

Inleiding.

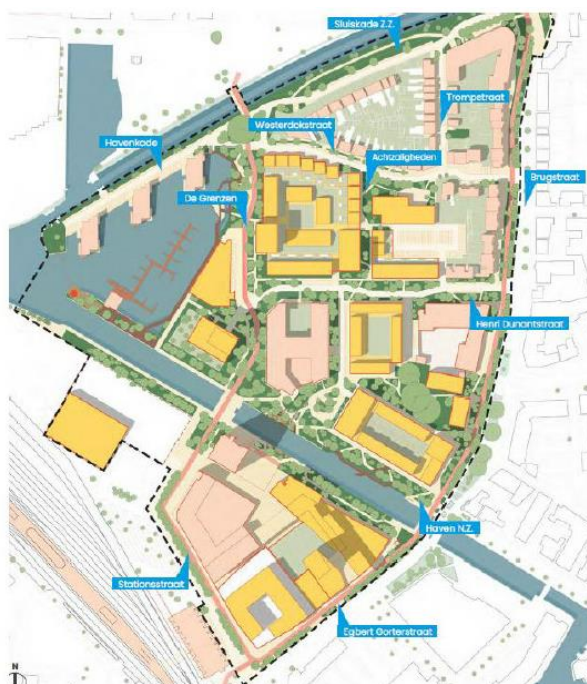
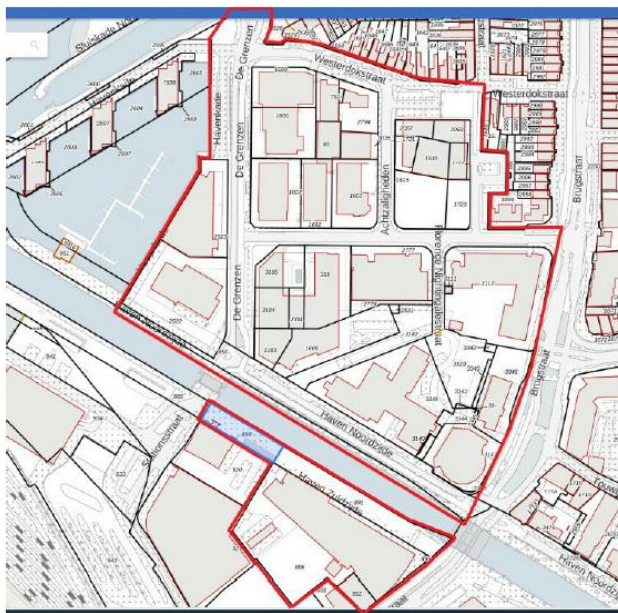
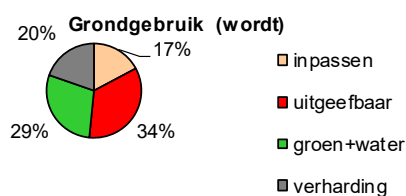
De gemeente heeft een ontwikkelvisie Almelo Centraal gemaakt, waarbinnen ook het Westerdokgebied valt. Op basis van deze visie is er inmiddels een stedenbouwkundig plan gemaakt met circa 550 woningen en ruim 8.000 m2 BVO bestemd voor commerciële en maatschappelijke functies. Op basis van dit stedenbouwkundig plan is een grondexploitatie begroting opgesteld. In deze notitie wordt de financiële vertaling van het stedenbouwkundig plan toegelicht.

Ruimtegebruik

Het plangebied van de grondexploitatie is ongeveer 6,4 hectare groot.

- Circa 1,1 ha bestaand vastgoed wordt ingepast: Brandweerkazerne, Dimence en Welkoop
- Circa 2,2 ha uitgeefbaar t.b.v. ca 550 woningen en ruim 8.000 m2 bvo bestemd voor commerciële en maatschappelijk functies. (was bijna 3,5 ha)
- Circa 3,1 ha openbaar groen en verharding (was ruim 1,8 ha)

Westerdok	totaal		
	Was	Wordt	
inpassen	11.005	11.005	17%
uitgeefbaar	34.816	22.000	34%
groen+water	-	18.420	29%
verharding	18.179	12.575	20%
Totaal plangebied	64.000	64.000	



Op de bovenstaande kaart van de huidige situatie, zijn de plangrenzen van de grondexploitatie weergegeven.

Dat is het gebied waar zagezegd de bouwgrond wordt geproduceerd (sloop-nieuwbouw) of bestaande panden worden getransformeerd t.b.v. circa 550 woningen.

Echter, buiten deze plangrenzen zullen ook uitvoeringskosten worden gemaakt, voor zover deze voortvloeien uit deze gebiedsontwikkeling, zoals het herinrichten van de Trompstraat, de gehele Westerdokstraat en het herprofilen van de Stationsstraat en Sluiskade zuidzijde.

Uitgangspunten

- De ramingen van de kosten en opbrengsten zijn gebaseerd op het stedenbouwkundig plan dat ter vaststelling aan de raad wordt aangeboden.
- Conform BBV voorschriften zijn de toegekende subsidies opgenomen in de grex-begroting evenals de kosten waar de subsidies voor zijn verkregen. Voor de verkregen Wbi subsidie is het treffen van de verliesvoorziening, ter dekking van het tekort, de gemeentelijke cofinanciering.
- Vooralnog wordt er financieel en boekhoudkundig vanuit gegaan dat deze gebiedsontwikkeling wordt gerealiseerd doormiddel van 100% actief grondbeleid. D.w.z. dat de gemeente alles verwerft, het plangebied bouw- en woonrijp maakt en de daarmee geproduceerde bouwgrond weer verkoopt. Dit ondanks het feit dat enkele grondeigenaren zich (willen) beroepen op hun recht op zelfrealisatie.

Kostenverhaal bij zelfrealisatie

Indien een grondeigenaar zich beroept op zijn recht op zelfrealisatie, dan vindt kostenverhaal plaats. Omdat deze gebiedsontwikkeling verlieslatend is en de gemeente (mede) initiatiefnemer is, wordt kostenverhaal begrensd tot de opbrengstpotentie van de zelfrealisator, hetgeen macroaftopping wordt genoemd. Hierdoor heeft kostenverhaal in beginsel geen financieel effect op het begrote eindresultaat van de gemeentelijke grondexploitatiebegroting. Want bij zelfrealisatie wordt het wegvallen van een deel van de begrote grondopbrengsten gecompenseerd door het wegvallen van de verwervings- en sloopkosten van de zelfrealisator en het verhalen van kosten. Ter verduidelijking het volgende fictieve rekenvoorbeeld:

- Opbrengstpotentie van bouwplan zelfrealisator € 5,0 mln. (100 won. x € 50.000 grondwaarde)
- Inbreng- c.q. marktwaarde van zijn bestaand/huidig vastgoed is getaxeerd op € 2,0 mln.
- De sloopkosten zijn begroot op € 0,2 mln.
- Het kostenverhaal wordt dan begrensd tot € 2,8 mln. (€ 5,0 minus 2,0 minus 0,2 mln.)

Grondexploitatiebegroting

De grondexploitatiebegroting kent een tekort van ruim € 15,6 mln. op eindwaarde per 31-12-2035.

Dat is teruggerekend een tekort van € 12,8 mln. op contante waarde per 1-1-2026.

Ter dekking van dit tekort dient een voorziening te worden getroffen.

Deze voorziening wordt ten laste van de Reserve Standsontwikkelingsfonds gebracht.

De grondexploitatiebegroting ziet er samengevat als volgt uit:

Westerdok	grex-raming
Opbrengsten incl. subsidies (nominaal)	25.229.000
Kosten (nominaal)	38.058.000
Saldo prijsstijging en rente	2.775.000
Financieel resultaat op eindwaarde 31-12-2035	-15.604.000
Financieel resultaat op contante waarde 1-1-2026	12.800.000

De opbrengsten hebben betrekking op de waarde van de te verkopen bouwrijpe grond en de reeds toegekende subsidies.

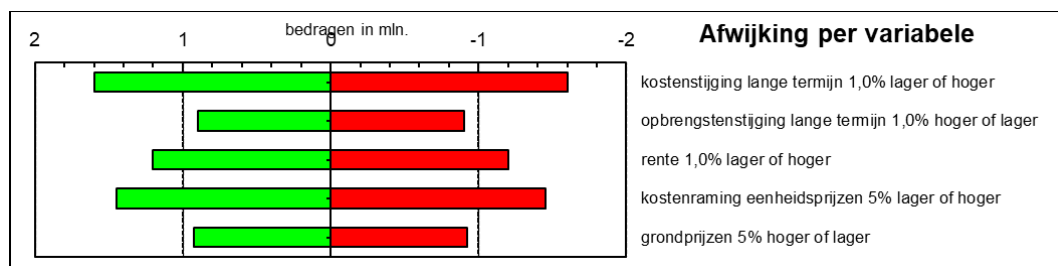
De investeringen hebben voornamelijk betrekking op de verwervingskosten, sloopkosten, het bouw- en woonrijp maken en de planontwikkelingskosten.

Vanwege economische en financiële belangen van de gemeente (zoals werkzaamheden die nog moeten worden aanbesteed) is op de grondexploitatiebegroting en de gedetailleerdere toelichtingen geheimhouding opgelegd.

Gevoeligheidsanalyse

In onderstaande grafiek is de gevoeligheid per variabele weergegeven.

Bij een gevoeligheidsanalyse wordt aangegeven wat de impact is van een afwijking t.o.v. de raming, zonder hierbij een oordeel te vellen over de kans van optreden en omvang van de afwijking.



Risicoanalyse

Een grondexploitatiebegroting is niet alleen een financieel kader voor de uitvoering van een project, maar ook een voorspelling van het verwachte financiële eindresultaat.

Inherent aan reëel begroten is dat het geraamde eindresultaat in de loop der jaren gaandeweg kan verbeteren maar ook verslechteren als het project per saldo met meer financiële tegenvallers dan meevallers wordt geconfronteerd.

Om te kunnen bepalen binnen welke bandbreedte het financieel resultaat zich waarschijnlijk zal gaan begeven (en wat het effect is op het gemeentelijk weerstandsvermogen), zijn alle ramingen tegen het licht gehouden, wat resulteert in bandbreedtes per begrotingspost.

Tevens is nagegaan welke onzekere gebeurtenissen denkbaar zijn en wat de financiële gevolgen kunnen zijn als zo'n gebeurtenis zich voordoet.

De risicoanalyse heeft geresulteerd in het volgende financiële risicoprofiel:

De grondexploitatiebegroting is, met een begroot tekort van € 12,8 mln. op contante waarde, reëel opgesteld met ongeveer een 50-50 kans op een beter maar ook slechter financieel eindresultaat dan begroot. Dit binnen een 80% bandbreedte van circa plus en min € 2,5 mln. t.o.v. het begrote resultaat, met aan weerszijden 10% restrisico op een grotere afwijking t.o.v. het begrote resultaat.

Anders gezegd: de grondexploitatie koerst met 80% zekerheid op een financieel tekort tussen grofweg 10 en 15 mln. euro op contante waarde.

		-2.810.000	=	9.990.000
begroot resultaat	12.800.000			
		2.200.000	=	15.000.000
80% zekerheid bandbreedte		5.010.000		

Bouwprogramma

Het bouwprogramma, de bijbehorende grondopbrengsten is gebaseerd op het stedenbouwkundig plan. Hierbij is het aantal m2 GO en m2 BVO per woning telkens afgerond op 5 m2 nauwkeurig, omdat verdere detaillering namelijk schijnnaauwkeurigheid met zich mee zou brengen, omdat er nog geen bouwplanontwerpen zijn gemaakt, laat staan dat deze zijn vertaald naar 'werkelijke' vierkante meters GO en BVO. Ook het genoemde aantal woningen staat nog niet geheel vast en kan nog iets wijzigen.

bouwprogramma		aantal	m2						
			m2 per won.		vorm- factor	per w. BVO	m2 totaal		totaal
			kavel	GO			kavel	GO	
MG sociaal	31%	39	20	55	0,69	80	780	2.145	3.120
MG sociaal		118	20	60	0,71	85	2.360	7.080	10.030
EG sociaal		13	20	80	0,84	95	260	1.040	1.235
MG midden	37%	142	29	70	0,74	95	4.090	9.940	13.490
Tribo midden		48	33	80	0,80	100	1.600	3.840	4.800
EG midden		15	100	80	0,84	95	1.500	1.200	1.425
MG duur	32%	119	36	100	0,74	135	4.270	11.900	16.065
EG duur		24	82	110	0,85	130	1.960	2.640	3.120
EG duur		12	140	120	0,83	145	1.680	1.440	1.740
EG duur		6	100	130	0,81	160	600	780	960
EG duur		19	100	150	0,83	180	1.900	2.850	3.420
Hotel		40		20	0,80	30	400	960	1.200
Short stay		20		45	0,80	65	600	1.040	1.300
Commercieel					0,90		-	3.690	4.100
Maatschappelijk					0,90		-	1.580	1.755
Grondopbrengsten		555	38	81	0,76	107	22.000	52.125	67.760

Bijlagen

De toelichting op de grondexploitatie bevat de volgende bijlagen waarin nader wordt ingegaan op de grondexploitatie

- Bijlage 1 De grondexploitatiebegroting
- Bijlage 2 Toelichting op de begrote kosten en opbrengsten
- Bijlage 3 Toelichting op de uitgevoerde risicoanalyse

Op deze bijlagen rust geheimhouding