

De Brede school

De investeringskosten voor de brede school worden als volgt gefinancierd:

1. er is reeds een krediet gevoteerd van € 840.000 voor bouwkundige aanpassingen van de bestaande school. De kapitaallasten van dit krediet zijn al opgenomen in de begroting.
2. het resterende deel van de kapitaallasten zal jaarlijks worden gedekt door een onttrekking aan de nieuw in te stellen reserve welke op de volgende wijze wordt gevoed:
 - a. overheveling van € 640.000,- uit de Reserve Grote Projecten (conform reservekeeper 2005)
 - b. een eenmalige afdracht vanuit de grondexploitatie de Horst ter grootte van € 1.200.000,-
 - c. de jaarlijks vrijvallende kapitaallasten van het wijkcentrum (door de lineaire afschrijving van wijkcentrum zullen de kapitaallasten jaarlijks dalen, het verschil tussen de structureel ingerekende € 135.000,- en de jaarlijks aflopende kapitaallasten zal worden gedoteerd aan de reserve.

Samenvatting Brede School

Dekking kapitaallasten	<ol style="list-style-type: none"> 1. de reeds ingerekende kapitaallasten behorend bij het krediet ad € 840.000,- 2. de nieuw in te stellen reserve (gevoed middels overheveling Reserve Grote Projecten, dotatie uit grondbedrijf en vrijvallende kapitaallasten wijkcentrum)
Resultaat	Afschrijving tot 0€ over 40 jaar
Besluitvorming	Niet noodzakelijk voor punt 1.: dekking al in de begroting opgenomen Wel noodzakelijk voor punt 2.
Risico's	De kapitaallasten zijn gebaseerd op de geraamde bouwkosten op basis van het ontwerp in september 2006. Definitieve bouwkosten worden op dit moment berekend door Bouwfonds aan de hand van de laatste bezuinigingen op het definitief ontwerp.

Normatieve grondexploitatie de Horst

Voor de gebiedsontwikkeling van de Horst worden de kosten gedekt uit een inmiddels opgestelde normatieve grondexploitatie de Horst. In deze exploitatie staan aan de opbrengstenkant de grondverkoop aan Bouwfonds. Aan de uitgavenkant staan naast de gebruikelijke kosten (zoals bouwrijp en woonrijp maken, ontwikkelingskosten, risico etc.) ook de donatie aan de reserve voor de brede school. Daarnaast is ook een afdracht ter grootte van €525.000 aan de Algemene dienst opgenomen (zie tafeltennisvereniging DOV).

In de grondexploitatie is geen afdracht van 1 miljoen euro opgenomen ten behoeve van de gymzaal van het Trinitas omdat uit de actualisatie van de Reserve Grote Projecten voor de begroting 2007 is gebleken dat ook zonder de bijdrage vanuit de grondexploitatie De Horst alle grote projecten volgens plan kunnen worden gedekt. Hierover dient de Raad ook expliciet een besluit te nemen. Van de grondexploitatie is een bestuurlijk overzicht gemaakt die als bijlage is toegevoegd. Voor gedetailleerde uitgangspunten voor de grondexploitatie verwijzen wij naar de exploitatieopzet zelf die vertrouwelijk ter inzage ligt op het projectbureau.

Samenvatting Grondexploitatie de Horst

Resultaat [tussenstand] - € 300.000 (negatief)

Besluitvorming De normatieve grondexploitatie met de bijbehorende risicoparagraaf dient te worden vastgesteld door de Raad inclusief de daarbij gehanteerde uitgangspunten.

Uitgangspunten

1. Geen afdracht van 1 miljoen euro opgenomen ten behoeve van de gymzaal van het Trinitas
2. Afdracht van €525.000 aan de Algemene Dienst
3. Afdracht van €1,4 miljoen aan de nieuw in te stellen Reserve ten behoeve van de Brede School.

Risico's De afdracht vanuit de grondexploitatie is gebaseerd op de geraamde bouwkosten op basis van het ontwerp in september 2006. Definitieve bouwkosten worden op dit moment berekend door Bouwfonds aan de hand van de laatste bezuinigingen op het definitief ontwerp. Mochten de bouwkosten hoger uitvallen dan dient ook de bijdrage aan de reserve te worden verhoogd.

De grondopbrengsten zijn nog niet zeker gesteld in overeenkomsten (alle afspraken over de grondopbrengsten, indexering en risico's etc.) Bovendien dient de turnkeyovereenkomst (voor de bouw van het wijkcentrum en de brede school) nog te worden opgesteld. In het laatste gesprek met Bouwfonds is het aanbestedingsrisico bij de ontwikkelaar neergelegd (zowel voordelen als nadelen). Hierover zullen tussen Bouwfonds en de gemeente nog concrete afspraken worden gemaakt.

De factor tijd is de grootste bedreiging voor het project de Horst. Vertraging in tijd door bijvoorbeeld bezwaren zet de financiële afspraken met diverse partijen onder druk. De stijging van bouwkosten is sterker dan de landelijke indexering van huurprijzen. Hiermee komt direct het resultaat van de grondexploitatie onder druk te staan. In de afspraken met de ontwikkelaar en in de grondexploitatie zal dit risico zoveel mogelijk worden afgedekt. Bovendien zit de school en buurthuis Anton Bakker in tijdelijke huisvesting waardoor huisvestingskosten oplopen.

Tafeltennisvereniging DOV

Het gebouw van tafeltennisvereniging DOV staat voor de nieuwe ontwikkeling van het gebied in de weg. In het verleden zijn bestuurlijk afspraken gemaakt om de vereniging te verplaatsen buiten het plangebied. Momenteel loopt een bouwvergunningsprocedure voor een nieuw gebouw in Zuidwijk-Huijgenhoek. De stichtingskosten zijn geraamd op €525.000,-. De bouw van een nieuw gebouw en de benodigde financiering valt buiten de scope van de projectopdracht de Horst. Het verplaatsen van het verenigingsgebouw is echter wel een belangrijke voorwaarde voor de realisatie van het project de Horst. Vanuit de grondexploitatie wordt een bedrag gedoteerd aan de Algemene Dienst ter grootte van €570.000. Dit bedrag zal worden gedoteerd aan een nieuw in te stellen reserve waaruit het krediet gedekt kan worden. Op deze manier kan de raad een krediet voteren ten behoeve van de nieuwbouw. Dit is de meest zuivere wijze manier van financieren. De Raad zal een apart besluit voor dit krediet dienen te nemen.

Burgemeester en wethouders van Heerhugowaard,

De secretaris,

de burgemeester,



Advies commissieSO d.d. 6 februari 2007

Bespreekstuk

Bijlage:

Bestuurlijk overzicht normatieve grondexploitatie de Horst

Nr. 2007-017

de Raad van de gemeente Heerhugowaard;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 23 januari 2007

b e s l u i t

de normatieve grondexploitatie van de Horst vast te stellen met de bijbehorende risicoparagraaf en de gehanteerde uitgangspunten.

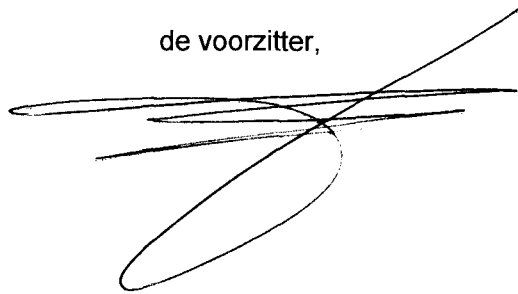
Heerhugowaard, 20 februari 2007

De Raad voornoemd,

de griffier,



de voorzitter,



Normatieve exploitatie-opzet de Horst november 2006

Complex:	G.763 de Horst	16-jan-07
		In Euro's
Plansaldo op startwaarde:	€	182.344-
Plansaldo op eindwaarde:	€	337.558-
rentekosten:	€	252.623-
Contante waarde per:	01-01-2007	€ 291.625-

Startdatum exploitatie :	dag :	1
	maand :	1
	jaar :	2004
Einddatum exploitatie :	dag :	31
	maand :	12
	jaar :	2009
Exploitatieperiode :	6,0 jaar	
	72 mnd	
Prijspell :	dag :	1
	maand :	1
	jaar :	2006
Datum van berekening :		16-jan-07
Parameters:		
-kostenstijging		2,5%
-opbrengstenstijging		2,5%
-renteverslies		6,0%
-rentewinst		5,0%
-VTA kosten openbare werken:	kosten macro-voorz.	15,0%
	kosten bouwrijpmaken	10,0%
	kosten woonrijpmaken	9,0%
-totaal VTA		45,0%

Normatieve exploitatie-opzet de Horst november 2006

RESUME

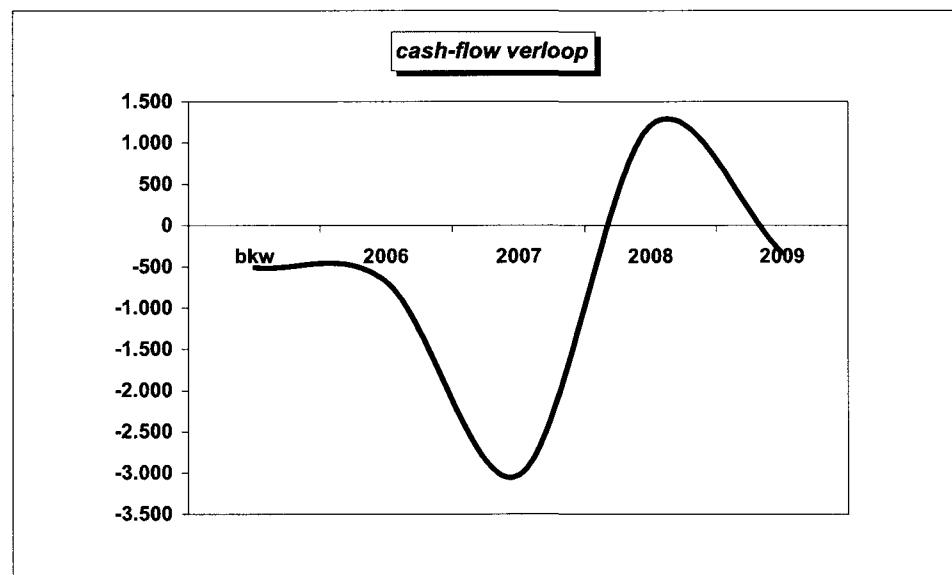
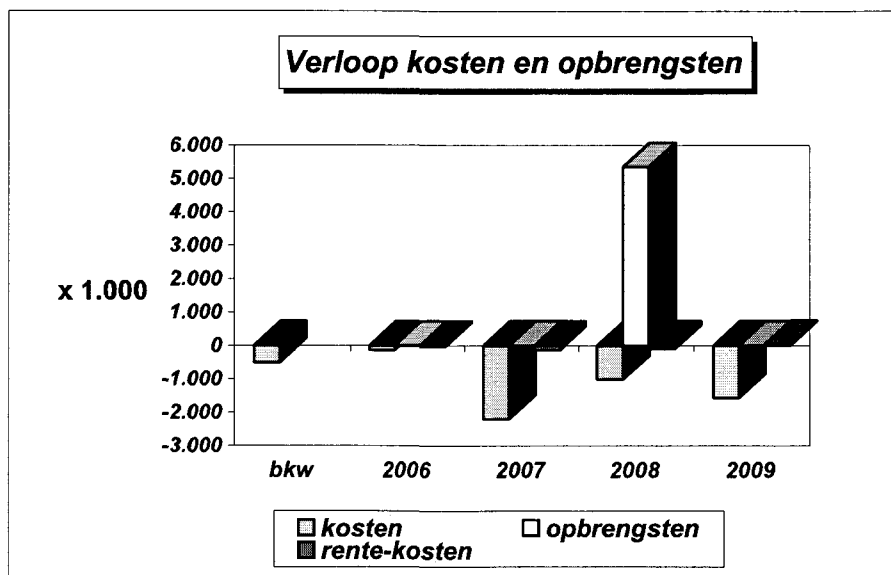
KOSTEN	In boekwaarde per 1-1-06	Geraamd op eindwaarde expl nov 06	Totaal kosten op eindwaarde
Afdrachten	€ 225.000	€ 2.537.146	€ 2.762.146
Ontwikkelingskosten	€ 137.912	€ 492.038	€ 629.950
Bouw- en woonrijpmaken	€ 100.014	€ 1.908.476	€ 2.008.490
	€ 462.926	€ 4.937.659	€ 5.400.585

OPBRENGSTEN	In boekwaarde per 1-1-06	Geraamd op eindwaarde expl nov 06	Totaal opbrengsten op eindwaarde
Woningbouw		€ 5.360.171	€ 5.360.171
	€ 0	€ 5.360.171	€ 5.360.171

	In boekwaarde per 1-1-06	Geraamd op eindwaarde expl nov 06	Totaal op eindwaarde
Resultaat	€ -462.926	€ 422.512	€ -40.414
Rentekosten	€ 44.521	€ 252.623	€ 297.144
huidige boekwaarde	€ -507.447		
Resultaat op eindwaarde			€ -337.558

CASH-FLOW

Verloop cash-flow in duizenden euro's			bkw	2006	2007	2008	2009	totaal	controle
kosten	-								
opbrengsten	+								
Uitgangspunten									
rentekosten-%	6%	0,5%							
renteopbrengsten-%	5%	0,4%							
cash-flow per 31-12			-507	-683	-3.026	1.208	-338	-338	-338
Kosten				-142	-2.206	-1.019	-1.571	-5.445	-5.445
Opbrengsten				0	0	5.360	0	5.360	5.360
Rente				-34	-137	-107	25	-253	



Normatieve exploitatie-opzet de Horst november 2006

JAAROVERZICHT

jaar	kosten	opbrengsten	rente	jaarschijf
bkw	507.447			-507.447
2006	141.624	0	-33.531	-175.154
2007	2.206.263	0	-137.070	-2.343.333
2008	1.018.706	5.360.171	-107.254	4.234.212
2009	1.571.067	0	25.231	-1.545.835
Totaal	5.445.106	5.360.171	-252.623	-337.558

Commissie:	SO
Datum:	06/02/07
Besluit:	bespreken

BESTUURSDIENST / ADVIES AAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS	
Onderwerp:	Grondexploitatie en financiën Project de Horst
<i>Bevat het advies alle elementen? Raadpleeg hiervoor de checklist voor B&W-adviezen</i>	

Toelichting:

Inleiding

De ruimtelijke visie van het gebied de Horst ligt momenteel ter besluitvorming bij de Raad. Het totale projectkader is pas compleet als ook het financiële kader door de raad is vastgesteld. Pas dan kan het college de feitelijke uitvoering ter hand nemen. In dit voorstel wordt u voorgesteld de normatieve grondexploitatie van de Horst en de bijbehorende uitgangspunten.

Bij de besluitvorming in september 2006 stond de financiële teller voor het project de Horst in de negatieve cijfers: -1,3 miljoen euro. De afgelopen maanden is gebruikt om de diverse financieringen uit elkaar te trekken en volgens de interne boekhoudregels op een rijtje te zetten. Alle creativiteit is uit de kast gehaald om het resultaat positiever te laten uit komen. Het is resultaat voor de grondexploitatie is nog een momentopname omdat de bouwkosten voor de school en het wijkcentrum momenteel nog definitief worden doorgerekend en de inkomsten uit de grondopbrengsten nog niet zeker gesteld zijn in de vorm van contracten. Om die reden heeft de grondexploitatie dus nog een normatief karakter.

Volledigheidshalve verwijs ik ook naar het projectoverzicht van de Horst van december 2006 voor het totaalbeeld van het project.

Wijkcentrum

De investeringskosten voor het wijkcentrum en peuterspeelzaal zullen volledig geactiveerd worden. Dit resulteert in een kapitaallast (rente en afschrijving over 40 jaar) dat gedekt wordt uit een structureel jaarlijks budget (€135.000) in een al geaccordeerde begroting.

<i>Samenvatting Wijkcentrum</i>	
Dekking kapitaalslasten	€ 135.000 structureel jaarlijks budget in begroting
Resultaat	Afschrijving tot 0€ over 40 jaar
Besluitvorming	Niet noodzakelijk: dekking al in de begroting opgenomen
Risico's	De kapitaalslasten zijn gebaseerd op de geraamde bouwkosten op basis van het ontwerp in september 2006. Definitieve bouwkosten worden op dit moment berekend door Bouwfonds aan de hand van de laatste bezuinigingen op het definitief ontwerp.

De Brede school

De investeringskosten voor de brede school worden als volgt gefinancierd:

1. er is reeds een krediet gevoteerd van € 840.000 voor bouwkundige aanpassingen van de bestaande school. De kapitaalslasten van dit krediet zijn al opgenomen in de begroting.
2. het resterende deel van de kapitaallasten zal jaarlijks worden gedekt door een onttrekking aan de nieuw in te stellen reserve welke op de volgende wijze wordt gevoed:
 - a overheveling van € 640.000,- uit de Reserve Grote Projecten (conform reservekeeper 2005)
 - b een eenmalige afdracht vanuit de grondexploitatie de Horst ter grootte van € 1.200.000,-
 - c de jaarlijks vrijvallende kapitaallasten van het wijkcentrum (door de lineaire afschrijving van wijkcentrum zullen de kapitaallasten jaarlijks dalen, het verschil tussen de structureel ingerekende € 135.000,- en de jaarlijks aflopende kapitaallasten zal worden gedoteerd aan de reserve)

<i>Samenvatting Brede School</i>	
Dekking kapitaalslasten	<ol style="list-style-type: none"> 1. de reeds ingerekende kapitaallasten behorend bij het krediet ad € 840.000,- 2. de nieuw in te stellen reserve (gevoed middels overheveling Reserve Grote Projecten, dotatie uit grondbedrijf en vrijvallende kapitaallasten wijkcentrum)
Resultaat	Afschrijving tot 0€ over 40 jaar
Besluitvorming	Niet noodzakelijk voor punt 1.: dekking al in de begroting opgenomen Wel noodzakelijk voor punt 2.
Risico's	De kapitaalslasten zijn gebaseerd op de geraamde bouwkosten op basis van het ontwerp in september 2006. Definitieve bouwkosten worden op dit moment berekend door Bouwfonds aan de hand van de laatste bezuinigingen op het definitief ontwerp.

Normatieve grondexploitatie de Horst

Voor de gebiedsontwikkeling van de Horst worden de kosten gedekt uit een inmiddels opgestelde normatieve grondexploitatie de Horst. In deze exploitatie staan aan de opbrengstenkant de grondverkoop aan Bouwfonds. Aan de uitgavenkant staan naast de gebruikelijke kosten (zoals bouwrijp en woonrijp maken, ontwikkelingskosten, risico etc.) ook de donatie aan de reserve voor de brede school. Daarnaast is ook een afdracht ter grootte van €525.000 aan de Algemene dienst opgenomen (zie tafeltennisvereniging DOV). In de grondexploitatie is geen afdracht van 1 miljoen euro opgenomen ten behoeve van de gymzaal van het Trinitas omdat uit de actualisatie van de Reserve Grote Projecten voor de begroting 2007 is gebleken dat ook zonder de bijdrage vanuit de grondexploitatie De Horst alle grote projecten volgens plan kunnen worden gedekt. Hierover dient de Raad ook expliciet een besluit te nemen. Van de grondexploitatie is een bestuurlijk overzicht gemaakt die als bijlage is toegevoegd. Voor gedetailleerde uitgangspunten voor de grondexploitatie verwijs ik naar de exploitatieopzet zelf die vertrouwelijk ter inzage ligt op het projectbureau.

<i>Samenvatting Grondexploitatie de Horst</i>	
Resultaat [tussenstand]	- € 300.000 (negatief)
Besluitvorming	De normatieve grondexploitatie met de bijbehorende risicoparagraaf dient te worden vastgesteld door de Raad inclusief de daarbij gehanteerde uitgangspunten.
Uitgangspunten	<ol style="list-style-type: none"> 1. Geen afdracht van 1 miljoen euro opgenomen ten behoeve van de gymzaal van het Trinitas 2. Afdracht van €525.000 aan de Algemene Dienst 3. Afdracht van €1,4 miljoen aan de nieuw in te stellen Reserve ten behoeve van de Brede School.
Risico's	<p>De afdracht vanuit de grondexploitatie is gebaseerd op de geraamde bouwkosten op basis van het ontwerp in september 2006. Definitieve bouwkosten worden op dit moment berekend door Bouwfonds aan de hand van de laatste bezuinigingen op het definitief ontwerp. Mochten de bouwkosten hoger uitvallen dan dient ook de bijdrage aan de reserve te worden verhoogd.</p> <p>De grondopbrengsten zijn nog niet zeker gesteld in overeenkomsten (alle afspraken over de grondopbrengsten, indexering en risico's etc.) Bovendien dient de turnkeyovereenkomst (voor de bouw van het wijkcentrum en de brede school) nog te worden opgesteld. In het laatste gesprek met Bouwfonds is het aanbestedingsrisico bij de ontwikkelaar neergelegd (zowel voordelen als nadelen). Hierover zullen tussen Bouwfonds en de gemeente nog concrete afspraken worden gemaakt.</p> <p>De factor tijd is de grootste bedreiging voor het project de Horst. Vertraging in tijd door bijvoorbeeld bezwaren zet de financiële afspraken met diverse partijen onder druk. De stijging van bouwkosten is sterker dan de landelijke indexering van huurprijzen. Hiermee komt direct het resultaat van de grondexploitatie onder druk te staan. In de afspraken met de ontwikkelaar en in de grondexploitatie zal dit risico zoveel mogelijk worden afgedekt. Bovendien zit de school en buurthuis Anton Bakker in tijdelijke huisvesting waardoor huisvestingskosten oplopen.</p>

Tafeltennisvereniging DOV

Het gebouw van tafeltennisvereniging DOV staat voor de nieuwe ontwikkeling van het gebied in de weg. In het verleden zijn bestuurlijk afspraken gemaakt om de vereniging te verplaatsen buiten het plangebied. Momenteel loopt een bouwvergunningsprocedure voor een nieuw gebouw in Zuidwijk-Huijgenhoek. De stichtingskosten zijn geraamd op €525.000,-. De bouw van een nieuw gebouw en de benodigde financiering valt buiten de scope van de projectopdracht de Horst. Het verplaatsen van het verenigingsgebouw is echter wel een belangrijke voorwaarde voor de realisatie van het project de Horst. Vanuit de grondexploitatie wordt een bedrag gedoteerd aan de Algemene Dienst ter grootte van €570.000. Dit bedrag zal worden gedoteerd aan een nieuw in te stellen reserve waaruit het krediet gedekt kan worden. Op deze manier kan de raad een krediet voteren ten behoeve van de nieuwbouw. Dit is de meest zuivere wijze manier van financieren. De Raad zal een apart besluit voor dit krediet dienen te nemen.

Voorstel

U wordt verzocht de normatieve grondexploitatie van de Horst vast te stellen met de bijbehorende risicoparagraaf en inclusief de gehanteerde uitgangspunten.

Met vriendelijke groet,

Anton Balm
Projectleider

Bijlage:
Bestuurlijk overzicht normatieve grondexploitatie de Horst