

CONCEPT

DE BURGT II

INVESTERINGSVOORSTEL EILANDEN-OOST EN DE BURGTHOVEN

29 juni 2012

1. Stand van zaken grex per 2011

De grondexploitatie is door Metrum op 8 juli 2011 herzien met het volgende resultaat:

- Totaal resultaat De Burgt II NCW Euro 2.300.000 (positief)

- Deelresultaten:

* Eilanden – Oost NCW Euro 1.150.000 (negatief)

* Burgthoven NCW Euro 130.000 (negatief)

Een verslechtering van het eindresultaat t.o.v. 2010 (was 3 mio). Gerekend is met ongewijzigd beleid inzake locatie Lanen-Oost/derde ontwikkeling Filippo en 25 euro /m2 exploitatie bijdrage derden voor zover binnen het exploitatiegebied gelegen.

2. Stand van zaken heden

Prijsvorming grond

Met betrekking tot de grondprijs is overleg gevoerd met Van der Mheen die een deel van de bouwrechten bezit. Dit heeft een grondopbrengst opgeleverd variërend van euro 116 – 290 /m2 uitgifbaar.

Prognose projectresultaat per 01-01-2012

Het ontwikkelprogramma (**bijlage 1**) is verder geoptimaliseerd. Door extra toevoeging van woningen in de goedkope categorie kunnen nu ook meer woningen in de vrije sector worden gerealiseerd. Ook werd tussen aandeelhouders afgesproken dat elk der partijen de kosten voor management van het project voor eigen rekening nemen. De kosten voor bouw- en woonrijpmaken zijn teruggedrongen. Daarmee kan de dreigende overschrijding aan de kostenkant worden geneutraliseerd.

In overleg tussen de gemeente en Filippo is gewerkt aan een herzien plan voor de locatie Scherpenzeelseweg. Van Filippo is nog geen bevestiging ontvangen dat deze kan instemmen met het gewijzigd plan en de eerder door de Burgt II gestelde condities inzake de exploitatiebijdrage. De directie de Burgt II onthoudt zich van instemming met deze planwijziging totdat de CV met Filippo overeenstemming heeft bereikt.

Binnenkort zal worden bezien of de ontwikkeling van het middengebied, dat in handen is van Mega Vastgoed, nog kan bijdragen tot verbetering van het projectresultaat.

De grondexploitatie is niet opnieuw herzien. Het projectresultaat blijft in de basis ruwweg ongewijzigd ten opzichte van de prognose 2011, met dien verstande dat een voorlopige correctie m.b.t. te verwachten opbrengsten Filippo (1,5 mio) nodig is.

Fasering

Voor de fasering wordt verwezen naar de legenda in **bijlage 2** en het kasstroomoverzicht (**bijlage 3**).

Liquiditeiten

Overeenkomstig de huidige liquiditeitsprognose is een aanvullend krediet nodig van ca 3

mio euro. Het is mogelijk om de lening van ING in 2014 geheel afgelost te hebben. Er is in de kasstroom vooralsnog geen rekening gehouden met opbrengsten Filippo.

Financiering

Op basis van de herziene grondexploitatie 2011, de cash flow april 2012 (**bijlage3**), het programma en het ontwikkelplan is opnieuw overleg gevoerd met de ING bank over herfinanciering van de kortlopende schuld en de uitbreiding van het krediet ter realisatie van Eilanden Oost en Burgthoven.

ING is bereid de verruiming van het huidige krediet van Euro 4,3 mio tot Euro 7,3 mio in overweging te nemen.

Het overleg met ING heeft, onder voorbehoud goedkeuring kredietcommissie ING tot de volgende resultaten en condities geleid

- de toezegging om aanvullende financiering van ca 3 mio in overweging te nemen
- de lening (ca 7,3 mio) in zijn geheel af te lossen eind 2013 begin 2014.

Van de CV wordt verwacht dat zij zekerheden biedt m.b.t. de veronderstelde afzet van gronden en exploitatiebijdragen. Voor een sluitende grondexploitatie zijn er tenminste afnamegaranties nodig van OMB/ Van der Mheen, de gemeente en Vink.

Indien mocht blijken dat de gronden door Van der Mheen niet worden, cq kunnen worden afgenomen eind 2013, begin 2014 dan dient de gemeente Barneveld garant te staan voor afname ervan in Burgthoven en Eilanden Oost conform planning.

Algemeen geldende voorwaarden zijn de volgende:

- de financiering vindt pas plaats zodra beschikt wordt over een onherroepelijk Bestemmingsplan.
- er zal door de Bank bestedingscontrole plaats vinden op het bouwrijpmaken.

Het rentepercentage zal pas op moment van goedkeuring financiering door Bank worden bepaald. Vooralsnog is gerekend met een jaarrente van 3,5 %.

3. Voorstel tot besluiten:

Met betrekking tot Eilanden Oost en De Burgthoven stelt de directie CV De Burgt II aandeelhouders voor **akkoord te gaan met:**

De planvorming en het bouwrijpmaken Burgthoven II en Eilanden Oost:

- het stedenbouwkundig plan (bijlage 2), het woningprogramma (bijlage 1) en de fasering (bijlage 2).
- het in gang zetten van de bestemmingsprocedures
- het bouwrijp- en woonrijpmaken van het gebied alsmede de benodigde infrastructuur ten bedrage van ca 8 mln euro zodra het bestemmingsplan is vastgesteld en onherroepelijk verklaard.

De financiering

- de herfinanciering van de schuld en kredietverruiming ten bedrage van ca Euro 3 mln. conform overleg met de ING en de eisen die de financier hieraan stelt. Dit betekent in concreto dat:
 - * Gemeente en Vink overeenkomstig het kasstroomschema (bijlage 3) besluiten de haar binnen het exploitatiegebied toekomstige gronden af te nemen tegen de

overeengekomen grondprijzen en het afnameschema (zie kasstroom schema) en hiervoor garanties aan de bank zullen afgeven.

* Vink, overeenkomstig het afname schema (zie kasstroom schema bijlage 3) de gronden t.b.v. de ontwikkeling Jumbo zal afnemen onder afdracht van de overeengekomen exploitatiebijdrage en hiervoor garanties aan de bank zal afgeven.

* Zekerheden m.b.t. grondafname door van der Mheen worden gesteld cq. reeds zijn gesteld in de samenwerkingsovereenkomst CV/BV.

* Gemeente garant staat voor de afname van de gronden Van de Mheen in Burgthoven en Eilanden Oost conform de met Van der Mheen overeengekomen grondprijs en het afname schema overeenkomstig het kasstroom overzicht indien mocht blijken dat de gronden conform de samenwerkingsovereenkomst niet binnen 1 maand na bouwrijpe oplevering worden, cq kunnen worden afgenomen naar verwachting eind 2013, begin 2014.

* Gemeente daartoe in de rechten treedt van Van de Mheen, met tevens het recht van doorverkoop van de gronden.

- Een 2-jaars rentevrije voorfinanciering door de gemeente Barneveld ten bedrage van ca 900.000 euro ter afronding van de geluidswal wordt verstrekt. Na 2 jaar vindt rente betaling plaats met een percentage gelijk aan de af te sluiten financiering met de ING Bank.
- In eerste instantie de schuld aan ING wordt afgelost en zodra voldoende liquide middelen daartoe beschikbaar het in tweede instantie betalen van de openstaande facturen van aandeelhouders en de aan aandeelhouders gelieerde ondernemingen, voor zover die facturen ten laste van CV De Burgt I en/of CV De Burgt II komen, waarbij het bij aandeelhouder OMB gaat om facturen ten name van Vink Holding BV en Hajevee Barneveld BV. en het bij GBO gaat om facturen ten name van De Gemeente Barneveld, en daaropvolgend de aflossing van de lening van de gemeente (voorfinanciering geluidwal) door CV de Burgt.
- Aandeelhouders instemmen met het t.z.t. verstrekken van nieuwe middelen cq. het aantrekken van externe financiering ten behoeve van nieuw aan te gane verplichtingen inzake het project De Burgt II.

De verdere ontwikkeling in de Burgt II

- Instemming met de plannen Scherpenzeelseweg te onthouden totdat het eerdere akkoord tussen de CV en Filippo over de exploitatiebijdrage ad 1,5 mln euro zoals dat reeds voorlag is herbevestigd door Filippo.
- Het herbevestigen van het globaal plan van de bebouwingen in het uitbreidingsplan De Burgt (Stedenbouwkundige hoofdstructuur) zoals bepaald in de Samenwerkingsovereenkomst en de Structuurvisie Kernen Barneveld 2022 vastgesteld door de gemeenteraad op 22 november 2011.

Bijlage 1

BURGT II									
Woningbouw									
Programma mei 2012									
Aantal						Categorie	Grondopbrengst p	Grond-	opbrengst
	Van der Mheen	Gemeente	Polhout	Jumbo	Vink			totaal	
Eilanden-Oost									
162	102	17			43	duur	195-290	8.692.753	
26			6	20		duur	25	270.000	
16	16					app.	312	184.000	
59				59		app.	25	212.575	
22					22	middelduur	195	597.285	
44	44					goedkoop	116-183	691.093	
329	162	17	6	79	65	gemiddeld		10.647.706	
						Gem & Overig		951.036	
								11.598.742	
Burgthoven									
22	22					duur	290	1.365.900	
5	5					middelduur	183	119.316	
15	15					goedkoop	116	235.364	
42	42					gemiddeld		1.720.580	
371								13.319.322	

Bijlage 2

	LANEN WEST	BURGHTOVEN 2011 prijzen CV	LANEN OOST	EILANDEN OOST prijzen vd Mheen april 2011	HOOFDINFRA & PLANKOSTEN	TOTAAL
GRONDVERWERVING / SANERING						
Verwerving	2.579.057	286.900	1.579.963	5.319.574	-	9.765.495
Sloopkosten	118.377	62.991	189.286	258.521	-	629.175
Milieukosten	-	-	-	82.349	-	82.349
BOUW / WOONRUIM						
Ophoging	-	-	-	-	-	-
Grondwerk	-	-	17.078	-	-	17.078
Verharding	1.292.565	486.419	1.794.990	1.585.779	4.608.863	9.768.615
Riolering	458.005	228.190	735.176	1.051.023	-	2.472.394
Groen / Water	243.052	106.029	520.111	640.945	-	1.510.136
Openbare verlichting/brandkranen	151.131	82.439	323.232	321.971	-	878.774
Kunstwerken	150.000	-	-	-	260.529	410.529
Diversen	419.703	100.280	687.162	502.183	253.723	1.963.051
Plankosten en VTU	-	106.635	416.488	444.277	6.537.648	7.505.048
Bovenwijkse voorzieningen	56.256	1.285	145.960	136.626	2.411.000	2.751.126
Hoofdstructuur & pk (omslagkosten)	6.979.758	489.477	3.939.000	2.283.487	-	13.691.722
Rente	-	-	-	-	364.518	364.518
Niet-verrekenbare BTW	-	-	-	-	-	-
INVESTERINGEN	12.447.904	1.950.643	10.348.447	12.626.734	13.707.245	51.080.973
WONINGBOUW						
Goedkoop	157.244	169.051	3.650.790	7.433.445	-	11.410.530
Middelduur	6.367.123	408.639	7.057.435	1.856.594	-	15.689.791
Duur	1.430.061	1.142.890	9.487.500	1.803.313	-	13.863.764
Programma zelfrealisatoren	-	-	10.606.102	-	-	10.606.102
NIET-WONINGBOUW						
Bedrijven	-	-	-	-	-	-
Kantoren	-	-	-	-	-	-
Winkels/horeca	2.237.193	-	-	-	-	2.237.193
Bijzondere bebouwing	3.968.042	90.193	-	455.630	-	4.513.865
BUDRAGEN						
Bijdrage zelfrealisatie en overige	710.069	-	2.149.850	505.391	-	3.365.310
Hoofdstructuur & pk (omslagkosten)	-	-	-	-	13.707.245	13.707.245
OPBRENGSTEN	14.869.733	1.810.773	11.739.473	12.054.373	13.707.245	54.181.596
INFLATIECORRECTIE						
Kostenstijging	24.700	70.399	903.082	361.849	362.466	1.673.096
Opbrengstenstijging	-	-	1.436.371	-	362.466	1.798.838
RENTE	335.389	30.423	400.811	610.270	-	524.401
SALDO EINDWAARDE	2.781.919	241.092	1.523.504	1.544.481	0	2.701.963
CONTANTE WAARDE per 01-01-2011	2.300.761	199.393	1.193.458	1.277.349	0	2.017.477
	voordelig	nadelig	voordelig	nadelig	neutraal	voordelig
RESULTAAT BIJ FINANCIERING GECONSOLIDEERD						2.116.620

Bijlage 3

BURGH H CASH FLOW EILANDEN OOST EN BURGH THOVEN

	in € 12											
Kosten	2011	2012	2013-01	2013-02	2013-03	2013-03	2014	2015	2016	2017		
Eilanden Oost	2.800.000	200.000	400.000	800.000	400.000	500.000	1.000.000	900.000	800.000			
Fase 1	1.000.000											
Fase 2	7.700.000											
Fase 3												
Borghoven	650.000		80.000	150.000	80.000		330.000					
Fase 1												
Fase 2												
Fase 3												
Hoodinfra & gebiedswaarde	890.000						890.000					
Hoodinfra 60% 1.455.000												
gebiedswaarde 890.000												
Totaal kosten	7.540.000	200.000	480.000	950.000	480.000	480.000	2.720.000	1.000.000	900.000	800.000		
Opbrengsten												
Eilanden Oost	7.658.791											
Fase 1	2.884.630											
van Mheen	1.888.380											
Vink	413.175											
Wink	1.424.866											
Geometrie Barmveld	908.270											
Schaal	69.250											
Pullood												
Fase 2	959.715											
Van der Mheen	938.425											
Vink	1.918.140											
Fase 3	2.074.554											
Van der Mheen	1.122.948											
Van der Mheen bestel fase II	875.800											
van den Heuvel	22.816											
Borghoven	1.720.580											
Van der Mheen												
Bijdragen derden												
Philippo												
Lezing	2.800.000											
Totaal opbrengsten	16.119.065	350.000	600.000	1.500.000	600.000	1.500.000	1.918.140	1.122.948	875.800	22.816		
Kasstroom voor rente & afl	350.000	150.000	120.000	540.000	480.000	480.000	801.860	122.938	1.384	800.000		
Kasstroom cumulatief voor rente & aflossing	350.000	500.000	620.000	1.160.000	680.000	680.000	9.077.511	9.200.449	9.199.065	8.400.449		
Huidige stand leningen ING	4.300.000											
Leningen ING cumulatief	4.650.000	5.000.000	5.600.000	7.100.000	7.100.000	7.100.000	7.100.000	7.100.000	7.100.000	7.100.000		
Aflossing												
Aflossing cumulatief	4.650.000	5.000.000	5.600.000	7.100.000	7.100.000	7.100.000	7.100.000	7.100.000	7.100.000	7.100.000		
Saldo lening	162.750	175.000	49.000	62.125	62.125	62.125	18.375	73.500	73.500	73.500		
Jaar/Q-rente	162.750	337.750	386.750	488.875	511.000	511.000	419.125	365.625	272.125	272.125		
Jaarreente cumulatief	162.750	337.750	386.750	488.875	511.000	511.000	7.519.125	7.445.625	7.372.125	7.372.125		
Rente en aflossing cumulatief	187.250	162.250	233.250	711.125	169.000	169.000	1.558.386	1.754.824	1.876.940	1.028.324		
Kasstroom cumulatief na rente en aflossing	162.750	162.250	233.250	711.125	169.000	169.000	2.866.746	2.866.746	2.866.746	2.866.746		