

RAADSVOORSTEL

19R.00309



Indiener: College van burgemeester en wethouders

Datum: 7 mei 2019

Portefeuillehouder(s): Wethouder Bolderdijk

Portefeuille(s): Grondbedrijf

Contactpersoon: R. den Boeft / E. van Vliet

Tel.nr.: 8766

E-mailadres: boeft.r@woerden.nl / vliet.e@woerden.nl

Onderwerp:

Vaststelling Meerjarenperspectief grondbedrijf 2019 (MPG 2019), bijlage jaarschijven bij het MPG 2019 en kredietaanvraag 2019 – 2020.

Samenvatting:

Wij stellen de raad voor om het MPG 2019, de bijlage jaarschijven en de kredietaanvraag 2019 - 2020 vast te stellen. De bijlage jaarschijven en de kredietaanvraag zijn door het college geheim verklaard. Via het separate raadsvoorstel 19R.00307 wordt uw raad gevraagd deze geheimhouding te bekrachtigen.

Gevraagd besluit:

De raad besluit:

1. Het MPG 2019 met daarin de gemeentelijke grondexploitaties per 2019 vast te stellen (19i.01530 openbaar);
2. De bijlage jaarschijven bij het MPG 2019 met daarin de eindwaardeberekening per grondexploitatie vast te stellen (19i.01358 geheim);
3. Een krediet beschikbaar te stellen ter grootte van € 18.939.247 ten behoeve van de gemeentelijke grondexploitatiecomplexen (19i.01359 geheim).

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 1-1-2019, 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 2019, de bijlage jaarschijven en de kredietaanvraag 2019-2020.

Argumenten

Grondbeleid gaat gepaard met risico's voor de gemeente er zijn immers substantiële financiële stromen 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 besispunten nader toegelicht.

1. Financiële consequenties MPG 2019

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 2019

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

3. Beschikbaarstelling krediet grondexploitaties 2019

Binnen het geactualiseerde financiële kader is het aangevraagde krediet nodig om investeringen te kunnen doen. Het benodigde krediet wordt uitgewerkt in bijlage (19i.01359). In deze bijlage worden alle voorgenomen investeringen in de jaren 2019 en 2020 zoals opgenomen in de grondexploitaties samengevoegd teneinde het benodigde krediet te bepalen. Voor een nadere verdieping per project wordt verwezen naar de bijlage jaarschijven (19i.01358)

Kanttekeningen, 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 (19i.01358) en nadere verdieping van deze onderbouwing is op projectniveau te zien in de bijlage bij het MPG (19i.01530).

Communicatie

N.v.t.

Vervolgproces

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

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 2019 (19i.01530)
 - Bijlage jaarschijven bij het MPG 2019 (19i.01358)
 - Kredietaanvraag 2019 - 2020 (19i.01359)
-

De indiener: College van burgemeester en wethouders

De secretaris,

drs. M.H.J. van Kruijsbergen MBA

De burgemeester,

V.J.H. Molkenboer

<SET:ONDVLG;kruisbergen_m;molkenboer_v;1>



Agendapunt:

Onderwerp: Vaststelling Meerjarenperspectief grondbedrijf 2019 (MPG 2019), bijlage jaarschijven bij het MPG 2019 en kredietaanvraag 2019 - 2020

De raad van de gemeente Woerden;

gelezen het voorstel d.d. 7 mei 2019 van:
- burgemeester en wethouders

gelet op het bepaalde in artikel 186 van de Gemeentewet

b e s l u i t:

1. Het MPG 2019 met daarin de gemeentelijke grondexploitaties per 2019 vast te stellen (19i.01530 openbaar);
2. De bijlage jaarschijven bij het MPG 2019 met daarin de eindwaardeberekening per grondexploitatie vast te stellen (19i.01358 geheim);
3. Een krediet beschikbaar te stellen van € 18.939.247 ten behoeve van de gemeentelijke grondexploitatiecomplexen (19i.01359 geheim).

Aldus besloten door de raad van de gemeente Woerden in zijn openbare vergadering, gehouden op

De griffier,

De voorzitter,

drs. M.J.W. Tobeas

V.J.H. Molkenboer

MPG 2019



Meerjarenperspectief Grondbedrijf 2019



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

April 2019

Voorwoord



Voor u ligt het Meerjarenperspectief Grondbedrijf 2019 (MPG). In het MPG 2019 staat een nadere onderbouwing van de (financiële) stand van zaken van de individuele grondexploitatieprojecten van de gemeente Woerden. In het Jaarverslag wordt in de paragraaf Grondbeleid op hoofdlijnen het resultaat van het grondbedrijf in 2018 gepresenteerd. Tevens is daarbij ingegaan op projecten met de grootste risico's en het benodigde weerstandsvermogen voor het grondbedrijf.

In de MPG 2019 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.

Naar aanleiding van de vaststelling van de MPG 2018, is op verzoek van de raad een 'samenvatting' toegevoegd aan de MPG 2019. Daarnaast wordt gehoor gegeven aan de wens van de raad om de MPG's vóór vaststelling van de programmabegroting, te behandelen in de raad.

Samenvatting



Naar aanleiding van de MPG 2018 is op verzoek van de raad een 'samenvatting' toegevoegd aan de structuur van de MPG. Middels deze paragraaf wordt aan deze wens invulling gegeven. Onderstaand wordt per grondexploitatiecomplex kort en bondig weergegeven welke conclusies kunnen worden getrokken naar aanleiding van de actualisatie van de grondexploitaties.

Voor alle grondexploitatiecomplexen geldt dat de kostenpost 'risicovoorziening' bij de actualisatie is geschrapt conform de spelregels van het BBV.

Snel & Polanen

- Deelexploitatie Algemeen:
 - verplichte tussentijdse winstneming 2018: € 1.101.898
- Deelexploitatie Waterrijk:
 - minder kavels geleverd dan geraamd in 2018 (18 van 26);
 - kosten (bouw- woonrijp / plankosten) binnen begroting 2018;
 - loopt conform planning, afsluiten deelcomplex in 2021.
- Deelexploitatie Snellerpoort:
 - kosten (verwerving, bouw- woonrijp / plankosten) binnen begroting van 2018;
 - vastgesteld ambitiedocument 'Snellerpoort, een ander perspectief' als uitgangspunt in de deelexploitatie per 1-1-2019;
 - proefverkaveling uit ambitiedocument als uitgangspunt; 687 woningen, waarvan 25% goedkope woningbouw;
 - nieuw ruimtegebruik en stijgende GWW-kosten resulteren in hogere kosten bouw- en woonrijpmaken.

- Deelexploitatie Cattenbroek:
 - overschrijding plankostenbudget in 2018;
 - verhoging plankostenbudget uit verlaging civiel investeringsbudget.

Conclusie: verbetering totaalresultaat Snel & Polanen met € 450.000.

Defensie-eiland

- alle grondopbrengsten gerealiseerd op het Defensie-eiland;
- lagere renteopbrengst lening dan geraamd: € 65.000 minder;
- bijstelling plankostenbudget: € 170.000 minder benodigd;
- looptijd complex verlengd met één jaar tot 2020 i.v.m. afwikkeling project (per saldo € 200.000 extra rentelasten);

Conclusie: daling resultaat met ca. € 120.000, aanvullende verliesvoorziening treffen van € 67.103.

Kamerik Noord-Oost II

- minder kavels geleverd dan geraamd in 2018 (2 van 4), overige in 2019;
- nog geen overeenstemming/-komst met het CPO-collectief;
- aangepaste (lagere) civieltechnische raming verwerkt: ca. € 560.000 minder;
- verlenging looptijd met één jaar naar 2020;
- verhoging plankostenbudget met ca. € 130.000; gevolg verlenging looptijd;
- verplichte tussentijdse winstneming 2018: € 510.309;

Conclusie: verbetering resultaat met ca. € 150.000.

Brediuspark

- overschrijding plankostenbudget in 2018; verhoging plankostenbudget met € 100.000,-;
- civieltechnische kosten opgenomen t.b.v. geluidswal, natuurlijke afscheiding en beschoeiing bij de Veste kavels;

Samenvatting



- noodzakelijk om uit de verkoop van 7 kavels de kosten m.b.t. de grondexploitatie Brediuspark te dekken;

'- voor de herinrichting van het centrum, dienen door de raad nog keuzes gemaakt te worden, die van invloed zijn op het resultaat.

Conclusie: daling resultaat met ca. € 130.000.

- sloopkosten opgenomen ca. € 25.000;

- kosten opgenomen t.b.v. bouw-woonrijp maken: ca. € 180.000;

- plankostenbudget verhoogd met ca. € 25.000

Conclusie: verbetering resultaat met ca. € 100.000,-

Jan Steenstraat

- grond geleverd aan ontwikkelaar en grondopbrengst gerealiseerd;

- hogere grondopbrengst gerealiseerd dan begroot: € 200.000 meer;

- verplichte tussentijdse winstneming 2018: € 690.000;

- loopt conform planning, afsluiten complex in 2020;

Conclusie: daling resultaat met ca. € 320.000; gevolg van verplichte winstneming.

Harmelen

- kosten (bouw- woonrijp / plankosten) binnen begroting 2018;

- boekwaarde sloopkosten Notenbalk opgenomen in grex: ca. € 50.000;

- civieltechnische kosten geïndexeerd naar nieuw prijspeil;

- grond Mauritsshof geleverd begin 2019 aan ontwikkelaar.

Conclusie: verbetering resultaat met ca. € 500.000,-

Pionier

- boekwaarde correctie (inbreng school) doorgevoerd; ca. € 70.000 minder;

- gewijzigde afspraken tussen gemeente en woningcorporatie i.v.m. financiële haalbaarheid ontwikkeling;

- programma van 14 woningen naar 24 woningen, ca. € 250.000 meer grondopbrengsten;

Voorwoord	4	4. Risicomanagement	50
Samenvatting	6	4.1 Risico's en beheersmaatregelen	50
1. Inleiding	10	4.2 Risicovoorziening in grondexploitaties	50
1.1 Aanleiding en doelstelling	10	4.3 Risicovoorziening in grondexploitaties - Monte Carlo	51
1.2 Aanpak	10	4.4 Reserves, weerstandsvermogen en -capaciteit	52
1.3 Leeswijzer	12	5. Begrippenlijst	54
2. Jaarresultaat Grondbedrijf	14	Bijlagen	
2.1 Boekwaarde ontwikkeling	14	<i>Grondprijnsbrief 2019</i>	
2.2 Voorzieningen	15	<i>Jaarschijven Snel & Polanen (geheim)</i>	
2.3 Stand Algemene Reserve Grondbedrijf	15	<i>Jaarschijven Defensie-eiland (geheim)</i>	
2.4 Tussentijdse winstneming	16	<i>Jaarschijven Kamerik Noord Oost II (geheim)</i>	
3. Grondexploitaties	18	<i>Jaarschijven Brediuspark (geheim)</i>	
3.1 Grondexploitaties	18	<i>Jaarschijven Jan Steenstraat (geheim)</i>	
3.2 Verschillen grondexploitaties	18	<i>Jaarschijven Harmelen (geheim)</i>	
3.3 Realisatie & te realiseren	19	<i>Jaarschijven Pionier (geheim)</i>	
3.4 Raming programma 2019	20		
3.5 Projecten	22		
Snel & Polanen	22		
Defensie-eiland	26		
Kamerik Noord Oost II	30		
Brediuspark	34		
Jan Steenstraat	38		
Harmelen	42		
Pionier	46		

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.

Het 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

De commissie BBV heeft bij de actualisatie van de spelregels inzake grondexploitaties aangegeven dat de post onvoorzien niet langer onderdeel mag uitmaken van een grondexploitatie. De accountants citeren dit in de managementletter 2018 eveneens en stellen het volgende: "Bij het opstellen van de prospecties is het daarbij tevens van belang dat geen rekening meer wordt gehouden met de post onvoorzien". De gemeente Woerden hanteerde, conform de nota 'Vaste grond voor beleid' in de grondexploitatie de post 'risicovoorziening'. Bij de voorliggende actualisatie van de grondexploitaties is de post 'risicovoorziening', conform BBV geschrapt.

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 2019. 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 2019. 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 2019 gerekend met een intern rentepercentage van 1,81%. De rente van een project wordt berekend over de boekwaarde die wordt geactualiseerd. Naast de renteparameter worden door het College jaarlijks de te hanteren rekenparameters in de grondexploitaties vastgesteld. Onderstaande parameters zijn door het College vastgesteld en

Rekenparameters	2019	2020	2021 e. v.
Civieltechnische kosten	4,0%	4,0%	2,0%
Overige kosten	2,5%	2,5%	2,0%
Woningbouw sociaal	1,0%	1,0%	1,0%
Woningbouw sociaal	3,0%	3,0%	2,0%
Commercieel	2,0%	2,0%	2,0%
Maatschappelijk	1,0%	1,0%	1,0%

In de kasstroomoverzichten wordt het prijspeil 1 januari 2019 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 kent de opzet van de MPG een doorlopende verbetercyclus. 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 2019 (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 aan 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.

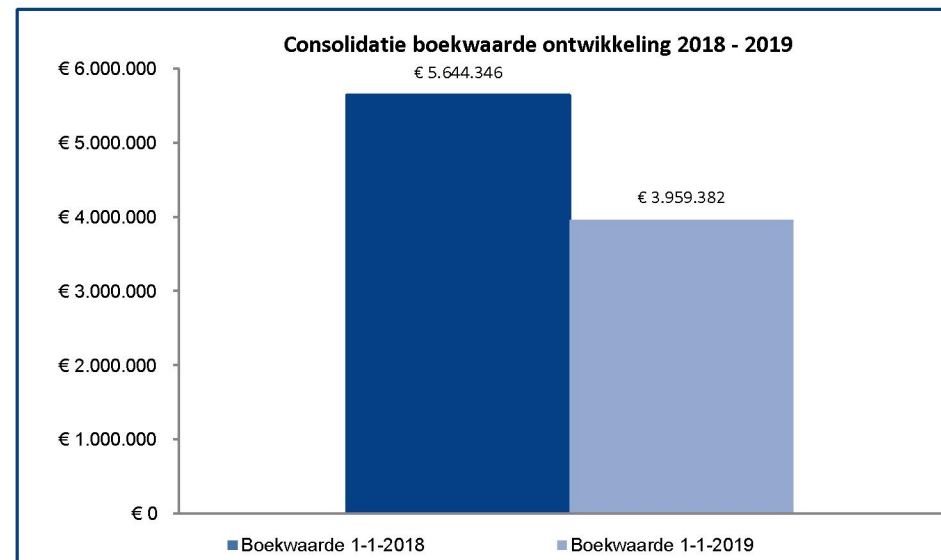
2. Jaarresultaat Grondbedrijf



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 31-12-2018. Onder de gerealiseerde kosten 2018 zijn binnen de complexen Snel & Polanen, Kamerik NOII en Jan Steenstraat de verplichte tussentijdse winstnemingen administratief verantwoord.

Hiernaast wordt de geconsolideerde boekwaarde per 1-1-2019 ten opzichte van de geconsolideerde boekwaarde per 1-1-2018 grafisch weergegeven. De grafiek toont de daling van de geconsolideerde boekwaarde in 2019 ten opzichte van 2018.



	Boekwaarde per 1-1-2018	Gerealiseerde kosten 2018	Gerealiseerde baten 2018	Boekwaarde per 1-1-2019	Boekwaarde verschil 2018 - 2019
Snel & Polanen	-€ 11.844.200	€ 3.747.700	€ 3.868.218	-€ 11.964.718	-€ 120.518
Defensie-Eiland	€ 16.783.599	€ 436.733	€ 1.420.234	€ 15.800.098	-€ 983.501
Kamerik NO II	-€ 188.179	€ 611.709	€ 232.231	€ 191.299	€ 379.478
Brediuspark	€ 629.871	€ 108.110	€ 0	€ 737.981	€ 108.110
Jan Steenstraat	-€ 72.253	€ 809.821	€ 2.229.974	-€ 1.492.406	-€ 1.420.153
Harmelen	€ 335.508	€ 302.800	€ 0	€ 638.308	€ 302.800
Pionier	€ 0	€ 48.819	€ 0	€ 48.819	€ 48.819
Totaal	€ 5.644.346	€ 6.065.694	€ 7.750.658	€ 3.959.382	-€ 1.684.964

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	01-01-2018	01-01-2019	verschil
Defensie-eiland	€ 16.792.140	€ 16.859.243	€ 67.103

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 1-1-2019 weergegeven (zie jaarrekening 2018 gemeente Woerden).

Bij het aanbieden van de jaarrekening 2018 zal worden voorgesteld om uit de ARG ca. € 3,4 mln toe te voegen aan de reserve dekking kapitaallasten en € 500.000 aan de Reserve Infrastructurele Werken.

Algemene Reserve Grondbedrijf	Bedrag mutatie	Stand ARG
Stand ARG per 31-12-2017		€ 3.079.108
Verdeling resultaat 2017	€ 3.960.782	
Bijdrage reserve Grondbedrijf aan Algemene Dienst	-€ 800.000	
Totaal mutaties 2018	€ 3.160.782	
Stand ARG per 31-12-2018		€ 6.239.890

De boekwaarde van alle complexen gezamenlijk bedraagt € 3.959.382. 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 € 6.239.890. Hieruit blijkt dat de werkelijke stand van de reserve zich boven het gewenste minimale niveau bevindt.

Complex	Boekwaarde 31-12-2018
Snel en Polanen	-€ 11.964.718
Defensie-eiland	€ 15.800.098
Kamerik NO II	€ 191.299
Brediuspark	€ 737.981
Jan Steenstraat	-€ 1.492.406
Harmelen	€ 638.308
Pionier	€ 48.819
Totale boekwaarde	€ 3.959.382
<i>Minimaal gewenste omvang ARG (10%) of 1 miljoen</i>	<i>€ 1.000.000</i>
Werkelijke stand per 31-12-2018	€ 6.239.890

Verwachte mutaties 2019	
Afdracht 2019 aan Algemene Reserve	-€ 700.000
Afdracht Reserve dekking Kapitaallasten	-€ 3.400.000
Afdracht Reserve Infrastructurele Werken	-€ 500.000
Winstneming grondexploitaties 2018 (zie 2.4)	€ 2.302.207
Geprognosticeerde stand per 31-12-2019	€ 3.942.097

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 2018 gemeente Woerden).

2.4 Tussentijdse winstnemingen

De tussentijdse winstnemingen zijn genomen in de complexen Snel & Polanen, Kamerik NOII en Jan Steenstraat. Onderstaand volgen de genomen tussentijdse winsten.

Winstneming per 1-1-2018	
Snel & Polanen	€ 1.101.898
Kamerik NOII	€ 510.309
Jan Steenstraat	€ 690.000
Totale winstneming	€ 2.302.207

De winstnemingen zullen in 2019 vanuit de grondexploitatiecomplexen worden geboekt naar de Algemene Reserve Grondbedrijf. 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)

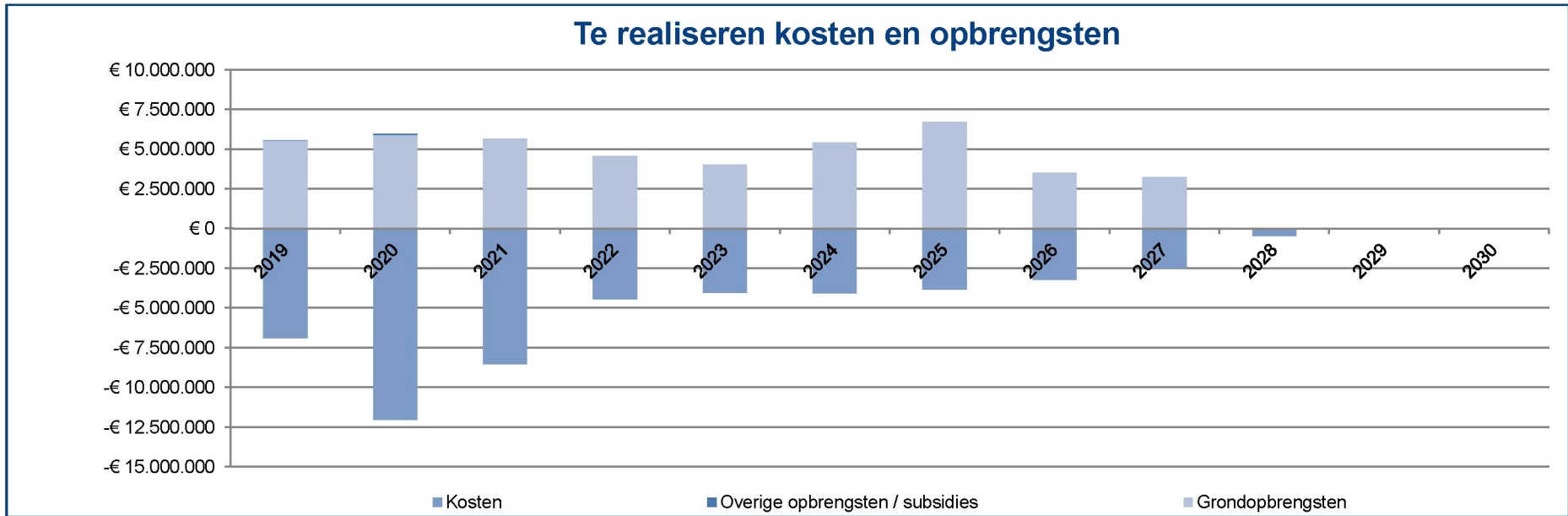
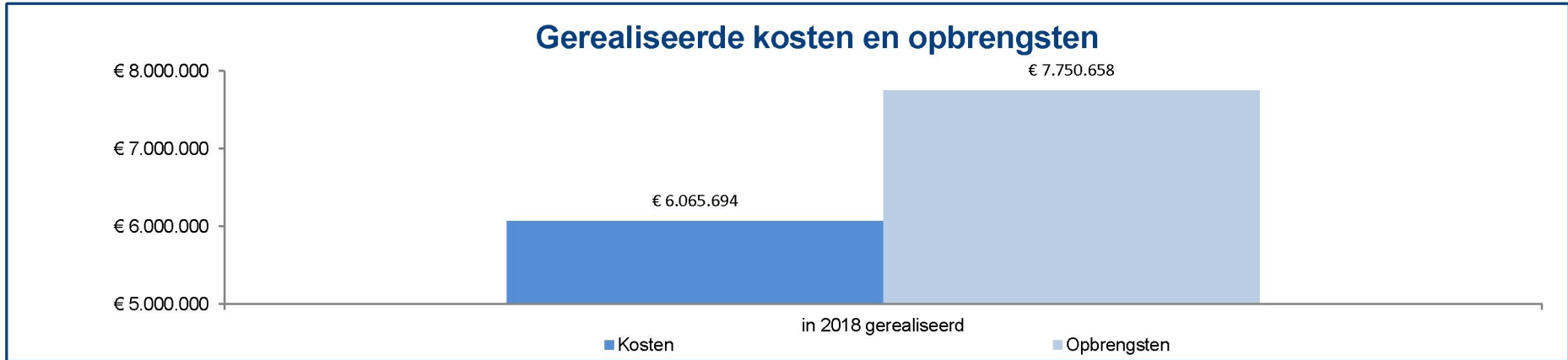
¹: De grondexploitatie Snel & Polanen bestaat uit vier deelexploitaties, te weten: Algemeen, Cattenbroek, Waterrijk en Snellerpoort.

Deze exploitaties kennen een grondexploitatiebegroting op prijspeil 1-1-2019. 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 1-1-2019 weergegeven ten opzichte van de eindwaarde van de grondexploitaties per 1-1-2018. De verschillen op eindwaarde worden toegelicht op de projectspecifieke pagina's.

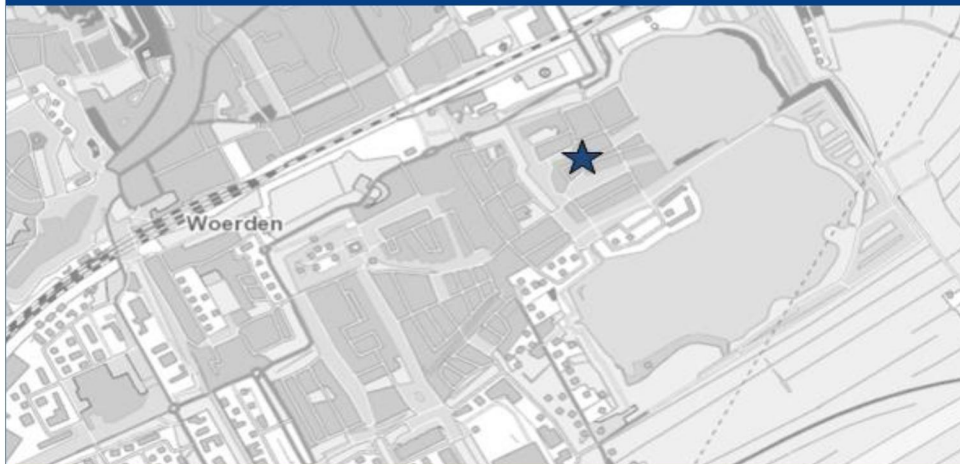
Projecten	Eindwaarde 1-1-2018	Eindwaarde 1-1-2019	Eindwaarde verschil
Snel & Polanen	€ 1.607.265	€ 2.060.623	€ 453.358
Defensie-Eiland	-€ 16.736.606	-€ 16.859.243	-€ 122.637
Kamerik NO II	€ 629.711	€ 778.384	€ 148.673
Brediuspark	€ 997.291	€ 863.284	-€ 134.007
Jan Steenstraat	€ 1.434.070	€ 1.111.529	-€ 322.541
Harmelen	€ 1.137.679	€ 1.647.421	€ 509.742
Pionier	€ 79.180	€ 177.810	€ 98.630
Totaal	-€ 10.851.410	-€ 10.220.192	€ 631.218



Raming programma 2019



Programma Woningbouw 2019	Aantal	Eenheid	Type	Begrote opbrengst 2019
Snel & Polanen	10	kavels	Woningbouw	€ 3.523.740
Defensie-Eiland	0	kavels	Woningbouw	€ 0
Kamerik NO II	2	kavels	Woningbouw	€ 215.909
Brediuspark	0	kavels	Woningbouw	€ 0
Jan Steenstraat	0	kavels	Woningbouw	€ 0
Harmelen	24	kavels	Woningbouw	€ 1.255.966
Pionier	24	kavels	Woningbouw	€ 538.049
<i>Totaal</i>	<i>60</i>			<i>€ 5.533.665</i>



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 11 woningen zullen in de komende twee jaar worden geleverd waarmee het deelproject Waterrijk wordt afgerond.

In 2018 is het ambitiedocument 'Snellerpoort, een ander perspectief' vastgesteld. Op basis van die ambitie is de deexploitatie Snellerpoort geactualiseerd, waarbij, conform de proefverkaveling, is uitgegaan van de realisatie van 687 woningen. Het uitgangspunt is dat 25% van die woningen in de woningcategorie 'goedkoop' zal worden gerealiseerd. In 2019 zal het ontwerpbestemmingsplan Snellerpoort worden opgesteld en voorgelegd. De eerste gronduitgifte wordt in 2020 verwacht. De deexploitatie kan naar verwachting in 2028 worden afgerond.

Voor het deelgebied Cattenbroek is in 2018 regie gevoerd op het proces van het recreatief concept en de fysieke invulling van het plan van de ondernemer. Dit moet in 2019 resulteren in de verdere ontwikkeling en de verkoop van natuur- en recreatieplas aan het recreatieschap.

aan het recreatieschap.

Gezien binnen het grondexploitatiecomplex Snel & Polanen wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden voor tussentijdse winstneming, wordt winst uit het complex genomen. Dit resulteert voor Snel & Polanen in een aanvullende winstneming van € 1.101.898,-.

Projectkenmerken

Status	In exploitatie
Grondbeleid	Actief grondbeleid
Ontwikkelprogramma	Woningbouw
Startjaar	2007
Verwacht jaar afronding	2028
Eindwaarde 2018	€ 1.607.265
Eindwaarde 2019	€ 2.060.623

b. Programma gerealiseerd 2018

Programma 2018	Raming	Realisatie	Vershil
woningen goedkoop (soc.)	0	0	0
woningen betaalbaar	0	0	0
woningen midden	0	0	0
woningen duur	26	18	-8
woningen totaal	26	18	-8
Bedrijven / Kantoren			
Winkels / Horeca			
Overig			
niet-woningen totaal	0	0	0

Toelichting

In 2018 zijn in het deelgebied Waterrijk gronden voor 18 woningen geleverd, dit betreffen er 8 minder dan was geraamd. Dit is hoofdzakelijk het gevolg van de gestegen bouwkosten (o.a. gasloos bouwen), waardoor de budgetten van particulieren ontoereikend zijn met als gevolg dat ontwerpen van woningen aangepast moeten worden en gronden later worden geleverd. De gronden voor nog 11 woningen zullen in de komende 2 jaren worden geleverd, waarmee het deelproject Waterrijk zal worden afgerond.

Voor het deelproject Snellerpoort staat de eerste gronduitgifte gefaseerd in 2020. In totaal zullen 687 woningen gefaseerd op de markt worden gebracht. De verwachting is dat de grond voor de laatste woning in 2028 zal worden geleverd.

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

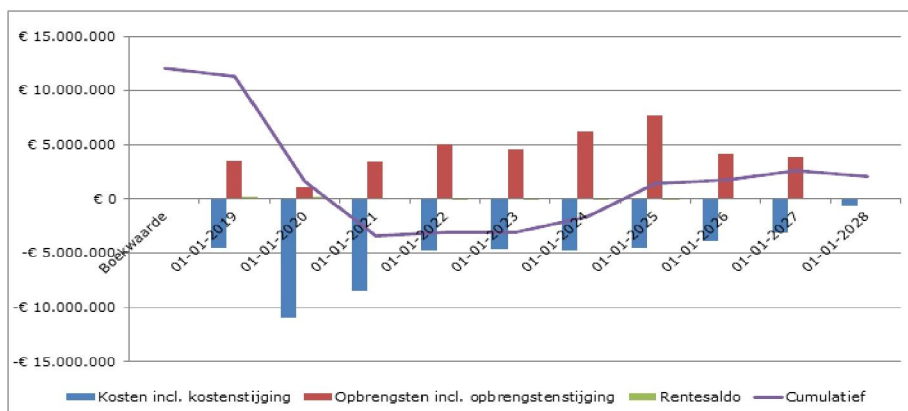
c. Programma totaal

Programma 2019 e.v.	Totaal	Realisatie	Realiseren	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027 e.v.
woningen goedkoop (soc.)	940	765	175	0	50	50	20	20	6	10	9	10
woningen betaalbaar	145	70	75	0	0	9	29	14	0	7	10	6
woningen midden	1.120	858	262	0	0	25	53	59	63	28	20	14
woningen duur	1.699	1.513	186	10	1	17	0	15	36	47	30	30
woningen totaal	3.904	3.206	698	10	51	101	102	108	105	92	69	60
Bedrijven / Kantoren												
Winkels / Horeca												
Overig	8.470	0	8.470	0	0	0	0	2.900	0	5.570	0	0
niet-woningen totaal	8.470	0	8.470	0	0	0	0	2.900	0	5.570	0	0

d. Financiën

Financieel overzicht 2019

	Boekwaarde 1-1-2018	Realisatie 2018	Boekwaarde 1-1-2019	Nog te realiseren	Totaal	Verschillenanalyse		
						Totaal 2018	Totaal 2019	Verschil
Verwervingen	€ 31.644.925	€ 1.761.104	€ 33.406.029	€ 2.112.500	€ 35.518.529	€ 35.517.425	€ 35.518.529	€ 1.104
Onderzoekswerkzaamheden	€ 10.928	€ 0	€ 10.928	€ 0	€ 10.928	€ 10.928	€ 10.928	€ 0
Bouw- en woonrijp maken	€ 77.372.779	€ 497.628	€ 77.870.407	€ 33.347.407	€ 111.217.814	€ 107.273.049	€ 111.217.814	€ 3.944.765
Planontwikkelingskosten	€ 30.433.574	€ 586.805	€ 31.020.379	€ 8.141.435	€ 39.161.813	€ 38.258.874	€ 39.161.813	€ 902.939
Diverse kosten	€ 60.834.596	€ 902.163	€ 61.736.759	€ 1.385.842	€ 63.122.602	€ 62.510.740	€ 63.122.602	€ 611.861
Risicovoorziening	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 3.546.000	€ 0	-€ 3.546.000
Totale kosten	€ 200.296.802	€ 3.747.700	€ 204.044.502	€ 44.987.184	€ 249.031.686	€ 247.117.016	€ 249.031.686	€ 1.914.670
Grondopbrengsten	€ 210.608.473	€ 3.303.188	€ 213.911.661	€ 35.131.474	€ 249.043.135	€ 246.068.858	€ 249.043.135	€ 2.974.277
Overige opbrengsten	€ 1.532.530	€ 565.030	€ 2.097.560	€ 76.647	€ 2.174.207	€ 2.446.680	€ 2.174.207	-€ 272.473
Totale opbrengsten	€ 212.141.003	€ 3.868.218	€ 216.009.221	€ 35.208.121	€ 251.217.342	€ 248.515.538	€ 251.217.342	€ 2.701.804
Faseringskosten	€ 0	€ 0	€ 0	€ 125.032	€ 125.032	-€ 208.743	€ 125.032	€ 333.775
Saldo Eindwaarde					€ 2.060.623	€ 1.607.265	€ 2.060.623	€ 453.359
Saldo Contante waarde per 1-1-2019					€ 1.690.428	€ 1.292.664	€ 1.690.428	€ 397.764



Toelichting

De voornaamste wijziging in de grondexploitatie betreft het verwerken van het ruimtelijke kader / de proefverkaveling uit het vastgestelde ambtiedocument ' 'Snellerpoort, een ander perspectief'. De verhoging van het bouw- en woonrijp maken volgt hoofdzakelijk uit de gewijzigde ruimtelijke profielen uit het ambtiedocument Snellerpoort (3,9 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 stijging van de diverse kosten betreft o.a. de tussentijdse winstneming á € 1.101.898, daartegenover staat het vrijvallen van faseringskosten en renteopbrengsten. De risicovoorziening is conform BBV vervallen. De verhoging van de grondopbrengsten (2,9 mln) volgt uit verwerken van het programma van de proefverkaveling Snellerpoort. Het vervallen van een bijdrage van R&B zorgt voor een daling van de overige opbrengsten. De grondexploitatie kent een positief resultaat van € 2.060.623,- op eindwaarde.

e. Risico's

Risico's - top 3

1. Vertraging in de bestemmingsplanvorming (juridisch / planologisch) als gevolg van o.a. toegenomen milieu eisen (geluid, lucht- en bodemkwaliteit, externe veiligheid, flora & fauna e.a.)

2. Uitvoeringskosten openbare ruimte hoger dan verwacht, als gevolg van de stijgende bouwkosten / aantrekkende markt / wensen.

3. Een afbreukrisico vormt de onduidelijkheid over welke garanties over nieuwe energiebronnen kunnen worden meegegeven aan ontwikkelaars / zelfbouwers.

Kwantitatief risicomanagement

In de Monte Carlo* simulatie wordt uitgegaan van een positief resultaat conform de grondexploitatie van € 2,061 miljoen. Van de doorgerekende 10.000 scenario's komt 10% op een resultaat lager dan € -0,963 miljoen negatief en 10% op een resultaat hoger dan € 3,505 miljoen positief. Op basis van de risicoanalyse kan worden geconcludeerd dat het resultaat met een zekerheid van 80% tussen € 0,963 miljoen negatief en € 3,505 miljoen positief gelegen is. Op basis van deze risicoanalyse is een aanvullende risicobuffer benodigd van 0,963 miljoen. Deze benodigde risicobuffer kan worden gedekt uit de ARG.

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

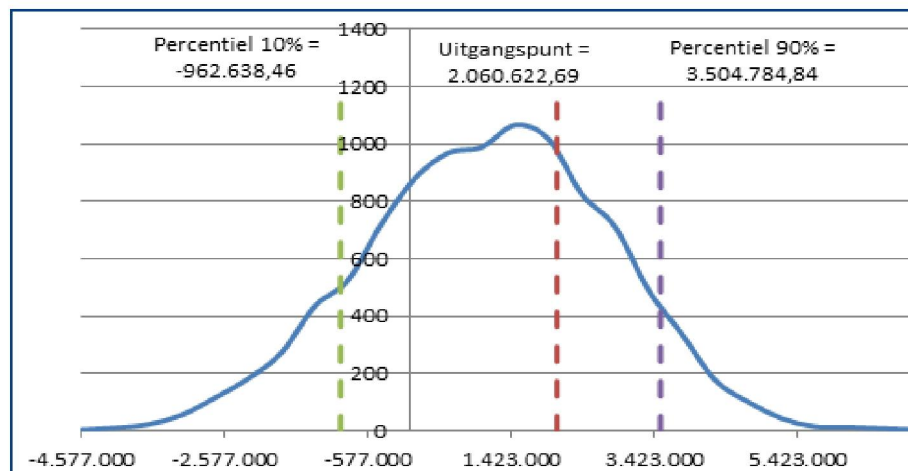
Beheersmaatregelen

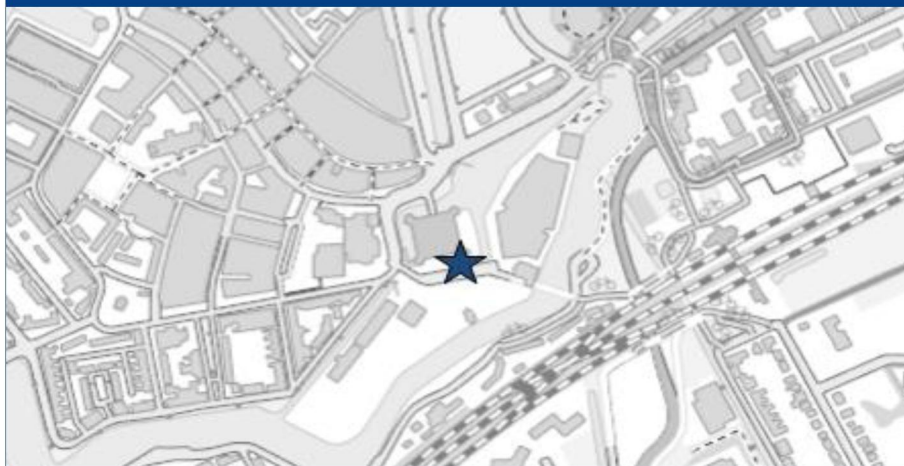
Strak sturen op de planning en een pragmatisch ingesteld adviesbureau inhuren t.b.v. het opstellen en het uitvoeren van de procedure van het bestemmingsplan.

Strak sturen op budgetten bij aanbestedingen van het werk en passende oplossingen zoeken in civieltechnische uitwerkingen.

Vóór de eerste gronduitgifte duidelijkheid en zekerheid kunnen bieden aan ontwikkelaars/zelfbouwers in Snellerpoort, door pro-actief op zoek te gaan naar mogelijkheden voor betrouwbare en betaalbare energiebronnen.

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. 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 gehad. 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 medio 2018 zijn de laatste gronden (fase Zuid) aan de ontwikkelende partij geleverd. Begin 2019 staan nog circa 20 woningen te koop op het Defensie-eiland. De verwachting is dat eind 2020 alle woningen zijn gerealiseerd en de openbare ruimte volledig is aangelegd, waarna vervolgens de grondexploitatie kan worden afgesloten.

Bij het actualiseren van de grondexploitatie Defensie-Eiland per 1-1-2018 werd verwacht dat de grondexploitatie eind 2019 kon worden afgesloten. Per 1-1-2019 blijkt dit niet haalbaar, waardoor de afsluiting van de grondexploitatie één jaar later zal plaatsvinden, namelijk eind 2020. De verliesvoorziening is hiertoe opgehoogd met € 67.103,-

Projectkenmerken

Status	In exploitatie
Grondbeleid	Actief grondbeleid
Ontwikkelprogramma	Woningbouw
Startjaar	2007
Verwacht jaar afronding	2020
Eindwaarde 2018	-€ 16.736.606
Eindwaarde 2019	-€ 16.859.243

Defensie - Eiland



b. Programma gerealiseerd 2018

Programma 2018	Raming	Realisatie	Vershil
woningen goedkoop (soc.)	0	0	0
woningen betaalbaar	0	0	0
woningen midden	0	0	0
woningen duur	71	71	0
<i>woningen totaal</i>	<i>71</i>	<i>71</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 2018 zijn de gronden geleverd voor Defensie-eiland Zuid, waarop 71 woningen worden gerealiseerd en de horecavoorziening. Daarmee zijn alle gronden geleverd aan de ontwikkelende partij en volgen er geen verdere grondopbrengsten meer in de grondexploitatie Defensie-eiland.

Met de levering van de laatste gronden wordt het project, nadat de openbare ruimte volledig is ingericht, afgerond in 2020.

c. Programma totaal

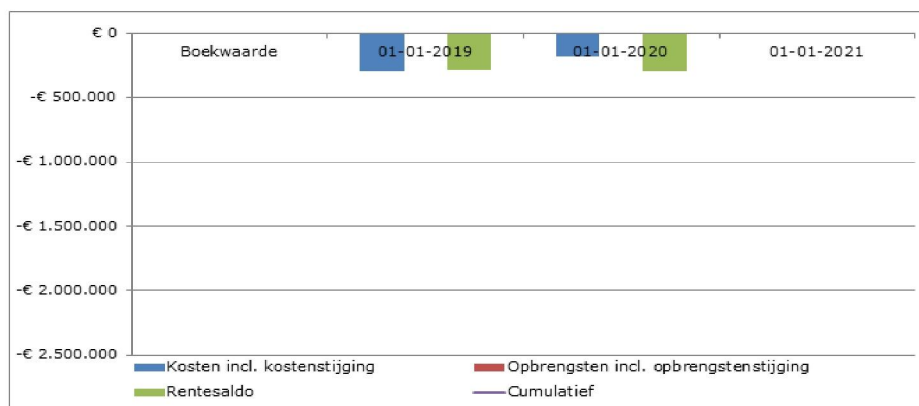
Programma 2019 e.v.	Totaal	Realisatie	Realiseren	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027 e.v.
woningen goedkoop (soc.)	25	25	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
woningen betaalbaar	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
woningen midden	27	27	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
woningen duur	149	149	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<i>woningen totaal</i>	<i>201</i>	<i>201</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>
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 2019	Boekwaarde 1-1-2018	Realisatie 2018	Boekwaarde 1-1-2019	Nog te realiseren	Totaal	Verschillenanalyse		
						Totaal 2018	Totaal 2019	Verschil
Verwervingen	€ 9.254.123	€ 0	€ 9.254.123	€ 0	€ 9.254.123	€ 9.254.123	€ 9.254.123	€ 0
Onderzoekswerkzaamheden	€ 43.334	€ 2.330	€ 45.664	€ 50.000	€ 95.664	€ 93.334	€ 95.664	€ 2.330
Bouw- en woonrijp maken	€ 52.864	€ 0	€ 52.864	€ 50.000	€ 102.864	€ 102.864	€ 102.863,50	€ 0
Planontwikkelingskosten	€ 6.094.990	€ 125.884	€ 6.220.874	€ 240.000	€ 6.460.874	€ 6.630.071	€ 6.460.874	-€ 169.197
Diverse kosten	€ 8.555.763	€ 308.519	€ 8.864.282	€ 125.000	€ 8.989.282	€ 8.680.763	€ 8.989.282	€ 308.519
Risicovoorziening	€ 387.031	€ 0	€ 387.031	€ 0	€ 387.031	€ 387.031	€ 387.031	€ 0
Totale kosten	€ 24.388.105	€ 436.733,34	€ 24.824.838	€ 465.000	€ 25.289.838	€ 25.148.185	€ 25.289.838	€ 141.653
Grondopbrengsten	€ 1.350.182	€ 1.397.282	€ 2.747.464	€ 0	€ 2.747.464	€ 2.752.592	€ 2.747.464	-€ 5.128
Overige opbrengsten	€ 6.254.324	€ 22.952	€ 6.277.275	€ 0	€ 6.277.275	€ 6.337.953	€ 6.277.275	-€ 60.677
Totale opbrengsten	€ 7.604.505	€ 1.420.234	€ 9.024.739	€ 0	€ 9.024.739	€ 9.090.545	€ 9.024.739	-€ 65.805
Faseringskosten	€ 0	€ 0	€ 0	€ 594.144	€ 594.144	€ 678.967	€ 594.144	-€ 84.823
Saldo Eindwaarde					-€ 16.859.243	-€ 16.736.607	-€ 16.859.243	-€ 122.636
Saldo Contante waarde per 1-1-2019					-€ 16.204.578	-€ 16.086.703	-€ 16.204.578	-€ 117.875



Toelichting

Het voornaamste verschil tussen de grondexploitatie per 1-1-2019 t.o.v. 1-1-2018 betreft de bijstelling van het plankostenbudget. Een lager plankostenbudget wordt voor de verdere ontwikkeling c.q. afronding van de grondexploitatie Defensie-eiland mogelijk geacht. Onder diverse kosten is daarnaast de rentelast over 2018 opgenomen. Ten aanzien van de opbrengsten is een lagere opbrengst gerealiseerd dan aanvankelijk werd begroot. Reden hiervoor is de contractueel vastgelegde renteparameter, die een dalende trend laat zien, voor het bepalen van de uiteindelijke koopsom. De exploitatie is daarnaast met één jaar verlengd naar 2020. Waar in eerste instantie, per 1-1-2018, werd uitgegaan van afsluiten van de grondexploitatie in 2019, blijkt dit met de huidige inzichten niet realistisch. Al het voorgaand resulteert erin dat de bestaande verliesvoorziening verhoogd moet worden met € 67.103,-

e. Risico's

Risico's - top 3

1. Civieltechnische uitvoering openbare ruimte door ontwikkelaar.

Beheersmaatregelen

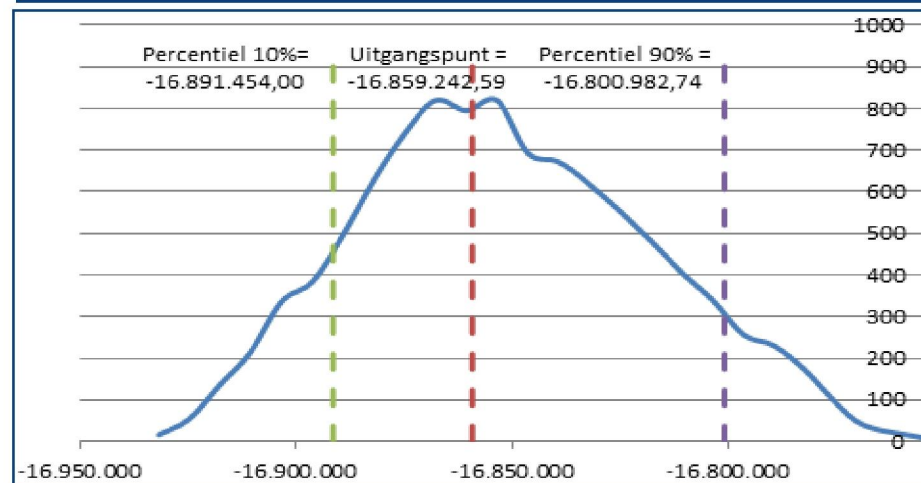
Gemeente stuurt op kwaliteit in civieltechnische uitvoering zodat oplevering van de openbare ruimte volgens gemeentelijke normen zal plaatsvinden.

Kwantitatief risicomanagement

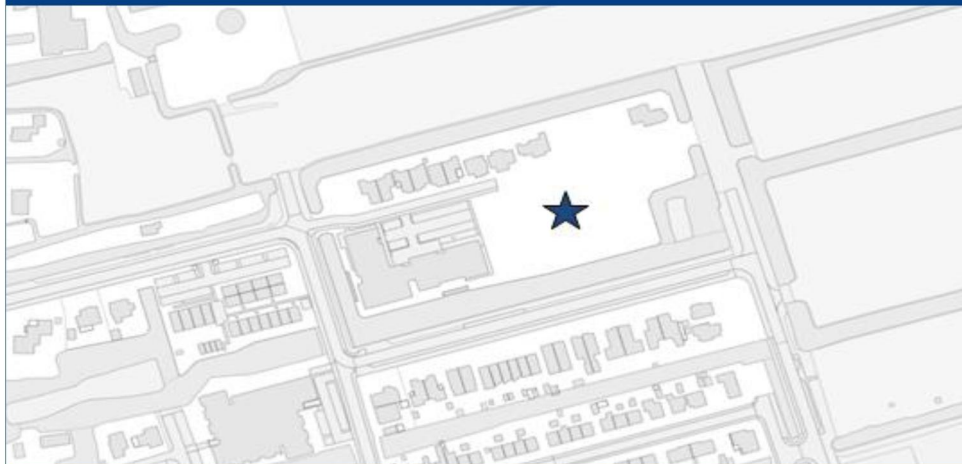
In de Monte Carlo simulatie wordt uitgegaan van een negatief resultaat conform de grondexploitatie van € -16,859 miljoen. Van de doorgerekende 10.000 scenario's komt 10% op een resultaat lager dan € -16,891 miljoen negatief en 10% op een resultaat hoger dan € -16,801 miljoen negatief. Op basis van de risicoanalyse kan worden geconcludeerd dat het resultaat met een zekerheid van 80% tussen € -16,891 miljoen negatief en € -16,801 miljoen negatief gelegen is. Indien het saldo negatiever uitpakt dan de verliesvoorziening (€ 16.859.243,-) zal dit tekort (€ 32.211) in eerste instantie uit de ARG gedekt worden.

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

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 2018 heeft de gemeente verdere onderhandelingen gevoerd over het CPO-project van ca. 10 woningen. Tevens zijn er in 2018 twee kavels geleverd, in 2019 zal de levering van nog twee kavels volgen. De verwachting is dat de gronden voor de CPO in 2020 geleverd zullen worden. De kavels voor nog eens twee tot drie woningen, zullen eveneens in dat jaar worden geleverd, waarmee alle kavels verkocht zullen zijn. De grondexploitatie zal vervolgens eind 2020 kunnen worden afgesloten.

Binnen het grondexploitatiecomplex Kamerik Noord Oost II wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden voor tussentijdse winstneming. Dit resulteert voor Kamerik Noord Oost II in een aanvullende winstneming van € 510.309,-. Deze vervroegde winstneming wordt administratief verwerkt in de Algemene Reserve Grondbedrijf.

Projectkenmerken

Status	In exploitatie
Grondbeleid	Actief grondbeleid
Ontwikkelprogramma	Woningbouw
Startjaar	2005
Verwacht jaar afronding	2020
Eindwaarde 2018	€ 629.711
Eindwaarde 2019	€ 778.384

Kamerik Noord Oost II



b. Programma gerealiseerd 2018

Programma 2018	Raming	Realisatie	Vershil
woningen goedkoop (soc.)	0	0	0
woningen betaalbaar	0	0	0
woningen midden	0	0	0
woningen duur	4	2	-2
woningen totaal	4	2	-2
Bedrijven / Kantoren			
Winkels / Horeca			
Overig			
niet-woningen totaal	0	0	0

Toelichting

Voor het jaar 2018 stond de grondlevering van 4 kavels gepland. Daadwerkelijk zijn twee kavels geleverd, de overige twee kavels zullen begin 2019 worden geleverd.

In 2018 zijn stappen gezet voor de ontwikkeling van het CPO-traject, dit moet in 2019 resulteren in het tekenen van een reserveringsovereenkomst. De levering van de gronden t.b.v. de CPO zal naar verwachting in 2020 plaatsvinden (onderstaand wordt uitgegaan van 10 woningen). De gesprekken met het collectief blijven echter moeizaam verlopen.

Naast de CPO zullen nog 2 particuliere kavels op de markt worden gezet en geleverd in 2020. Met de levering van deze laatste kavels wordt het project afgerond in 2020.

c. Programma totaal

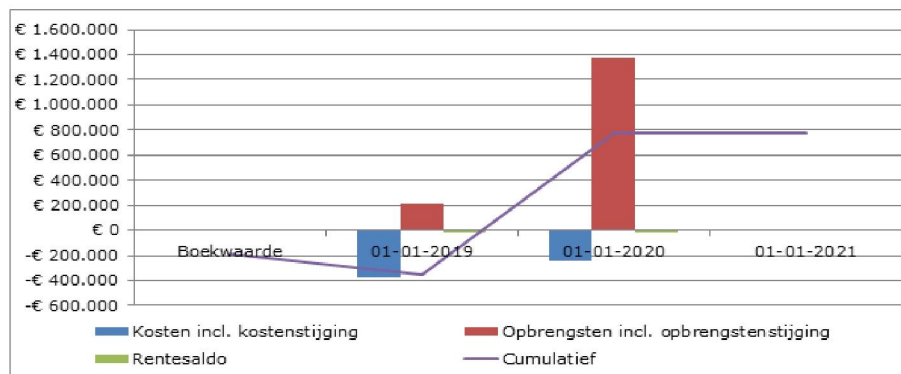
Programma 2019 e.v.	Totaal	Realisatie	Realiseren	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027 e.v.
woningen goedkoop (soc.)	25	25	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
woningen betaalbaar	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
woningen midden	10	0	10	0	10	0	0	0	0	0	0	0
woningen duur	22	18	4	2	2	0	0	0	0	0	0	0
woningen totaal	57	43	14	2	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 2019	Boekwaarde 1-1-2018	Realisatie 2018	Boekwaarde 1-1-2019	Nog te realiseren	Totaal	Verschillenanalyse		
						Totaal 2018	Totaal 2019	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	€ 676.978	€ 11.353	€ 688.331	€ 261.707	€ 950.039	€ 1.514.066	€ 950.039	-€ 564.028
Planontwikkelingskosten	€ 926.905	€ 93.453	€ 1.020.358	€ 267.576	€ 1.287.934	€ 1.156.905	€ 1.287.934	€ 131.029
Diverse kosten	€ 1.551.919	€ 506.903	€ 2.058.822	€ 67.853	€ 2.126.675	€ 1.616.310	€ 2.126.675	€ 510.364
Risicovoorziening	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 173.565	€ 0	-€ 173.565
Totale kosten	€ 3.539.778	€ 611.709	€ 4.151.487	€ 597.136	€ 4.748.623	€ 4.844.823	€ 4.748.623	-€ 96.200
Grondopbrengsten	€ 3.727.956	€ 232.231	€ 3.960.188	€ 1.593.608	€ 5.553.796	€ 5.464.492	€ 5.553.796	€ 89.304
Overige opbrengsten	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Totale opbrengsten	€ 3.727.956	€ 232.231	€ 3.960.188	€ 1.593.608	€ 5.553.796	€ 5.464.492	€ 5.553.796	€ 89.304
Faseringskosten	€ 0	€ 0	€ 0	€ 26.789	€ 26.789	-€ 10.041	€ 26.789	€ 36.830
Saldo Eindwaarde					€ 778.384	€ 629.710	€ 778.384	€ 148.673
Saldo Contante waarde per 1-1-2019					€ 748.158	€ 604.310	€ 748.158	€ 143.848



Toelichting

Ten behoeve van het bouw- en woonrijp maken is een nieuwe raming opgesteld voor de nog te realiseren openbare ruimte. Hieruit volgde een aanzienlijke bijstelling van het benodigde budget. Het plankostenbudget is daarentegen door de verlenging van de looptijd (één jaar) verhoogd. Onder diverse kosten is de verplichte winstneming á € 510.309 opgenomen. De risicovoorziening is conform BBV vervallen. Het totaal resultaat van de grondexploitatie is als gevolg van bovengenoemde mutaties met circa € 148.673 op eindwaarde verbeterd, ten opzichte van de grondexploitatie per 1-1-2018. De grondexploitatie kent een positief resultaat van € 778.384,- 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 door stijgende bouwkosten.

Kwantitatief risicomanagement

In de Monte Carlo simulatie wordt uitgegaan van een positief resultaat conform de grondexploitatie van € 0,778 miljoen. Van de doorgerekende 10.000 scenario's komt 10% op een resultaat lager dan € 0,747 miljoen positief en 10% op een resultaat hoger dan € 0,868 miljoen positief. Op basis van de risicoanalyse kan worden geconcludeerd dat het resultaat met een zekerheid van 80% tussen € 0,747 miljoen positief en € 0,868 miljoen positief gelegen is. Op basis van deze risicoanalyse is geen aanvullende risicobuffer benodigd, eventuele risico's kunnen binnen het positieve resultaat van de grondexploitatie worden opgevangen.

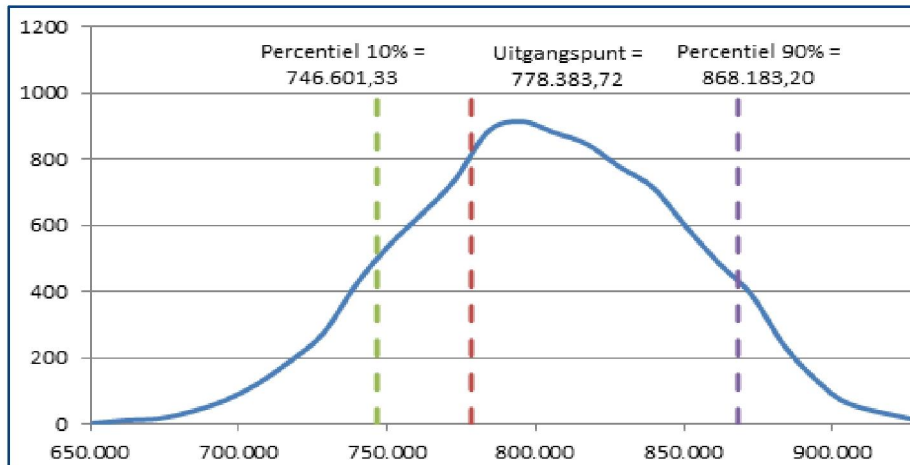
Een toelichting op de methodiek en werkwijze van de Monte Carlo simulatie wordt gegeven in paragraaf 3.4.

Beheersmaatregelen

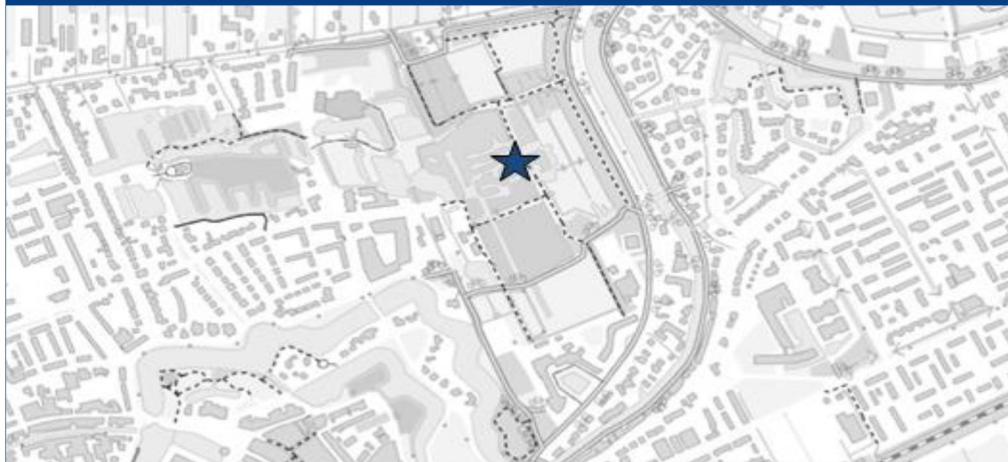
Belangen inventariseren en daarop anticiperen en communiceren om de impasse te doorbreken en verdere vertragingen in de ontwikkeling van het CPO-project te voorkomen. Verdere opties in kaart brengen om woningbouw te realiseren.

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

Monte Carlo Simulatie



Brediuspark



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 herstel 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 (met levering in 2019). Het opstellen van de visievorming voor het centrumgebied kost

echter veel meer tijd dan aanvankelijk werd verwacht. Als gevolg hiervan is de uitgifte van de kavels vertraagd. Hierdoor worden de kavels in 2019 op de markt aangeboden en in 2020 geleverd.

Het resultaat van de grondexploitatie kan wijzigen bij nog door de raad te maken keuzes t.a.v. het centrumgebied en het aantal te realiseren woningen aan de van Kempensingel.

Projectkenmerken

Status	In exploitatie
Grondbeleid	Actief grondbeleid
Ontwikkelprogramma	Woningbouw
Startjaar	2015
Verwacht jaar afronding	2021
Eindwaarde 2018	€ 997.291
Eindwaarde 2019	€ 863.284

b. Programma gerealiseerd 2018

Programma 2018	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 1-1-2018.

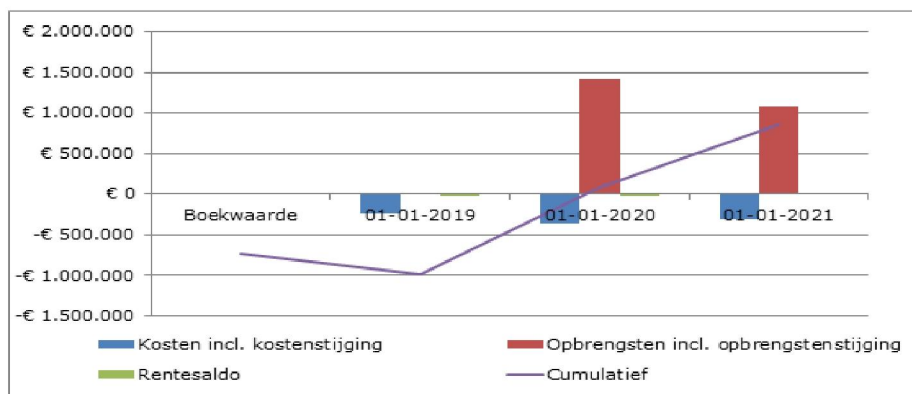
De levering van de gronden voor vier woningen aan de Veste stond in de grondexploitatie per 1-1-2018 gepland voor 2019. Als gevolg van de eerdere benoemde vertraging in de planvorming is de uitgifte van de gronden één jaar opgeschoven in de tijd. Hierdoor zullen in 2020 de gronden voor de 4 kavels aan de Veste worden geleverd en in 2021 de gronden voor de 3 kavels aan de zijde van de van Kempensingel.

c. Programma totaal

Programma 2019 e.v.	Totaal	Realisatie	Realiseren	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027 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 2019	Boekwaarde 1-1-2018	Realisatie 2018	Boekwaarde 1-1-2019	Nog te realiseren	Totaal	Verschillenanalyse		
						Totaal 2018	Totaal 2019	Verschil
Verwervingen	€ 550.732	€ 0	€ 550.732	€ 0	€ 550.732	€ 550.732	€ 550.732	€ 0
Onderzoekswerkzaamheden	€ 0	€ 8.848	€ 8.848	€ 21.152	€ 30.000	€ 30.000	€ 30.000	€ 0
Bouw- en woonrijp maken	€ 0	€ 6.150	€ 6.150	€ 649.610	€ 655.760	€ 445.693	€ 655.760	€ 210.067
Planontwikkelingskosten	€ 67.360	€ 80.261	€ 147.621	€ 151.949	€ 299.570	€ 199.570	€ 299.570	€ 100.000
Diverse kosten	€ 11.779	€ 12.851	€ 24.630	€ 23.550	€ 48.180	€ 36.779	€ 48.180	€ 11.401
Risicovoorziening	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 242.000	€ 0	-€ 242.000
Totale kosten	€ 629.871	€ 108.110	€ 737.981	€ 846.260	€ 1.584.241	€ 1.504.774	€ 1.584.241	€ 79.468
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	-€ 30.735	-€ 30.735	-€ 85.275	-€ 30.735	€ 54.540
Saldo Eindwaarde					€ 863.284	€ 997.291	€ 863.284	-€ 134.007
Saldo Contante waarde per 1-1-2019					€ 813.492	€ 918.458	€ 813.492	-€ 104.966



Toelichting

De voornaamste wijziging in de grondexploitatie per 1-1-2019 ten opzichte van 1-1-2018 betreft het opnemen van aanvullende kosten voor een te realiseren geluidswal, een groene afscheiding en beschoeiing. Deze maatregelen zijn benodigd conform de uitgifte/ stedenbouwkundige/ civiele uitwerking voor de kavels aan de zijde van de Veste. Daarnaast is het plankostenbudget ontoereikend. De vertraging in het project resulteert erin dat het plankostenbudget aanzienlijk verhoogd dient te worden. De risicovoorziening is conform BBV vervallen. Het totaal resultaat van de grondexploitatie is als gevolg van de wijzigingen op eindwaarde gedaald met circa € 134.000 ten opzichte van de grondexploitatie per 1-1-2018. De grondexploitatie kent een positief resultaat van € 863.284,- op eindwaarde.

e. Risico's

Risico's - top 3

1. Verdere vertraging in de planvorming, door uitstel keuzes omtrent woningbouw in relatie tot entree park.
2. Noodzakelijke afzet van de 3 kavels aan de Burg. Kempsingel 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 € 0,863 miljoen. Van de doorgerekende 10.000 scenario's komt 10% op een resultaat lager dan € - 0,344 miljoen negatief en 10% op een resultaat hoger dan € 0,912 miljoen positief. Op basis van de risicoanalyse kan worden geconcludeerd dat het resultaat met een zekerheid van 80% tussen € 0,313 miljoen negatief en € 0,912 miljoen positief gelegen is. Op basis van deze risicoanalyse is een aanvullende risicobuffer benodigd van € 313.372

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

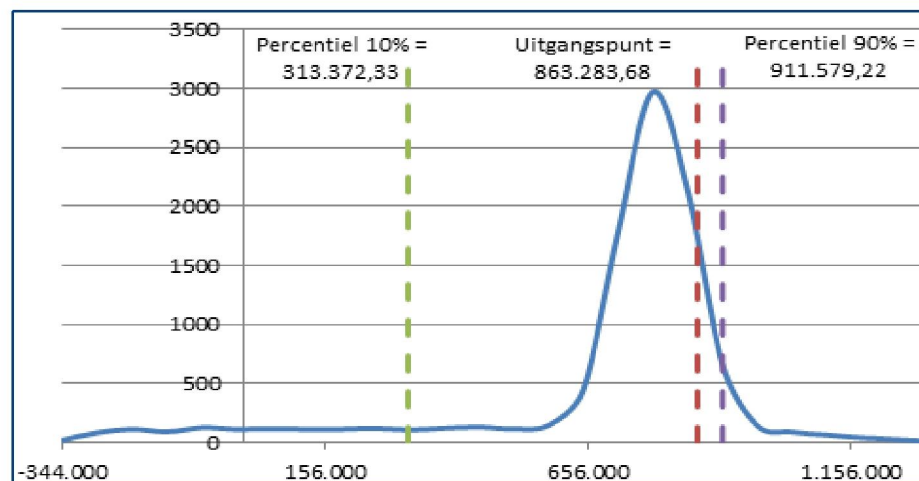
Beheersmaatregelen

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

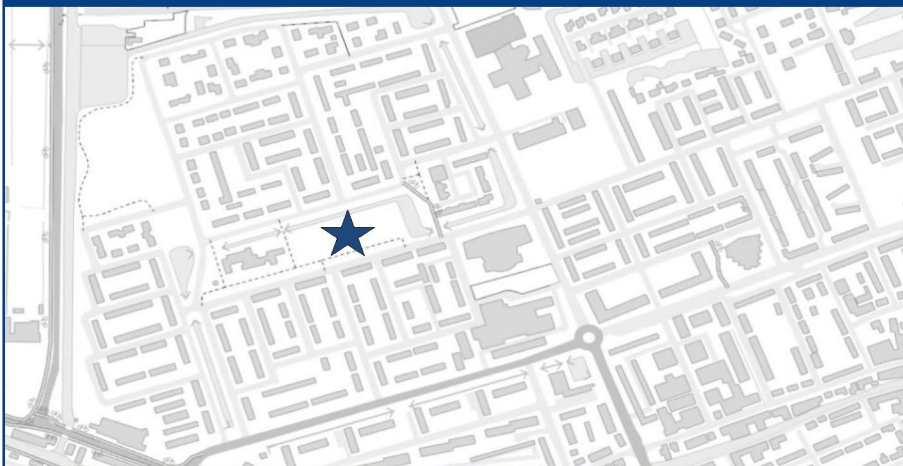
De grondopbrengsten uit de verkoop van de gronden voor de 3 kavels zijn noodzakelijk om de te maken en gemaakte gemeentelijke kosten te dekken. In discussies omtrent het aantal woningen de noodzakelijkheid benoemen en benadrukken.

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 2017 een ontwikkelovereenkomst gesloten met de geselecteerde ontwikkelaar. Vervolgens is eind 2018 een koopovereenkomst getekend en is de grond geleverd aan de ontwikkelende partij.

De ontwikkelaar realiseert op de locatie 33 woningen (Het Schildersgilde), 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. Alle woningen zijn inmiddels verkocht.

De openbare ruimte binnen het bouwvlak zal door de ontwikkelaar worden ingericht. De openbare ruimte daarbuiten (inclusief het naastgelegen sportveld) zal door de gemeente worden (her)ingericht.

Gezien binnen het grondexploitatiecomplex Jan Steenstraat wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden voor tussentijdse winstneming, wordt winst uit het complex genomen. Dit resulteert voor de Jan Steenstraat in een winstneming van € 690.000,-. Naar verwachting kan het grondexploitatiecomplex in 2020 worden afgesloten met een positief resultaat van € 1.111.529 op eindwaarde.

Projectkenmerken

Status	In exploitatie
Grondbeleid	Actief grondbeleid
Ontwikkelprogramma	Woningbouw
Startjaar	2017
Verwacht jaar afronding	2020
Eindwaarde 2018	€ 1.434.070
Eindwaarde 2019	€ 1.111.529

b. Programma gerealiseerd 2018

Programma 2018	Raming	Realisatie	Vershil
woningen goedkoop (soc.)	0	0	0
woningen betaalbaar	11	11	0
woningen midden	13	13	0
woningen duur	9	9	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

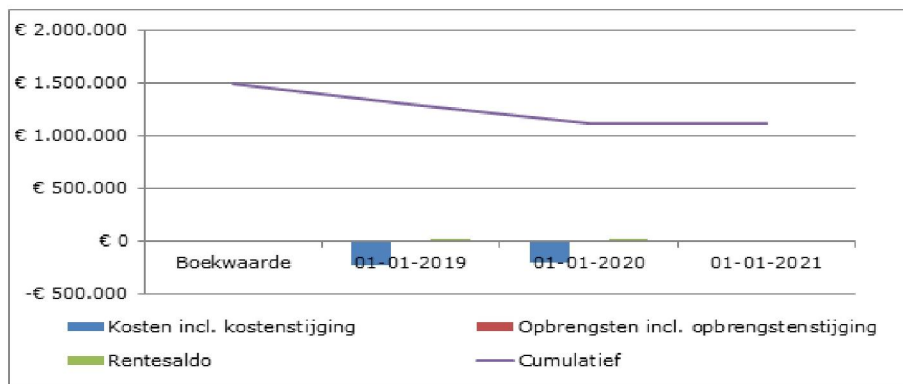
In 2018 heeft de grondverkoop plaatsgevonden en zijn de 33 woningen op de markt gebracht door de ontwikkelaar. De ontwikkeling kent een gedifferentieerd woningaanbod in zowel het segment 'betaalbaar', 'midden' als 'duur'. De woningen worden in 2019 gerealiseerd.

c. Programma totaal

Programma 2019 e.v.	Totaal	Realisatie	Realiseren	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027 e.v.
woningen goedkoop (soc.)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
woningen betaalbaar	11	11	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
woningen midden	13	13	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
woningen duur	9	9	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<i>woningen totaal</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>	<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 2019	Boekwaarde 1-1-2018	Realisatie 2018	Boekwaarde 1-1-2019	Nog te realiseren	Totaal	Verschillenanalyse		
						Totaal 2018	Totaal 2019	Verschil
Verwervingen	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Onderzoekswerkzaamheden	€ 20.238	€ 9.762	€ 30.000	€ 0	€ 30.000	€ 30.000	€ 30.000	€ 0
Bouw- en woonrijp maken	€ 0	€ 28.178	€ 28.178	€ 261.164	€ 289.342	€ 269.463	€ 289.342	€ 19.879
Planontwikkelingskosten	€ 132.909	€ 68.189	€ 201.098	€ 121.076	€ 322.174	€ 323.419	€ 322.174	-€ 1.245
Diverse kosten	€ 0	€ 703.692	€ 703.692	€ 35.000	€ 738.692	€ 60.000	€ 738.692	€ 678.692
Risicovoorziening	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 202.860	€ 0	-€ 202.860
Totale kosten	€ 153.147	€ 809.821	€ 962.968	€ 417.240	€ 1.380.208	€ 885.742	€ 1.380.208	€ 494.466
Grondopbrengsten	€ 225.400	€ 2.229.974	€ 2.455.374	€ 0	€ 2.455.374	€ 2.254.000	€ 2.455.374	€ 201.374
Overige opbrengsten	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Totale opbrengsten	€ 225.400	€ 2.229.974	€ 2.455.374	€ 0	€ 2.455.374	€ 2.254.000	€ 2.455.374	€ 201.374
Faseringskosten	€ 0	€ 0	€ 0	-€ 36.363	-€ 36.363	-€ 65.813	-€ 36.363	€ 29.450
Saldo Eindwaarde					€ 1.111.529	€ 1.434.071	€ 1.111.529	-€ 322.542
Saldo Contante waarde per 1-1-2019					€ 1.068.367	€ 1.348.182	€ 1.068.367	-€ 279.815



Toelichting

De voornaamste wijzigingen in de grondexploitatie per 1-1-2019 ten opzichte van 1-1-2018 betreffen enerzijds de tussentijdse winstneming á € 690.000 (diverse kosten) en anderzijds het vervallen van de risicovoorziening conform BBV. Aan de kostenzijde is de bouw- en woonrijp maken post licht verhoogd met ca. € 20.000 ten behoeve van inrichting van de openbare ruimte. Het beoogde kwaliteitsniveau met een groen karakter cf. het inrichtingsplan zorgt voor hogere civieltechnische kosten. De totale gerealiseerde grondopbrengst is door de opgelegde wettelijke rente en de inwerkintreding van een verrekenbeding hoger, dan aanvankelijk werd begroot. Het totaal resultaat van de grondexploitatie daalt op eindwaarde met circa € 323.000. Dit is het gevolg van de verplichte tussentijdse winstneming. De grondexploitatie kent een positief resultaat van € 1.111.529,- op eindwaarde.

e. Risico's

Risico's - top 3

1. Uitvoeringskosten openbare ruimte hoger dan verwacht.

2. Civieltechnische uitvoering ontwikkelaar binnen bouwvlak.

Kwantitatief risicomanagement

In de Monte Carlo simulatie wordt uitgegaan van een positief resultaat conform de grondexploitatie van € 1,112 miljoen. Van de doorgerekende 10.000 scenario's komt 10% op een resultaat lager dan € 1,088 miljoen positief en 10% op een resultaat hoger dan € 1,120 miljoen positief. Op basis van de risicoanalyse kan worden geconcludeerd dat het resultaat met een zekerheid van 80% tussen € 1,088 miljoen positief en € 1,120 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, eventuele risico's kunnen binnen het positieve resultaat van de grondexploitatie worden opgevangen.

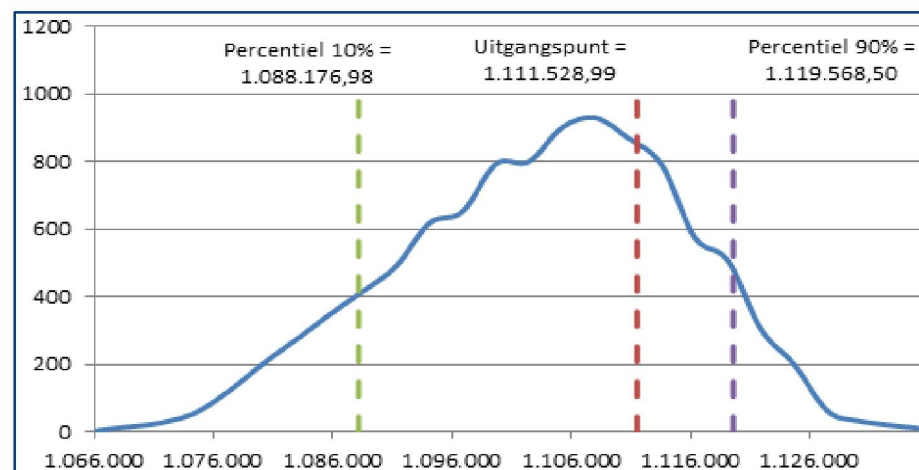
Een toelichting op de methodiek en werkwijze van de Monte Carlo simulatie wordt gegeven in paragraaf 3.4.

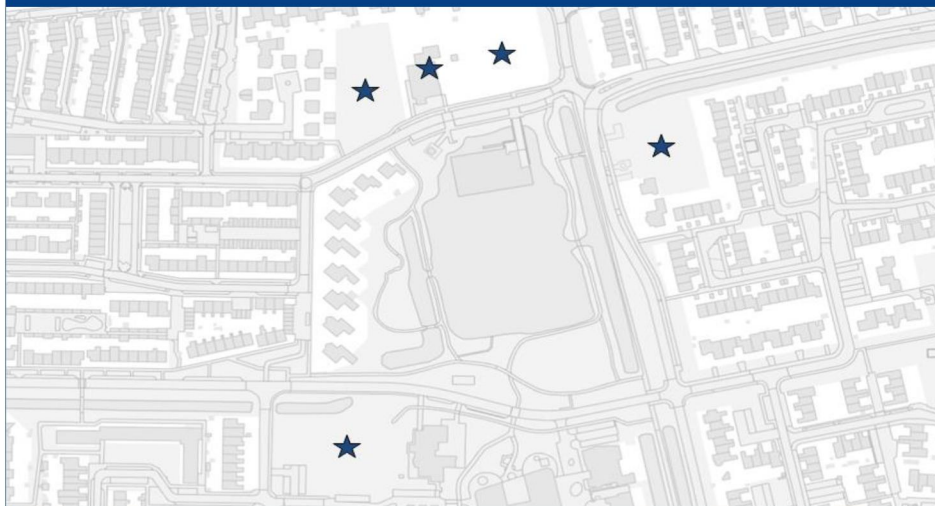
Beheersmaatregelen

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

Gemeente stuurt op kwaliteit in civieltechnische uitvoering zodat oplevering binnen het bouwvlak, 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 en in 2018 een koopovereenkomst. De grond zal begin 2019 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 vooralsnog uitgegaan van de realisatie van 16 appartementen. Naar verwachting kan het grondexploitatiecomplex in 2022 worden afgesloten met een positief resultaat.

Projectkenmerken

Status	In exploitatie
Grondbeleid	Actief grondbeleid
Ontwikkelprogramma	Woningbouw
Startjaar	2017
Verwacht jaar afronding	2021
Eindwaarde 2018	€ 1.137.679
Eindwaarde 2019	€ 1.647.421

b. Programma gerealiseerd 2018

Programma 2018	Raming	Realisatie	Vershil
woningen goedkoop (soc.)	12	0	-12
woningen betaalbaar	12	0	-12
woningen midden	0	0	0
woningen duur	0	0	0
woningen totaal	24	0	-24
Bedrijven / Kantoren	0	0	0
Winkels / Horeca	0	0	0
Overig	0	0	0
niet-woningen totaal	0	0	0

Toelichting

In de grondexploitatie per 1-1-2018 werd de gronduitgifte van de Mauritshof verwacht. Hoewel de koopovereenkomst is getekend, was de grond eind 2018 nog niet geleverd. Begin 2019 zal de grond worden geleverd voor de 24 woningen aan de Mauritshof. In de komende jaren zullen de diverse locaties in Harmelen op de markt gebracht. In 2021 zal naar verwachting de woningbouw op de voormalige fonteinschoollocatie en voormalige raadhuislocatie gerealiseerd worden.

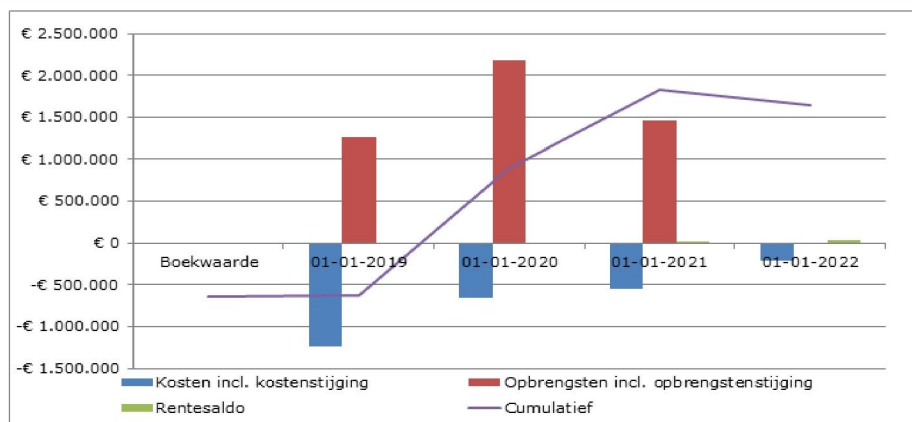
Ten opzichte van de grondexploitatie per 1-1-2018 is het aantal woningen ongewijzigd.

c. Programma totaal

Programma 2019 e.v.	Totaal	Realisatie	Realiseren	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027 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
woningen totaal	80	0	80	24	15	41	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

d. Financiën

Financieel overzicht 2019	Boekwaarde 1-1-2018	Realisatie 2018	Boekwaarde 1-1-2019	Nog te realiseren	Totaal	Verschillenanalyse		
						Totaal 2018	Totaal 2019	Verschil
Verwervingen	€ 308.914	€ 0	€ 308.914	€ 625.000	€ 933.914	€ 933.914	€ 933.914	€ 0
Onderzoekswerkzaamheden	€ 0	€ 26.625	€ 26.625	€ 86.061	€ 112.686	€ 146.061	€ 112.686	-€ 33.375
Bouw- en woonrijp maken	€ 0	€ 127.004	€ 127.004	€ 1.037.321	€ 1.164.325	€ 1.031.123	€ 1.164.325	€ 133.202
Planontwikkelingskosten	€ 141.695	€ 131.660	€ 273.355	€ 579.366	€ 852.720	€ 841.791	€ 852.720	€ 10.930
Diverse kosten	€ 0	€ 17.511	€ 17.511	€ 205.000	€ 222.511	€ 230.000	€ 222.511	-€ 7.489
Risicovoorziening	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 459.480	€ 0	-€ 459.480
Totale kosten	€ 450.608	€ 302.800	€ 753.408	€ 2.532.748	€ 3.286.156	€ 3.642.368	€ 3.286.156	-€ 356.212
Grondopbrengsten	€ 115.100	€ 0	€ 115.100	€ 4.814.865	€ 4.929.965	€ 4.709.903	€ 4.929.965	€ 220.063
Overige opbrengsten	€ 0	€ 0	€ 0	€ 6.000	€ 6.000	€ 6.000	€ 6.000	€ 0
Totale opbrengsten	€ 115.100	€ 0	€ 115.100	€ 4.820.865	€ 4.935.965	€ 4.715.903	€ 4.935.965	€ 220.063
Faseringskosten	€ 0	€ 0	€ 0	€ 2.388	€ 2.388	-€ 64.145	€ 2.388	€ 66.533
Saldo Eindwaarde					€ 1.647.421	€ 1.137.679	€ 1.647.421	€ 509.742
Saldo Contante waarde per 1-1-2019					€ 1.521.962	€ 1.047.748	€ 1.521.962	€ 474.214



Toelichting

Ten aanzien van de onderzoekswerkzaamheden zijn onderzoekskosten vrijgevallen die waren begroot voor de Mauritshof. De sanering van de Mauritshof bleef ruim binnen het beschikbare budget. De verhoging van het budget bouw- en woonrijp maken betreft enerzijds het verwerken van de civieltechnische raming Mauritshof en indexering van de GWW-kosten. Als gevolg hiervan is het plankostenbudget licht toegenomen. De risicovoorziening is conform BBV vervallen. De opbrengsten voor de Mauritshof zijn door de opgelegde wettelijke rente en de inwerkintreding van een verrekenbeding hoger, dan aanvankelijk werd begroot. Dit levert een voordeel van ca. € 220.000 op. Het totaal resultaat van de grondexploitatie is op eindwaarde verbeterd met circa € 500.000. Dit is hoofdzakelijk het gevolg van het vervallen van de risicovoorziening en de hogere grondopbrengst. De grondexploitatie kent een positief resultaat van € 1.647.421,- op eindwaarde.

e. Risico's

Risico's - top 3

1. Complexe onderhandelingen tussen partijen (gemeente, ontwikkelaar, kinderdagverblijf) en bijkomende wensen partijen om tot overeenstemming te komen.

2. Bezwaren van omwonenden en belanghebbenden op planologische procedures van de diverse locaties.

3. Civieltechnische uitvoering ontwikkelaar binnen bouwvlak Mauritshof

Kwantitatief risicomanagement

In de Monte Carlo simulatie wordt uitgegaan van een positief resultaat conform de grondexploitatie van € 1,647 miljoen. Van de doorgerekende 10.000 scenario's komt 10% op een resultaat lager dan € 1,433 miljoen positief en 10% op een resultaat hoger dan € 1,681 miljoen positief. Op basis van de risicoanalyse kan worden geconcludeerd dat het resultaat met een zekerheid van 80% tussen € 1,433 miljoen positief en € 1,681 miljoen positief gelegen is. Op basis van deze risicoanalyse is geen aanvullende risicobuffer benodigd, eventuele risico's kunnen binnen het positieve resultaat van de grondexploitatie worden opgevangen.

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

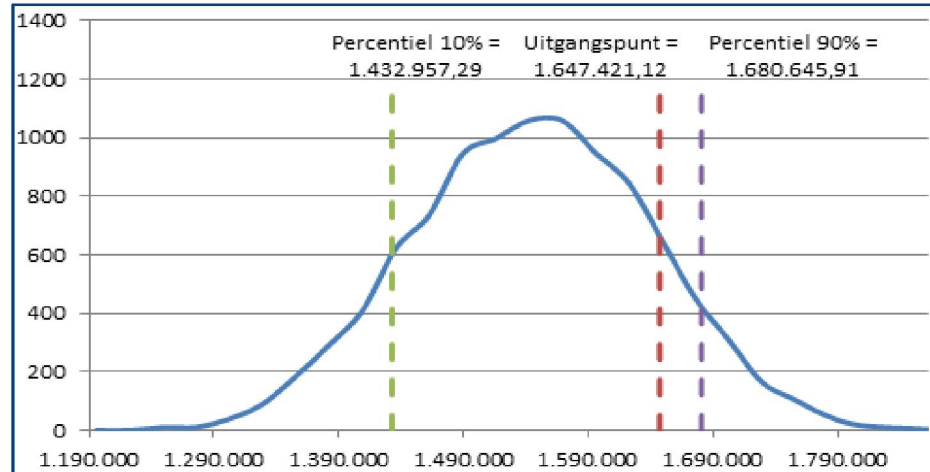
Beheersmaatregelen

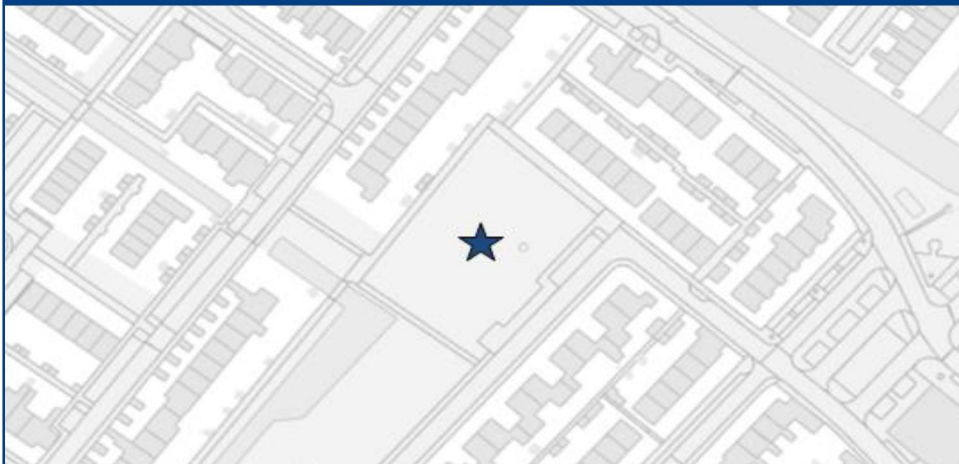
Constructief overleg tussen partijen (gemeente, ontwikkelaar en organisatie kinderdagverblijf) voeren met oog voor elkaars belangen over de ontwikkelingen in Harmelen.

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.

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

Monte Carlo Simulatie





a. Uitgangspunten

De voormalige basisschool De Pionier in Zegveld (Clausstraat 22) is gesloopt. Het terrein is een grasveld en kan worden verkocht en herontwikkeld. Aanvankelijk had GroenWest belangstelling om 14 zorgwoningen op het perceel te realiseren. Doordat het project voor beide partijen onhaalbaar bleek, is een optimalisatieslag toegepast waarmee het project voor beide partijen haalbaar is gemaakt. De gemeente zal de grond bouw- en woonrijp maken en verkoopt het uitgeefbaar gebied aan GroenWest. Hier zullen 24 appartementen worden gerealiseerd (overwegend in de sociale sector). 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. In 2020 kan de openbare ruimte worden ingericht door de gemeente (aanvankelijk zou GroenWest dit voor haar rekening nemen), waarmee de grondexploitatie kan worden afgesloten.

Projectkenmerken

Status	In exploitatie
Grondbeleid	Actief grondbeleid
Ontwikkelprogramma	Woningbouw
Startjaar	2017
Verwacht jaar afronding	2020
Eindwaarde 2018	€ 79.180
Eindwaarde 2019	€ 177.810

b. Programma gerealiseerd 2018

Programma 2018	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

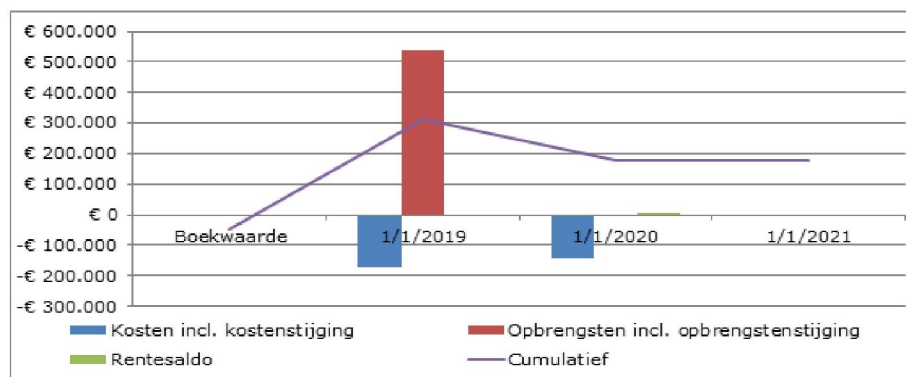
De grondverkoop aan GroenWest staat gepland voor 2019. GroenWest kan vervolgens de 24 woningen realiseren.

c. Programma totaal

Programma 2019 e.v.	Totaal	Realisatie	Realiseren	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027 e.v.
woningen goedkoop (soc.)	18	0	18	18	0	0	0	0	0	0	0	0
woningen betaalbaar	6	0	6	6	0	0	0	0	0	0	0	0
woningen midden												
woningen duur												
<i>woningen totaal</i>	<i>24</i>	<i>0</i>	<i>24</i>	<i>24</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 2019	Boekwaarde 1-1-2018	Realisatie 2018	Boekwaarde 1-1-2019	Nog te realiseren	Totaal	Verschillenanalyse		
						Totaal 2018	Totaal 2019	Verschil
Verwervingen	€ 0	€ 24.219	€ 24.219	€ 0	€ 24.219	€ 94.684	€ 24.219	-€ 70.465
Onderzoekswerkzaamheden	€ 0	€ 0	€ 0	€ 10.500	€ 10.500	€ 10.000	€ 10.500	€ 500
Bouw- en woonrijp maken	€ 0	€ 0	€ 0	€ 216.123	€ 216.123	€ 8.422	€ 216.123	€ 207.701
Planontwikkelingskosten	€ 0	€ 24.601	€ 24.601	€ 42.419	€ 67.020	€ 40.000	€ 67.020	€ 27.020
Diverse kosten	€ 0	€ 0	€ 0	€ 36.750	€ 36.750	€ 35.000	€ 36.750	€ 1.750
Risicovoorziening	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 14.288	€ 0	-€ 14.288
Totale kosten	€ 0	€ 48.819	€ 48.819	€ 305.793	€ 354.612	€ 202.394	€ 354.612	€ 152.218
Grondopbrengsten	€ 0	€ 0	€ 0	€ 538.049	€ 538.049	€ 286.984	€ 538.049	€ 251.065
Overige opbrengsten	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Totale opbrengsten	€ 0	€ 0	€ 0	€ 538.049	€ 538.049	€ 286.984	€ 538.049	€ 251.065
Faseringskosten	€ 0	€ 0	€ 0	€ 5.627	€ 5.627	€ 5.410	€ 5.627	€ 217
Saldo Eindwaarde					€ 177.810	€ 79.180	€ 177.810	€ 98.630
Saldo Contante waarde per 1-1-2019					€ 170.906	€ 75.986	€ 170.906	€ 94.920



Toelichting

De verschillen zijn hoofdzakelijk het gevolg van de gewijzigde uitgangspunten over de ontwikkeling van de Pionier. Waar in 2018 er nog vanuit werd gegaan dat GroenWest het bouw- en woonrijp maken zou verzorgen, komt dit nu geheel voor rekening van de gemeente. Daartegenover staan de hogere grondopbrengsten die de gemeente ontvangt bij verkoop van de gronden aan GroenWest. De risicovoorziening is conform BBV vervallen. De gronduitgifte zal in 2019 plaatsvinden, in 2020 kan de grondexploitatie worden afgesloten. De grondexploitatie kent een positief resultaat van € 177.810,- op eindwaarde.

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. De Autoriteit Woningcorporaties geeft geen toestemming aan GroenWest om 6 vrije sectorwoningen te realiseren, waardoor het plan (gedeeltelijk) heroverwogen dient te worden.

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

Kwantitatief risicomanagement

In de Monte Carlo simulatie wordt uitgegaan van een positief resultaat conform de grondexploitatie van € 0,178 miljoen. Van de doorgerekende 10.000 scenario's komt 10% op een resultaat lager dan € 0,141 miljoen positief en 10% op een resultaat hoger dan € 0,183 miljoen positief. Op basis van de risicoanalyse kan worden geconcludeerd dat het resultaat met een zekerheid van 80% tussen € 0,141 miljoen positief en € 0,183 miljoen positief gelegen is. Op basis van deze risicoanalyse is geen aanvullende risicobuffer benodigd, eventuele risico's kunnen binnen het positieve resultaat van de grondexploitatie worden opgevangen.

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

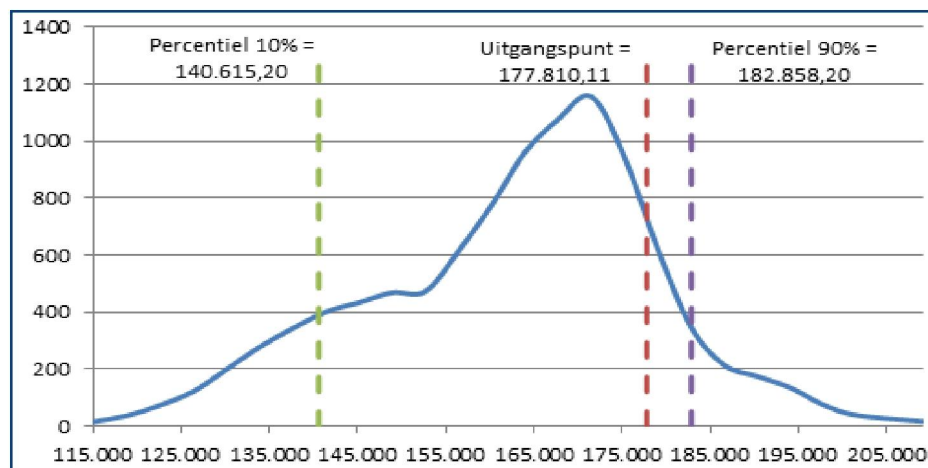
Beheersmaatregelen

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

Vroegtijdig in overleg treden met GroenWest.

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.

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 een risicovoorziening.

Risicovoorzieningen

Voorheen kende de gemeente Woerden twee soorten risicovoorzieningen in de administratie van het grondbedrijf Woerden. Dit betroffen:

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

Bij de voorliggende actualisatie van de grondexploitaties is de eerstgenoemde 'risicovoorziening' geschrapt, dit conform het BBV. Dit heeft tot gevolg dat de risico's binnen de grondexploitaties volledig gedekt moeten worden uit de ARG.

4.2 Risicovoorziening in grondexploitaties (vervallen)

Bij het actualiseren van de grondexploitaties werden in het verleden voorzienbare risico's meegenomen. Het ging daarbij om voorzienbare tegen- en meevallers met betrekking tot kosten en opbrengsten en de fasering hiervan in de tijd. Dit gebeurde door het opnemen van een kostenpost risicovoorziening binnen de grondexploitaties. De omvang van de risicovoorziening werd bepaald als percentage van de toekomstige verkoopopbrengsten. Het BBV heeft bij het herzien van de spelregels omtrent grondexploitaties verplicht deze post 'risicovoorziening' te schrappen.

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. 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	1,81%	1,50%	2,00%
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%
€ 2.060.623	S&P	-€ 962.638	€ 3.504.785
-€ 16.859.243	D-E	-€ 16.891.454	-€ 16.800.983
€ 778.384	KNO	€ 746.601	€ 868.183
€ 863.284	BP	€ 313.372	€ 911.579
€ 1.111.529	JS	€ 1.088.177	€ 1.119.569
€ 1.647.421	HAR	€ 1.432.957	€ 1.680.646
€ 177.810	PIO	€ 140.615	€ 182.858

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 gecalculerde 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 31-12-2018 bedraagt € 6.239.890. De aanwezige buffer in de ARG voor risico's, volgende uit de Monte Carlo simulatie, is afdoende om dit risicodeel, zijnde € 994.849 af te dekken. Er is nu geen directe actie benodigd.

ARG 31-12-2018	€ 6.239.890

Monte Carlo simulatie - benodigde risicobuffer	
Snel & Polanen	-€ 962.638
Defensie-eiland	-€ 32.211
	-€ 994.849

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 geprognoseerde 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 geprognoseerde 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.

