



Indiener: College van burgemeester en wethouders
Datum: 30 oktober 2018
Portefeuillehouder(s): Wethouder Bolderdijk
Portefeuille(s): Grondbedrijf
Contactpersoon: R. den Boeft
Tel.nr.: 8766 **E-mailadres:** boeft.r@woerden.nl

Onderwerp:

Vaststelling Meerjarenperspectief grondbedrijf 2018 (MPG 2018), bijlage jaarschijven bij het MPG 2018 en kredietaanvraag 2018 - 2019

Samenvatting:

Wij stellen de raad voor om het MPG 2018, de bijlage jaarschijven en de kredietaanvraag 2018 - 2019 vast te stellen. De bijlage jaarschijven en de kredietaanvraag zijn door het college geheim verklaard. Via het separate raadsvoorstel 18R.00625 wordt uw raad gevraagd deze geheimhouding te bekrachtigen.

Gevraagd besluit:

De raad besluit:

1. Het MPG 2018 met daarin de gemeentelijke grondexploitaties per 2018 vast te stellen (18i.04928 openbaar);
2. De bijlage jaarschijven bij het MPG 2018 met daarin de eindwaardeberekening per grondexploitatie vast te stellen (18i.04923 geheim);
3. Een krediet beschikbaar te stellen ter grootte van € 21.131.482 ten behoeve van de gemeentelijke grondexploitatiecomplexen. De kredietaanvraag wordt in document 18i.04924 (geheim) onderbouwd.

Inleiding

De ruimtelijke projecten van de gemeente Woerden worden financieel vertaald in de grondexploitaties. Op basis van de nota grondbeleid van de gemeente Woerden worden deze grondexploitaties jaarlijks geactualiseerd. Daarnaast heeft de commissie BBV in haar notitie grondexploitaties de stellige uitspraak gedaan dat grondexploitaties jaarlijks moeten worden herzien en jaarlijks moeten worden vastgesteld door de raad. Deze jaarlijkse herziening wordt samengevoegd in het MPG om een en ander in breder kader te kunnen beschouwen. Door de koppeling van resultaten binnen het MPG kunnen verliezen en winsten in relatie worden gebracht met de Algemene Reserve Grondbedrijf (ARG), waarmee afgewogen kan worden of er voldoende dekkingsmiddelen zijn om de uitvoerbaarheid van deze ruimtelijke initiatieven te garanderen.

De lopende grondexploitaties zijn geactualiseerd op basis van de boekwaardes per 1-1-2018, alsmede op basis van de ontwikkelingen die zich hebben voorgedaan binnen de diverse complexen. De grondexploitaties zijn samengevoegd in het Meerjarenperspectief Grondbedrijf. Het betreft de exploitaties Defensie-eiland, Snel & Polanen, Kamerik Noordoost II, Brediuspark, Jan Steenstraat,

Harmelen en Pionier. Op basis van voorliggende, door uw raad vast te stellen Meerjarenperspectief Grondbedrijf en kredietaanvraag, vragen wij krediet aan. Daarmee kunnen deze jaarschijven worden verwerkt in de administratie.

Participatieproces

N.v.t.

Wat willen we bereiken?

Een vastgesteld actueel en integraal financieel kader van deze projecten in combinatie met een beschikbaar krediet om investeringen te kunnen doen.

Wat gaan we daarvoor doen?

Het (laten) vaststellen van het MPG 2018, de bijlage jaarschijven en de kredietaanvraag 2018-2019.

Argumenten

Grondbeleid gaat gepaard met risico's voor de gemeente er zijn immers substantiële kasstromen gemoeid met ruimtelijke ontwikkeling. Door de grondexploitaties jaarlijks te herzien is sprake van een actueel financieel kader, daarmee wordt inzichtelijk of het nodig is om maatregelen te treffen. Onderstaand worden de beslispunten nader toegelicht.

1. *Financiële consequenties MPG 2018*
De actuele financiële kaders geven per grondexploitatie de prognose van de verwachte resultaten weer. De verwachtingen van de resultaten van de grondexploitaties zijn met de huidige marktinzichten positief.
 2. *Vaststelling Meerjarenperspectief 2018*
Na vaststelling door de gemeenteraad is sprake van een geactualiseerd financieel kader van deze projecten.
 3. *Beschikbaarstelling krediet grondexploitaties 2018*
Binnen het geactualiseerde financiële kader is het aangevraagde krediet nodig om investeringen te kunnen doen. Het benodigde krediet wordt uitgewerkt in bijlage (18i.04924). In deze bijlage worden alle voorgenomen investeringen in de jaren 2018 en 2019 zoals opgenomen in de grondexploitaties samengevoegd teneinde het benodigde krediet te bepalen. Voor een nadere verdieping per project wordt verwezen naar de bijlage jaarschijven (18i.04923).
-

Kanttelingen, risico's en alternatieven

Geen.

Financiële gevolgen van het voorgestelde besluit

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 is als bijlage opgenomen (18i.04924) en nadere verdieping van deze onderbouwing is op projectniveau te zien in de bijlage bij het MPG (18i.04923).

Communicatie

N.v.t.

Vervolgproces

Na het vaststellen door uw raad zal het Meerjarenperspectief worden verwerkt in de financiële administratie van de gemeente.

Bevoegdheid raad:

De bevoegdheid van de raad voor het vaststellen van het Meerjarenperspectief met de daarin de grondexploitaties vloeit voort uit het budgetrecht dat de raad heeft bij het vaststellen van de begroting (artikel 189 Gemeentewet).

Bijlagen:

- MPG 2018 (18i.04928)
 - Bijlage jaarschijven bij het MPG 2018 (18i.04923)
 - Kredietaanvraag 2018 – 2019 (18i.04924)
-

De indiener: College van burgemeester en wethouders

De secretaris

drs. M.H.J. van Kruijsbergen MBA

De burgemeester

V.J.H. Molkenboer

MPG 2018



Meerjarenperspectief Grondbedrijf 2018



Colofon

Gemeente Woerden

Cluster

Cluster Vastgoed

Opsteller:

Erik van Vliet

Erik Linssen

Remco den Boeft

E-mail:

vliet.e@woerden.nl

linssen.e@woerden.nl

boeft.r@woerden.nl

Datum

Augustus 2018

Voor u ligt het Meerjarenperspectief Grondbedrijf 2018 (MPG). In de MPG 2018 staat een nadere onderbouwing van de (financiële) stand van zaken van de individuele grondexploitatieprojecten van de gemeente Woerden. In het Jaarverslag is in de paragraaf Grondbeleid op hoofdlijnen al het resultaat van het grondbedrijf in 2017 gepresenteerd. Tevens is daar ingegaan op projecten met de grootste risico's en het benodigde weerstandsvermogen voor het grondbedrijf.

In de MPG 2018 wordt ten eerste ingegaan op de actualiteit ten aanzien van wetgeving die van invloed is op het grondbedrijf en haar grondexploitaties. Vervolgens wordt het jaarresultaat en de stand van de voorzieningen weergegeven. Onderdeel hiervan betreft de boekwaardeontwikkeling.

Vervolgens wordt ingezoomd op de individuele grondexploitaties. Per project wordt ingegaan op de uitgangspunten, het gerealiseerde en te realiseren programma een cashflow overzicht (inclusief verschillenanalyse) en de risico's. Bij het cashflowoverzicht wordt grafisch zichtbaar hoe hoog de huidige positieve of negatieve boekwaarde is en wanneer de verwachting is dat kosten worden gemaakt en wanneer er (grond)opbrengsten worden verwacht. Afgesloten wordt met het geprognostiseerde eindresultaat van het project.

1. Inleiding	7	5. Begrippenlijst	51
1.1 Aanleiding en doelstelling	7		
1.2 Aanpak	7		
1.3 Leeswijzer	9		
2. Jaarresultaat Grondbedrijf	11	Bijlagen (geheim)	
2.1 Boekwaarde ontwikkeling	11	<i>Grondprijbsbrief 2018</i>	
2.2 Voorzieningen	12	<i>Jaarschijven Snel & Polanen (geheim)</i>	
2.3 Stand Algemene Reserve Grondbedrijf	12	<i>Jaarschijven Defensie-eiland (geheim)</i>	
2.4 Tussentijdse winstneming	13	<i>Jaarschijven Kamerik Noord Oost II (geheim)</i>	
3. Grondexploitaties	15	<i>Jaarschijven Brediuspark (geheim)</i>	
3.1 Grondexploitaties	15	<i>Jaarschijven Jan Steenstraat (geheim)</i>	
3.2 Verschillen grondexploitaties	15	<i>Jaarschijven Harmelen (geheim)</i>	
3.3 Realisatie & te realiseren	16	<i>Jaarschijven Pionier (geheim)</i>	
3.4 Raming programma 2018	17		
3.5 Projecten	18		
Snel & Polanen	18		
Defensie-eiland	22		
Kamerik Noord Oost II	26		
Brediuspark	30		
Jan Steenstraat	34		
Harmelen	38		
Pionier	42		
4. Risicomanagement	47		
4.1 Risico's en beheersmaatregelen	47		
4.2 Risicovoorziening in grondexploitaties	47		
4.3 Risicovoorziening in grondexploitaties - Monte Carlo	48		

1. Inleiding



1.1 Aanleiding en doelstelling

Het grondbedrijf is een belangrijk onderdeel van de financiële structuur van de gemeente Woerden. Eén van haar taken 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 vele jaren 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 om jaarlijks een Meerjarenperspectief Grondbedrijf (MPG) op te stellen. Het Meerjarenperspectief Grondexploitaties (MPG) is een samenvattend document van alle ruimtelijke ontwikkelingsprojecten waar sprake is van het exploiteren van grond (produceren van bouwrijpe grond) door de gemeente.

Grondexploitaties bieden inzicht in de financiële verwachting voor de gemeente van de betreffende ruimtelijke plannen. Bij de ruimtelijke plannen bedragen de begrote kosten en opbrengsten miljoenen euro's. Bij vaststelling van een plan (en bijbehorende grondexploitatie) stelt de gemeenteraad de kaders vast, waarbinnen de uitvoering van het project door het college dient plaats te vinden.

Wanneer is sprake van grondexploitatie?

Allereerst moet hiervoor grond in bezit zijn of worden aangekocht. Vervolgens kan deze grond geschikt gemaakt worden voor nieuwe functies en de realisatie van bebouwing. Dit geschikt maken kan betekenen dat oude bebouwing wordt gesloopt en dat de grond wordt gesaneerd en opgehoogd. Daarna wordt de bouwrijpe grond uitgegeven, de nieuwe bebouwing gerealiseerd en openbare ruimte aangelegd.

De MPG beoogt meer duidelijkheid te verschaffen in de grondexploitaties door de relevante aspecten (saldo, doorlooptijd, rentelast, ontwikkelprogramma, risicoprofiel, etc.) hiervan toe te lichten en op eenduidige wijze hierover te rapporteren, per project en in samenhang.

Doelen onderhavig MPG

1. Een MPG levert inzicht en overzicht. Per project worden de financiële, programmatische en planningsuitgangspunten geactualiseerd en geüniformeerd weergegeven.
2. Door middel van een MPG wordt inzicht gegeven in de risico's binnen de projecten en voor alle projecten bij elkaar.

1.2 Aanpak

Actualiteit- veranderende wetgeving

In 2017 is de BBV-commissie met een nadere toelichting gekomen over de verplichte werkwijze bij tussentijdse winstnemingen in grondexploitaties. Winst nemen op meerjarige grondexploitaties wordt beheerst door het voorzichtigheidsbeginsel. Dit leidt ertoe dat realisatie van winst, binnen een grondexploitatie, moet worden uitgesteld tot daarover voldoende zekerheid bestaat. Voor winstneming hanteert de BBV-commissie de percentage of completion (POC) methode: voor zover gronden zijn verkocht en opbrengsten zijn gerealiseerd moet verplicht tussentijds, naar rato van de voortgang van de grondexploitatie, winst worden genomen. Indien aan de volgende voorwaarden is voldaan, bestaat er voldoende zekerheid om winst te moeten nemen: *Het resultaat op de grondexploitatie kan betrouwbaar worden ingeschat; én de grond (of het deelperceel) moet zijn verkocht; én de kosten zijn gerealiseerd (winst wordt naar rato van de realisatie gerealiseerd)*. Hieruit volgt dat door de gewijzigde BBV-regelgeving het verplicht is om in twee grondexploitaties tussentijds winst te nemen. In het vervolg van het MPG wordt hier op teruggekomen.

Aanpak en werkwijze

De stappen die gezet zijn om te komen tot de actualisatie van de grondexploitaties zijn:

- *actualiseren rekenparameters;*
- *verwerken van de gerealiseerde kosten en opbrengsten in de grex;*
- *controleren van de gerealiseerde kosten en opbrengsten in relatie tot budget en voortgang;*
- *doorlopen traject (project) om alle projectkenmerken te beoordelen op houdbaarheid. Dit proces omvat overleg met projectleider en specialisten. Het doel van deze exercitie is om alle tot nu toe gehanteerde uitgangspunten nog eens tegen het licht te houden, te zoeken naar optimalisaties en het onderscheiden van specifieke projectrisico's voor de resterende looptijd;*
- *actualiseren van planning en, indien nodig, aanpassen ramingen van kosten en opbrengsten.*

Per project is uiteindelijk alle input financieel vertaald en zijn de kasstromen van de projecten opgesteld.

Kasstromen - een toelichting

Een kasstroomoverzicht is een weergave van kosten en opbrengsten per jaar. De kasstroomoverzichten zijn opgesteld met toepassing van de zogenaamde Dynamische Eindwaarde Methode. Bij toepassing van deze methode wordt rekening gehouden met rente, prijs- en opbrengststijgingen gedurende de looptijd van het project. In de berekening van de Dynamische Eindwaarde Methode komt een aantal begrippen voor, te weten de nominale waarde, de boekwaarde, de eindwaarde en de contante waarde.

Onder nominale waarde wordt verstaan: het saldo van kosten en opbrengsten zoals deze bekend zijn op het moment dat het kasstroomoverzicht wordt opgesteld, zonder rekening te houden met rente

of inflatie. De boekwaarde betreft het saldo van reeds geboekte kosten en opbrengsten van een project op 1 januari 2018. De invloed van rente, inflatie en fasering speelt een rol op het moment dat de eindwaarde van een project wordt bepaald. Dan wordt rekening gehouden met de veronderstelde einddatum waarop het betreffende project gereed is. Het saldo dat ontstaat op het einde van de looptijd, dus wanneer de vermoedelijke einddatum is bereikt, wordt het resultaat op eindwaarde genoemd. In dit resultaat zijn de invloeden van rente en inflatie verwerkt. Indien een grondexploitatie op eindwaarde een tekort kent, dan dient een verliesvoorziening getroffen te worden. De hoogte van een eventueel te treffen verliesvoorziening wordt aan de hand van de eindwaarde bepaald. Om de projectresultaten onderling vergelijkbaar te maken (deze hebben immers een verschillende einddatum) wordt de eindwaarde teruggerekend naar de waarde op 1 januari 2018. Dit heet contant maken. Het aldus berekende resultaat, waarbij gebruik wordt gemaakt van de disconteringsvoet, wordt de contante waarde genoemd.

Rekenparameters

Voor alle gemeentelijke grondexploitaties wordt vanaf 1 januari 2018 gerekend met een intern rentepercentage van 2,08%. De rente van een project wordt berekend over de boekwaarde die wordt geactualiseerd. Naast de renteparameter wordt jaarlijks een voorstel aan het College gedaan met betrekking tot de te hanteren rekenparameters in de grondexploitaties van het betreffende jaar. Onderstaande parameters zijn verwerkt in de grondexploitaties.

- Werkelijke kostenstijging over 2017 vast te stellen op 0%.
- Werkelijke opbrengstenstijging over 2017 vast te stellen op 0%.
- Toekomstige kostenstijging vanaf 1-1-2018 te handhaven op 2,0%.
- Toekomstige opbrengststijging vanaf 1-1-2018 vast te stellen op 2,0%.

In de kasstroomoverzichten wordt het prijspeil 1 januari 2018 gehanteerd. Dit geeft aan vanaf welk moment een eventuele kosten- en/of opbrengstenstijging wordt berekend. Alle genoemde bedragen zijn exclusief BTW, tenzij anders vermeld.

Doorlopende verbetercyclus

Onder andere ter bevordering van de leesbaarheid en het doorvoeren van een inhoudelijke verbetering is de opzet van de MPG in 2018 enigzins gewijzigd. Voorliggende MPG beoogt op een bondige en gestructureerde wijze de financiële component van de gemeentelijke ruimtelijke ontwikkelingsprojecten weer te geven. De MPG wordt jaarlijks geactualiseerd en, aan de hand van de resultaten van een doorlopende evaluatie, inhoudelijk verbeterd. Voor een nadere toelichting op de totstandkoming en werking van grondexploitaties in algemene zin en de werking van het grondbedrijf kan contact opgenomen worden met de opstellers van de MPG 2018 (zie colofon).

1.3 Leeswijzer

In deze MPG worden de lopende gemeentelijke grondexploitatieprojecten beschreven. Het betreffen de grondexploitaties waar de gemeente eigenaar is van de betrokken gronden en deze ontwikkelt. Met regelmaat ontwikkelen particulieren, die gronden in eigendom hebben, voor eigen rekening en risico. Er is dan sprake van zelfrealisatie/kostenverhaal. Veel van de kostenverhaalprojecten hebben financieel voor de gemeente een beperkte betekenis. Private partijen betalen de gemeentelijke plankosten en een exploitatiebijdrage van de door de gemeente uitgevoerde of uit te voeren werken, werkzaamheden en (bovenwijkse) voorzieningen. Deze worden behandeld volgens het vastgestelde raadsbeleid omtrent kostenverhaal en zijn verwerkt in de jaarrekening. De plannen in de MPG hebben enkel betrekking op de gemeentelijke grondexploitaties.

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op het jaarresultaat van het grondbedrijf en de stand van de Algemene Reserve Grondbedrijf (ARG). Cijfers in dit hoofdstuk treft u eveneens in de jaarrekening van de gemeente Woerden bij de paragraaf grondbeleid. Daarnaast is een overzicht opgenomen waarmee de boekwaardenontwikkeling van de separate projecten wordt weergegeven.

In hoofdstuk 3 worden eerst enkele toelichtende grafieken en tabellen weergegeven over de ontwikkelingen ten aanzien van de kosten, opbrengsten en het gerealiseerde programma in het afgelopen jaar. Daarbij wordt ook ingegaan op de verwachten ontwikkelingen voor de komende jaren. Vervolgens worden de diverse gemeentelijke projecten behandeld. Per project wordt inzicht gegeven in het financieel resultaat (netto contant en op eindwaarde), de ontwikkeling van de boekwaarden, de programmaontwikkeling, de liquiditeitsontwikkeling (jaartotalen) en de risico's binnen de grondexploitaties.

In hoofdstuk 4 wordt een nadere toelichting gegeven met betrekking tot het gevoerde (integrale) risico-management. Het aan te houden weerstandvermogen (gebaseerd op scenario's), betrekking hebbend op de gehele grondportefeuille, wordt hier behandeld.

In het laatste hoofdstuk, hoofdstuk 5, wordt een begrippenlijst weergegeven.

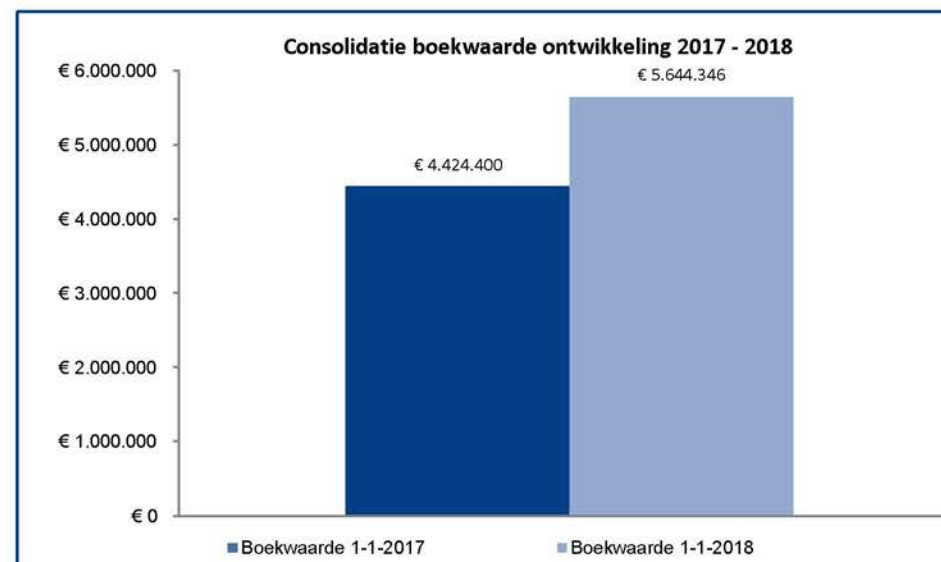
2. Jaarresultaat Grondbedrijf



2.1 Boekwaarde ontwikkeling

Hieronder is het verloop van de boekwaarden van de verschillende gemeentelijke complexen weergegeven. Het betreft hier alle gerealiseerde kosten en gerealiseerde opbrengsten tot 31-12-2017. Onder de gerealiseerde kosten 2017 zijn binnen de complexen Snel & Polanen en Kamerik NOII de verplichte tussentijdse winstnemingen administratief verantwoord.

Hiernaast wordt de geconsolideerde boekwaarde per 1-1-2018 ten opzichte van de geconsolideerde boekwaarde per 1-1-2017 grafisch weergegeven. De grafiek toont de stijging van de geconsolideerde boekwaarde in 2018 ten opzichte van 2017.



	Boekwaarde per 1-1-2017	Gerealiseerde kosten 2017	Gerealiseerde baten 2017	Boekwaarde per 1-1-2018	Boekwaarde verschil 2016 - 2017
Snel & Polanen	-€ 12.657.882	€ 7.431.509	€ 6.617.827	-€ 11.844.200	€ 813.682
Defensie-Eiland	€ 16.955.092	€ 613.253	€ 784.746	€ 16.783.599	-€ 171.493
Kamerik NO II	-€ 439.112	€ 738.900	€ 487.967	-€ 188.179	€ 250.933
Brediuspark	€ 566.302	€ 63.569	€ 0	€ 629.871	€ 63.569
Jan Steenstraat	€ 0	€ 153.147	€ 225.400	-€ 72.253	-€ 72.253
Harmelen	€ 0	€ 450.608	€ 115.100	€ 335.508	€ 335.508
Pionier	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Totaal	€ 4.424.400	€ 9.450.986	€ 8.231.040	€ 5.644.346	€ 1.219.946

2.2 Voorzieningen

Een verliesvoorziening dekt het 'voorzienbare tekort' af, indien een grondexploitatie aan het eind van de looptijd wordt afgesloten met een negatief resultaat. De hoogte van een eventueel te treffen verliesvoorziening wordt aan de hand van de eindwaarde bepaald. Gedurende de resterende looptijd van het project kan deze verliesvoorziening veranderen door mee- en tegenvallers. Bij de jaarlijkse herziening van de separate grondexploitaties wordt die eventuele wijziging van de verliesvoorziening gepresenteerd. Pas bij het afsluiten van een grondexploitatie is de exacte hoogte van de verliesvoorziening duidelijk. Het treffen van een verliesvoorziening op het niveau van de separate grondexploitaties is conform het beleid van de BBV.

Op de ontwikkeling Defensie-eiland is sprake van een substantieel financieel tekort. Aan het einde van de looptijd van het project wordt een tekort verwacht. Hiertoe is in het verleden reeds een verliesvoorziening getroffen. Hieronder wordt de ontwikkeling van de verliesvoorziening weergegeven.

Voorziening	01-01-2017	01-01-2018	verschil
Defensie-eiland	€ 16.792.140	€ 16.792.140	€ 0

2.3 Stand Algemene Reserve Grondbedrijf

De gemeente Woerden heeft in haar Nota Grondbeleid; "Vaste grond voor beleid" vastgelegd om te streven naar een omvang van de algemene reserve grondbedrijf (ARG) van 10% van de geconsolideerde boekwaarde, met een minimum van € 1.000.000.

Onderstaand wordt de stand van de Algemene Reserve Grondbedrijf per 1-1-2018 weergegeven (zie jaarrekening 2017 gemeente Woerden).

Algemene Reserve Grondbedrijf	Bedrag mutatie	Stand ARG
Stand ARG per 31-12-2016		€ 3.579.108
<i>Bijdrage reserve Grondbedrijf aan Algemene dienst</i>	-€ 500.000	
<i>Bijdrage reserve Grondbedrijf naar reserve Fonds Infrastructurele Werken</i>	€ 624.790	
<i>Bijdrage naar algemene reserve Grondbedrijf jaarrekening 2016</i>	-€ 624.790	
Totaal mutaties 2017	-€ 500.000	
Stand ARG per 31-12-2017		€ 3.079.108

De boekwaarde van alle complexen gezamenlijk bedraagt € 5.644.346. Op basis van de nota Vaste grond voor beleid is de gewenste minimale omvang 10% van de boekwaarde. De huidige stand van de ARG is € 3.079.108. Hieruit blijkt dat de werkelijke stand van de reserve zich boven het gewenste minimale niveau bevindt.

Complex	Boekwaarde 31-12-2017
Snel en Polanen	-€ 11.844.200
Defensie-eiland	€ 16.783.599
Kamerik NO II	-€ 188.179
Brediuspark	€ 629.871
Jan Steenstraat	-€ 72.253
Harmelen	€ 335.508
Pionier	€ 0
Totale boekwaarde	€ 5.644.346

Minimaal gewenste omvang ARG (10%) of 1 miljoen € 1.000.000

Werkelijke stand per 31-12-2017 € 3.079.108

Verwachte mutaties 2018

Afdracht 2018 aan Algemene Reserve	-€ 800.000
Resultaat reserve bovenwijken / infrastructurele werken	€ 3.960.782

Geprognosticeerde stand per 31-12-2018 € 6.239.890

In de toekomst kunnen mogelijk afdrachten aan de Algemene Dienst worden gedaan, deze zijn echter afhankelijk van te maken keuzes en het daadwerkelijke financiële verloop in de betreffende projecten. Indien de omstandigheden in lopende grondexploitaties wijzigen of nieuw vast te stellen grondexploitaties een ander financieel beeld geven, zal beschouwd worden of en zo ja in hoeverre afdrachten mogelijk zijn. Het is in alle gevallen van belang om zorg te dragen voor een robuuste Algemene Reserve Grondbedrijf (zie jaarrekening 2017 gemeente Woerden).

2.4 Tussentijdse winstnemingen

De tussentijdse winstnemingen, als gevolg van de gewijzigde BBV-regelgeving, zijn genomen in de complexen Kamerik Noord Oost II en Snel & Polanen. Onderstaand volgende bedragen

Winstneming per 1-1-2018	
Kamerik NOII	€ 572.055
Snel & Polanen	€ 5.853.487
Totale winstneming	€ 6.425.542

De winstnemingen zullen vanuit de grondexploitatiecomplexen worden geboekt naar de Algemene Reserve Grondbedrijf in 2018. Dit betreffen immers resultaten die vervroegd worden genomen door het grondbedrijf. Vervolgens zal middels een voorstel aan de raad worden voorgelegd in hoeverre de algemene reserve wordt afgeroomd en waarvoor de beschikbare gelden (mogelijk) kunnen worden ingezet.

3. Grondexploitaties



3.1 Grondexploitaties

In dit hoofdstuk worden de gemeentelijke grondexploitaties behandeld. De grondexploitaties betreffen de gemeentelijke projecten die worden gefinancierd door het verkopen van bouwrijpe grond, waarmee de financiering is verzekerd. De gemeentelijke grondexploitaties worden op de volgende pagina's per project nader toegelicht. Er is sprake van onderstaande gemeentelijke grondexploitaties:

- Snel & Polanen¹ (herziening)
- Defensie-eiland (herziening)
- Kamerik Noordoost II (herziening)
- Brediuspark (herziening)
- Jan Steenstraat (herziening)
- Harmelen (herziening)
- Pionier (herziening)

¹: De grondexploitatie Snel & Polanen bestaat uit vier deelexploitaties, te weten: Algemeen, Cattenbroek, Waterrijk en Snellerpoort.

Deze exploitaties kennen een grondexploitatiebegroting op prijspeil 1-1-2018. Voorliggend MPG is gebaseerd op dit geactualiseerde beeld.

3.2 Verschillen grondexploitaties

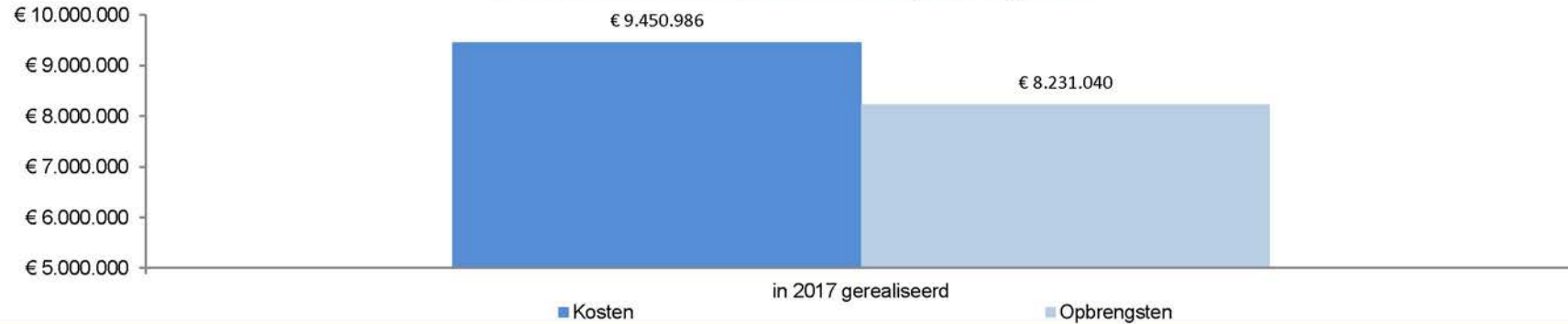
Het herzien van de grondexploitaties op basis van de meest recente inzichten resulteert in gewijzigde eindwaarde. Onderstaand worden de eindwaarde van de grondexploitaties per 1-1-2018 weergegeven ten opzichte van de eindwaarde van de grondexploitaties per 1-1-2017. De grootste verschillen zijn zichtbaar in de complexen Snel & Polanen en Kamerik Noord Oost II als gevolg van de door de BBV-commissie verplichte tussentijdse winstnemingen.

Projecten	Eindwaarde 1-1-2017	Eindwaarde 1-1-2018	Eindwaarde verschil
Snel & Polanen	€ 10.028.080	€ 1.607.265	-€ 8.420.815
Defensie-Eiland	-€ 16.791.385	-€ 16.736.606	€ 54.779
Kamerik NO II	€ 1.097.496	€ 629.711	-€ 467.785
Brediuspark	€ 972.362	€ 997.291	€ 24.929
Jan Steenstraat	€ 1.352.043	€ 1.434.070	€ 82.027
Harmelen	€ 802.370	€ 1.137.679	€ 335.309
Pionier	€ 75.736	€ 79.180	€ 3.444
<i>Totaal</i>			

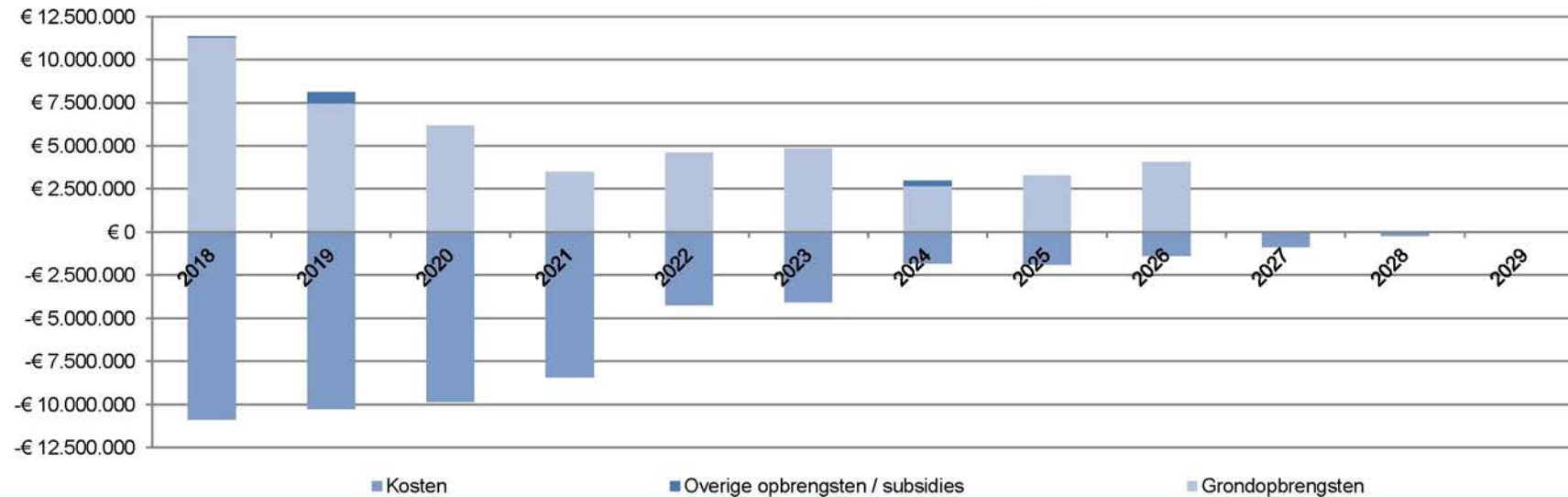
Realisatie & te realiseren



Gerealiseerde kosten en opbrengsten



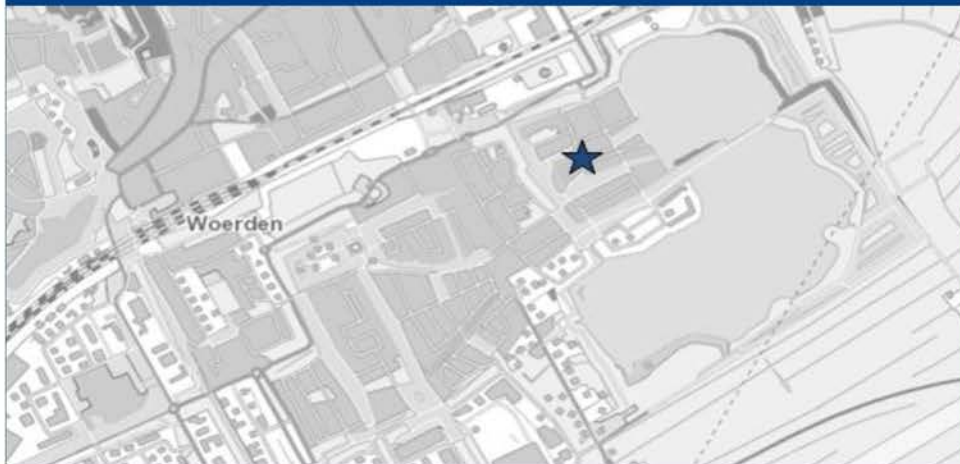
Te realiseren kosten en opbrengsten



Raming programma 2018



Programma Woningbouw 2018	Aantal	Eenheid	Type	Begrote opbrengst 2018
Snel & Polanen	26	kavels	Woningbouw	€ 6.160.350
Defensie-Eiland	71	kavels	Woningbouw	€ 1.402.410
Kamerik NO II	4	kavels	Woningbouw	€ 448.141
Brediuspark	0	kavels	Woningbouw	0
Jan Steenstraat	33	kavels	Woningbouw	€ 2.028.600
Harmelen	24	kavels	Woningbouw	€ 1.260.904
Pionier	0	kavels	Woningbouw	€ 0
Totaal	158			€ 11.300.405



a. Uitgangspunten

De grondexploitatie Snel & Polanen bestaat uit vier deexploitaties, te weten S&P Algemeen, Waterrijk, Snellerpoort en Cattenbroek. Het deelgebied Waterrijk bestaat uit circa 1.110 woningen verdeeld over het Villapark, 4 wooneilanden, één brede school en een wijkpark. De gronden voor de laatste 30 woningen zullen in de komende jaren worden geleverd waarmee het deelproject wordt afgerond.

De ontwikkeling van het deelgebied Snellerpoort is na jaren stilgelegd te hebben, als gevolg van de crisis, weer opgepakt. Er is gestart met het uitwerken van de stedenbouwkundige visie op Snellerpoort en de omlegging van de Steinhagenseweg. De huidige grondexploitatie gaat uit van de realisatie van ca. 770 woningen.

Voor het deelgebied Cattenbroek is het bestemmingsplan vastgesteld en worden gespreken gevoerd met de ondernemer om tot realisatie over te gaan.

Door gewijzigde BBV-regeling in het afgelopen jaar is de gemeente verplicht tussentijds winst te nemen naar rato van de voortgang van het project. Gezien binnen het

grondexploitatiecomplex Snel & Polanen wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden voor tussentijdse winstneming, moet de winst nu genomen worden in plaats van het winstnemen bij afronding van het project (zie voor toelichting paragraaf 1.2). Dit resulteert voor Snel & Polanen in een winstneming van € 5.853.487,-.

Projectkenmerken

Status	In exploitatie
Grondbeleid	Actief grondbeleid
Ontwikkelprogramma	Woningbouw
Startjaar	2007
Verwacht jaar afronding	2028
Eindwaarde 2017	€ 10.028.080
Eindwaarde 2018	€ 1.607.265

b. Programma gerealiseerd 2017

Programma 2017	Raming	Realisatie	Vershil
woningen goedkoop (soc.)	0	0	0
woningen betaalbaar	0	0	0
woningen midden	0	0	0
woningen duur	30	43	13
woningen totaal	30	43	13
Bedrijven / Kantoren			
Winkels / Horeca			
Overig			
niet-woningen totaal	0	0	0

Toelichting

In 2017 zijn in het deelgebied Waterrijk gronden voor 43 woningen geleverd, dit betreffen er 13 meer dan was geraamd. De gronden voor nog 29 woningen zullen in de komende 3 jaren worden geleverd, waarmee het deelproject Waterrijk zal worden afgerond.

Voor het deelproject Snellerpoort worden de voorbereidingen getroffen. De eerste gronduitgifte staat gefaseerd in 2019. In totaal zullen 767 woningen gefaseerd op de markt worden gebracht. De verwachting is dat de grond voor de laatste woning in 2026 zal worden geleverd.

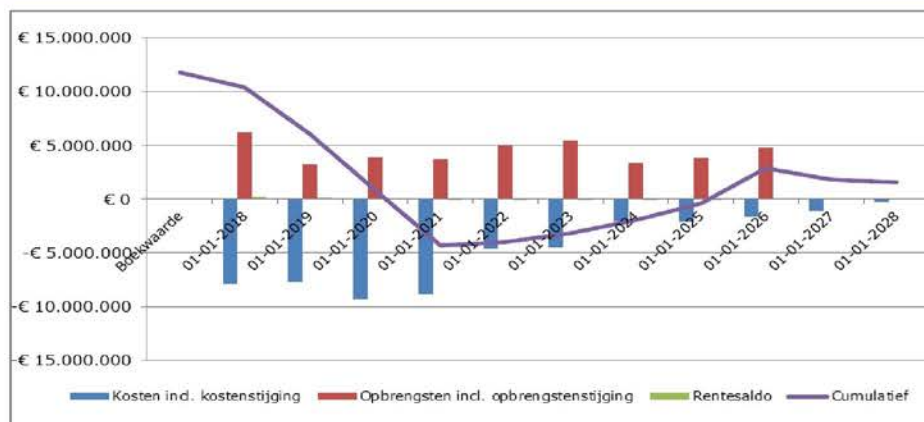
In de deelprojecten Algemeen en Cattenbroek is geen realisatie van woningbouw / niet- woningbouw opgenomen.

c. Programma totaal

Programma 2018 e.v.	Totaal	Realisatie	Realiseren	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026 e.v.
woningen goedkoop (soc.)	994	765	229	0	4	69	65	7	24	51	0	9
woningen betaalbaar	335	70	265	0	60	28	58	77	0	6	36	0
woningen midden	971	858	113	0	2	0	16	12	12	11	36	24
woningen duur	1.684	1.495	189	26	13	25	0	0	63	14	3	45
woningen totaal	3.984	3.188	796	26	79	122	139	96	99	82	75	78
Bedrijven / Kantoren	27.160	0	27.160	0	0	0	0	0	0	0	0	27.160
Winkels / Horeca	1.200	0	1.200	0	0	0	0	1.200	0	0	0	0
Overig	19.010	0	19.010	0	0	0	0	19.010	0	0	0	0
niet-woningen totaal	47.370	0	47.370	0	0	0	0	20.210	0	0	0	27.160

d. Financiën

Financieel overzicht 2018	Boekwaarde 1-1-2017	Realisatie 2017	Boekwaarde 1-1-2018	Nog te realiseren	Totaal	Verschillenanalyse		
						Totaal 2017	Totaal 2018	Verschil
Verwervingen	€ 31.644.925	€ 0	€ 31.644.925	€ 3.872.500	€ 35.517.425	€ 31.992.625	€ 35.517.425	€ 3.524.800
Onderzoekswerkzaamheden	€ 10.928	€ 0	€ 10.928	€ 0	€ 10.928	€ 10.928	€ 10.928	€ 0
Bouw- en woonrijp maken	€ 76.777.708	€ 595.071	€ 77.372.779	€ 29.900.270	€ 107.273.049	€ 105.127.059	€ 107.273.049	€ 2.145.990
Planontwikkelingskosten	€ 29.796.438	€ 637.136	€ 30.433.574	€ 7.825.300	€ 38.258.874	€ 37.773.138	€ 38.258.874	€ 485.736
Diverse kosten	€ 54.635.298	€ 6.199.298	€ 60.834.596	€ 1.676.144	€ 62.510.740	€ 58.200.642	€ 62.510.740	€ 4.310.098
Risicovoorziening	€ 0	€ 0	€ 0	€ 3.546.000	€ 3.546.000	€ 4.356.000	€ 3.546.000	-€ 810.000
Totale kosten	€ 192.865.297	€ 7.431.505	€ 200.296.802	€ 46.820.214	€ 247.117.016	€ 237.460.392	€ 247.117.016	€ 9.656.624
Grondopbrengsten	€ 203.994.399	€ 6.614.074	€ 210.608.473	€ 35.460.385	€ 246.068.858	€ 247.549.917	€ 246.068.858	-€ 1.481.059
Overige opbrengsten	€ 1.528.776	€ 3.754	€ 1.532.530	€ 914.150	€ 2.446.680	€ 1.820.776	€ 2.446.680	€ 625.904
Totale opbrengsten	€ 205.523.175	€ 6.617.828	€ 212.141.003	€ 36.374.535	€ 248.515.538	€ 249.370.693	€ 248.515.538	-€ 855.155
Faseringskosten	€ 0	€ 0	€ 0	-€ 208.743	-€ 208.743	€ 1.882.221	-€ 208.743	-€ 2.090.964
Saldo Eindwaarde					€ 1.607.265	€ 10.028.080	€ 1.607.265	-€ 8.420.815
Saldo Contante waarde per 1-1-2018					€ 1.292.664	€ 7.907.073	€ 1.292.664	-€ 6.614.409



Toelichting

De voornaamste wijziging in de grondexploitatie per 1-1-2018 betreft de verplichte winstneming á € 5.853.487 (onder diverse kosten). Onder de post verwerving is bij de herziening de volledige aankoop van de FNV-kavel (€ 3,5 mln) opgenomen. De verhoging van het bouw- en woonrijp maken volgt hoofdzakelijk uit wijzigingen in profielen en de toevoeging van een kunstwerk in het deelproject Snellerpoort (2,1 mln). De verhoging van de plankosten betreft de voorbereiding en toezicht op de uitvoering van civieltechnisch werk dat voortvloeit uit de hogere bouw-woonrijp kosten. De daling van de risicovoorziening is het gevolg van gerealiseerde grondverkopen in Waterrijk, waardoor het risicoprofiel daalt. De daling van de grondopbrengsten (1,4 mln) komt doordat voor de eerste drie jaar rekening is gehouden met gasloos bouwen door de wettelijke verplichting per 1 juli 2018 (resulteert in een lagere grondprijs.) De verhoging van de overige bijdrage betreft een prov. subsidie t.b.v. een snelfietspad in Snellerpoort. De grondexploitatie kent een positief resultaat van €1.607.265,- op eindwaarde.

e. Risico's

Risico's - top 3

1. Vertraging in de planvorming Snellerpoort.

2. Uitvoeringskosten openbare ruimte hoger dan verwacht in Snel & Polanen, als gevolg van de aantrekkende markt.

3. Tegenvallende afzet woningbouw in Snellerpoort.

Kwantitatief risicomanagement

In de Monte Carlo* simulatie wordt uitgegaan van een positief resultaat conform de grondexploitatie van € 1,607 miljoen. Van de doorgerekende 10.000 scenario's komt 10% op een resultaat lager dan € -1,261 miljoen negatief en 10% op een resultaat hoger dan € 2,849 miljoen positief. Op basis van de risicoanalyse kan worden geconcludeerd dat het resultaat met een zekerheid van 80% tussen € 1,261 miljoen negatief en € 2,849 miljoen positief gelegen is. In de grondexploitatie is een risicoreservering opgenomen van € 3,546 miljoen. Op basis van deze risicoanalyse is geen aanvullende risicobuffer benodigd.

Een toelichting op de methodiek en werkwijze van de Monte Carlo simulatie wordt gegeven in paragraaf 3.4.

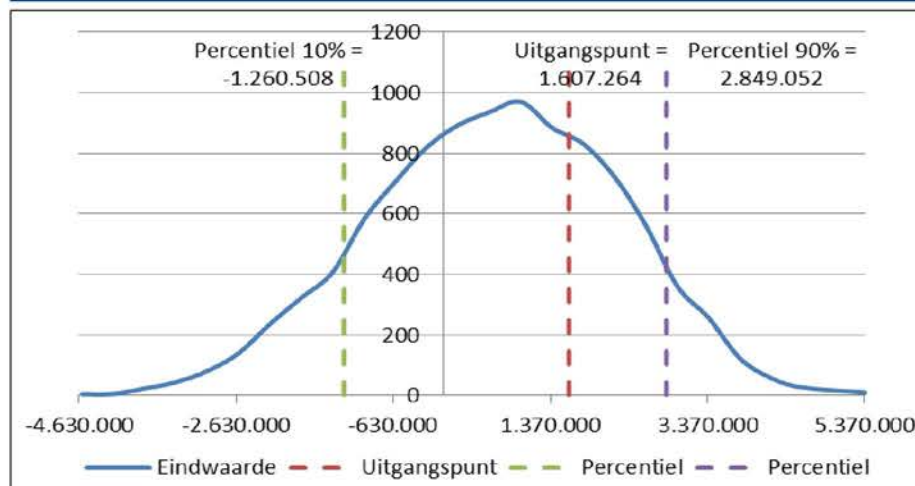
Beheersmaatregelen

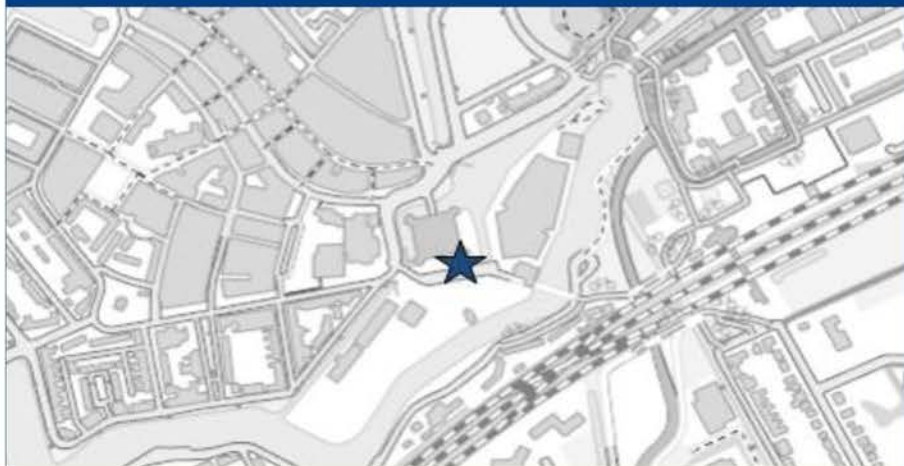
Strak sturen op de planning en vroegtijd actoren, belangen en risico's inventariseren en daarop anticiperen waarmee verdere vertragingen worden voorkomen.

Sturen op passende oplossingen in civieltechnische uitwerking en bij aanbestedingen van het werk.

Inspelen en afstemmen op de marktvraag; een gedifferentieerd woningbouw aanbod bieden waarmee alle doelgroepen worden voorzien in hun behoefte.

Monte Carlo Simulatie





a. Uitgangspunten

Het Defensie-eiland is in 2005 door de gemeente aangekocht van de Staat. Na de aankoop is door de gemeente een proces gestart om te komen tot verkoop en ontwikkeling van het eiland. Daarbij is sprake van een gecombineerde opgave van sanering en herontwikkeling. Vervolgens is de procedure tot Europese aanbesteding voorbereid en uitgevoerd. Uitgangspunt bij de Europese aanbesteding was dat de ontwikkelaar de totale herontwikkeling doet en dat de gemeente een facilitaire rol speelt. Uit de selectie van de ontwikkelaars bleek de combinatie Blauwhoed/Vorm (De Wasserij CV) de partij te zijn die de voorkeur had. 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 oorspronkelijke planvoorstel op bepaalde onderdelen te wijzigen, wordt bereikt dat het plan haalbaar en uitvoerbaar blijft voor de ontwikkelaar, en het tekort op de gemeentelijke exploitatie voor het Defensie-eiland afneemt. De effecten van de economische crisis waren duidelijk terug te zien in de verkoop van woningen op het Defensie eiland. Het einde van de crisis heeft duidelijk positieve gevolgen voor de voortgang en realisatie van het Defensie-eiland. In 2015 en 2016 is een groot deel van de woningen in de eerste fase opgeleverd. In 2017 is gestart met de bouw van plandeel Midden en in het najaar van 2017 is de laatste fase van Defensie-eiland (fase Zuid) in verkoop gegaan.

Projectkenmerken

Status	In exploitatie
Grondbeleid	Actief grondbeleid
Ontwikkelprogramma	Woningbouw
Startjaar	2007
Verwacht jaar afronding	2019
Eindwaarde 2017	-€ 16.791.385
Eindwaarde 2018	-€ 16.736.606

Defensie - Eiland



b. Programma gerealiseerd 2017

Programma 2017	Raming	Realisatie	Vershil
woningen goedkoop (soc.)	0	0	0
woningen betaalbaar	0	0	0
woningen midden	0	0	0
woningen duur	33	33	0
<i>woningen totaal</i>	<i>33</i>	<i>33</i>	<i>0</i>
Bedrijven / Kantoren	0	0	0
Winkels / Horeca	0	0	0
Overig	0	0	0
<i>niet-woningen totaal</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>

Toelichting

In 2017 zijn de gronden geleverd voor Defensie-eiland Midden, waarop 33 woningen worden gerealiseerd en de horecavoorziening. De woningen op Defensie-eiland Zuid (71 stuks) zijn in de verkoop gegaan. De gronden ten behoeve van die woningbouw zullen naar verwachting in 2018 geleverd worden.

Met de levering van de laatste gronden wordt het project, naar verwachting, afgerond in 2019.

c. Programma totaal

Programma 2018 e.v.	Totaal	Realisatie	Realiseren	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026 e.v.
woningen goedkoop (soc.)	25	25	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
woningen betaalbaar	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
woningen midden	27	27	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
woningen duur	149	78	71	71	0	0	0	0	0	0	0	0
<i>woningen totaal</i>	<i>201</i>	<i>130</i>	<i>71</i>	<i>71</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Bedrijven / Kantoren												
Winkels / Horeca	661	661	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Overig												
<i>niet-woningen totaal</i>	<i>661</i>	<i>661</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>

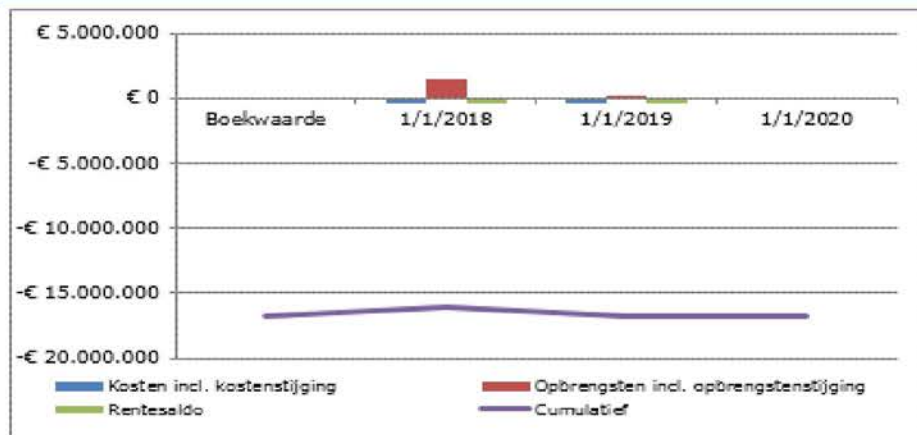
Defensie - Eiland



d. Financiën

Financieel overzicht 2018

	Boekwaarde 1-1-2017	Realisatie 2017	Boekwaarde 1-1-2018	Nog te realiseren	Totaal	Verschillenanalyse		
						Totaal 2017	Totaal 2018	Verschil
Verwervingen	€ 9.254.123	€ 0	€ 9.254.123	€ 0	€ 9.254.123	€ 9.254.123	€ 9.254.123	€ 0
Onderzoekswerkzaamheden	€ 49.512	-€ 6.178	€ 43.334	€ 50.000	€ 93.334	€ 99.512	€ 93.334	-€ 6.178
Bouw- en woonrijp maken	€ 52.864	€ 0	€ 52.864	€ 50.000	€ 102.864	€ 102.864	€ 102.864	€ 0
Planontwikkelingskosten	€ 5.838.184	€ 256.806	€ 6.094.990	€ 535.081	€ 6.630.071	€ 6.630.071	€ 6.630.071	€ 0
Diverse kosten	€ 8.193.137	€ 362.626	€ 8.555.763	€ 125.000	€ 8.680.763	€ 8.318.137	€ 8.680.763	€ 362.626
Risicovoorziening	€ 387.031	€ 0	€ 387.031	€ 0	€ 387.031	€ 387.031	€ 387.031	€ 0
Totale kosten	€ 23.774.851	€ 613.253	€ 24.388.104	€ 760.081	€ 25.148.185	€ 24.791.738	€ 25.148.185	€ 356.447
Grondopbrengsten	€ 632.908	€ 717.274	€ 1.350.182	€ 1.402.410	€ 2.752.592	€ 2.753.626	€ 2.752.592	-€ 1.034
Overige opbrengsten	€ 6.186.849	€ 67.472	€ 6.254.321	€ 83.631	€ 6.337.953	€ 6.337.952	€ 6.337.953	€ 1
Totale opbrengsten	€ 6.819.757	€ 784.746	€ 7.604.503	€ 1.486.041	€ 9.090.545	€ 9.091.578	€ 9.090.545	-€ 1.033
Faseringskosten	€ 0	€ 0	€ 0	€ 678.967	€ 678.967	€ 1.091.224	€ 678.967	-€ 412.257
Saldo Eindwaarde					-€ 16.737.606	-€ 16.791.384	-€ 16.737.606	€ 53.778
Saldo Contante waarde per 1-1-2018					-€ 16.086.703	-€ 15.822.897	-€ 16.086.703	-€ 263.806



Toelichting

Bij de actualisatie van de grondexploitatie is geen sprake van grote wijzigingen. Het resultaat is met circa € 50.000,- verbeterd ten opzichte van de grondexploitatie per 1-1-2017. Dit is het gevolg van lagere rentelasten dan geraamd. De grondexploitatie kent een negatief resultaat van € 16.737.606,- op eindwaarde. Ter dekking van dit tekort is een voorziening getroffen ter hoogte van € 16.792.140,-.

e. Risico's

Risico's - top 3

1. Bezwaren bij vergunningverlening voor realisatie fase Zuid.
2. Tegenvallende verkopen van woningbouw in fase Zuid, waardoor geplande grondlevering niet wordt gehaald.
3. Civieltechnische uitvoering door ontwikkelaar.

Kwantitatief risicomanagement

In de Monte Carlo simulatie wordt uitgegaan van een negatief resultaat conform de grondexploitatie van € -16,737 miljoen. Van de doorgerekende 10.000 scenario's komt 10% op een resultaat lager dan € -16,766 miljoen negatief en 10% op een resultaat hoger dan € -16,670 miljoen negatief. Op basis van de risicoanalyse kan worden geconcludeerd dat het resultaat met een zekerheid van 80% tussen € -16,766 miljoen negatief en € -16,670 miljoen negatief gelegen is. Indien het saldo negatiever uitpakt dan de verliesvoorziening (€ 16.792.140) zal dit tekort in eerste instantie uit de ARG gedekt moeten worden.

Een toelichting op de methodiek en werkwijze van de Monte Carlo simulatie wordt gegeven in paragraaf 3.4.

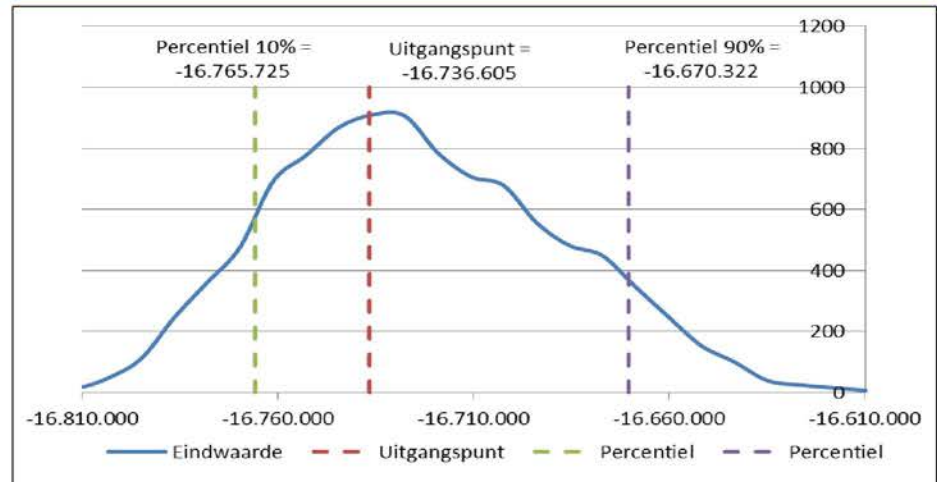
Beheersmaatregelen

Goede communicatie met ontwikkelende partij omtrent de vergunningverlening.

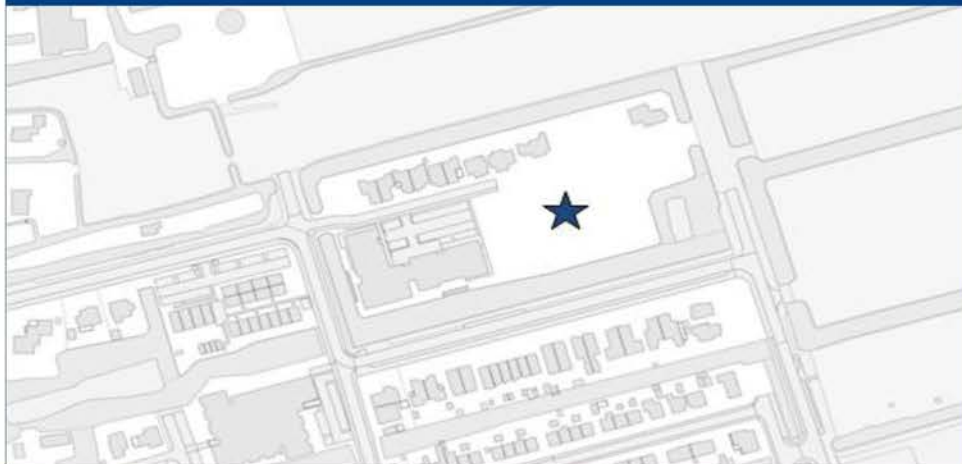
Goede communicatie met ontwikkelende partij omtrent de contractsafspraken met juridische ondersteuning.

Gemeente stuurt op kwaliteit in civieltechnische uitvoering zodat oplevering van de openbare ruimte volgens gemeentelijke normen zal plaatsvinden.

Monte Carlo Simulatie



Kamerik Noord Oost II



a. Uitgangspunten

Op 29 juni 2005 heeft de Raad de startnotitie Kamerik Noord Oost II vastgesteld. In deze startnotitie zijn de kaders voor de planontwikkeling beschreven. Er is een stedenbouwkundig plan opgesteld, dat voldoet aan de door de Raad gestelde kaders en dat destijds is overlegd met de klankbordgroep Kamerik Noord Oost II. Het plan bevat circa 60 woningen en een zorgcomplex. De vastgoedmarktcrisis heeft binnen Kamerik Noordoost II voor vertragingen gezorgd. Omdat in de grondexploitatie sprake was van een positieve boekwaarde, was het effect van de vertraging in financiële zin zeer beperkt. Nu de woningmarkt florerende is, zijn weer gefaseerd kavels op de markt gezet en stappen gemaakt voor de verdere ontwikkeling en afronding van Kamerik Noord Oost II.

In 2017 heeft de gemeente voorbereidingen getroffen voor de totstandkoming van een CPO-project van 10 tot 12 woningen. Tevens zijn er in 2017 vier kavels verkocht en zijn reserveringsovereenkomsten gesloten voor de overige vier kavels. Die gronden zullen in 2018 worden overgedragen aan de particulieren.

Door gewijzigde BBV-regeling in het afgelopen jaar is de gemeente verplicht tussentijds winst te nemen naar rato van de voortgang van het project. Gezien binnen het

grondexploitatiecomplex Kamerik Noord Oost II wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden voor tussentijdse winstneming, moet de winst nu genomen worden in plaats van het winstnemen bij afronding van het project (zie voor toelichting paragraaf 1.2). Dit resulteert voor Kamerik Noord Oost II in een winstneming van € 572.055,-. Deze vervroegde winstneming wordt geboekt naar de Algemene Reserve Grondbedrijf.

Projectkenmerken

Status	In exploitatie
Grondbeleid	Actief grondbeleid
Ontwikkelprogramma	Woningbouw
Startjaar	2005
Verwacht jaar afronding	2019
Eindwaarde 2017	€ 1.097.496
Eindwaarde 2018	€ 629.711

Kamerik Noord Oost II



b. Programma gerealiseerd 2017

Programma 2017	Raming	Realisatie	Vershil
woningen goedkoop (soc.)	0	0	0
woningen betaalbaar	0	0	0
woningen midden	0	0	0
woningen duur	8	4	-4
woningen totaal	8	4	-4
Bedrijven / Kantoren			
Winkels / Horeca			
Overig			
niet-woningen totaal	0	0	0

Toelichting

Voor het jaar 2017 stond de grondlevering van 8 kavels gepland. Daadwerkelijk zijn vier kavels geleverd en zijn voor de overige kavels reeds reserveringsovereenkomsten gesloten. In 2018 zullen de gronden voor die kavels geleverd worden.

De levering van de gronden t.b.v de CPO zal naar verwachting in 2019 plaatsvinden (onderstaand wordt uitgegaan van 10 woningen). De gesprekken over de koopsom en randvoorwaarden verlopen vooralsnog enigszins moeizaam.

Tevens zullen nog 2 naastgelegen particuliere kavels op de markt worden gezet en geleverd in 2019. Met de levering van de laatste twee kavels wordt het project afgerond in 2019.

c. Programma totaal

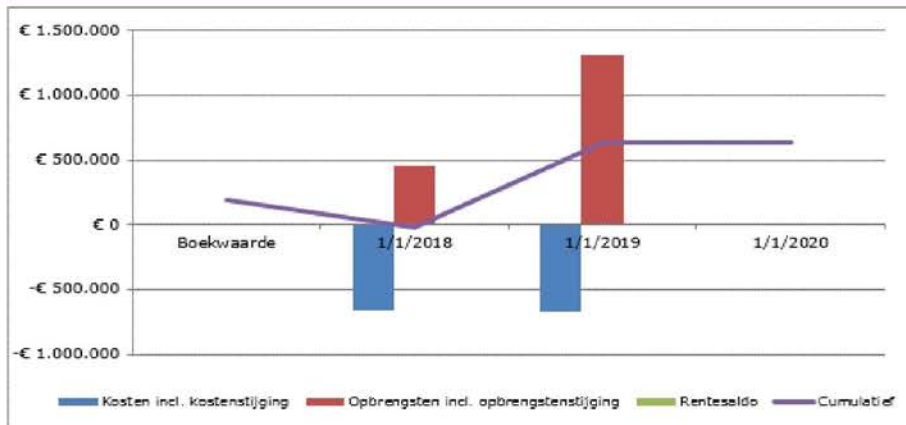
Programma 2018 e.v.	Totaal	Realisatie	Realiseren	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026 e.v.
woningen goedkoop (soc.)	25	25	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
woningen betaalbaar	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
woningen midden	10	0	10	0	10	0	0	0	0	0	0	0
woningen duur	22	16	6	4	2	0	0	0	0	0	0	0
woningen totaal	57	41	16	4	12	0	0	0	0	0	0	0
Bedrijven / Kantoren												
Winkels / Horeca												
Overig												
niet-woningen totaal	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Kamerik Noord Oost II



d. Financiën

Financieel overzicht 2018	Boekwaarde 1-1-2017	Realisatie 2017	Boekwaarde 1-1-2018	Nog te realiseren	Totaal	Verschillenanalyse		
						Totaal 2017	Totaal 2018	Verschil
Verwervingen	€ 365.925	€ 0	€ 365.925	€ 0	€ 365.925	€ 365.925	€ 365.925	€ 0
Onderzoekswerkzaamheden	€ 18.051	€ 0	€ 18.051	€ 0	€ 18.051	€ 18.051	€ 18.051	€ 0
Bouw- en woonrijp maken	€ 637.665	€ 39.313	€ 676.978	€ 837.088	€ 1.514.066	€ 1.514.066	€ 1.514.066	€ 0
Planontwikkelingskosten	€ 811.353	€ 115.552	€ 926.905	€ 230.000	€ 1.156.905	€ 1.011.297	€ 1.156.905	€ 145.608
Diverse kosten	€ 967.884	€ 584.035	€ 1.551.919	€ 64.392	€ 1.616.310	€ 1.075.271	€ 1.616.310	€ 541.039
Risicovoorziening	€ 0	€ 0	€ 0	€ 173.565	€ 173.565	€ 173.565	€ 173.565	€ 0
Totale kosten	€ 2.800.878	€ 738.900	€ 3.539.778	€ 1.305.045	€ 4.844.823	€ 4.158.175	€ 4.844.823	€ 686.648
Grondopbrengsten	€ 3.239.989	€ 487.967	€ 3.727.956	€ 1.736.536	€ 5.464.492	€ 5.271.492	€ 5.464.492	€ 193.000
Overige opbrengsten	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Totale opbrengsten	€ 3.239.989	€ 487.967	€ 3.727.956	€ 1.736.536	€ 5.464.492	€ 5.271.492	€ 5.464.492	€ 193.000
Faseringskosten	€ 0	€ 0	€ 0	-€ 10.041	-€ 10.041	€ 15.822	-€ 10.041	-€ 25.863
Saldo Eindwaarde					€ 629.710	€ 1.097.495	€ 629.710	-€ 467.785
Saldo Contante waarde per 1-1-2018					€ 604.310	€ 1.007.185	€ 604.310	-€ 402.875



Toelichting

De voornaamste wijziging in de grondexploitatie per 1-1-2018 betreft de verplichte winstneming á € 572.055 (onder diverse kosten) en de verhoging van het plankostenbudget voor het restant van het project. De opbrengsten voor de CPO zijn op basis van de ruimtelijke uitgangspunten herijkt, waardoor een hogere grondopbrengst wordt verwacht. Het totaal resultaat van de grondexploitatie is als gevolg van de tussentijdse winstneming gedaald met circa € 470.000 op eindwaarde ten opzichte van de grondexploitatie per 1-1-2017. De grondexploitatie kent een positief resultaat van € 629.710,- op eindwaarde.

e. Risico's

Risico's - top 3

1. Blijvende impasse tussen CPO-(groep) en gemeente omtrent de randvoorwaarden en de koopsom van de gronden.

2. Uitvoeringskosten openbare ruimte hoger dan verwacht.

Kwantitatief risicomanagement

In de Monte Carlo simulatie wordt uitgegaan van een positief resultaat conform de grondexploitatie van € 0,630 miljoen. Van de doorgerekende 10.000 scenario's komt 10% op een resultaat lager dan € 0,561 miljoen positief en 10% op een resultaat hoger dan € 0,667 miljoen positief. Op basis van de risicoanalyse kan worden geconcludeerd dat het resultaat met een zekerheid van 80% tussen € 0,561 miljoen positief en € 0,667 miljoen positief gelegen is. In de grondexploitatie is een risicoreservering opgenomen van € 0,174 miljoen. Op basis van deze risicoanalyse is geen aanvullende risicobuffer benodigd.

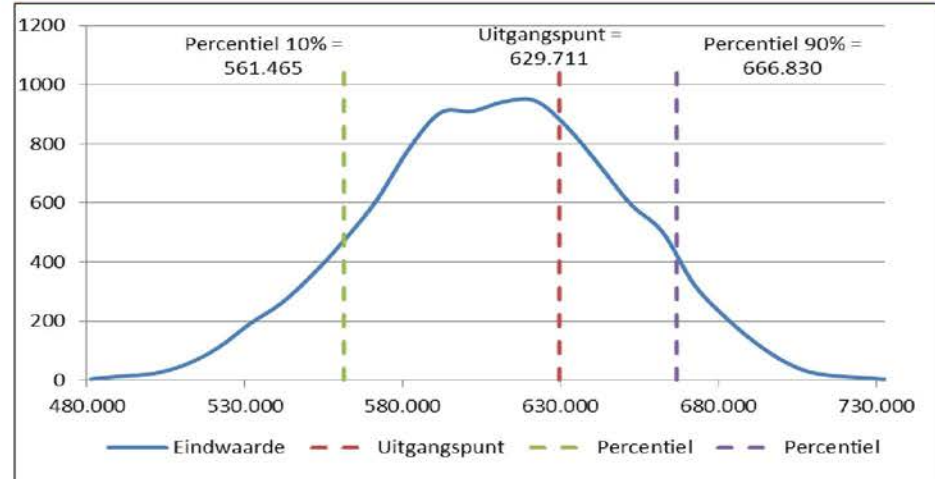
Een toelichting op de methodiek en werkwijze van de Monte Carlo simulatie wordt gegeven in paragraaf 3.4.

Beheersmaatregelen

Belangen inventariseren en daarop anticiperen en communiceren om de impasse te doorbreken en vertragingen in de ontwikkeling van het CPO-project te voorkomen. Verdere opties in kaart brengen om woningbouw te realiseren.

Sturen op passende oplossingen in civieltechnische uitwerking en bij aanbestedingen van het werk.

Monte Carlo Simulatie





a. Uitgangspunten

Het Brediuspark is een uniek stuk Woerden. Een stadspark waar, door de bijzondere ontstaansgeschiedenis, waardevolle natuur en cultureel erfgoed samenkomen. 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. Dit vormde de aanleiding voor het ontstaan van de Stichting Landgoed Bredius (SLB). De doelstelling van SLB is het herstellen en behoud van het park, het bieden van een plek van rust, het verhogen van de aantrekkelijkheid voor bevolking en bezoekers van Woerden, het verhogen van de beleving van de natuur en het uitbreiden van maatschappelijke functies. Een deel van de ruimtelijke visie "Paradijs in de stad" (2013) is nog niet uitgevoerd. De grondexploitatie ziet op enkele punten uit die visie toe. Dit betreft een mooie entree aan de westzijde (met ruimte voor bebouwing), nadere uitwerking van het entreegebied, de aanleg van een natuurspeelplaats en uitgifte van de naastgelegen de Vestekavels.

De grondexploitatie Brediuspark bestaat dan ook uit 2 woningbouwontwikkelingen. Dit betreffen 4 bouw kavels aan de Veste (vml. Polobadterrein) en 3 kavels aan de zijde van de Van Kempensingel. De uitgifte van de kavels aan de Veste stond op de planning voor 2018. Het opstellen van de randvoorwaarden kost echter meer tijd dan verwacht. Tevens is

gebleken is dat de geluidsbelasting op de gevels van de nieuw te bouwen woningen hoger is dan was verwacht, dit maakt aanvullende maatregelen noodzakelijk. Daarnaast is een extra bodemonderzoek uitgevoerd naar de bodemgesteldheid in het gebied en ligt het aanpassen van het entreegebied tijdelijk stil, als gevolg van een noodzakelijke grondruil die bij betrokken partijen gevoelig ligt. Dit alles heeft invloed op het niet halen van de planning.

Projectkenmerken

Status	In exploitatie
Grondbeleid	Actief grondbeleid
Ontwikkelprogramma	Woningbouw
Startjaar	2015
Verwacht jaar afronding	2021
Eindwaarde 2017	€ 972.362
Eindwaarde 2018	€ 997.291

b. Programma gerealiseerd 2017

Programma 2017	Raming	Realisatie	Vershil
woningen goedkoop (soc.)	0	0	0
woningen betaalbaar	0	0	0
woningen midden	0	0	0
woningen duur	0	0	0
<i>woningen totaal</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Bedrijven / Kantoren	0	0	0
Winkels / Horeca	0	0	0
Overig	0	0	0
<i>niet-woningen totaal</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>

Toelichting

In het afgelopen jaar waren geen realisaties van woningen voorzien, dit is conform de grondexploitatie per 1-1-2017.

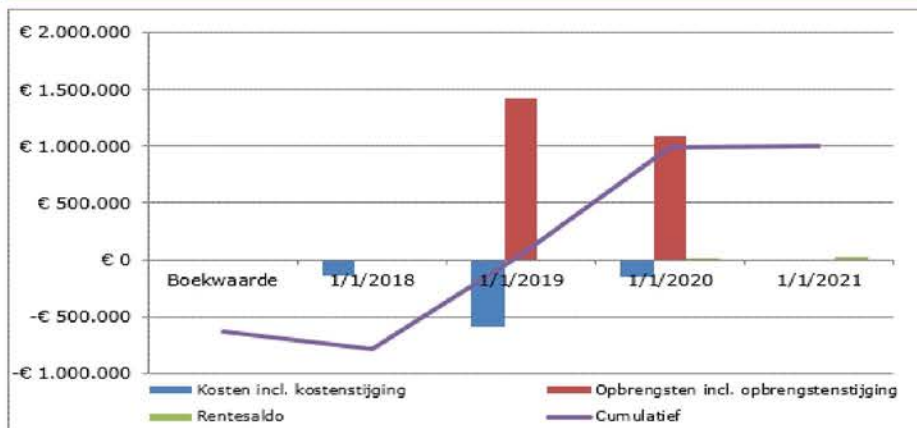
De levering van de gronden voor vier woningen aan de Veste stond in de grondexploitatie per 1-1-2017 gepland voor 2018. Als gevolg van de eerdere benoemde vertraging in de planvorming is de uitgifte van de gronden één jaar opgeschoven in de tijd. Hierdoor zullen in 2019 de gronden voor de 4 kavels aan de Veste worden geleverd en in 2020 de gronden voor de 3 kavels aan de zijde van de van Kempensingel.

c. Programma totaal

Programma 2018 e.v.	Totaal	Realisatie	Realiseren	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026 e.v.
woningen goedkoop (soc.)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
woningen betaalbaar	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
woningen midden	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
woningen duur	7	0	7	0	4	3	0	0	0	0	0	0
<i>woningen totaal</i>	<i>7</i>	<i>0</i>	<i>7</i>	<i>0</i>	<i>4</i>	<i>3</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Bedrijven / Kantoren												
Winkels / Horeca												
Overig												
<i>niet-woningen totaal</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>

d. Financiën

Financieel overzicht 2018	Boekwaarde 1-1-2017	Realisatie 2017	Boekwaarde 1-1-2018	Nog te realiseren	Totaal	Verschillenanalyse		
						Totaal 2017	Totaal 2018	Verschil
Verwervingen	€ 550.732	€ 0	€ 550.732	€ 0	€ 550.732	€ 550.732	€ 550.732	€ 0
Onderzoekswerkzaamheden	€ 0	€ 0	€ 0	€ 30.000	€ 30.000	€ 5.000	€ 30.000	€ 25.000
Bouw- en woonrijp maken	€ 0	€ 0	€ 0	€ 445.693	€ 445.693	€ 445.693	€ 445.693	€ 0
Planontwikkelingskosten	€ 15.570	€ 51.790	€ 67.360	€ 132.210	€ 199.570	€ 179.570	€ 199.570	€ 20.000
Diverse kosten	€ 0	€ 11.779	€ 11.779	€ 25.000	€ 36.779	€ 25.000	€ 36.779	€ 11.779
Risicovoorziening	€ 0	€ 0	€ 0	€ 242.000	€ 242.000	€ 242.000	€ 242.000	€ 0
Totale kosten	€ 566.302	€ 63.569	€ 629.871	€ 874.903	€ 1.504.774	€ 1.447.995	€ 1.504.774	€ 56.779
Grondopbrengsten	€ 0	€ 0	€ 0	€ 2.416.790	€ 2.416.790	€ 2.416.790	€ 2.416.790	€ 0
Overige opbrengsten	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Totale opbrengsten	€ 0	€ 0	€ 0	€ 2.416.790	€ 2.416.790	€ 2.416.790	€ 2.416.790	€ 0
Faseringskosten	€ 0	€ 0	€ 0	-€ 85.275	-€ 85.275	-€ 3.566	-€ 85.275	-€ 81.709
Saldo Eindwaarde					€ 997.291	€ 972.361	€ 997.291	€ 24.930
Saldo Contante waarde per 1-1-2018					€ 918.458	€ 898.312	€ 918.458	€ 20.146



Toelichting

De voornaamste wijziging in de grondexploitatie per 1-1-2018 ten opzichte van 1-1-2017 betreft het opnemen van kosten ten behoeve van sanering á € 25.000 en een verhoging van het plankostenbudget als gevolg van de opgelopen vertragingen. Het totaal resultaat van de grondexploitatie is als gevolg van de gewijzigde parameters op eindwaarde verbeterd met circa € 25.000 ten opzichte van de grondexploitatie per 1-1-2017. De grondexploitatie kent een positief resultaat van € 997.291,- op eindwaarde.

e. Risico's

Risico's - top 3

1. Verdere vertraging in de planvorming.

2. Noodzakelijke afzet van 7 kavels om gemeentelijke kosten te dekken.

3. Hogere saneringskosten dan verwacht.

Kwantitatief risicomanagement

In de Monte Carlo simulatie wordt uitgegaan van een positief resultaat conform de grondexploitatie van € 0,997 miljoen. Van de doorgerekende 10.000 scenario's komt 10% op een resultaat lager dan € 0,918 miljoen positief en 10% op een resultaat hoger dan € 1,057 miljoen positief. Op basis van de risicoanalyse kan worden geconcludeerd dat het resultaat met een zekerheid van 80% tussen € 0,918 miljoen positief en € 1,057 miljoen positief gelegen is. In de grondexploitatie is een risicoreservering opgenomen van € 0,242 miljoen. Op basis van deze risicoanalyse is geen aanvullende risicobuffer benodigd.

Een toelichting op de methodiek en werkwijze van de Monte Carlo simulatie wordt gegeven in paragraaf 3.4.

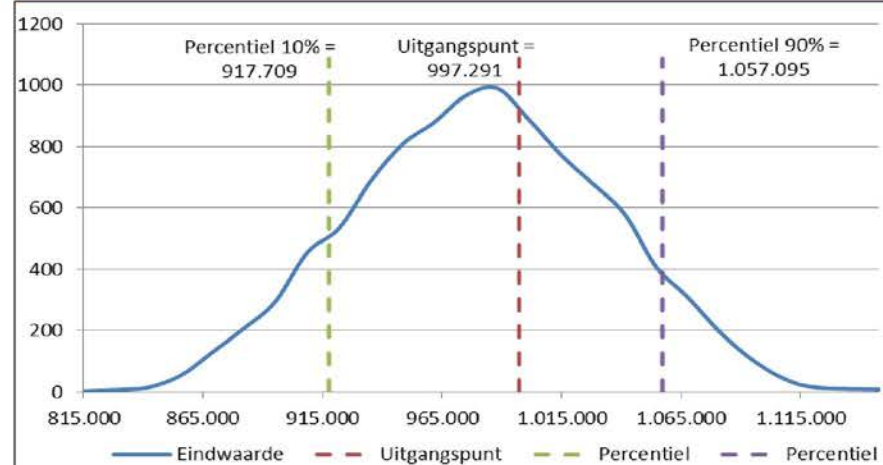
Beheersmaatregelen

Strak sturen op de planning en vroegtijd actoren, belangen en risico's inventariseren en daarop anticiperen waarmee verdere vertragingen worden voorkomen.

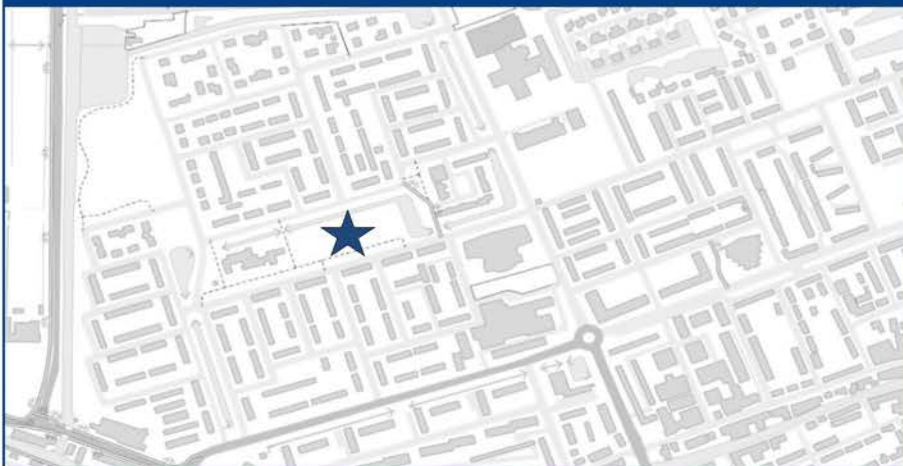
De grondopbrengsten uit de verkoop van de gronden voor de 7 kavels zijn noodzakelijk om de te maken en gemaakte gemeentelijke kosten te dekken. In discussies omtrent het aantal woningen de noodzakelijkheid benoemen en benadrukken.

De saneringskosten zijn in beeld gebracht en opgenomen in de grondexploitatie. Indien de sanering een groter oppervlak betreft, zullen hogere saneringskosten het gevolg zijn.

Monte Carlo Simulatie



Jan Steenstraat



a. Uitgangspunten

De locatie Jan Steenstraat betreft een voormalige schoollocatie. In het kader van het onderzoeksrapport versnelling woningbouw (2017) is de vrijgekomen kavel geselecteerd als kansrijke locatie voor de versnelde ontwikkeling van woningbouw. Na de selectieprocedure is eind december een ontwikkelovereenkomst gesloten met de geselecteerde ontwikkelaar. Op de locatie is de ontwikkeling van 33 woningen beoogd, bestaande uit zowel appartementen als grondgebonden woningen (herenhuizen). De appartementen betreffen onder andere vrije sector huurwoningen. Bewust is gekozen voor een optimale mix van woningtypologieën voor diverse doelgroepen in een groene zone.

Het bestemmingsplan voor de ontwikkeling is reeds opgesteld en in 2017 in werking getreden. De grond zal medio 2018 worden overgedragen aan de ontwikkelaar die vervolgens de 33 woningen zal realiseren. De inrichting van de openbare ruimte buiten het bouwvlak wordt door de gemeente gedaan.

Naar verwachting kan het grondexploitatiecomplex in 2020 worden afgesloten met een positief resultaat van € 1.434.070 op eindwaarde.

Projectkenmerken	
Status	In exploitatie
Grondbeleid	Actief grondbeleid
Ontwikkelprogramma	Woningbouw
Startjaar	2017
Verwacht jaar afronding	2020
Eindwaarde 2017	€ 1.352.043
Eindwaarde 2018	€ 1.434.070

b. Programma gerealiseerd 2017

Programma 2017	Raming	Realisatie	Vershil
woningen goedkoop (soc.)	0	0	0
woningen betaalbaar	0	0	0
woningen midden	0	0	0
woningen duur	0	0	0
<i>woningen totaal</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Bedrijven / Kantoren	0	0	0
Winkels / Horeca	0	0	0
Overig	0	0	0
<i>niet-woningen totaal</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>

Toelichting

In het afgelopen jaar waren geen realisaties van woningen voorzien, dit is conform de grondexploitatie per 1-1-2017. In 2018 zal de grondverkoop plaatsvinden en zullen de woningen op de markt worden gebracht en worden gerealiseerd door de ontwikkelaar.

Ten opzichte van de grondexploitatie per 1-1-2017 is het aantal woningen op de ontwikkelplot verhoogd met 9, naar 33 woningen. Dit conform de gesloten ontwikkelovereenkomst met de ontwikkelaar.

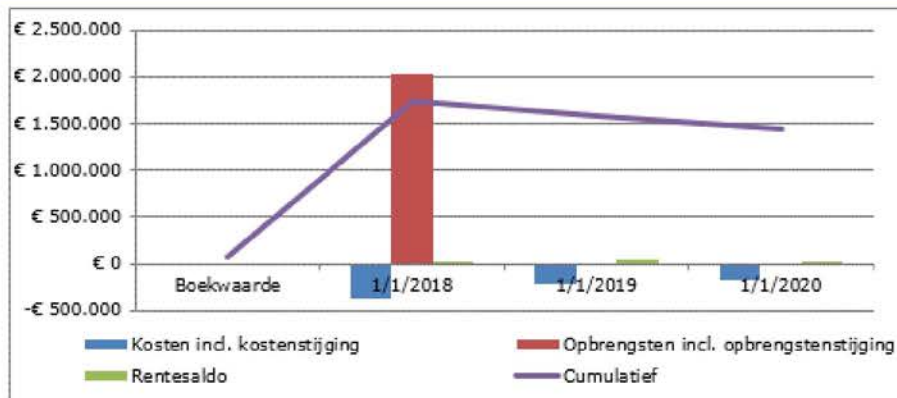
De ontwikkeling kent een gedifferentieerd woningaanbod, er zullen zowel woningen in het segment 'betaalbaar', 'midden' als 'duur' gerealiseerd worden.

c. Programma totaal

Programma 2018 e.v.	Totaal	Realisatie	Realiseren	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026 e.v.
woningen goedkoop (soc.)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
woningen betaalbaar	11	0	11	11	0	0	0	0	0	0	0	0
woningen midden	13	0	13	13	0	0	0	0	0	0	0	0
woningen duur	9	0	9	9	0	0	0	0	0	0	0	0
<i>woningen totaal</i>	<i>33</i>	<i>0</i>	<i>33</i>	<i>33</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Bedrijven / Kantoren												
Winkels / Horeca												
Overig												
<i>niet-woningen totaal</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>

d. Financiën

Financieel overzicht 2018	Boekwaarde 1-1-2017	Realisatie 2017	Boekwaarde 1-1-2018	Nog te realiseren	Totaal	Verschillenanalyse		
						Totaal 2017	Totaal 2018	Verschil
Verwervingen	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Onderzoekswerkzaamheden	€ 0	€ 20.238	€ 20.238	€ 9.762	€ 30.000	€ 30.000	€ 30.000	€ 0
Bouw- en woonrijp maken	€ 0	€ 0	€ 0	€ 269.463	€ 269.463	€ 153.155	€ 269.463	€ 116.308
Planontwikkelingskosten	€ 0	€ 132.909	€ 132.909	€ 190.510	€ 323.419	€ 305.973	€ 323.419	€ 17.446
Diverse kosten	€ 0	€ 0	€ 0	€ 60.000	€ 60.000	€ 35.000	€ 60.000	€ 25.000
Risicovoorziening	€ 0	€ 0	€ 0	€ 202.860	€ 202.860	€ 210.000	€ 202.860	-€ 7.140
Totale kosten	€ 0	€ 153.147	€ 153.147	€ 732.595	€ 885.742	€ 734.128	€ 885.742	€ 151.614
Grondopbrengsten	€ 0	€ 225.400	€ 225.400	€ 2.028.600	€ 2.254.000	€ 2.100.000	€ 2.254.000	€ 154.000
Overige opbrengsten	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Totale opbrengsten	€ 0	€ 225.400	€ 225.400	€ 2.028.600	€ 2.254.000	€ 2.100.000	€ 2.254.000	€ 154.000
Faseringskosten	€ 0	€ 0	€ 0	-€ 65.813	-€ 65.813	€ 13.828	-€ 65.813	-€ 79.641
Saldo Eindwaarde					€ 1.434.071	€ 1.352.044	€ 1.434.071	€ 82.027
Saldo Contante waarde per 1-1-2018					€ 1.348.182	€ 1.299.542	€ 1.348.182	€ 48.640



Toelichting

De voornaamste wijziging in de grondexploitatie per 1-1-2018 ten opzichte van 1-1-2017 betreft het opnemen van de overeengekomen koopsom (cf. ontwikkelovereenkomst), dit levert een voordeel van circa € 154.000 op. Aan de kostenzijde is de bouw- en woonrijp maken post verhoogd met € 116.000 ten behoeve van inrichting van de openbare ruimte. Het beoogde kwaliteitsniveau met een groen karakter cf. het inrichtingsplan zorgt voor hogere civieltechnische kosten. Daarnaast zijn de posten planontwikkelingskosten en diverse kosten licht verhoogd. De hogere plankosten zijn het gevolg van de hogere civieltechnische investering waarop voorbereiding en toezicht moeten worden gehouden. Onder diverse kosten is rekening gehouden met de betaling van een rekenvergoeding. Het totaal resultaat van de grondexploitatie is op eindwaarde verbeterd met circa € 82.000. De grondexploitatie kent een positief resultaat van € 1.434.071,- op eindwaarde.

e. Risico's

Risico's - top 3

1. Vertraging in de planvorming.

2. Uitvoeringskosten openbare ruimte hoger dan verwacht.

3. Civieltechnische uitvoering ontwikkelaar binnen bouwvlak.

Kwantitatief risicomanagement

In de Monte Carlo simulatie wordt uitgegaan van een positief resultaat conform de grondexploitatie van € 1,434 miljoen. Van de doorgerekende 10.000 scenario's komt 10% op een resultaat lager dan € 1,429 miljoen positief en 10% op een resultaat hoger dan € 1,502 miljoen positief. Op basis van de risicoanalyse kan worden geconcludeerd dat het resultaat met een zekerheid van 80% tussen € 1,429 miljoen positief en € 1,502 miljoen positief gelegen is. In de grondexploitatie is een risicoreservering opgenomen van € 0,203 miljoen. Op basis van deze risicoanalyse is geen aanvullende risicobuffer benodigd.

Een toelichting op de methodiek en werkwijze van de Monte Carlo simulatie wordt gegeven in paragraaf 3.4.

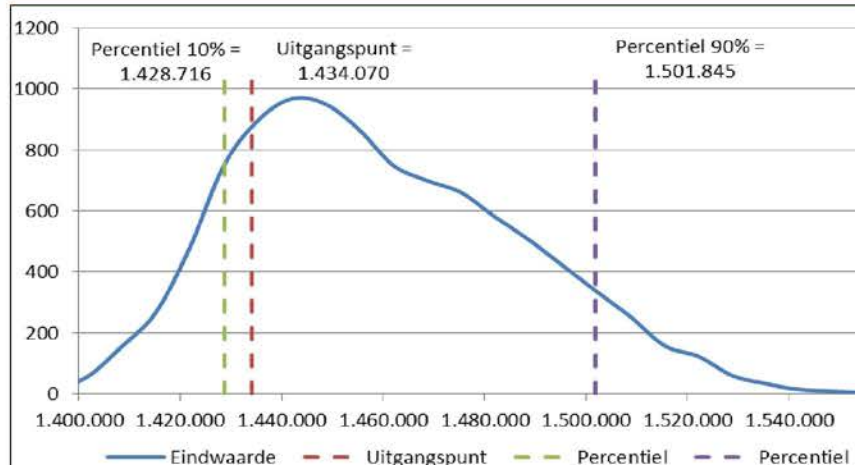
Beheersmaatregelen

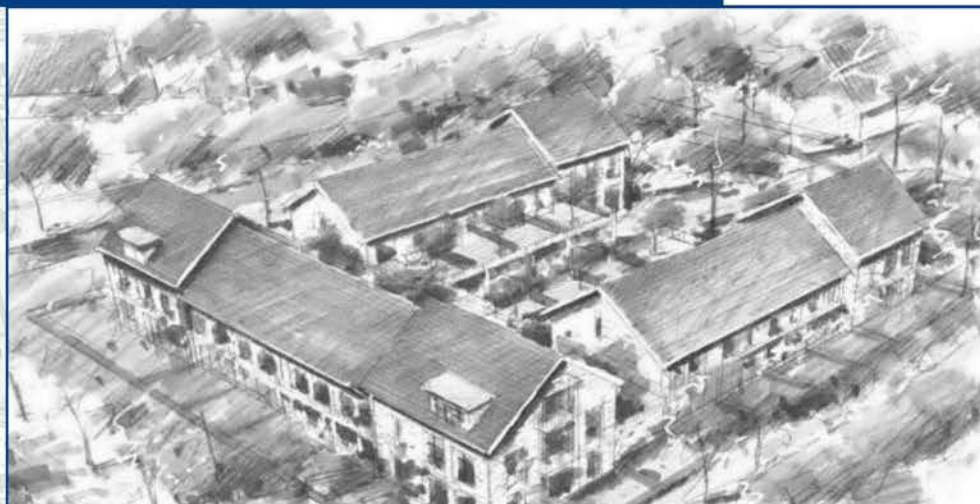
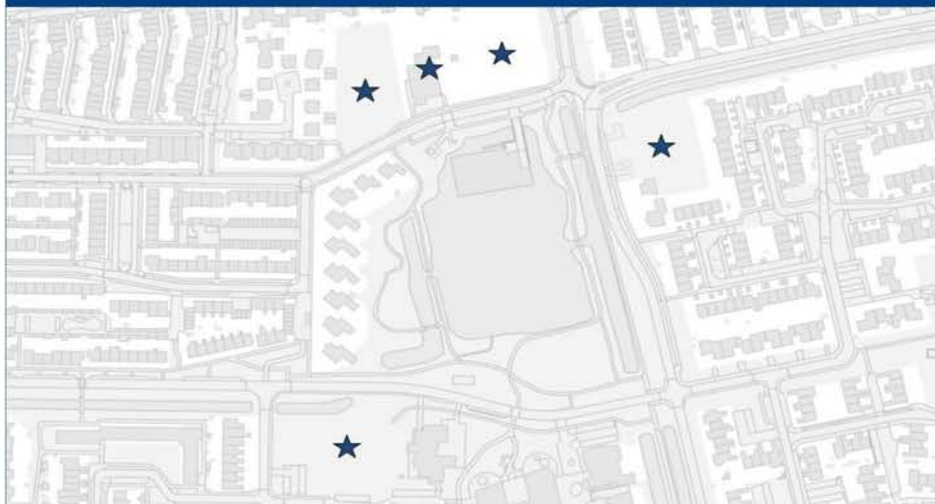
Door vroegtijd actoren en belangen te inventariseren en te betrekken en een strakke, maar realistische planning te hanteren, waarmee vertragingen worden voorkomen.

Sturen op passende oplossingen in civieltechnische uitwerking en bij aanbestedingen van het werk.

Gemeente stuurt op kwaliteit in civieltechnische uitvoering zodat oplevering binnen het bouwblok, volgens gemeentelijke normen zal plaatsvinden.

Monte Carlo Simulatie





a. Uitgangspunten

De grondexploitatie Harmelen bestaat uit meerdere locaties te weten; de voormalige zwembadlocatie, de Fonteinschoollocatie, de voormalige gemeentelocatie, de Mauritshof Kind&Co-locatie en de locatie nabij de tennisvelden. Gezamenlijk worden op de locaties circa 80 woningen en een kinderdagverblijf gerealiseerd. Het betreft hier de realisatie van sociale en vrije sector woningbouw.

In het kader van het onderzoeksrapport versnelling woningbouw (2017) is de Mauritshof te Harmelen geselecteerd als kansrijke locatie voor de versnelde ontwikkeling van woningbouw. In 2017 is daartoe een ontwikkelingsovereenkomst gesloten met een ontwikkelaar en is het bestemmingsplan opgesteld en in werking getreden. De grond zal medio 2018 worden overgedragen aan de ontwikkelaar die vervolgens 24 woningen zal realiseren. De inrichting van de openbare ruimte buiten het bouwvlak wordt door de gemeente gedaan.

De voormalige Zwembadlocatie, de Kind& Co locatie en de Fonteinschoollocatie zijn ruimtelijk met elkaar verbonden. Op de voormalige zwembadlocatie wordt de realisatie van 9 woningen mogelijk gemaakt. Daartoe is reeds een overeenkomst gesloten met een ontwikkelaar, die de woningen zal realiseren. Op de Kind&Co locatie is de realisatie van 6 CPO woningen beoogd.

Op de voormalige Fonteinschoollocatie is de realisatie van 25 (sociale) appartementen voorzien. Ten behoeve van een goede ruimtelijke inpassing lopen nog onderzoeken naar optimalisatiemogelijkheden. Op de laatste locatie, de gemeentehuislocatie wordt voorsnog uitgegaan van de realisatie van 16 appartementen. Naar verwachting kan het grondexploitatiecomplex in 2021 worden afgesloten met een positief resultaat.

Projectkenmerken

Status	In exploitatie
Grondbeleid	Actief grondbeleid
Ontwikkelprogramma	Woningbouw
Startjaar	2017
Verwacht jaar afronding	2021
Eindwaarde 2017	€ 802.370
Eindwaarde 2018	€ 1.137.679

b. Programma gerealiseerd 2017

Programma 2017	Raming	Realisatie	Vershil
woningen goedkoop (soc.)	0	0	0
woningen betaalbaar	0	0	0
woningen midden	0	0	0
woningen duur	0	0	0
<i>woningen totaal</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Bedrijven / Kantoren	0	0	0
Winkels / Horeca	0	0	0
Overig	0	0	0
<i>niet-woningen totaal</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>

Toelichting

In het afgelopen jaar waren geen realisaties van woningen voorzien, dit is conform de grondexploitatie per 1-1-2017. Daarentegen worden in de komende jaren de te realiseren woningen van de diverse locaties in Harmelen op de markt gebracht. Daarbij wordt gestart met de grondverkoop van de woningen op de Mauritshof in 2018, waarna in 2019 de gronden op de zwembadlocatie en de Kind&Co locatie worden overgedragen. In 2020 zal naar verwachting de woningbouw op de voormalige fonteinschoollocatie en voormalige gemeentehuislocatie gerealiseerd worden.

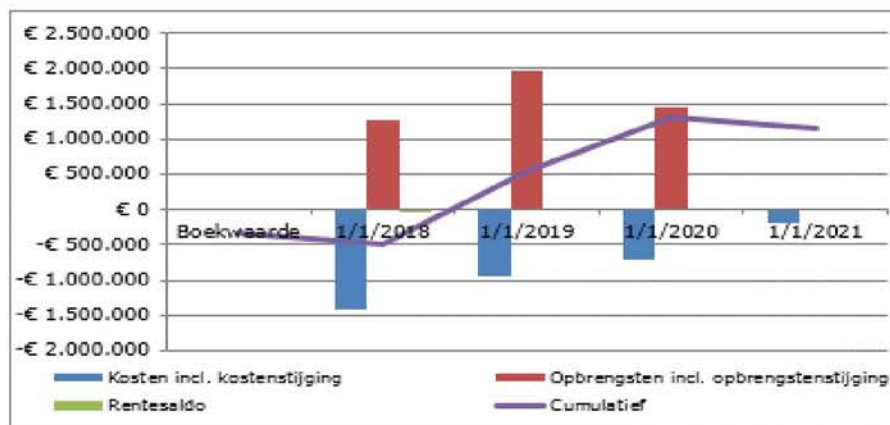
Ten opzichte van de grondexploitatie per 1-1-2017 is het aantal woningen op de Mauritshof verhoogd met 4, naar 24 woningen, conform de ontwikkelovereenkomst met de ontwikkelaar.

c. Programma totaal

Programma 2018 e.v.	Totaal	Realisatie	Realiseren	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026 e.v.
woningen goedkoop (soc.)	37	0	37	12	0	25	0	0	0	0	0	0
woningen betaalbaar	15	0	15	12	0	3	0	0	0	0	0	0
woningen midden	8	0	8	0	0	8	0	0	0	0	0	0
woningen duur	20	0	20	0	15	5	0	0	0	0	0	0
<i>woningen totaal</i>	<i>80</i>	<i>0</i>	<i>80</i>	<i>24</i>	<i>15</i>	<i>41</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Bedrijven / Kantoren												
Winkels / Horeca												
Overig												
<i>niet-woningen totaal</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>

d. Financiën

Financieel overzicht 2018	Boekwaarde 1-1-2017	Realisatie 2017	Boekwaarde 1-1-2018	Nog te realiseren	Totaal	Verschillenanalyse		
						Totaal 2017	Totaal 2018	Verschil
Verwervingen	€ 0	€ 308.914	€ 308.914	€ 625.000	€ 933.914	€ 933.914	€ 933.914	€ 0
Onderzoekswerkzaamheden	€ 0	€ 0	€ 0	€ 146.061	€ 146.061	€ 140.061	€ 146.061	€ 6.000
Bouw- en woonrijp maken	€ 0	€ 0	€ 0	€ 1.031.123	€ 1.031.123	€ 986.123	€ 1.031.123	€ 45.000
Planontwikkelingskosten	€ 0	€ 141.695	€ 141.695	€ 700.096	€ 841.791	€ 829.291	€ 841.791	€ 12.500
Diverse kosten	€ 0	€ 0	€ 0	€ 230.000	€ 230.000	€ 230.000	€ 230.000	€ 0
Risicovoorziening	€ 0	€ 0	€ 0	€ 459.480	€ 459.480	€ 442.223	€ 459.480	€ 17.257
Totale kosten	€ 0	€ 450.608	€ 450.608	€ 3.191.760	€ 3.642.368	€ 3.561.612	€ 3.642.368	€ 80.756
Grondopbrengsten	€ 0	€ 115.100	€ 115.100	€ 4.594.802	€ 4.709.903	€ 4.422.233	€ 4.709.903	€ 287.670
Overige opbrengsten	€ 0	€ 0	€ 0	€ 6.000	€ 6.000	€ 0	€ 6.000	€ 6.000
Totale opbrengsten	€ 0	€ 115.100	€ 115.100	€ 4.600.802	€ 4.715.903	€ 4.422.233	€ 4.715.903	€ 293.670
Faseringskosten	€ 0	€ 0	€ 0	-€ 64.145	-€ 64.145	€ 58.251	-€ 64.145	-€ 122.396
Saldo Eindwaarde					€ 1.137.679	€ 802.370	€ 1.137.679	€ 335.309
Saldo Contante waarde per 1-1-2018					€ 1.047.748	€ 741.266	€ 1.047.748	€ 306.482



Toelichting

De voornaamste wijziging in de grondexploitatie per 1-1-2018 ten opzichte van 1-1-2017 betreft het opnemen van de overeengekomen koopsom (cf. ontwikkelovereenkomst), dit levert een voordeel van circa € 290.000 op. Aan de kostenzijde is de bouw- en woonrijp maken post verhoogd met € 45.000 ten behoeve van inrichting van de openbare ruimte. Daarnaast zijn de posten onderzoekswerkzaamheden en planontwikkelingskosten licht verhoogd t.b.v. aanvullend onderzoek. De verhoging van de risicovoorziening, volgt uit de overeengekomen grondprijs. Het totaal resultaat van de grondexploitatie is op eindwaarde verbeterd met circa € 335.000. De grondexploitatie kent een positief resultaat van € 1.137.679,- op eindwaarde.

e. Risico's

Risico's - top 3

1. Bezwaren van omwonenden en belanghebbenden op planologische procedures van de diverse locaties.
2. Vertraging in de planvorming op één of meerdere locaties.
3. Verplaatsing kinderdagverblijf.

Kwantitatief risicomanagement

In de Monte Carlo simulatie wordt uitgegaan van een positief resultaat conform de grondexploitatie van € 1,138 miljoen. Van de doorgerekende 10.000 scenario's komt 10% op een resultaat lager dan € 1,042 miljoen positief en 10% op een resultaat hoger dan € 1,197 miljoen positief. Op basis van de risicoanalyse kan worden geconcludeerd dat het resultaat met een zekerheid van 80% tussen € 1,042 miljoen positief en € 1,197 miljoen positief gelegen is. In de grondexploitatie is een risicoreservering opgenomen van € 0,459 miljoen. Op basis van deze risicoanalyse is geen aanvullende risicobuffer benodigd.

Een toelichting op de methodiek en werkwijze van de Monte Carlo simulatie wordt gegeven in paragraaf 3.4.

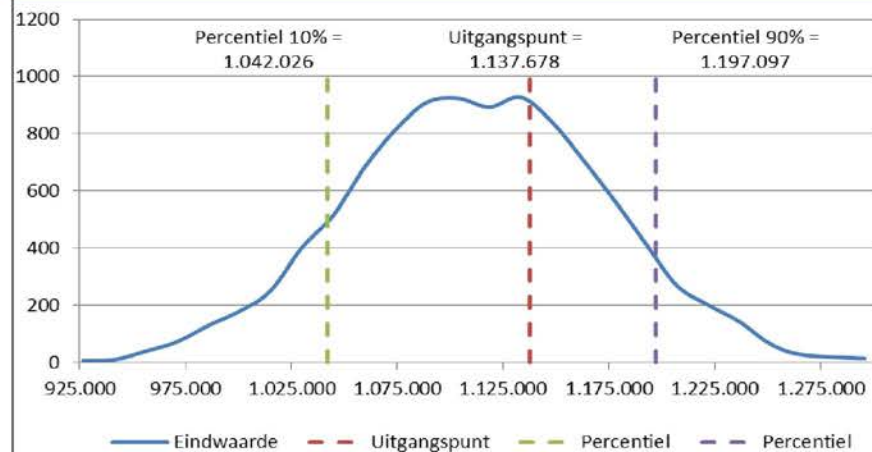
Beheersmaatregelen

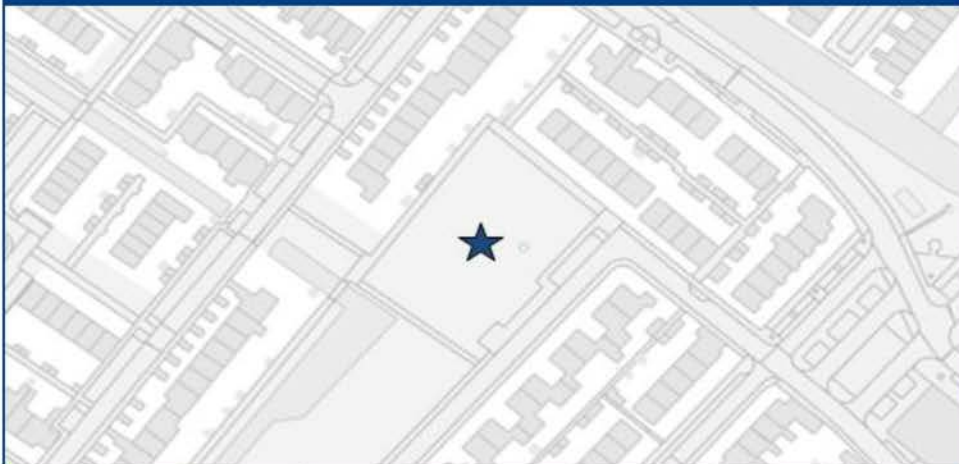
Door omgevingsmanagement wordt getracht bezwaren weg te nemen, danwel mee te nemen in de planvorming voor zover dat kan. Vroegtijdig betrekken van de omgeving is van groot belang.

Door vroegtijd actoren en belangen te inventariseren en te betrekken en een strakke, maar realistische planning te hanteren, waarmee vertragingen worden voorkomen.

Constructief overleg tussen partijen (gemeente, ontwikkelaar en organisatie kinderdagverblijf) voeren met oog voor elkaars belangen over de verplaatsing van het kinderdagverblijf.

Monte Carlo Simulatie





a. Uitgangspunten

De voormalige basisschool De Pionier in Zegveld (Clausstraat 22) is gesloopt. Het terrein is nu een grasveld en kan worden verkocht en herontwikkeld. GroenWest heeft op verzoek van de zorgcoöperatie Zegveld belangstelling om max. 14 zorgwoningen op het perceel te realiseren. Hierbij wordt opgemerkt dat GroenWest sociale huurwoningen wil realiseren. Het plan biedt de gemeente de mogelijkheid grond te verkopen en ruimte te bieden voor een maatschappelijke functie. Hiermee kan ook de zorgverlening van het bewonersinitiatief worden versterkt. GroenWest is als ontwikkelaar grotendeels zelf verantwoordelijk voor de voortgang en draagt de financiële risico's. De grondprijs volgt uit de gemeentelijke grondprijsbrief, die jaarlijks wordt vastgesteld. Als de koop-/realisatieovereenkomst is gesloten, wordt het bestemmingsplan gewijzigd. Een wijziging van het bestemmingsplan is nodig om de benodigde omgevingsvergunning voor het plan te kunnen verlenen.

De verwachte levering van de gronden staat gepland voor 2019, waarna de woningen gerealiseerd kunnen worden. Uitgangspunt in de grondexploitatie is dat GroenWest de kavel volledig overneemt en de inrichting van de openbare ruimte verzorgt.

Projectkenmerken

Status	In exploitatie
Grondbeleid	Actief grondbeleid
Ontwikkelprogramma	Woningbouw
Startjaar	2017
Verwacht jaar afronding	2019
Eindwaarde 2017	€ 75.736
Eindwaarde 2018	€ 79.180

b. Programma gerealiseerd 2017

Programma 2017	Raming	Realisatie	Vershil
woningen goedkoop (soc.)	0	0	0
woningen betaalbaar	0	0	0
woningen midden	0	0	0
woningen duur	0	0	0
<i>woningen totaal</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Bedrijven / Kantoren	0	0	0
Winkels / Horeca	0	0	0
Overig	0	0	0
<i>niet-woningen totaal</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>

Toelichting

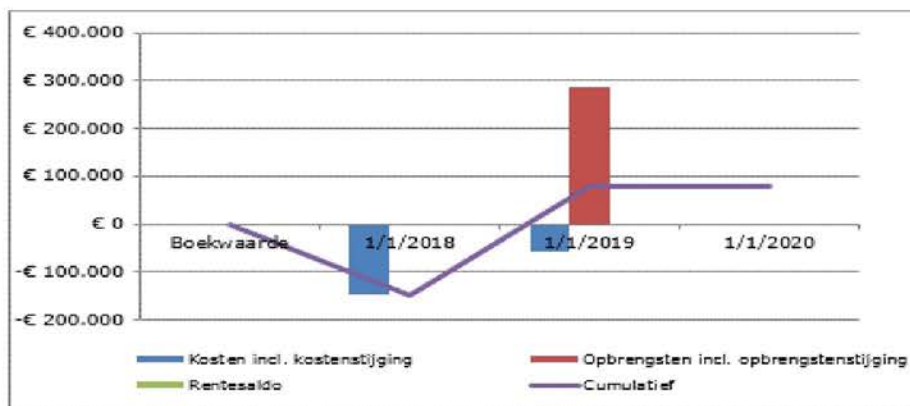
De grondverkoop aan GroenWest staat gepland voor 2019. GroenWest kan vervolgens de 14 zorgwoningen i.s.m. Zegveld Zorgt realiseren.

c. Programma totaal

Programma 2018 e.v.	Totaal	Realisatie	Realiseren	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026 e.v.
woningen goedkoop (soc.)	14	0	14	0	14	0	0	0	0	0	0	0
woningen betaalbaar												
woningen midden												
woningen duur												
<i>woningen totaal</i>	<i>14</i>	<i>0</i>	<i>14</i>	<i>0</i>	<i>14</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Bedrijven / Kantoren												
Winkels / Horeca												
Overig												
<i>niet-woningen totaal</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>

d. Financiën

Financieel overzicht 2018	Boekwaarde 1-1-2017	Realisatie 2017	Boekwaarde 1-1-2018	Nog te realiseren	Totaal	Verschillenanalyse		
						Totaal 2017	Totaal 2018	Verschil
Verwervingen	€ 0	€ 0	€ 0	€ 94.684	€ 94.684	€ 94.684	€ 94.684	€ 0
Onderzoekswerkzaamheden	€ 0	€ 0	€ 0	€ 10.000	€ 10.000	€ 10.000	€ 10.000	€ 0
Bouw- en woonrijp maken	€ 0	€ 0	€ 0	€ 8.422	€ 8.422	€ 8.422	€ 8.422	€ 0
Planontwikkelingskosten	€ 0	€ 0	€ 0	€ 40.000	€ 40.000	€ 40.000	€ 40.000	€ 0
Diverse kosten	€ 0	€ 0	€ 0	€ 35.000	€ 35.000	€ 35.000	€ 35.000	€ 0
Risicovoorziening	€ 0	€ 0	€ 0	€ 14.288	€ 14.288	€ 14.288	€ 14.288	€ 0
Totale kosten	€ 0	€ 0	€ 0	€ 202.394	€ 202.394	€ 202.394	€ 202.394	€ 0
Grondopbrengsten	€ 0	€ 0	€ 0	€ 286.984	€ 286.984	€ 285.768	€ 286.984	€ 1.216
Overige opbrengsten	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Totale opbrengsten	€ 0	€ 0	€ 0	€ 286.984	€ 286.984	€ 285.768	€ 286.984	€ 1.216
Faseringskosten	€ 0	€ 0	€ 0	€ 5.410	€ 5.410	€ 7.637	€ 5.410	-€ 2.227
Saldo Eindwaarde					€ 79.180	€ 75.737	€ 79.180	€ 3.443
Saldo Contante waarde per 1-1-2018					€ 75.986	€ 72.795	€ 75.986	€ 3.191



Toelichting

In 2017 zijn geen kosten en opbrengsten gerealiseerd ten aanzien van de Pionier. Ten opzichte van de grondexploitatie 1-1-2017 is er sprake van minimale verschillen. Door een lichte verhoging van de grondprijs sociale woningbouw (cf. grondprijsbrief 2018) worden in de grondexploitatie per 1-1-2018 meer opbrengsten verwacht. De verwachte gronduitgifte zal in 2019 plaatsvinden. Doordat de looptijd van het project met één jaar is verkort, worden er minder faseringskosten (kosten- / opbrengsten en rente) gemaakt. Op eindwaarde verbetert het resultaat daardoor met circa € 3.400 euro.

e. Risico's

Risico's - top 3

1. Risico is allereerst dat het gemeente en GroenWest niet lukt om een koop-/realisatieovereenkomst te sluiten, omdat geen overeenstemming bestaat over de totale koopsom dan wel de randvoorwaarden.

2. Mogelijk verzet van omwonenden. Omwonenden kunnen het plan vertragen met zienswijzen en beroep.

3. Te hoge bouwkosten in relatie tot beoogd programma (zorgwoningen, gasloos)

Kwantitatief risicomanagement

In de Monte Carlo simulatie wordt uitgegaan van een positief resultaat conform de grondexploitatie van € 0,079 miljoen. Van de doorgerekende 10.000 scenario's komt 10% op een resultaat lager dan € 0,077 miljoen positief en 10% op een resultaat hoger dan € 0,080 miljoen positief. Op basis van de risicoanalyse kan worden geconcludeerd dat het resultaat met een zekerheid van 80% tussen € 0,077 miljoen positief en € 0,080 miljoen positief gelegen is. In de grondexploitatie is een risicoreservering opgenomen van € 0,014 miljoen. Op basis van deze risicoanalyse is geen aanvullende risicobuffer benodigd.

Een toelichting op de methodiek en werkwijze van de Monte Carlo simulatie wordt gegeven in paragraaf 3.4.

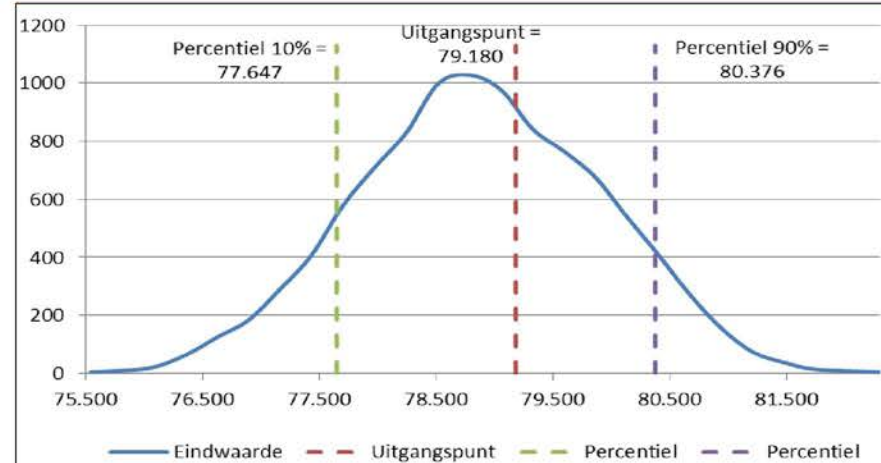
Beheersmaatregelen

Vroegtijdig in gesprek gaan met GroenWest omtrent de randvoorwaarden en koopsom voor de ontwikkeling van de zorgwoningen in Zegveld.

Voor de plannen is een groot draagvlak vereist. Het is dan ook van belang om omwonenden en het dorpsplatform in het proces te betrekken middels goed omgevingsmanagement.

Gezamenlijk de optimalisatiemogelijkheden

Monte Carlo Simulatie



4. Risicomanagement



4.1 Risico's en beheersmaatregelen

Het bezit van gronden en de ontwikkeling daarvan gaat gepaard met risico's. De gemeente Woerden onderkent dit. In de nota "Vaste grond voor beleid" uit 2006, met het addendum uit 2011, zijn de kaders voor het risicomanagement in de gemeente Woerden vastgelegd.

Voorzienbare risico's

De belangrijkste risico's in algemene zin, die kunnen worden onderscheiden betreffen:

- Renteschommelingen (lees: stijgingen) op de leenportefeuille;
- Afname marktbehoefte. Dit komt tot uitdrukking door kostenverhogingen verband houdend met plan- en programma aanpassingen, lagere opbrengsten en/of verlate opbrengsten.
- Toename kosten door tegenvallende resultaten bij de uitvoering van werken en werkzaamheden. Dit kan betrekking hebben op een aanbesteding en/of de omvang van een bodemsanering.
- Aanwezigheid van belemmerende milieucirkels en/of richtlijnen door bestaande en/of veranderende wet- en regelgeving. Het ontwikkelpotentieel komt hiermee onder druk te staan (deel gebied zit op slot).

Beheersmaatregelen

Om genoemde risico's te beperken worden beheersmaatregelen getroffen binnen de projecten. Ondanks de geïmplementeerde beheersmaatregelen is dit geen garantie dat genoemde risico's niet optreden. Om de financiële gevolgen hiervan af te dekken maakt de gemeente gebruik van risicovoorzieningen.

Risicovoorzieningen

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

- Risicovoorziening in grondexploitaties;
- Risicovoorziening via de Algemene Reserve Grondbedrijf (ARG);

4.2 Risicovoorziening in grondexploitaties

Bij het actualiseren van de grondexploitaties worden voorzienbare risico's meegenomen. Het gaat daarbij om voorzienbare tegen- en meevallers met betrekking tot kosten en opbrengsten en de fasering hiervan in de tijd. Dit gebeurt door het opnemen van een kostenpost risicovoorziening binnen de grondexploitaties. De omvang van de risicovoorziening wordt bepaald als percentage van de toekomstige verkoopopbrengsten. Als algemene richtlijn geldt dat deze 10% is voor woningbouwontwikkeling. Indien aan het einde van de looptijd geen aanspraak wordt/is gedaan op de risicovoorziening, dan komt deze ten gunste van het eindresultaat.

De grondexploitaties Snel & Polanen, Brediuspark, Jan Steenstraat en Harmelen kennen een risicopost van 10%. De grondexploitatie Kamerik Noordoost II kent een risicopost van 7,5%. De grondexploitatie Pionier kent een risicopost van 5,0%.

In de grondexploitatie Defensie-eiland is geen risicoafdekking opgenomen. Deze keuze is gemaakt omdat de projectontwikkelaar in de basis het ontwikkelingsrisico draagt. Het geprognosticeerde verlies in dit project is volledig afgedekt met een verliesvoorziening.

4.3 Risico's in grondexploitaties - Monte Carlo Simulatie

Naast de voorzienbare risico's zijn er ook onvoorziene risico's. Bij het bepalen van het saldo van een grondexploitatie is hier nog geen rekening mee gehouden. Naast het inspelen op voorzienbare risico's in de grondexploitaties wordt ook hieraan op projectniveau aandacht besteed. Een goede methode om een kwantitatieve analyse uit te voeren betreft de Monte Carlo simulatie. Dit betreft 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 simulatie berekent op basis van een groot aantal "at random" berekeningen het totale financiële risico van een project. Voor diverse financiële variabelen wordt gesimuleerd dat deze naar boven en/of naar beneden afwijken. Dit gebeurt binnen vooraf vastgestelde bandbreedtes. Per parameter dienen de bandbreedtes te worden aangegeven en de meest waarschijnlijke waarde voor die parameter te worden benoemd. In onderstaande tabel staan de parameters waar een kansverdeling aan is toegevoegd. Per parameter is aangegeven welke neerwaartse / opwaartse afwijking is toegekend. De meest waarschijnlijke waarde (basis), is de waarde zoals deze werkelijk in de afzonderlijke grondexploitatie wordt gehanteerd.

Parameter	Basis	Neerwaartse afwijking	Opwaartse afwijking
Rentepercentage	2,08%	1,75%	2,25%
Kostenstijging	cf. grex	-0,50%	0,50%
Opbrengstenstijging	cf. grex	-0,50%	0,50%

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 gegeven.

Parameter	Basis	Neerwaartse afwijking	Opwaartse afwijking
Sloopkosten	cf. grex	-5,00%	5,00%
Onderzoeken	cf. grex	-5,00%	5,00%
Bouw- en woonrijp	cf. grex	-5,00%	10,00%
Planontwikkeling	cf. grex	-5,00%	5,00%
Woningbouw opb.	cf. grex	-5,00%	5,00%
Niet-woningb. opb.	cf. grex	-5,00%	5,00%

Binnen de Monte Carlo analyse worden alle parameters aangepast, wat resulteert in een verandering van het eindresultaat van de grondexploitatie. In totaal gebeurt dit 10.000 keer. Voor ieder project is de Monte Carlo simulatie uitgevoerd. Het resultaat van de simulatie betreft een grafiek met een standaard normale verdeling. In de projectbladen zijn per project de resultaten en de conclusie die volgen uit de analyse weergegeven. Onderstaand volgt de samenvattende tabel.

Basis GREX	GREX	10%	90%
€ 1.607.265	S&P	-€ 1.260.508	€ 2.849.052
-€ 16.737.606	D-E	-€ 16.765.726	-€ 16.670.323
€ 629.710	KNO	€ 561.465	€ 666.830
€ 997.291	BP	€ 917.709	€ 1.057.096
€ 1.434.071	JS	€ 1.428.716	€ 1.501.845
€ 1.137.679	HAR	€ 1.042.026	€ 1.197.097
€ 79.180	PIO	€ 77.648	€ 80.377

4.4 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 gecalculeerde risico's en de beschikbare weerstandscapaciteit. Voor het grondbedrijf kan dat betrekking hebben op de ARG in combinatie met de aanwezige (stille) reserves.

Ten behoeve van de Algemene Reserve Grondbedrijf (ARG) is door gemeente Woerden besloten dat 10% van het totaal aan boekwaarden van alle complexen samen beschikbaar moet zijn (met een minimum van € 1.000.000). 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.

Om de onvoorziene risico's af te dekken, volgend uit de Monte Carlo simulatie, maakt de gemeente gebruik van de ARG. De stand van de ARG per 31-12-2017 bedraagt € 3.079.108. Op basis van het verloop van de ARG de komende jaren en de uitgevoerde risicoanalyses, is thans geen aanpassing van de ARG benodigd.

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

5. Begrippenlijst



Actieve grondpolitiek

Het actief verwerven van gronden (hier: door de gemeente), teneinde invulling te geven aan het ruimtelijk beleid. De gemeente is grondeigenaar en ondernemer; de gemeente draagt alle kosten en risico's, en incasseert de opbrengsten.

BBV

Afkorting voor Besluit Begroting en Verantwoording. In dit besluit zijn eisen en regels opgenomen met betrekking tot de jaarverslaggeving van de gemeente. Ook de wijze waarop verslag gedaan moet worden over de gemeentelijke grondexploitaties zijn hierin opgenomen.

Boekwaarde

Het saldo van geboekte (gerealiseerde) kosten en opbrengsten op een, in dit geval, grondcomplex.

Bouwclaim

Private partijen verkopen de grond aan de gemeente in ruil voor het recht of plicht op afname van bouwrijpe kavels. De gemeenten dragen vrijwel alle risico's van de grondexploitatie, dit is te beperken door de afname van bouwrijpe kavels contractueel te verplichten. De sturingsmogelijkheden voor de gemeente zijn maximaal.

Bouwgrond in exploitatie (BIE)

Officiële benaming in het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV), om gronden waarvoor een ontwikkelingsplan is opgesteld en een grondexploitatie is vastgesteld door de raad, te duiden. In financiële zin kunnen kosten en opbrengsten worden geboekt (geactiveerd).

Bouwrijp maken (BRM)

Het geschikt maken van een gebied om te kunnen worden bebouwd. De werkzaamheden kunnen bestaan uit het slopen en verwijderen van bestaande opstallen, verharding en bossages, ophogen en/of grondverbeteringen, het verleggen en/of aanleggen van kabels en leidingen, aanleg van riolering, aanleg van een bouwweg, realisatie van een waterhuishoudkundige structuur (wadi's, waterpartijen).

Concessie

Gemeente verkoopt gronden aan een private partij, die vervolgens zelf de grondexploitatie uitvoert. De rol van de gemeente is beperkt tot het faciliteren (planologisch besluit), toetsen en het (verplicht) kostenverhaal.

Eindwaarde

Het saldo (resultaat van opbrengsten minus kosten) van een grondexploitatie aan het eind van de geprognostiseerde looptijd, bij afsluiten.

Grondcomplex

Een boekhoudkundige eenheid van kosten en opbrengsten die verband houdt met werken en werkzaamheden binnen een ruimtelijk en/of functioneel samenhangend gebied.

Grondexploitatie

De productie en verkoop van bouwrijpe grond en het inrichten van het openbare gebied.

Grondpolitiek

Synoniem voor grondbeleid. Beleid die de handelswijze van de gemeente beschrijft met betrekking tot het verwerven en verkopen van grondposities.

Kasstroom

Financieel overzicht van jaarlijkse uitgaven en inkomsten, alsmede de ontwikkeling van het projectsaldo (boekwaarde) in de tijd.

Looptijd

Geeft de geprognostiseerde duur, veelal in jaren, van de grondexploitatie weer.

Meerjarenperspectief Grondexploitaties (MPG)

Overzicht van kasstromen per jaar, die betrokken zijn bij de grondexploitatie, zowel per project als getotaliseerd, voor de gehele looptijd.

Netto contante waarde (NCW)

De waarde (van kosten en/of opbrengsten) uitgedrukt tegen het huidige prijspeil. Deze zijn daarmee onderling vergelijkbaar. Bij het bepalen van de NCW wordt rekening gehouden met het moment van realisatie, kosten- en opbrengstindex alsmede de rente.

Nominale waarde

De waardebepaling (van kosten en/of opbrengsten) op (prijs)peildatum.

Nota Grondbeleid

Nota waarin het gemeentelijk grondbeleid is verwoord. Deze wordt periodiek geactualiseerd en heeft o.a. betrekking op verwervingen, uitgifteprijsvorming, samenwerking, weerstandsvermogen en kostenverhaal.

Nota Kostenverhaal

Nota waarin het gemeentelijk beleid is verwoord met betrekking tot bovenwijkse investeringen, investeringen die voor meerdere ontwikkelingslocaties profijtelijk zijn. Hierin geeft de gemeente toepassing aan de wettelijke mogelijkheden voor kostenverhaal van bovenwijkse investeringen en wordt een actueel overzicht gegeven om welke investeringen het gaat en welke ontwikkelingslocaties een bijdrage in de kosten moeten leveren.

Ontwikkelprogramma

Ruimtelijk programma waarin functies, aantallen en/of hoeveelheden zijn gespecificeerd (aantal en type woningen, m2 en categorieën bedrijven, etc.). Het programma is maatgevend voor de opbrengstpotentie in de grondexploitatie.

Overige kosten

Dit is een verzamelterm voor diverse kostenposten in de grondexploitatie. Onder deze post vallen: 'bijdrage aan derden', 'planschade', 'storting bovenwijkse investeringen', 'onvoorzien' (onzekerheidsreserve mbt bouw- en woonrijpmaken) en 'winstneming'. Hiermee is niet gezegd dat deze kosten bij alle projecten van toepassing zijn, sommige staan op €0.

Overige opbrengsten

Dit is een verzamelterm van diverse opbrengstposten in de grondexploitatie. Deze post heeft betrekking op 'subsidies', 'exploitatiebijdrage', 'verliesneming' (=afwaardering), huur & pacht

Passieve grondpolitiek

Een door gemeente te voeren grondbeleid dat zich beperkt tot het faciliteren, toetsen en verhalen van kosten van ruimtelijke ontwikkelingen van derden/private partijen.

Peildatum

Datum waarop kosten en/of opbrengsten zijn bepaald.

Planologisch besluit

Een door de raad genomen besluit waarin de planologie van een gebied juridisch is vastgelegd. Voorbeelden hiervan zijn bestemmingsplan, wijzigingsbesluit, afwijkingsbesluit, voorbereidingsbesluit.

Plankosten

Verzamelterm voor werkzaamheden die betrekking hebben op gemeentelijke apparaatskosten, ontwikkelingskosten.

Rekenparameters

Parameters die van invloed zijn op het resultaat van de financiële berekening in de MPG (netto contante waarde-berekening en dynamische eindwaarde berekening). Het betreft veelal het rente-percentages, kosten- en opbrengstindex.

Reserve

In de MPG wordt hiermee een financiële reserve bedoeld die vrij besteedbaar is.

Risico

Kans van optreden maal (financieel) effect. Deze kan zowel een positief als negatief effect hebben op de grondexploitatie.

Structuurvisie

Gemeentelijk ruimtelijk beleid.

Verliesvoorziening

In de MPG wordt hiermee een financiële voorziening bedoeld. Dit is een gelabelde som geld met een specifieke bestemming. Deze is daarmee niet vrij besteedbaar. De voorziening wordt als 'vreemd vermogen' beschouwd.

Voorziening

Synoniem voor verliesvoorziening. In de MPG wordt hiermee een financiële voorziening bedoeld. Dit is een gelabelde som geld met een specifieke bestemming. Deze is daarmee niet vrij besteedbaar. De voorziening wordt als 'vreemd vermogen' beschouwd.

VRI

Afkorting voor Verkeersregelininstallatie. Een mogelijke kostenpost in de grondexploitatie.

VTA

Afkorting voor Voorbereiding, Toezicht en Administratie. Synoniem voor de afkorting VAT. Deze activiteiten zijn onderdeel van de werkzaamheden die vallen onder de verzamelterm 'plankosten'.

Verwervingen

Deze aanduiding in de GREX heeft betrekking op de verwerving van gronden, opstallen, sanering (koop) van hindercontouren, sloopkosten en vrijmaken van het perceel van obstakels.

Weerstandsvermogen

Het vermogen om financiële tegenvallers op te vangen zonder dat dit effect heeft op (andere delen van) de bedrijfsvoering. Bij het bepalen van het beschikbare weerstandsvermogen wordt gekeken naar de aanwezigheid van vrij besteedbare middelen.

Woonrijp maken (WRM)

Het inrichten van de openbare ruimte en geschikt maken voor de eindgebruiker. De werkzaamheden omvatten veelal de aanleg van de definitieve verharding, straatmeubilair, aanbrengen groen en verlichting.

Wvg

Afkorting voor Wet voorkeursrecht gemeente. Wettelijk instrument dat gemeente kunnen vestigen teneinde gronden (en opstallen) te verwerven die noodzakelijk zijn om invulling te geven aan haar ruimtelijk beleid (een taak van de gemeente). Een eigenaar zal in dat geval bij verkoop als eerste zijn gronden aan de gemeente moeten aanbieden, alvorens deze aan andere te mogen aanbieden in geval gemeente geen gebruik maakt van het gevestigde voorkeursrecht (kadastrale aantekening).

Zelfrealisatie

Grondexploitatie die door private partijen zelf wordt uitgevoerd. De rol van de gemeente is beperkt tot het faciliteren (planologisch besluit), toetsen en het (verplicht) kostenverhaal.

Inleiding

Als onderdeel van het grondbeleid zoals geformuleerd in de nota "Vaste Grond voor beleid" hanteert de gemeente Woerden bij uitgifte van grond **marktconforme uitgifteprijsen**. De hoofdlijn van het Woerdense grondprijsbeleid is daarmee bepaald.

De nota "Vaste grond voor beleid" geeft per categorie op hoofdlijnen weer welke methode gebruikt wordt om de grondprijs te bepalen. Op basis van de nota wordt jaarlijks door het college een grondprijsbrief vastgesteld waarin de te hanteren grondprijzen aan bod komen met betrekking tot de projecten die op dat moment actueel zijn. Dit geldt ook voor locaties waar binnenkort bouwgrond zal worden uitgegeven of ontwikkelings- en/of exploitatieovereenkomsten met ontwikkelaars worden gesloten. Naast de grondprijzen worden zaken als fondsbijdrages en grondprijzen bij interne leveringen en de prijsklassen van de woningen in deze grondprijsbrief weergegeven.

Ten opzichte van de grondprijsbrief 2017 is de grondprijs voor sociale huisvesting beperkt bijgesteld. Voor vrije sectorwoningbouw blijft het uitgangspunt van marktconformiteit centraal staan. Uitgaande van een opgaande markt zal dit in de praktijk tot hogere grondprijzen leiden dan in 2017. De overige uitgangspunten en bedragen zijn ongewijzigd ten opzichte van 2017.

Prijzen

Alle in deze grondprijsbrief genoemde bedragen zijn exclusief BTW en/of overdrachtsbelasting en exclusief alle overige overdrachtskosten tenzij anders aangegeven. De genoemde wijze van prijsbepaling gelden voor alle nieuwe aanbiedingen die gedaan worden na 1 januari 2018 en waarover nog geen prijsafspraken zijn gemaakt.

Projectmatige woningbouw

Categorie	Bandbreedte	Grondprijs	Toewijzing	Opmerkingen
Sociale huur	Maandhuur tot € 640,14	€ 19.163	Regionale huisvestingsverordening	Uitgangspunt gestapelde bouw: buitenruimte maximaal 10 m ² per woning. Afwijkingen in overleg. (onafhankelijk van gekozen huurprijsniveau) Verrekening bij onttrekking aan sociale woningvoorraad ¹ .
	Maandhuur van € 640,14 tot € 710,68	€ 22.280		
Vrije sector huur	vanaf € 710,68	Residuele waardemethode	Loting door notaris	Grondprijs gebaseerd op verkoopwaarde als koopwoning.
Kamerhuur	Huur conform puntenstelsel	Residueel, € 4.500- € 9.000 / eenheid	Door verhuurder	Kamer: woonruimte waarbij voorzieningen als keuken en badkamer gedeeld worden. Studio: klein appartement bestaande uit een woon- en slaapkamer bedoeld voor 1 persoon. Met keukenhoek en afzonderlijke toilet- en doucheruimte.
Goedkoop	Tot € 200.000 VON	Residuele waardemethode	Loting door notaris	
Betaalbaar	€ 200.000 tot € 275.000 VON	Residuele waardemethode	Loting door notaris	
Middelduur	€ 275.000 tot € 325.000 VON	Residuele waardemethode	Loting door notaris	
Duur	> € 325.000 VON	Residuele waardemethode	Loting door notaris	

¹Onttrekking sociale woningvoorraad: 1) Verkoop/uitponing van woning(en), 2) verhuur boven de liberalisatiegrens 3) herontwikkeling tot niet sociale woningbouw.

Bij grotere projecten wordt door de gemeente een minimale residuele grondwaarde bepaald op basis van het te realiseren programma. Er kan ook gekozen worden voor een taxatie door een makelaar. Na de waardebeoordeling van de gronden, wordt aan een aantal ontwikkelaars een bieding gevraagd. Deze bieding wordt getoetst door de gemeente. Na overeenstemming wordt de koopsom vastgelegd. Na realisatie van het programma danwel de feitelijke uitgifte wordt overeenkomstig de vastgestelde afspraken tussen partijen verrekend.

Particuliere woningbouw

Bij de verkoop van kavels voor individueel en collectief opdrachtgeverschap (PO en CPO) wordt een vaste kavelprijs gehanteerd. Deze wordt bepaald aan de hand van ligging, kavelgrootte, bouwvolume en architectonische eisen. Daarbij wordt mede gelet op prijzen van vergelijkbare kavels in de regio (comparatieve methode).

Categorie	Wijze grondprijsbepaling	Opmerkingen
PO / CPO	Residuele en comparatieve waardemethode	Op basis van de specifieke ligging, kavelgrootte, bouwvolume en architectonische eisen wordt de grondprijs bepaald.

Overige

Categorie	Wijze grondprijsbepaling	Opmerkingen
Bedrijventerrein	Per geval wordt een passende grondprijs bepaald. Bij deze grondprijs wordt rekening gehouden met het herstructureringsplan en het regionaal convenant bedrijventerreinen. Voorts wordt bij de prijsstelling gekeken naar schaarste en locatie.	Naast de grondprijs wordt een bijdrage kabels en leidingen in rekening gebracht. Uitgangspunt is dat de bebouwingscapaciteit van de uit te geven kavel de grondslag vormt voor de prijsbepaling. Bij de uitgifte van kavels voor bedrijventerreinen zal aan het college een advies worden voorgelegd voor grondprijs en bijpassende uitgiftevoorwaarden die aansluiten op de doelstellingen van de gemeente en het convenant bedrijventerreinen.
Kantoren	Residuele waardemethode (vaste prijs per m ² BVO)	Uitgangspunt is dat de bebouwingscapaciteit van de uit te geven kavel de grondslag vormt voor de prijsbepaling. Op dit moment worden er geen gronden voor kantoren verkocht. Zodra uitgifte voor deze bestemming weer aan de orde komt zal de grondprijs worden vastgesteld.
Detailhandel, horeca en leisure (vrijtijdsvoorzieningen)	Residuele waardemethode + comparatieve methode (vaste prijs per m ² VVO)	Op dit moment wordt geen grond voor detailhandel, horeca en vrijetijdsvoorzieningen verkocht. Zodra uitgifte voor deze bestemming weer aan de orde komt zal de voor die situatie meest geëigende wijze van verkoop/ grondprijsbepaling worden bepaald.
Maatschappelijke voorzieningen	€ 230 per m ² BVO en/of kaveloppervlakte.	In de contracten wordt een beding opgenomen dat deze grond bij het verliezen van de maatschappelijke functie ook weer tegen de oorspronkelijke grondprijs terugkomt naar de gemeente. Bij maatschappelijke voorzieningen moet gedacht worden aan medische en paramedische functies (artsen, tandartsen, fysiotherapeuten, apotheken) / commerciële sportvoorzieningen (fitness e.d.) / kinderdagverblijven / religieuze voorzieningen / traforuimtes etc.

Categorie	Wijze grondprijsbepaling	Opmerkingen
Snippergroen	€ 152 per m ²	Er is sprake van snippergroen indien de snippergrond: 1. eigendom is van de gemeente 2. niet behoort tot de hoofdgroenstructuur 3. volgens het bestemmingsplan de bestemming "groen" heeft 4. feitelijk ingericht is als groen 5. direct grenst aan het perceel dat in eigendom is bij de aanvrager 6. de aanvrager ook woont op dat perceel 7. het perceel kleiner dan 50 m ² is Bij grotere percelen dan 50 m ² kan de gemeente een aangepaste grondprijs vragen.
Verkoop reststroken aan ontwikkelaars t.b.v. bouwplannen	€ 550 per m ² met een minimale koopsom van € 5.000 per transactie	Het komt regelmatig voor dat ontwikkelaars voor het realiseren van hun bouwplan een strookje grond nodig hebben. Bij de percelen groter dan 100 m ² kan een afwijkende grondprijs worden bepaald, (bijkomende) kosten voor o.a. het verleggen van kabels en leidingen en het aanleggen van inritten zijn voor rekening van de koper.
Verkoop gronden aan overheidsorganen t.b.v. openbaar gebied zoals wegen en water	Minimaal € 3,50 per m ²	Hierbij moet gedacht worden aan verkoop van grond aan waterschappen (bijvoorbeeld kades) en provincie ten behoeve van de aanleg van infrastructurele werken. Over de verkoop en levering van gronden in het kader van het BRAVO-project zijn aparte afspraken gemaakt. In de contracten wordt een beding opgenomen dat deze grond bij verkoop als eerste tegen de oorspronkelijke prijs moet worden aangeboden aan de gemeente.

De verkoopprijzen van overige gronden die niet in deze grondprijsbrief zijn genoemd, worden door het college vastgesteld.

Verhuur grond

- Tuingrond wordt verhuurd aan particulieren voor € 6,75 per m² per jaar.
- Landbouwgrond wordt verhuurd voor een bedrag van € 0,055 per m² per jaar (€ 550 per ha.).
- Gronden onder maatschappelijke doeleinden worden kostendekkend verhuurd. Tevens zal voor de opstallen een afhankelijk opstalrecht gevestigd moeten worden.
- Jachtrecht wordt verhuurd voor een bedrag van € 25,00 per ha. per jaar, de contracten hebben een looptijd van 6 jaar. In deze periode zal geen indexering plaatsvinden, de huurprijs wordt 1x per 6 jaar verhoogd.

Rente

Indien er in een overeenkomst met de gemeente wordt gesproken over rente wordt bedoeld de wettelijke rente (ex art. 6:119a BW) tenzij in de overeenkomst uitdrukkelijk een andere rente wordt omschreven.

Vergoeding van gemeentelijke kosten bij bouwplannen

Als de gemeente een bouwplan beoordeelt, worden er door de gemeente kosten gemaakt. Deze kosten brengt de gemeente in rekening bij de belanghebbende (= de indiener) van het bouwplan. De kosten kunnen betrekking hebben op bijvoorbeeld onderzoeken, aanpassingen van openbaar gebied, toetsing/advisering door ambtenaren, bovenwijkse bijdragen. Voor een uitgebreide toelichting op bedoelde kostenvergoeding verwijzen wij u naar de 'handleiding Kostenverhaal' op www.woerden.nl.

Bovenwijkse bijdragen

De tarieven voor bovenwijkse voorzieningen zijn gebaseerd op de investeringen die de gemeente doet ten behoeve van voorzieningen die buiten het bouwplan zijn gelegen. Het kan gaan om bijvoorbeeld toegangswegen of investeringen in bepaalde groenvoorzieningen. De wijze waarop de tarieven worden bepaald, is beschreven in de handleiding Kostenverhaal. De periodieke aanpassing van de tarieven wordt bekendgemaakt via de Grondprijsbrief.

Categorie	Tarief*
Wonen	€ 21,90
Bedrijven	€ 4,53
Kantoren	€ 10,90
Overig	€ 9,05

* per m² BVO

Uurtarieven

Bij het verrichten van werkzaamheden (toetsing/advisering e.d.) door medewerkers van de gemeente worden de volgende uurtarieven gehanteerd:

Werkzaamheden	Tarief per uur
Projectmanagement	€ 134
Stedenbouw / ruimtelijke ordening / verwerving/juridisch / gronduitgifte / planeconomie / civiele techniek / cultuurtechniek	€ 118
Communicatie	€ 102
Projectondersteuning / landmeten / vastgoedinformatie	€ 92

