van de gemeente noodzakelijk. Dat komt enerzijds terug in de planbegeleiding (zie planontwikkelingskosten) anderzijds leert de praktijk dat de gemeente in sommige gevallen aanvullende eisen heeft in de realisatie van het plan. Dit komt voort uit voortschrijdend inzicht en brengt de noodzaak met zich mee dat de gemeente (zij het op beperkte schaal) aanvullend investeert in het openbare gebied. Dergelijke investeringen kunnen betrekking hebben op fysieke maatregelen, maar ook op beheerinspanningen. Ook wordt onder de noemer diverse kosten rekening gehouden met belasting- en verzekeringskosten. De totale toename van de post diverse kosten bedraagt € 4.706 en wordt veroorzaakt door indexering.

4.2 Opbrengstenvergelijking

Subsidies

In 2015 heeft de gemeente een aantal subsidiebedragen ontvangen. Er zijn momenteel geen beschikkingen voor het ontvangen van nieuwe subsidies in de komende jaren. Wel is het zo dat de gemeente actief zoekt naar subsidiemogelijkheden en alert is op nieuwe ontwikkelingen. Daarnaast zal in 2016 aan administratieve verwerking van een subsidie worden doorgevoerd die ook voor een deel ten gunste van Defensie-eiland komt.

Rente op verliesvoorziening

In voorgaande jaren was sprake van rente op de verliesvoorziening. In samenhang met de aangepaste regelgeving is dit gewijzigd. Er wordt nu een saldo op eindwaarde bepaald, dat saldo wordt contant gemaakt teneinde de verliesvoorziening te bepalen.

Resultaat voorfinanciering

Als onderdeel van de afspraken met de ontwikkelaar is sprake van een voorfinanciering. De gemeente ontvangt op jaarbasis een administratievergoeding, een rentevergoeding en daarnaast wordt gedurende de loop van het project afgelost. Naar verwachting zal door de Wasserij eerder worden afgelost dan in voorgaande grondexploitatie werd aangenomen. Daarom is deze post neerwaarts gecorrigeerd.

Grondwaarde

Ten opzichte van de grondopbrengstraming in voorgaande grondexploitatie is sprake van een beperkte opwaartse bijstelling. Deze bijstelling ziet op een correctie van de grondwaarde op basis van afspraken die tussen de Wasserij en de gemeente zijn gemaakt (indexering met 12 maands euriborrente).

4.3 Resultaatsvergelijking

Op startwaarde is, evenals in de grondexploitatie van 2015, sprake van een sluitende exploitatie (na verliesvoorziening). Dit saldo is bereikt door middel van een substantiële verliesvoorziening. Zowel aan de kostenkant als de opbrengstenkant is sprake van wijzigingen.

4.4 Verliesvoorzieningen

De aanpassingen van het Besluit begroting en verantwoording zien onder meer op de bepaling van de benodigde verliesvoorziening in geval van een negatieve grondexploitatie. In dit geval is op eindwaarde sprake van een tekort op de grondexploitatie. Dit tekort op eindwaarde moet op basis van de nieuwe regels contant worden gemaakt met 2% teneinde de benodigde verliesvoorziening te kunnen bepalen. De eindwaarde van € 16.485.481 wordt contant gemaakt naar 1-1-2016 met 2%. Dat resulteert in een waarde van € 15.230.036. Er vindt afstemming plaats met de accountant inzake de benodigde voorziening.

5. RISICOASPECTEN

Dit hoofdstuk gaat in op de financiële risico's die verbonden zijn aan de ontwikkeling van het Defensie-eiland. Tevens worden enkele positieve en negatieve ontwikkelingen geschetst, die kunnen optreden. Het is overigens zo dat in projectteam verband op jaarbasis uitgebreid wordt stilgestaan bij de risico's en met name bij de beheersmaatregelen. Daarnaast wordt jaarlijks in het kader van het MPG een kwantitatieve risicoanalyse voor Defensie-eiland opgesteld.

Marktomstandigheden en afzetsnelheid

Na zware jaren op de vastgoedmarkt is er momenteel sprake van een duidelijk positiever beeld. Dit beeld komt ook terug in de verkoop van de woningen. Momenteel wordt gewerkt aan de planvorming voor Midden en Zuid. Het blijft van belang om aansluiting te blijven houden bij de markt. Vertraging in de afzet van de woningen resulteert in rentekosten voor de gemeente. Anderzijds is er eventueel ook versnelling mogelijk als gevolg van het positievere marktsentiment.

Nabetaling koopsom

In de afgelopen jaren hebben gesprekken plaatsgevonden met de ontwikkelaar inzake nabetaling op de koopsom van de grond. Op dit moment loopt een procedure waarvan de uitkomst nog niet bekend is. Er bestaat een risico dat er geen sprake zal zijn van nabetaling.

Bodemsanering

Het project kent een zeer substantiële saneringsopgave welke voor een belangrijk deel door de Wasserij wordt uitgevoerd. In de afgelopen jaren is gebleken dat ook buiten de werkgebieden van de Wasserij sanering nodig was. Dit kwam op het bord van de gemeente. Momenteel wordt gesproken over het bijstellen van de saneringsdoelstelling. Dit brengt risico's met zich mee voor de gemeente, dit risico wordt zo goed als mogelijk ingeschat en afgekocht door de Wasserij. Desalniettemin is sprake van risico overdracht aan de gemeente. Op termijn zal dit risico buiten het financiële kader van de grondexploitatie spelen en onderdeel uitmaken van het project Gebiedsgericht grondwaterbeheer.

Gemeente Woerden

Exploitatieberekening Snel en Polanen 2016

Prijspeil 1 januari 2016

INHOUD

1. INLEIDING	3
1.1 Algemeen	3
1.2 Parameters	3
1.3 Besluiten	4
1.4 Plangebied	4
2. STAND VAN ZAKEN PER DEELGEBIED	5
2.1 Deelgebied Snel en Polanen Algemeen	5
2.2 Deelgebied Waterrijk	5
2.3 Deelgebied Snellerpoort	6
2.4 Deelgebied Recreatiegebied Cattenbroek	7
3. EXPLOITATIEBEREKENING SNEL EN POLANEN 2015	7
3.1 Uitgangspunten exploitatieberekening Snel en Polanen 2015	7
3.2 Exploitatieresultaat Snel en Polanen	9
3.3 Samenvatting investeringen en opbrengsten Snel en Polanen	11
4. ANALYSE EN BUDGETVERGELIJK SNEL EN POLANEN	12
4.1 Wijzigingen ten opzichte van de exploitatieberekening 2014	12
4.2 Investeringsvergelijking	12
4.3 Opbrengstenvergelijking	13
5. RISICOASPECTEN	14

Bijlage 1: exploitatiegebied Snel & Polanen 2016

Bijlage 2: exploitatieberekening Snel & Polanen 2016
(Op grond van artikel 25 jo. 86 van de Gemeentewet is deze bijlage **GEHEIM**)

1. INLEIDING

1.1 Algemeen

Deze rapportage is een herziening van de exploitatieberekening Snel en Polanen 2015.

De gegevens inzake de boekwaarde zijn bepaald in overleg met team Financiën en sluiten aan bij de jaarrekening 2015. De uitgangspunten uit deze exploitatie zijn tot stand gekomen in overleg met de teams RBP en R&B de overige wijzigingen zijn tot stand gekomen in overleg met de projectleider Snel en Polanen.

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

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

1.2 Parameters

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

De parameters die worden gebruikt zijn:

- | | |
|---|----------|
| • Rentewinst | 0,00% |
| • Renteverlies | 2,19% |
| • kostenstijgingspercentage 2015 | 0,00% |
| • kostenstijgingspercentage 2015 e.v. | 1,50% |
| • opbrengstenstijgingspercentage vanaf 2016 | 1,00% |
| • startdatum exploitatie | 1-1-2016 |
| • einddatum exploitatie | 1-1-2028 |

De hoogte van deze parameters zijn vastgelegd het collegebesluit Parameters 2016 en zal in de Meerjaren Perspectief Grondbedrijf 2016 worden opgenomen.

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

In 2016 kennen deze prijsklassen de volgende ranges.

- De prijsklasse goedkope woningbouw bestaat uit: sociale huurwoningen tot de huurprijs-grens. (€ 710,68 per 1-1-2016) en koopwoningen tot maximaal € 200.000 VON.
- De prijsklasse betaalbare woningbouw bestaat uit: koopwoningen van € 200.000 tot € 265.000 VON.
- De prijsklasse middeldure woningbouw bestaat uit: koopwoningen van € 265.000 tot € 315.000 VON.
- De prijsklasse dure woningbouw bestaat uit: koopwoningen boven de € 315.000 VON.

Voor al de prijsklassen wordt gerekend met de residuele grondprijs met uitzondering van de sociale huurwoningen waarbij gerekend wordt met een vaste kavelprijs en bij de vrije kavels zoals in het Villapark waarbij tevens de comparatieve methode wordt gehanteerd. De gekozen vorm van grondprijsbepaling komt voort uit de door de raad vastgestelde nota Vaste Grond voor beleid en de grondprijsbrief.

1.3 Besluiten

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

Onderwerp
Exploitaties en jaarschijven 2015
Diverse koopovereenkomsten Villapark, Eiland 3 en 4
Diverse aanbestedingen openbaar gebied

1.4 Plangebied

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

2. STAND VAN ZAKEN PER DEELGEBIED

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

2.1 Deelgebied Snel en Polanen Algemeen

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

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

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

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

Nog te realiseren kosten en opbrengsten: Geen in 2015 zijn de laatste opbrengsten gerealiseerd.

Daarnaast zitten in deze deexploitatie onder andere de kosten voor de nog te realiseren bovenwijkse werken waarbij gedacht moet worden aan o.a. de aanpassing van de Steinhagenseweg buiten Snellerpoort, kosten voor extra geluidswerende maatregelen in de lange wand van Snellerpoort te kunnen uitvoeren maar ook de kosten voor bijvoorbeeld speelvoorzieningen en aanleg ondergrondse vuilinzameling (gestapelde bouw) voor het gehele gebied Snel en Polanen.

2.2 Deelgebied Waterrijk

Dit deelgebied/exploitatie bestaat uit het gebied ten oosten van de Cattenbroekerdijk zoals staat aangegeven op bijlage 1. Het gebied bestaat uit in totaal 1.110 woningen verdeeld over het Villapark, 4 wooneilanden, 1 Brede school en een wijkpark.

Tot 2016 zijn er inmiddels 1.110 woningen /kavels verkocht en moeten nog ca. 100 woningen worden gerealiseerd. Er moeten vanaf 2016 nog circa 31 vrije kavels in het Villapark (particulier opdrachtgeverschap) worden uitgegeven. De rest bestaat uit woningen/kavels op de eilanden. In 2015 zijn ca 100 woningen en/of kavels notarieel

geleverd voor een totaalbedrag van ca. 9,1 miljoen. Dit betreft de levering van appartementengebouw Villa Berlage een aantal vrije kavels in het Villapark en eiland 4. Daarnaast zijn kavels geleverd voor Heijwaal en het project drijvende wonen. De grondexploitatie gaat uit van de verkaveling van het in 2012 vastgestelde stedenbouwkundige plan van eiland 4. De grondexploitatie gaat uit van de verkaveling van het in 2012 vastgestelde stedenbouwkundige plan van eiland 4.

Uitgifte kavels Villapark

Een groot deel van de opbrengsten (ca. 50%) van het deelgebied Waterrijk komt nog voort uit kavelverkoop in het Villapark. In 13 tranches zijn inmiddels iets meer dan 2/3 van de kavels verloot. 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.

2.3 Deelgebied Snellerpoort

Dit deelgebied/exploitatie bestaat uit het gebied tussen de Steinhagenseweg/Beneluxlaan en het spoor zoals staat aangegeven op bijlage 1. Uitgangspunt voor de grondexploitatie 2015 is het Masterplan uit 2009. In dit deelgebied worden op basis van dit Masterplan ca. 767 woningen, 2500 m² sociaal culturele voorzieningen (kerkelijk centrum en onderwijs), een uitbreiding van het winkelcentrum van 1200 m² gerealiseerd. Ook het omleggen van de Steinhagenseweg is op basis van de uitgangspunten van het Masterplan Snellerpoort. Voor een verdere toelichting op het plan wordt verwezen naar het door de raad vastgestelde Masterplan Snellerpoort en de aanpassing van het programma van Snellerpoort zoals genoemd in het rapport van ABF.

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

In 2011 is een tijdelijke parkeervoorziening voor het winkelcentrum aangelegd. De kosten voor deze voorziening zijn voor 50% betaald door de eigenaar van het winkelcentrum. Het college heeft besloten de overige kosten te betalen uit de grondexploitatie Snel en Polanen. In 2012 is besloten (uit kosten oogpunt) om op een deel van het braakliggende terrein een tijdelijk baggerdepot in te richten voor de vrijkomende bagger uit de sloten in de wijk Snel en Polanen. Na inklinking van de bagger zal in 2015 dit depot weer ontmanteld worden.

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

In 2013 is een deel van de grond naast het 'Roche-gebouw' verhuurd ten behoeve van een tijdelijk parkeerprobleem van de aangrenzende kantoorgebruiker, en zijn gesprekken gevoerd over een tijdelijke bouwspeeltuin en moestuin. In 2013 heeft de provincie Utrecht de locatie Snellerpoort aangewezen als kansrijke binnenstedelijke ontwikkelingsopgave. In de loop van 2013 is samen met de provincie naar het huidige stedenbouwkundig plan (uit 2008) voor dit gebied gekeken en onderzocht of dit gebied organisch ontwikkeld kan worden. In 2014 zijn de resultaten hiervan opgeleverd. Uit deze pilot zijn geen programma-aanpassingen voortgekomen de grondexploitatie hoefde hierop niet te worden aangepast.

In 2016 zijn de voorbereidingen van het deelgebied Snellerpoort in volle gang. Het Masterplan 2008 wordt waar nodig aangepast aan de "eisen van de tijd". Het college heeft herbevestigd dat de Steinhagenseweg wordt omgelegd. De gedachte bestaat of het mogelijk is "de knik" in de omgelegde Steinhagenseweg eruit te halen. Hiervoor zal dan (een deel van) de FNV-kavel verworven moeten worden om de doorstroming van auto en fietsverkeer te verbeteren.

Daarnaast leeft de wens om een "inprikkertje" ter hoogte van het winkelcentrum te realiseren. Tevens leeft de wens om een betere oversteekbaarheid/ bereikbaarheid/ doorstroming voor de fietsers te bewerkstelligen. Dit en enkele andere aanpassingen aan het plan (dichtheid) maakt dat geplande aantal van 767 woningen mogelijk verlaagd dient te worden en een aantal kostenposten toegevoegd of financiering voor gevonden moet worden. Deze aanpassingen zijn nog niet verwerkt in deze grondexploitatieopzet.

2.4 Deelgebied Recreatiegebied Cattenbroek

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

In 2013 zijn door het recreatieschap in samenwerking met de gemeente de voorbereidende handelingen ten behoeve van een ondernemersselectie gestart. Door het ontbreken van de formele oplevering van de recreatieplas kon deze selectie nog niet op de markt gezet worden.

In 2014 is daarom gekozen voor een tijdelijke exploitatie van dit gebied. Een deel van deze kosten wordt betaald uit de grondexploitatie. De overige kosten worden gedekt uit de algemene middelen. Na oplevering van de recreatieplas kan verder worden gegaan met de exploitatie van het deel van het recreatiegebied met intensieve recreatie. Daarnaast wordt het beheer van het gebied geregeld. Zomer 2017 zal conform huidige planning een ondernemer geselecteerd zijn.

3. EXPLOITATIEBEREKENING SNEL EN POLANEN 2016

3.1 Uitgangspunten exploitatieberekening Snel en Polanen 2016

In deze exploitatie is uitgegaan van de navolgende uitgangspunten.

Algemeen:

De gegevens betreffende de boekwaarde zijn overgenomen uit de Financiële Administratie en sluiten aan bij de jaarrekening van 2015.

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

De einddatum van de grondexploitatie is gesteld op 1-1-2028.

Voor het berekenen van kosten- en opbrengstenstijging en de financieringslasten is gebruik gemaakt van de paramaters zoals is vastgelegd in collegebesluit parameters 2016.

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

De aanpassing van de Steinhagenseweg buiten het deelgebied Snellerpoort is geraamd in de jaren 2018 en 2019.

Waterrijk:

In het villapark zijn nog ca. 31 vrije kavels uit te geven. De uitgifte is gepland in de jaren 2016 en 2017. Ten opzichte van de exploitatie van 2015 zijn de opbrengsten van een aantal kavels 1 jaar naar achteren of naar voren geschoven, dit is gebaseerd op de getekende reserveringsovereenkomsten.

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

Op eiland 3 zijn nog ca. 2 woningen/kavels uit te geven waarvan de uitgifte is gepland in de jaren 2016 en 2017.

Voor eiland 4 is uitgegaan van het Stedenbouwkundig plan en randvoorwaarden zoals vastgesteld op 17 juli 2012. Totaal betreft het hier 139 woningen waarvan ca. 10 drijvende woningen. De uitgifte van de woningen is gepland in de jaren 2016 tot 2019.

Cattenbroek:

Geen uitbreiding van de recreatieplas.

Voor zomerseizoen 2016 en verder zijn geen kosten opgenomen voor een tijdelijk strand. De kosten voor inrichting van het recreatiegebied zijn opgenomen voor 2017 en 2018 en gebaseerd op de financiële kaders van het plan zoals vastgesteld in 1995 onder aftrek van de reeds geïnvesteerde bedragen in het kader van de paden en groen rondom de plas en inrichting gebied.

Snellerpoort:

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

Het betreft in totaal 767 eenheden. Zijnde 592 gestapeld en 175 grondgebonden. Verdeelt over de volgende categorieën.

- 229 goedkoop (30%) waarvan 111 sociale huurappartementen, 7 grondgebonden sociale huur en 111 goedkope koopappartementen.
- 265 betaalbaar (34%), waarvan 166 betaalbare koopappartementen en 99 grondgebonden betaalbare koop
- 113 middelduur (15%) waarvan 42 middel dure grondgebonden koop en 71 middel dure koopappartementen
- 140 duur (18%) waarvan 27 duur grondgebonden en 113 duur appartementen

Daarnaast bestaat het bouwprogramma nog uit 1500 m2 voorzieningen.

De verkoop van een complex starters/ zorgappartementen is gepland in 2017. Het betreft 80 (zorg)appartementen en ondersteuningsruimtes in de categorie goedkoop en betaalbaar.

De fasering van het overige gebied ligt gepland tussen 2019 tot en met 2025 . Het betreft hier nog 683 woningen/ appartementen.

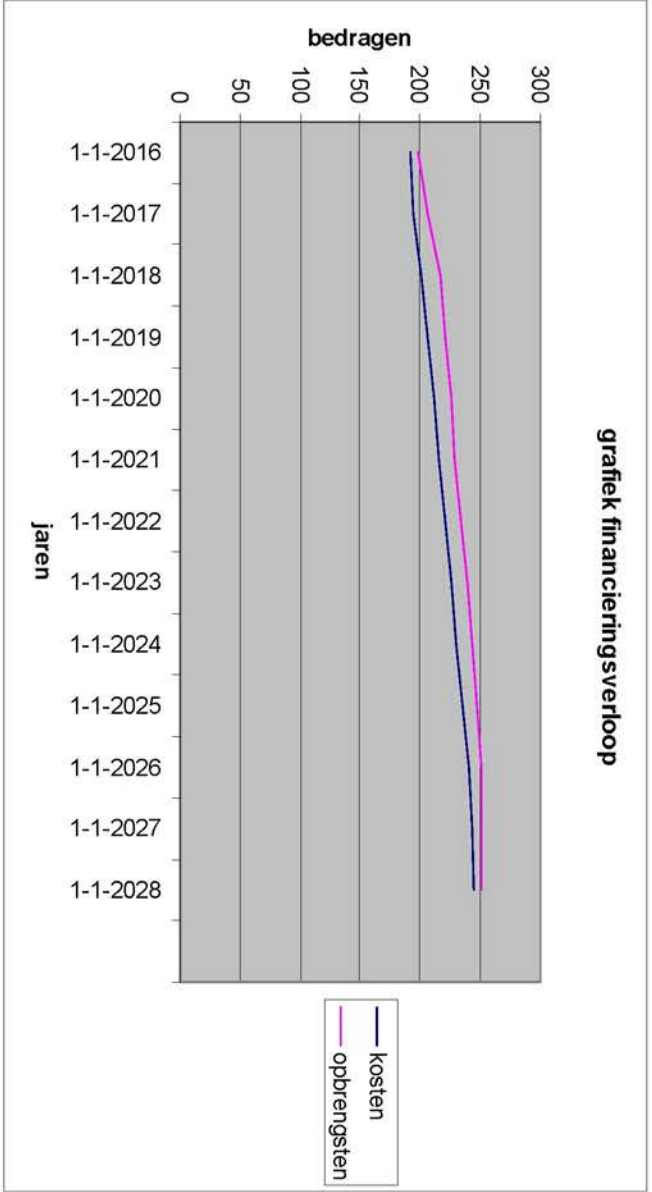
3.2 Exploitatieresultaat Snel en Polanen

De herziening van de exploitatieberekening geeft op eindwaarde (1-1-2027) een positief saldo van € 6.667.083,=. Daarnaast is een risicovoorziening opgenomen in de grondexploitatie van 10% van de nog te realiseren opbrengsten. Deze voorziening is groot € 4.964.000,= en is bedoeld om onverwachte negatieve kosten of lagere opbrengsten te kunnen compenseren. Indien geen gebruik gemaakt wordt van deze voorziening valt deze vrij aan het exploitatieresultaat van de grondexploitatie.

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

<u>RECAPITULATIE</u>	Exploitatie 2015	Exploitatie 2016	verschil
TOTAAL KOSTEN PRIJSPEIL 1-1-2016 EXCL. KOSTENSTIJGING EN RENTE	215.837.932	214.938.686	-899.246
GERAAMDE KOSTENSTIJGING	4.143.000	3.913.000	-230.000
INVESTERINGEN OP EINDWAARDE (1-1-2028) EXCL. RENTE	219.980.932	218.851.686	-1.129.246
TOTAAL OPBRENGSTEN PRIJSPEIL 1-1-2016 EXCL. OPBRENGSTENSTIJGING	246.684.847	248.273.440	1.588.593
GERAAMDE OPBRENGSTENSTIJGING	621.000	2.342.000	1.721.000
OPBRENGSTEN OP EINDWAARDE (1-1-2028)	247.305.847	250.615.440	3.309.593
POSITIEF SALDO OP EINDWAARDE (1-1-2028) EXCL. RENTE	27.324.915	31.763.754	4.438.839
SALDO RENTEVERLIES	19.977.258	25.096.671	5.119.413
POSITIEF SALDO OP EINDWAARDE	7.347.657	6.667.083	-680.574

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



3.3 Samenvatting investeringen en opbrengsten Snel en Polanen

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

Snel en Polanen 2016			
SAMENVATTING			
<u>LASTEN</u>	2015	2016	verschil
VERWERVING	31,99	31,99	0,00
SLOOPKOSTEN	0,06	0,06	0,00
MILIEUVOORZIENINGEN	0,00	0,00	0,00
ARCHEOLOGISCHE VOORZIENINGEN	0,02	0,01	-0,01
PLANSTRUCTURELE VOORZIENINGEN	48,12	47,66	-0,46
PLANGERICHTE VOORZIENINGEN	56,44	56,77	0,33
PLANONTWIKKELINGSKOSTEN	36,90	37,03	0,13
DIVERSE KOSTEN	4,02	3,89	-0,13
BIJDRAGE FONDSSEN	15,75	15,75	0,00
OVERIGE BIJDRAGEN	8,48	8,48	0,00
EXPLOITATIEKOSTEN	8,34	8,34	0,00
RISICOVOORZIENING	5,72	4,96	-0,76
WINSTNEMING	0,00	0,00	0,00
SUBTOTAAL	215,83	214,94	-0,89
KOSTENSTIJGING	4,15	3,91	-0,24
SUBTOTAAL	219,98	218,85	-1,13
RENTELASTEN/-BATEN	19,95	25,10	5,15
TOTAAL KOSTEN	239,92	243,95	4,02

<u>BATEN</u>	2015	2016	verschil
ALGEMEEN	187,73	196,85	9,12
WONINGBOUW GOEDKOOP	5,18	4,71	-0,47
WONINGBOUW BETAALBAAR	9,58	9,21	-0,37
WONINGBOUW MIDDEN	6,34	5,41	-0,93
WONINGBOUW DUUR	34,93	29,25	-5,68
KANTOREN	0,28	0,28	0,00
BEDRIJVEN	0,00	0,00	0,00
COMMERCIELE VOORZIENINGEN	0,63	0,54	-0,09
NIET COMMERCIELE VOORZIENINGEN	0,00	0,00	0,00
OPENBARE EN BIJZONDERE GEBOUWEN	0,24	0,23	0,00
WAARBORG SOMMEN	0,26	0,26	0,00
HUREN EN PACTEN	0,05	0,05	0,00
BIJDRAGE NUTSVOORZIENINGEN	0,00	0,00	0,00
SUBSIDIES	0,33	0,33	0,00
BIJDRAGE AD/GB	0,00	0,00	0,00
DIVERSE OPBRENGSTEN	1,15	1,15	0,00
SUBTOTAAL	246,68	248,27	1,59
OPBRENGSTENSTIJGING	0,62	2,34	1,72
TOTAAL OPBRENGSTEN	247,30	250,62	3,31

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

4 ANALYSE EN BUDGETVERGELIJK SNEL EN POLANEN

4.1 Wijzigingen ten opzichte van de exploitatieberekening 2015

De wijzigingen in 2016 die zijn opgetreden ten opzichte van de voorgaande exploitatieberekening voor Snel en Polanen Totaal worden in onderstaande paragrafen van dit hoofdstuk behandeld. Bij deze herziening is aansluiting gezocht bij de exploitatie van 2015.

4.2 Investeringsvergelijking

De belangrijkste aspecten die voor aanpassing van de nog te maken kosten hebben gezorgd ten opzichte van de exploitatieberekening 2015 zijn onderstaand weergegeven.

BBV wijzigingen:

Rentetoerekening aan grondexploitatie

Vanaf 2016 zijn de BBV-voorschriften gewijzigd.

Het is niet meer toegestaan de “Woerdense” methodiek voor rente toerekening toe te passen voor de grondexploitaties. Deze methode ging uit van het gemiddelde rentepercentage van de lening portefeuille van de gemeente Woerden met een opslag van 0.5% voor grondbedrijf aangelegenheden. Deze rente werd gehanteerd voor bepaling van de rentekosten/opbrengsten. De rente bedroeg vorig jaar 4.25%.

Vanaf 2016 wordt in de BBV gewerkt met de zogenaamde WACC-rentemethodiek. Weighted average cost of capital. Het rentepercentage bedraagt middels deze methode voor Woerden 2.19%. Tevens is het conform BBV niet meer toegestaan om renteopbrengsten te boeken, enkel rentekosten.

Deze BBV wijziging heeft een negatief gevolg voor deze grondexploitatie van 5.15 miljoen.

Planstructurele kosten

Deze kosten zijn verlaagd. In deze post waren kosten opgenomen voor de procedure door gemeente tegen Bavog/Ballast in het kader van de oplevering van de recreatieplas. Daarnaast zijn een aantal planstructurele kosten op eiland 4 Waterrijk lager uitgevallen dan begroot door de meegevallen aanbestedingen. Totaal een voordeel voor deze exploitatie van ca. 460.000 euro.

Risicovoorziening

De risicovoorziening binnen de exploitatie Snel en Polanen bedraagt 10 % van de nog te realiseren opbrengsten. Door grondverkoop, ter waarde van 9.1 mln en een opwaardering van de kavelprijzen voor onder andere de kavels op eiland 4. In deze grondexploitatie is de post per saldo met ca. € 760.000 euro verlaagd.

Resumé investeringen

In totaal zijn de kosten in deze exploitatie met ca. 4 mln toegenomen ten opzichte van de voorgaande exploitatie.

4.3 Opbrengstenvergelijking

Aspecten die andere opbrengsten genereren dan verwacht vanuit de gehanteerde uitgangspunten in de exploitatieberekening van 2015 zijn onderstaand weergegeven.

Opbrengstenstijging woningbouw

De parameter voor grondopbrengsten voor het jaar 2016-2027 is aangepast van 0.5% naar 1%. Dit heeft een positief effect op de grondexploitatie van 1.7 miljoen.

De grondprijzen voor de kavels eiland 4 zijn naar aanleiding van een taxatie en collegebesluit over de uitgifteprijzen positief bijgesteld. Daarnaast is rente ontvangen van kopers over koopsommen. Te samen een voordeel voor deze grondexploitatie van ca. 1.4 miljoen euro.

Resumé opbrengsten

In totaal zijn de opbrengsten in deze exploitatie met ca. 3.1 miljoen euro toegenomen ten opzichte van de voorgaande exploitatie.

5 RISICOASPECTEN

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

Bouw- en woonrijp maken

Een groot deel van de kosten (boekwaarden en planstructuren) in Waterrijk zijn niet meer beïnvloedbaar. Hierdoor zijn bezuinigingen of versoberingen door planaanpassingen binnen de meeste deelgebieden nauwelijks meer van invloed op de totale investeringen. De kosten van het plandeel Snellerpoort zijn nog wel beïnvloedbaar.

Planschades

In de exploitatie is onder planstructurele voorzieningen een voorziening opgenomen voor planschades in het exploitatiegebied.

Een risico voor wat betreft de ontwikkeling van Snellerpoort is het negatief afwijken van de afspraken die gemaakt zijn in een raamovereenkomst met FNV en de Rabobank over mogelijkheden van realisatie van hun kantoren. De provincie Utrecht is inmiddels bezig met de voorbereidingen van een zgn. structuurvisie kantoren en inpassingsplan voor kantoren. Hierin staat dat de provincie mogelijk kantoormeters wenst te schrappen. De afspraak is dat planschade die hieruit voortkomt voor rekening van de provincie is. Met planschade voor dit schrappen is geen rekening gehouden in de grondexploitatie.

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

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

Woningmarkt

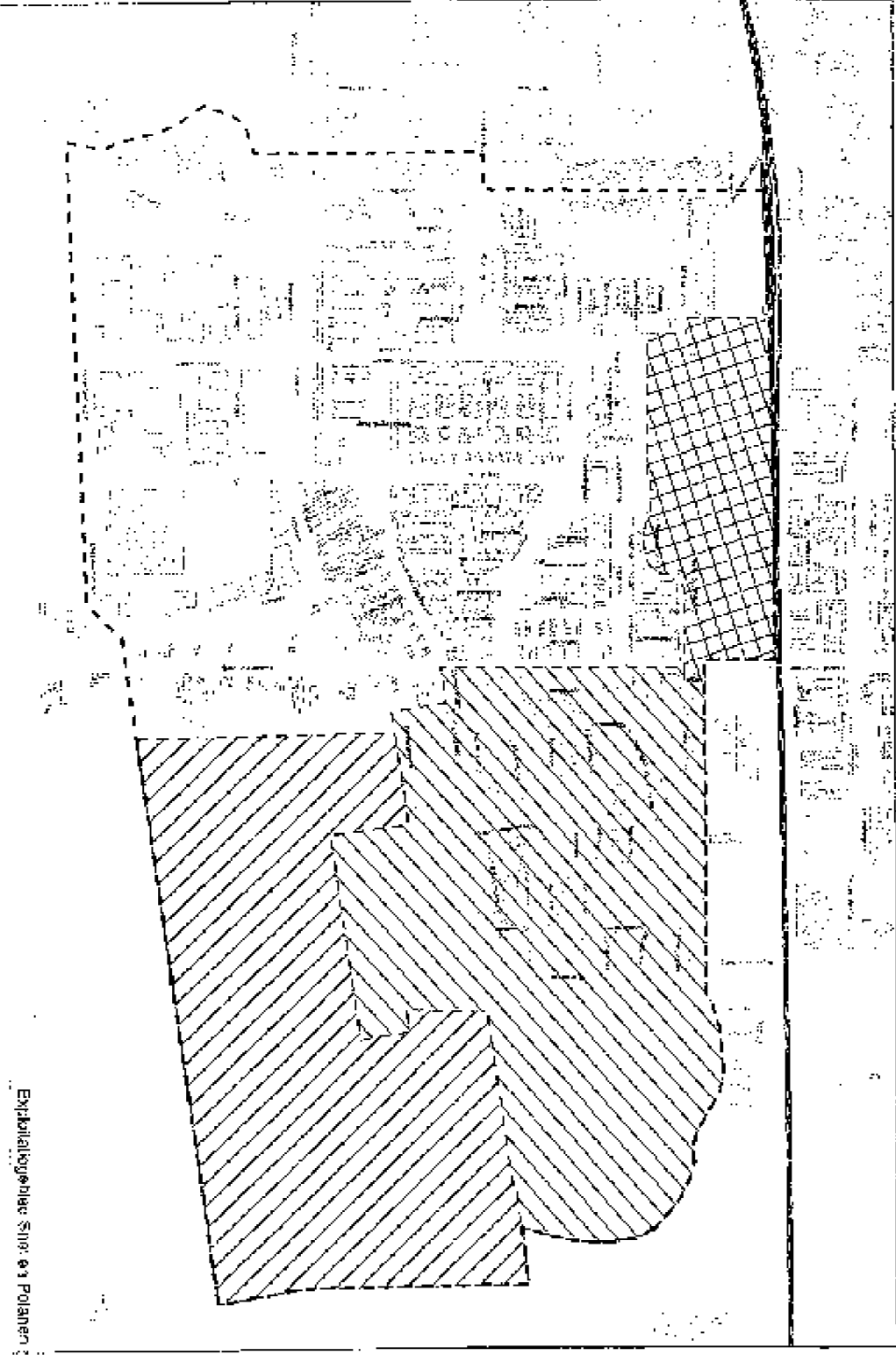
Vanaf 2008 heeft de landelijke woningmarkt zich negatief ontwikkeld, zowel qua aantallen verkochte woningen als qua prijzen. Ook de woningbouwproductie in Snel en Polanen heeft hiervan de negatieve gevolgen kunnen ondervinden. Dit betreft vooral Snellerpoort. Uit de marktconsultatie uit 2009 blijkt dat het gerealiseerde stedenbouwkundig plan niet past bij de huidige marktsituatie. Hierdoor bestaat de kans dat deze (deels) moet worden herontwikkeld.

Door de woningmarkt liggen de risico's voor de grondexploitatie vooral bij de nog te realiseren opbrengsten. Er moet nog voor ca. € 50.000.000 aan bouwrijpe grond worden verkocht. Hiervan heeft een groot deel betrekking op vrije kavels en het gebied Snellerpoort. Indien er minder woningen dan op basis van het vastgestelde Masterplan worden gebouwd heeft dit effect op het resultaat van de grondexploitatie.

Deeexploitatie Cattenbroek (Recreatiegebied)

In de grondexploitatie is een bedrag opgenomen voor de inrichting van dit terrein als "strand" met voorzieningen. Door een mogelijke keuze van het college zal niet de gemeente maar het recreatieschap deze kosten gaan dragen. In potentie een meevaller voor deze grondexploitatie. Het beheer van het tijdelijk strand wordt betaald uit de algemene middelen. Hiervoor is geen dekking opgenomen in de grondexploitatie. De ambtelijke begeleidingskosten worden nog wel betaald uit de grondexploitatie.

Bijlage 1: exploitatiegebied Snel en Polanen



Gemeente Woerden

Exploitatieberekening Kamerik NOII 2016

Prijspeil 1 januari 2016

Woerden, november 2016

INHOUD

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

Bijlage 1: exploitatiegebied Kamerik Noordoost II

Bijlage 2: exploitatieberekening Kamerik Noordoost II 2016
(Op grond van artikel 25 jo. 86 van de Gemeentewet is deze bijlage GEHEIM)

1. INLEIDING

1.1 Algemeen

Op 29 juni 2005 heeft de Raad de startnotitie Kamerik Noordoost II vastgesteld. In deze startnotitie zijn de kaders voor de planontwikkeling beschreven. Er is een stedenbouwkundig plan opgesteld, dat voldoet aan de door de Raad gestelde kaders en dat is overlegd met de klankbordgroep Kamerik Noordoost II. In 2007 heeft Zuwe bij het college een aanvraag gedaan om een klein verpleeghuis te mogen realiseren in het plangebied. Het college heeft met dit verzoek ingestemd, onder voorwaarde dat op de eerste verdieping in samenwerking met woningbouwvereniging Kamerik 10 starterappartementen worden gerealiseerd. Door het honoreren van dit verzoek was het noodzakelijk een heel nieuw stedenbouwkundig plan te maken. Hierbij is rekening gehouden met de belangrijkste stedenbouwkundige uitgangspunten uit het oorspronkelijke plan (gebundelde parkeervoorzieningen, ontsluiting en centrale groenvoorziening). De vastgoedmarktcrisis van de afgelopen jaren heeft ook voor de nieuwe ontwikkelingen binnen Kamerik Noordoost II voor vertraging gezorgd. Omdat in de grondexploitatie sprake was van een positieve boekwaarde, is het effect van de vertraging in financiële zin zeer beperkt. Nu er duidelijk sprake is van herstel van de markt wil de gemeente, in samenhang met de woonvisie, weer kavels op de markt brengen.

In deze exploitatie zijn de ontwikkelingen en wijzigingen tot en met 2015 verwerkt.

1.2 Parameters

De parameters die worden gebruikt zijn:

- rente 2,19%
- kostenstijgingspercentage 2015 0%
- kostenstijgingspercentage 2016 e.v. 1,5%
- opbrengstenstijgingspercentage 2015 0%
- opbrengstenstijgingspercentage vanaf 2016 1,0%
- startdatum 1-1-2016
- einddatum 1-1-2020

1.3 Besluiten

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

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

1.4 Plangebied

Het exploitatiegebied betreft het woongebied Kamerik Noordoost II, zoals aangegeven op de bij deze berekening behorende kaart die is opgenomen als bijlage 1.

2. STAND VAN ZAKEN

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

In 2015 zijn geen kavels verkocht in het plan Kamerik Noordoost II. In 2015 is onderzocht op welke wijze een deel van de resterende kavels in de verkoop gebracht kan worden. Het herstel op de vastgoedmarkt was aanleiding tot deze overweging. Het op de markt brengen van kavels zal gefaseerd geschieden, in samenhang met de woonvisie.

3. EXPLOITATIEBEREKENING KAMERIK NOORD-OOST II 2015

3.1 Exploitatieresultaat

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

De exploitatieberekening geeft op eindwaarde (1-1-2020) een saldo van € 1.054.350. Het geprognosticeerde saldo ligt wat hoger dan het saldo in voorgaande vastgestelde grondexploitatie. Dit heeft voornamelijk te maken met een beperkte verhoging van de verwachte verkoopopbrengsten en de daarmee samenhangende opbrengstenstijging.

3.2 Samenvatting van de investeringen, opbrengsten en saldo

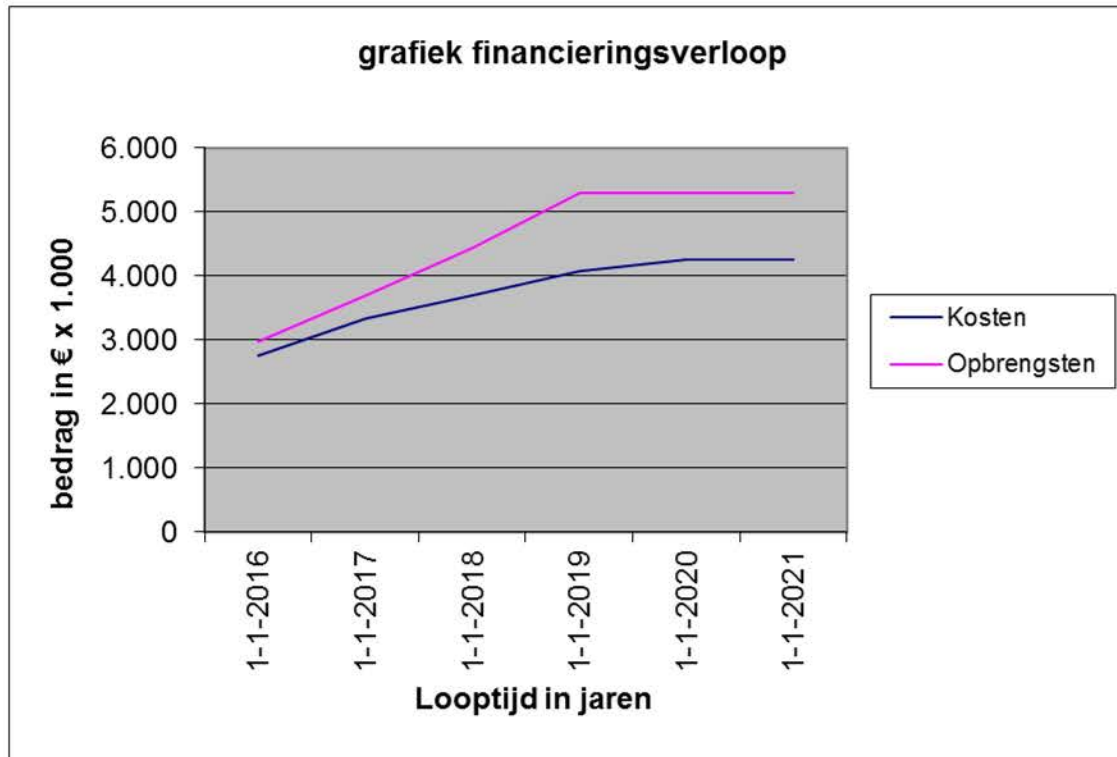
In onderstaand overzicht worden de investeringen, opbrengsten en saldo aangegeven:

SAMENVATTING			
<u>KOSTEN</u>	Exploitatie 2015	Exploitatie 2016	Verschil
VERWERVING	365.925	365.925	0
MILIEUVOORZIENINGEN	19.051	18.051	-1.000
PLANGERICHTE VOORZIENINGEN	1.495.483	1.501.114	5.365
PLANONTWIKKELINGSKOSTEN	954.077	1.008.342	54.265
DIVERSE KOSTEN	68.250	68.250	0
BIJDRAGE FONDSSEN	625.829	572.090	-53.739
OVERIGE BIJDRAGEN	445.800	445.800	0
RISICOVOORZIENING	144.000	171.000	27.000
SUBTOTAAL	4.118.414	4.150.571	31.891
KOSTENSTIJGING	51.000	41.000	-10.000
SUBTOTAAL	4.169.414	4.191.571	21.891
RENTELASTEN/-BATEN	67.825	62.275	-5.550
TOTAAL KOSTEN	4.237.239	4.253.846	16.341

<u>OPBRENGSTEN</u>	Exploitatie 2015	Exploitatie 2016	Verschil
WONINGBOUW GOEDKOOP	778.651	778.651	0
WONINGBOUW MIDDEN	1.291.250	1.316.231	24.981
WONINGBOUW DUUR	2.496.254	2.828.299	332.044
OPENBARE EN BIJZONDERE GEBOUWEN	305.400	305.400	0
HUREN EN PACTEN	1.430	1.430	0
DIVERSE OPBRENGSTEN	30.185	30.185	0
SUBTOTAAL	4.903.170	5.260.196	357.026
OPBRENGSTENSTIJGING	53.000	48.000	-5.000
TOTAAL OPBRENGSTEN	4.956.170	5.308.196	352.026

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

De grafiek financieringsverloop geeft een grafische weergave van het verloop van kosten en opbrengsten in de tijd uitgezet. Daarin is te zien dat gedurende de resterende looptijd sprake is van een geprognosticeerde positieve cashflow.



4 ANALYSE EN BUDGETVERGELIJKING

Wijzigingen ten opzichte van de exploitatieberekening 2015

De wijzigingen die zijn opgetreden ten opzichte van de voorgaande exploitatieberekening (2015) worden onderstaand behandeld.

4.1 Investeringsvergelijking

De nominale geprognoseerde te realiseren investeringen zijn zeer beperkt gewijzigd. Enerzijds is sprake van een toename van de te realiseren planontwikkelingskosten als gevolg van prijspeilcorrectie naar 1-1-2015. Anderzijds is sprake van een afname van de post fondsafdrachten, dit heeft betrekking op een aanpassing van de berekening. Er is een beperkte opwaartse bijstelling in de civieltechnische realisatiekosten. Dit heeft betrekking op de te realiseren speelvoorziening.

4.2 Opbrengstenvergelijking

Aan de opbrengstenkant is sprake van een zeer beperkte aanpassing van de prijzen ten opzichte van voorgaande grondexploitatie. Op dit moment is moeilijk te voorspellen met welke kracht het herstel van de vastgoedmarkt door zal zetten. Gaandeweg kan derhalve blijken dat het aangenomen grondprijsniveau te hoog danwel te laag ligt. Uitgangspunt is dat de gehanteerde grondprijzen niet te hoog zijn.

5 RISICOASPECTEN

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

5.1 Investeringsen

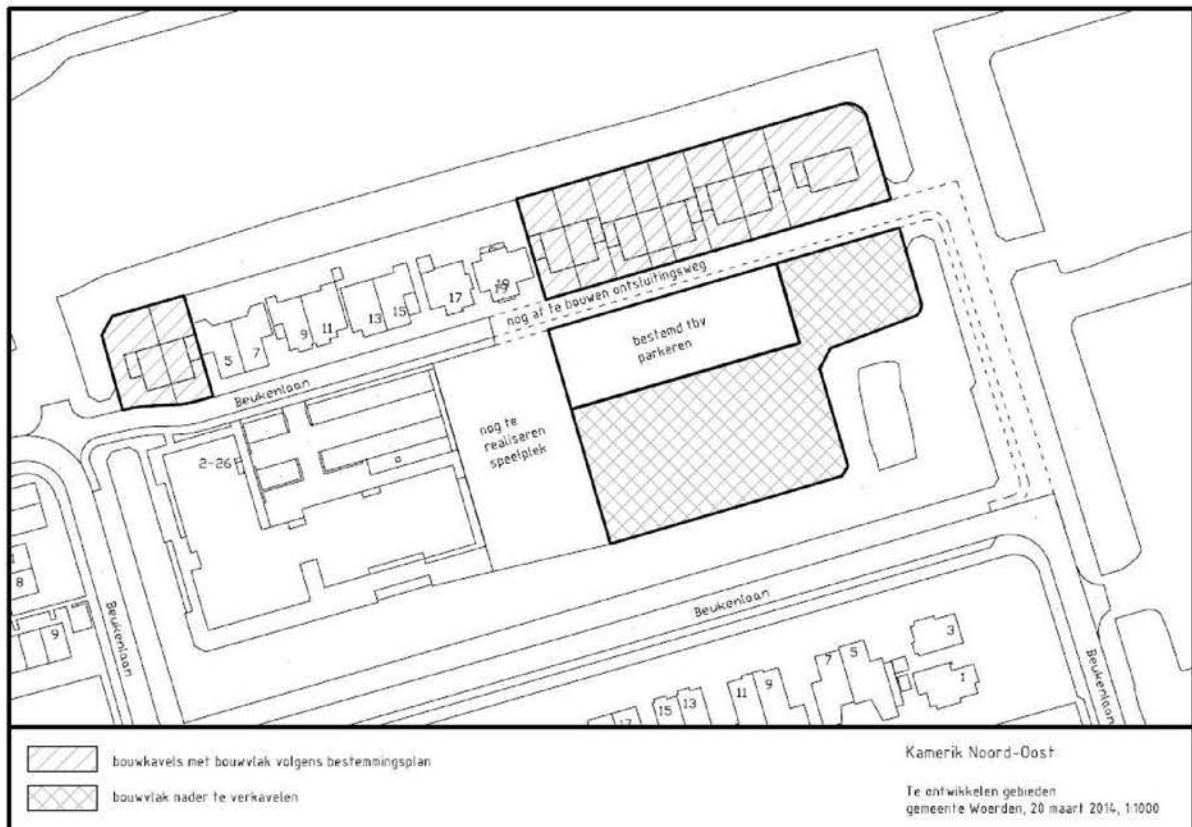
Hier zijn geen grote wijzigingen in kosten te verwachten indien het plan conform de huidige stedenbouwkundige uitgangspunten wordt gerealiseerd.

Wel moet voorkomen worden dat er een extra vertraging in het woningbouwprogramma optreedt. Een grotere vertraging kan leiden tot rentelasten en dit heeft gevolgen voor het resultaat.

5.2 Opbrengsten

De voorspelling van toekomstige grondopbrengsten houdt altijd een zeker risico in zich. De actuele situatie is bijzonder te noemen. Na enige moeizame crisisjaren lijkt sprake van herstel. De kracht van dit herstel is niet te voorzien. Uitgangspunt is dat de gemeente marktconforme grondprijzen hanteert. Wanneer gaandeweg blijkt dat de aangenomen grondprijzen niet marktconform zijn (te hoog danwel te laag) zal bijstelling nodig zijn.

Bijlage 1: exploitatiegebied Kamerik NOII



Gemeente Woerden

Exploitatieberekening Brediuspark 2016

Prijspeil 1 januari 2016

INHOUD

1. INLEIDING	2
1.1 Algemeen	3
1.2 Parameters	3
1.3 Besluiten	4
1.4 Plangebied	4
1.5 Kosten en opbrengsten grondexploitatie Brediuspark	4
2. STAND VAN ZAKEN	6
3. EXPLOITATIEBEREKENING Brediuspark 2015	7
3.1 Exploitatieresultaat	7
4. ANALYSE EN BUDGETVERGELIJKING	9
4.1 Investeringsvergelijking	9
4.2 Opbrengstenvergelijking	9
5. RISICOASPECTEN	10
5.1 Investerings	10
5.2 Opbrengsten	10

Bijlage 1: exploitatiegebied Brediuspark

Bijlage 2: exploitatieberekening Brediuspark 2015

(Op grond van artikel 25 jo. 86 van de Gemeentewet is deze bijlage GEHEIM)

1. INLEIDING

1.1 Algemeen

Het Brediuspark is een uniek stuk Woerden. Het is al sinds de middeleeuwen nauw verbonden met de ontstaansgeschiedenis van Woerden. Eerst als kleiwingebied, later als zandwingebied, vervolgens als landbouwgebied, veeteeltbedrijf en landgoed voor Jacobus Bredius en zijn zoon Cornelis Jan, de eerste en derde burgemeester van Woerden en vervolgens nog drie generaties. Tegenwoordig is het een stadspark waar, door de bijzondere ontstaansgeschiedenis, waardevolle natuur en cultureel erfgoed (met meerdere rijksmonumenten) zich mengen.

Door onderhoud dat niet goed was afgestemd op de waardevolle natuur en door het afbranden van de Hofstede Batestein liep de kwaliteit van het park sterk terug. De bedreigingen maar ook kansen voor het Brediuspark zijn de aanleiding tot het ontstaan van de Stichting Landgoed Bredius(SLB). Met haar burgerinitiatief sluit de stichting aan bij het streven van het College - zoals verwoord in het Collegeprogramma - om *'waar mogelijk de verantwoordelijkheid over te dragen'*. Burgerparticipatie houdt in dat de gemeente zijn regisserende rol pakt op basis van kansen vanuit de bevolking. Vandaar dat een projectplan in samenwerking met de SLB en gemeente Woerden tot stand is gekomen.

Het voorstel van de SLB is, om de inrichting en de kwaliteit van het Park te verbeteren, zoals weergegeven in de eerder - samen met KNHM en Arcadis – gepresenteerde ruimtelijke visie *Paradijs in de stad (2013)*. De doelstellingen van deze visie zijn o.m.: herstel en behoud van het Park, bieden van een plek van rust, verhogen van de aantrekkelijkheid voor bevolking en bezoekers van Woerden, verhogen van de beleving van de natuur en het landleven, uitbreiden van maatschappelijke functies.

In 2014 heeft de stichting het groenbeheer van het park in handen gekregen door een overeenkomst met de gemeente. In de periode 2013-2015 zijn de paden, entree en groen in het Brediuspark opgeknapt. Aan de zuidkant van het park wordt het rijksmonument Villa Rijn Noord inmiddels volledig gerestaureerd, inclusief het in oude staat terugbrengen van de monumentale tuin.

Een deel van de ruimtelijke visie "Paradijs in de stad (2013)" is nog niet uitgevoerd. Hierbij gaat het vooral op punten 6 en 7 uit deze visie. Dit betreft een mooie entree aan de westzijde (met ruimte voor nieuwe bebouwing op gemeentegrond), nadere uitwerking van het entreegebied en aanleg van een natuurspeelplaats en uitgifte van de naastgelegen de Vestekavels.

Hofstede Batestein ligt in het entreegebied. Door het afbranden van de hofstede Batestein (Kievitstraat 44 te Woerden) is dit rijksmonument in zeer slechte staat. De vorige eigenaar heeft het object sinds de brand niet meer in gebruik, er zijn zeer beperkte maatregelen getroffen voor behoud van de overgebleven fundering, gevels en voor een gedeelte van het dak. De weerelementen zorgen er voor dat de staat van het overgeblevene achteruit gaat. Het eens zo beeldbepalende pand is in de huidige staat de gemeente en de Woerdense gemeenschap een doorn in het oog. Het pand was in eigendom van een particulier. Er zijn na de brand diverse gesprekken gevoerd met de eigenaren om dit rijksmonument weer te laten herbouwen. Helaas zonder resultaat. Halverwege 2015 is overeenstemming bereikt over de aankoop van de Rijksmonument. De SLB kijkt in eerste instantie naar mogelijkheden om het pand een andere, meer bij het landgoed passende functie te geven.

1.2 Parameters

De parameters die worden gebruikt zijn:

- | | |
|---|----------|
| • Rentewinst | 0,00% |
| • Renteverlies | 2,19% |
| • kostenstijgingspercentage 2015 | 0,00% |
| • kostenstijgingspercentage 2015 e.v. | 1,50% |
| • opbrengstenstijgingspercentage vanaf 2016 | 1,00% |
| • startdatum | 1-1-2016 |
| • einddatum | 1-1-2021 |

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

In 2016 kennen deze prijsklassen de volgende ranges.

- De prijsklasse goedkope woningbouw bestaat uit: sociale huurwoningen tot de huurprijs-grens. (€ 710,68 per 1-1-2016) en koopwoningen tot maximaal € 200.000 VON.
- De prijsklasse betaalbare woningbouw bestaat uit: koopwoningen van € 200.000 tot € 265.000 VON.
- De prijsklasse middeldure woningbouw bestaat uit: koopwoningen van € 265.000 tot € 315.000 VON.
- De prijsklasse dure woningbouw bestaat uit: koopwoningen boven de € 315.000 VON.

Voor al de prijsklassen wordt gerekend met de residuele grondprijs met uitzondering van de sociale huurwoningen waarbij gerekend wordt met een vaste kavelprijs en bij de vrije kavels zoals bij de Veste en Van Kempensingel waarbij tevens de comparatieve methode wordt gehanteerd. De gekozen vorm van grondprijsbepaling komt voort uit de door de raad vastgestelde nota Vaste Grond voor beleid en de grondprijnsbrief.

1.3 Besluiten

De belangrijkste besluiten welke invloed hebben op de grondexploitatie Brediuspark 2016 zijn hieronder puntsgewijs weergegeven:

- Vaststelling grondexploitatie Brediuspark 2015.

De hoogte van deze parameters zijn vastgelegd het collegebesluit Parameters 2016 en zal in de Meerjaren Perspectief Grondbedrijf 2016 worden opgenomen.

1.4 Plangebied

Het exploitatiegebied betreft het woongebied Brediuspark, zoals aangegeven op de bij deze berekening behorende kaart die is opgenomen als bijlage 1.

1.5 Kosten en opbrengsten grondexploitatie Brediuspark

Onderstaand de uitgangspunten exploitatieberekening Brediuspark 2016 zonder bedragen. De bedragen zijn opgenomen in de geheime grondexploitatieberekening.

Opbrengsten

- 7 bouwkvelds met een totale grote van in totaal 5.659 m².
 - 4 bouwkvelds aan De Veste van in totaal ca. 3.559m² (locatie conform bestemmingsplan)
 - 3 bouwkvelds aan Burgemeester H.G. van Kempensingel van in totaal ca. 2.100m² (exacte locatie bouwgrond nader te bepalen, huidig uitgangspunt m² gebaseerd op gele bouwvlekken bestemmingsplan)
- Opbrengstenstijgingspercentage conform beleid

Kosten

- Aankoop Brediusboerderij en tijdelijk beheer tot pandoverdracht aan derde (middels opstalrecht en zonder grond)
- Doortrekken van De Veste met een lengte van 95 strekkende meter in huidige profiel langs kvelds (7.5 meter brede rijweg/ voet/fietspad en 2 meter brede berm) en 1 basic variant Duiker aan zijde Veste (voor noodontsluiting)
- Kosten voor aanleg van een nieuwe entree/ ontsluiting van de Brediusboerderij met een lengte van 180

streckende meter in volgend profiel (4.5 meter brede fiets/rijweg, 1 meter voetpad en 8 meter brede berm). Aangezien werkelijke plannen nog niet bekend zijn is dit dus een aanname.

- 6600 m2 Herinrichting groen/ inrichting speelplek ex speeltoestellen.
- 1 Grote speelvoorziening (speeltoestellen).
- Bijdrage fondsen (conform beleid RIW 31 euro per m2 uitgeefbaar en Groenfonds 2 euro per m2 uitgeefbaar)
- Risicovoorziening % van de (nog te realiseren) verkoopopbrengsten.
- Plankosten (ambtelijke begeleiding project / begeleiding/ontwerp/ toetsing aanleg openbaar gebied)
- Standaard kostenpost voor archeologie/ bodemonderzoeken tbv uitgeefbare kavels en uitgangspunt: "schone/ geschikte woningbouwgrond.
- Rente en kostenstijging conform beleid

2. STAND VAN ZAKEN

Het totale plan bestaat uit 7 te verkopen kavels (particulier opdrachtgeverschap), de aanpassing van het entreegebied aan de zijde van de Burgemeester van Kempensingel. Een van deze kavels betreft een bestaande woning. Sloop en nieuwbouw op een andere plaats langs de Van Kempensingel behoort tot de mogelijkheden. De aanleg van een natuurspeelplaats nabij de Veste. De opbouwkosten van de aangekochte woning is **niet** opgenomen in de grondexploitatieopzet. In het gesprek met de makelaar is aangegeven dat de boerderij na aankoop, in gebruik wordt gegeven / over te dragen middels een recht van opstal (zonder grondoverdracht) aan een stichting. Deze stichting zal zelfstandig de opbouw en exploitatie financieren.

3. EXPLOITATIEBEREKENING Brediuspark 2016

3.1 Uitgangspunten

De gehanteerde uitgangspunten voor de bepaling van het exploitatieresultaat zijn in paragraaf 1.2 -1.5 weergegeven.

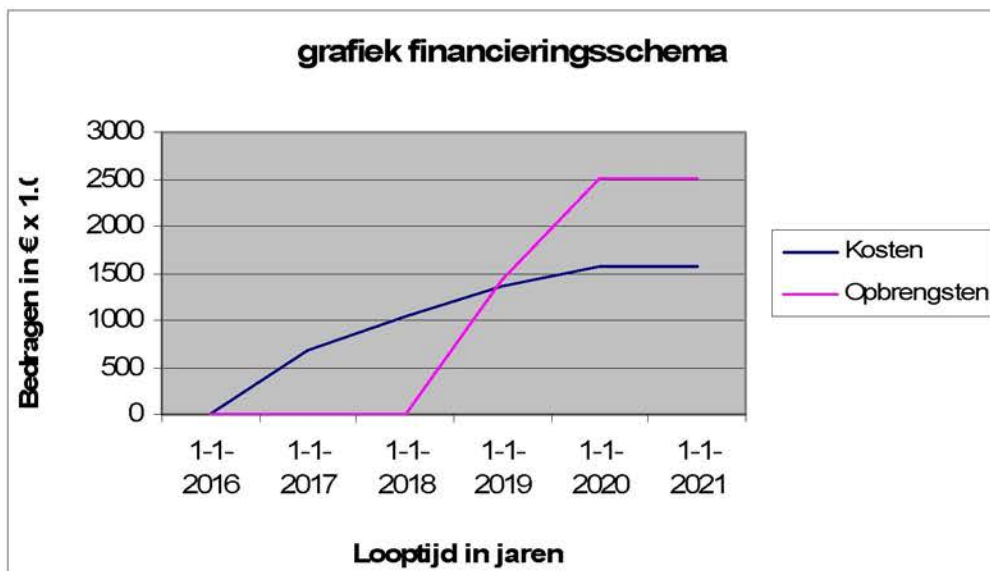
3.2 Exploitatieresultaat Brediuspark

De herziening van de exploitatieberekening geeft op eindwaarde (1-1-2020) een positief saldo van € 922.407,=. Daarnaast is een risicovoorziening opgenomen in de grondexploitatie van 10% van de nog te realiseren opbrengsten. Deze voorziening is groot € 242.000,= en is bedoeld om onverwachte negatieve kosten of lagere opbrengsten te kunnen compenseren. Indien geen gebruik gemaakt wordt van deze voorziening valt deze vrij aan het exploitatieresultaat van de grondexploitatie.

Recapitulerend komt dit voor **Brediuspark** neer op:

RECAPITULATIE	2.016	2.015
TOTAAL KOSTEN PRIJSPEIL 1-1-2016 EXCL. KOSTENSTIJGING EN RENTE	1.524.383	1.524.383
GERAAAMDE KOSTENSTIJGING	16.000	16.000
INVESTERINGEN OP EINDWAARDE (1-1-2020) EXCL. RENTE	€ 1.540.383	€ 1.540.383
TOTAAL OPBRENGSTEN PRIJSPEIL 1-1-2016 EXCL. OPBRENGSTENSTIJGING	2.416.790	2.416.790
GERAAAMDE OPBRENGSTENSTIJGING	84.000	30.000
OPBRENGSTEN OP EINDWAARDE (1-1-2020)	€ 2.500.790	€ 2.446.790
POSITIEF SALDO OP EINDWAARDE (1-1-2020) EXCL. RENTE	960.407	906.407
SALDO RENTEVERLIES	38.000	39.000
POSITIEF SALDO OP EINDWAARDE (1-1-2020)	€ 922.407	€ 867.407

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



3.3 Samenvatting investeringen en opbrengsten Brediuspark

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

SAMENVATTING	Exploitatie 2015	Exploitatie 2016	Verschil
<u>KOSTEN</u>			
VERWERVING	550.732	550.732	0
MILIEUVOORZIENINGEN	0	0	0
ARCHEOLOGISCHE VOORZIENINGEN	5.000	5.000	0
PLANGERICHTE VOORZIENINGEN	343.904	343.904	0
PLANONTWIKKELINGSKOSTEN	151.000	151.000	0
DIVERSE KOSTEN	25.000	25.000	0
BIJDRAGE FONDSEN	186.747	186.747	0
OVERIGE BIJDRAGEN	0	0	0
RISICOVOORZIENING	242.000	242.000	0
SUBTOTAAL	1.524.383	1.524.383	0
KOSTENSTIJGING	16.000	16.000	0
SUBTOTAAL	1.540.383	1.540.383	0
RENTELASTEN/-BATEN	39.000	38.000	-1.000
TOTAAL KOSTEN	1.579.383	1.578.383	-1.000

SAMENVATTING	Exploitatie 2015	Exploitatie 2016	Verschil
<u>OPBRENGSTEN</u>			
WONINGBOUW GOEDKOOP	0	0	0
WONINGBOUW BETAALBAAR	0	0	0
WONINGBOUW MIDDEN	0	0	0
WONINGBOUW DUUR	2.416.790	2.416.790	0
OVERIGE OPBRENGSTEN GRONDUITGIFTE	0	0	0
SUBSIDIES	0	0	0
BIJDRAGE AD/GB	0	0	0
SUBTOTAAL	2.416.790	2.416.790	0
OPBRENGSTENSTIJGING	30.000	84.000	54.000
TOTAAL OPBRENGSTEN	2.446.790	2.500.790	54.000

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

4 ANALYSE EN BUDGETVERGELIJKING

Wijzigingen ten opzichte van de exploitatieberekening 2015

4.1 Investeringsvergelijking

Door een aangepaste renteparameter zijn de rentekosten met € 1.000 verlaagd.

4.2 Opbrengstenvergelijking

Door een aangepaste opbrengstenparameter zijn de opbrengsten gestegen met € 54.000.

5 RISICOASPECTEN

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

5.1 Investerings

Verwervingen

De gronden (o.a. De Veste) kennen geen boekwaarde. De in het verleden uitgegeven gelden voor bijvoorbeeld verwijdering van het polobad zijn niet meer opgenomen in de begroting.

Er is 1 locatie aangekocht (Kievitstraat 44) dit betreft een rijksmonument (550.000 euro).

Het is de intentie van het college dat dit object wordt opgebouwd door een stichting die het vervolgens bijvoorbeeld met een maatschappelijke functie gaat exploiteren. Aangezien er nog geen zicht is op deze exploitatie is er voorzichtigheidshalve nog geen opbrengst opgenomen. De grond onder rijksmonument blijft in eigendom van de gemeente. De kosten van opbouw zijn **niet** opgenomen in de grondexploitatie deze blijven bij de stichting. De stichting levert een eigen exploitatieopzet aan voor opbouw en beheerkosten/opbrengsten.

Daarnaast is het in verband met de aanstaande invoering van de Vpb-plicht is het niet meer toegestaan (Conform aanbevelingen commissie BBV per 1-1-2016) de kosten van renovatie van opstallen op te nemen in een grondexploitatie.

Indien de stichting er niet in slaagt het rijksmonument te herbouwen zal de gemeente een andere partij zoeken of deze kosten zelf moeten dragen. Bij de aankoop is afgesproken indien de gemeente het aangekochte object commercieel verkoopt (voor een bepaalde datum en anders dan in de bestemming woning of maatschappelijk) zij een deel van de meerwaarde moet afdragen aan de voormalige eigenaar.

5.2 Opbrengsten

Bij de opbrengsten is uitgegaan van de verkoop van 4 kavels voor een vrijstaande woning aan De Veste. Voor de burgemeester van Kempensingel is uitgegaan van de grondopbrengst van 3 vrije kavels ter dekking van de kosten van aankoop en aanpassingen aan het park. Indien er minder kavels/oppervlakte wordt verkocht dan opgenomen in deze grondexploitatie lijdt dit tot minder opbrengsten. Daarnaast is er het risico van vertraging door (ruimtelijke) procedures.

Bijlage 1: exploitatiegebied Brediuspark