
Meerjaren Perspectief Grondexploitatie gemeente Utrecht 2012

Inhoud

1. ACTUELE ONTWIKKELINGEN MPG 2012	3
1.1 INLEIDING	3
1.2 SALDO VAN HET MPG 2012	3
1.3 RISICOPROFIEL MPG 2011	3
1.4 RESERVE GRONDEXPLOITATIE.....	3
1.5 WEERSTANDSVERMOGEN	3
2. TOELICHTING OP ACTUELE ONTWIKKELINGEN MPG 2012	4
2.1 INLEIDING	4
2.2 SALDO VAN MPG 2012	4
2.2.1 Aansluiting saldo MPG 2011	4
2.2.2 Nadere toelichting saldo MPG 2012	4
2.3 RISICOPROFIEL MPG 2012	5
2.3.1 Projectspectifieke risico's	5
2.3.2 Risico's op MPG-niveau	6
2.4 VERLOOP RESERVE GRONDEXPLOITATIE	6
2.4.1 Af te sluiten positieve projecten.....	7
2.4.2 Jaarlijkse onttrekkingen	7
2.4.3 Reserveringen binnen de reserve grondexploitatie	9
3. GRONDEXPLOITATIES PER WIJK	11
3.1 WIJK WEST	11
3.1.1 Financiële stand grondexploitatieprojecten West	11
3.1.2 Nadere toelichting per project.....	11
3.2 WIJK NOORDWEST	13
3.2.1 Financiële stand grondexploitatieprojecten Noordwest	13
3.2.2 Nadere toelichting per project.....	13
3.3 WIJK OVERVECHT	14
3.3.1 Financiële stand grondexploitatieprojecten Overvecht.....	14
3.3.2 Nadere toelichting per project.....	14
3.4 WIJK NOORDOOST	16
3.4.1 Financiële stand grondexploitatieprojecten Noordoost	16
3.4.2 Nadere toelichting per project.....	16
3.5 WIJK OOST	18
3.5.1 Financiële stand grondexploitatieprojecten Oost.....	18
3.5.2 Nadere toelichting per project.....	18
3.6 WIJK BINNENSTAD	19
3.6.1 Financiële stand grondexploitatieprojecten Binnenstad	19
3.6.2 Nadere toelichting	19
3.7 WIJK ZUID	20
3.7.1 Financiële stand grondexploitatieprojecten Zuid.....	20
3.7.2 Nadere toelichting per project.....	20
3.8 WIJK ZUIDWEST.....	22
3.8.1 Financiële stand grondexploitatieprojecten Zuidwest.....	22
3.8.2 Nadere toelichting per project.....	22
3.9 WIJK VLEUTEN DE MEERN.....	24
3.9.1 Financiële stand grondexploitatieprojecten Vleuten De Meern	24
3.9.2 Nadere toelichting per project.....	24
4. GRONDEXPLOITATIES IN DE PIJPLIJN	25
5. BIJLAGEN.....	26
BIJLAGE 1: FINANCIËLE GRONDSLAGE EN UITGANGSPUNTEN	27
BIJLAGE 2: GRONDEXPLOITATIERISICO'S, PUBLIEKRECHTELIJKE RISICO'S EN MAATSCHAPPELIJKE RISICO'S	28
BIJLAGE 3: RISICOMANAGEMENT BIJ GRONDEXPLOITATIEPROJECTEN	31

1. Actuele ontwikkelingen MPG 2012

1.1 Inleiding

Het Meerjaren Perspectief Grondexploitaties rapporteert over de 39 grondexploitatieprojecten die in 2012 door StadsOntwikkeling worden uitgevoerd binnen het programma Stedelijke Ontwikkeling.

Het MPG verschaft inzicht in het te verwachten resultaat van deze grondexploitaties, de daarmee samenhangende financiële risico's en de mate waarin de reserve grondexploitatie deze op kan vangen.

1.2 Saldo van het MPG 2012

Het verwachte resultaat van alle lopende grondexploitaties samen bedraagt € 2,4 miljoen negatief. De omslag van een (per saldo) positief resultaat van het totale MPG naar een tekort wordt met name veroorzaakt door het financieel afsluiten van een aantal positieve grondexploitaties (toevoeging aan de reserve grondexploitaties). Voor grondexploitaties met een tekort is een voorziening getroffen.

Het saldo van de lopende grondexploitaties heeft zich in 2011 positief ontwikkeld.

1.3 Risicoprofiel MPG 2011

De negatieve financiële risico's behorend bij de MPG projecten 2012 bedragen in totaal € 7,8 miljoen en zijn daarmee € 3,6 miljoen hoger dan in 2011.

1.4 Reserve grondexploitatie

De reserve grondexploitatie is de bestemmingsreserve ten behoeve van het opvangen van niet begrote financiële tegenvallers in binnenstedelijke grondexploitatieprojecten en ten behoeve van het afdekken van financiële risico's bij het nemen van initiatieven in de ruimtelijke ontwikkeling van de stad. De omvang van de reserve grondexploitatie bedraagt per 31 december 2011 € 6,0 miljoen. Na verwerking van het resultaat 2011 bedraagt de stand per 1 januari 2012 € 16,8 miljoen.

1.5 Weerstandsvermogen

De reserve grondexploitaties is van voldoende omvang om de negatieve risico's samenhangend met de grondexploitatieprojecten bij eventuele uitoefening op te vangen. Voor alle negatieve grondexploitatie projecten is een voorziening gevormd. Per 1 januari 2012 bedraagt de benodigde omvang van de voorziening € 36,3 miljoen.

2. Toelichting op actuele ontwikkelingen MPG 2012

2.1 Inleiding

De in hoofdstuk 1 opgenomen samenvatting van actuele ontwikkelingen aangaande het saldo van de grondexploitatie, het risicoprofiel van de grondexploitaties, het verloop van de reserve grondexploitatie en de omvang van de voorziening voor negatieve grondexploitaties wordt in dit hoofdstuk gedetailleerd beschreven.

2.2 Saldo van MPG 2012

2.2.1 Aansluiting saldo MPG 2011

De aansluiting tussen het saldo van het MPG 2012 en MPG 2011 is als volgt:

Saldo MPG 2011 (prijsspeil 2011)	2,0 miljoen euro
Saldo MPG 2011 (prijsspeil 2012)	2,2 miljoen euro
Effect afgesloten projecten	-10,9 miljoen euro
Begin saldo MPG 2012	-8,8 miljoen euro
Toevoeging nieuwe projecten	0,3 miljoen euro
Saldo mutaties/ optimalisatie taakstelling projecten	4,9 miljoen euro
Stopzetten project De Gagel	1,2 miljoen euro
Saldo MPG 2012	-2,4 miljoen euro

In 2011 zijn de projecten Meerstroom Woningen, Pedagogenvoerbuurt en Transferium Lage Weide afgesloten met in totaal een positief saldo van €10,9 miljoen. De nieuwe projecten die dit jaar zijn toegevoegd aan het MPG is zijn de Schermerhornstraat en de doorstart van het Transferium Lage Weide met een positief totaalsaldo van € 0,3 miljoen.

De saldomutaties/optimalisaties in de diverse lopende projecten levert een positief saldo op van € 4,9 miljoen. Het stopzetten van het project De Gagel heeft een positief effect van € 1,2 miljoen.

Bovenstaande ontwikkelingen leiden tot een MPG saldo 2012 van 2,4 miljoen negatief. Een specificatie van alle lopende en nieuwe projecten is te vinden in hoofdstuk 3.

2.2.2. Nadere toelichting saldo MPG 2012

2.2.2.1 Parameters

De parameters zijn ongewijzigd ten opzichte van vorig jaar: rente van 5 %, kostenindexatie van 2 % en een opbrengstenindexatie van 1 %. In de VJN wordt aangegeven dat de omslagrente zal worden verlaagd van 5% naar 4%. De gemeentebrede concretisering hiervan (waaronder het effect op het MPG 2012) wordt bij de Programmabegroting 2013 voorgelegd.

De opbrengsten zijn dit jaar niet geïndexeerd naar prijspeil 1/1/2012. Hiervoor is gekozen vanwege de aanhoudende economische recessie en de daaruit voortvloeiende onstabiele marktomstandigheden.

2.2.2.2 Mutaties MPG 2012

Binnen het MPG zijn projecten opgenomen die bijdragen aan de programma's Stedelijke Ontwikkeling, Utrecht Vernieuwt/BAS, Masterplan Voortgezet Onderwijs en Integraal Accommodatie Beleid. De onderverdeling naar programma's geeft het volgende beeld:

	2011 (prijspeil 2012)	2012	Mutatie
Saldo SO projecten	-2.713.733	-1.310.127	1.403.606
Saldo UV/BAS projecten	-8.050.090	-4.106.543	3.943.547
Saldo MVO projecten	2.675.527	2.561.844	-113.682
Saldo IAB projecten	540.774	493.232	-47.542

De bedragen onder 2011 zijn gecorrigeerd voor afgesloten projecten en tussentijdse winstnemingen.

Stedelijke Ontwikkeling (SO)

De belangrijkste positieve mutaties hebben zich voorgedaan in de projecten Dichterswijk West en Bedrijventerrein Overvecht.

De belangrijkste negatieve mutaties hebben zich voorgedaan in het project Van Heukelomlob.

Utrecht Vernieuwt / Bouwen aan de Stad (UV/BAS)

In de projecten Hart van Hoograven en Talmalaan hebben zich de belangrijkste positieve mutaties voorgedaan.

Masterplan Voortgezet Onderwijs (MVO)

De mutaties binnen de MVO-projecten zijn beperkt negatief.

Integraal Accommodatie Beleid (IAB)

Het project Duurstedelaan heeft een kleine negatieve mutatie.

2.2.2.3 Stopzetten project de Gagel

De vastgoedprojecten binnen De Gagel kwamen mede a.g.v. de economische recessie helaas moeizaam op gang. In de huidige markt blijkt het moeilijk om een nieuwbouwproject in Overvecht te realiseren, zeker als het gaat om koopappartementen. De zogenaamde "vrije locaties", waar de grondexploitatie de Gagel op gebaseerd is, zijn daarmee op korte termijn niet te realiseren. Aangezien onduidelijk is wanneer de vrije locaties tot ontwikkeling gebracht kunnen worden, is besloten om de grondexploitatie de Gagel af te sluiten. Per locatie zal t.z.t. bekeken worden of deze alsnog ontwikkeld kan worden. De grondexploitatie zal dan opnieuw vastgesteld moeten worden.

2.3 Risicoprofiel MPG 2012

De ontwikkeling van het risicoprofiel laat ten opzichte van het MPG 2011 een toename zien. Het totale risicoprofiel voor het MPG is ingeschat op € 7,8 miljoen negatief. Een aantal in 2011 opgenomen risico's heeft zich voorgedaan waardoor de betreffende grondexploitaties zijn verslechterd. Daarnaast hebben een aantal projecten zich positief ontwikkeld a.g.v. o.a. aanbestedingsvoordelen. Per saldo is er sprake van een verbetering. Niettemin zijn de marktomstandigheden afgelopen jaar verder verslechterd en is daarmee het risicoprofiel verder toegenomen. Ook is dit jaar geen opbrengstenindexatie toegepast van 1 % over de opbrengsten van 2011 jaar naar 2012.

2.3.1 Projectspectifieke risico's

De projectspectifieke risico's bestaan uit negatieve en positieve risico's. Het totaal aan negatieve risico's is groter dan het totaal aan positieve risico's, waardoor het projectspectifieke risicoprofiel op € 3,1 miljoen negatief uitkomt.

In de tabel hieronder zijn de risico's onderverdeeld.

	Omschrijving risico	Bedrag (x € 1 miljoen)
1.	Grondprijs	-2,8
2.	Stagnering projecten	-1,4
3.	Kostenoverschrijdingen	-0,8
4.	Positieve risico's (m.n. budgetvoordelen)	1,9
	Totale risico	-3,1

2.3.2 Risico's op MPG-niveau

Bepaalde risico's gelden voor alle projecten binnen het MPG en zijn dus op totaalniveau berekend door middel van een zogenaamde gevoeligheidsanalyse. Dit zijn marktrisico's die bij alle grondexploitaties op kunnen treden, zoals vertraging en een tegenvallend grondprijsontwikkeling. In totaal zijn deze risico's ingeschat op € 4,7 miljoen negatief.

2.4 Verloop reserve grondexploitatie

Op basis van huidig bekende inzichten is het verloop van de reserve grondexploitatie voor de periode 2012-2017 als volgt weer te geven (alle bedragen x €1,0 miljoen):

	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Stand per 1 januari	16,8	13,1	8,2	13,6	12,4	15,3
Stortingen afgesloten positieve projecten	0	0,4	13,3	3,7	7,4	0
Bijdrage fysieke domein	2,5					
Onttrekkingen	- 6,1	- 5,3	- 7,9	- 4,9	- 4,4	- 3,0
Saldo na stortingen en onttrekkingen	13,1	8,2	13,6	12,4	15,3	12,3
Reserveringen	- 5,1	-5,1	-5,1	- 5,1	-5,1	-5,1
Saldo na reserveringen	8,0	3,1	8,4	7,3	10,2	7,2
Risicoprofiel	- 7,8	- 7,8	- 7,8	- 7,8	- 7,8	- 7,8
Ruimte reserve grondexploitatie	0,2	-4,7	0,6	-0,5	2,4	-0,6

Het saldo van de reserve Grondexploitatie is in 2012 toegenomen en van voldoende omvang om de risico's in de lopende grondexploitaties op te vangen. Doordat de marktomstandigheden het afgelopen jaar verder verslechterd zijn is het risicoprofiel van het MPG ten opzichte van 2011 met 3,6 miljoen toegenomen tot € 7,8 miljoen. Bij de voorjaarsnota 2012 zijn twee maatregelen getroffen om voldoende saldo te hebben voor deze risico's. Allereerst is de reservering voor de plankosten Rijnenburg met € 1,4 miljoen omlaag gebracht. De tweede maatregel betreft een bijdrage vanuit het fysieke domein van € 2,5 miljoen. De jaarlijkse onttrekkingen passen in het verloop van de reserve. In de VJN wordt aangegeven dat de omslagrente zal worden verlaagd van 5% naar 4%. De gemeentebrede concretisering hiervan wordt bij de Programmabegroting

2013 voorgelegd. Door de wijziging van de omslagrente van 5 naar 4 % zal het verloop van de reserve grondexploitatie (licht) positief worden beïnvloed. Het verloop van de reserve (inclusief onttrekkingen, reserveringen en risicoprofiel) zal dan m.u.v. 2013 positief worden.

2.4.1. Af te sluiten positieve projecten

Saldi van positieve grondexploitatieprojecten die zijn afgesloten worden in het jaar van afsluiten toegevoegd aan de reserve grondexploitatie. Op basis van huidige planning zijn dit voor de jaren 2012–2017 per jaar de volgende projecten:

2012			
2013	Floridadreef		
2014	Vrouwjutterstraat Dichterswijk west Kop van Lombok Talmalaan		
2015		Bedr. terr. Overvecht Schermerhornstraat Cereol IKEA Duurstedelaan	
2016			Transf. Lage Weide Zwarte Woud Oudenrijn West
2017			Centrum De Meern

2.4.2 Jaarlijkse onttrekkingen

De jaarlijkse onttrekkingen bestaat uit onttrekkingen voor Mobiliteit, de Algemene Middelen, bijdragen aan producten StadsOntwikkeling en mutaties binnen de voorziening voor negatieve grondexploitaties. De onttrekking 2012 bedraagt in totaal € 6,1 miljoen en is als volgt te specificeren:

Bijdrage aan de Algemene Middelen (incl. structurele taakstelling 2012 ad Euro 0,253 miljoen)	2.126.000
Bijdragen producten StadsOntwikkeling	832.000
Jaarlijkse onttrekking	<u>2.958.000</u>
Incidenteel:	
Dotatie voorziening negatieve grondexploitatieprojecten	1.539.000
Mobiliteit (tot en met 2016)	1.361.000
Bijdrage Noordse park	251.000
Incidenteel 2012	<u>3.151.000</u>
Ottrekking 2012	6.109.000

De onttrekkingen worden in de hierna volgende paragrafen toegelicht.

2.4.2.1 Bijdrage aan de Algemene Middelen

De diverse taakstellingen hebben in het algemeen betrekking op verlaging van plankosten en verschillende efficiencymaatregelen, waarover in het verleden besluiten zijn genomen. De optelsom van deze taakstellingen van € 2,1 miljoen wordt jaarlijks ten laste van de reserve grondexploitaties gebracht.

2.4.2.3 Mobiliteit

De Investeringsplanning 2003 meldt over de investeringsband Bereikbaarheid–auto: "In

het licht van de uitbreiding van de stad (Leidsche Rijn) en groeiende mobiliteit is dit programma gericht op goede verbindingen tussen nieuwe en bestaande stad, handhaving van de bereikbaarheid en verbeteren van de doorstroming van het autoverkeer." Het programma bestaat uit aanleg van nieuwe infrastructuur, aanpassingen in de huidige infrastructuur en parkeervoorzieningen. De dekking komt uit de Investeringsplanning, het resultaat op de grondexploitatie Leidsche Rijn, de BOR-gelden en het resultaat op de grondexploitaties "Bestaande Stad". Uit laatstgenoemde bron is voor de jaren 2005 tot en met 2016 een bedrag van € 1,361 miljoen jaarlijks voorzien; in totaal € 16,336 miljoen.

2.4.2.4 Bijdrage producten StadsOntwikkeling

De jaarlijkse reservering is als volgt opgebouwd:

Omschrijving	Bedrag in euro
Promotie en acquisitie	80.000
Bestemmingsplankosten	295.000
Financiering Gebiedsmanagers Programma's	457.000
Totaal	832.000

Promotie en acquisitie

Er wordt een actief promotie- en acquisitiebeleid gevoerd richting het bedrijfsleven. Jaarlijks wordt onder meer meegedaan aan de MIPIM, de belangrijkste vastgoedbeurs van Europa. De kosten voor promotie en acquisitie worden geraamd op € 80.000 jaarlijks. Er is afstemming met de afdeling Economische Zaken van StadsOntwikkeling.

Bestemmingsplankosten

In de commissie ROW d.d. 1 juli 1999 is besloten een scheiding aan te brengen tussen beheer- en ontwikkelingsplannen. Er is sprake van een beheerplan wanneer het plan in hoofdzaak gericht is op het actualiseren en vastleggen van het gemeentelijk planologisch gebied. Een ontwikkelingsplan is altijd toe te wijzen aan een specifieke bouwactiviteit en/of aanleg van (grootschalige) infrastructuur. Ontwikkelingsplannen worden betaald door de opdrachtgevende dienst. Bestemmingsplankosten in het kader van grondexploitaties worden niet ten laste van de individuele exploitaties gebracht, maar in totaliteit geadministreerd. Er wordt uitgegaan van een jaarlijks bedrag van € 292.000.

Financiering Gebiedsmanagers sector Programma's

Doelstelling van het product is de financiering van de inzet van gebiedsmanagers bij het voorbereiden van evenwichtige en afgestemde voorstellen voor locatieontwikkelingen binnen de bestaande beleidsmatige en financiële kaders. Zowel bij wijkgericht werken als bij stedelijke projecten wordt vooral aandacht geschonken aan de integratie van de planvorming, de onderlinge afstemming tussen de plannen en het opbrengst genererend vermogen van de plannen. Er is inbreng in de Wijkvisies en de Wijkprogramma's.

2.4.2.5 Mutaties voorziening negatieve grondexploitaties

Het vormen van de voorziening vindt onderbouwing in artikel 44, lid 1a van het BBV waarin staat: "Voorzieningen worden gevormd wegens verplichtingen en verliezen waarvan de omvang op de balansdatum onzeker is, doch redelijkerwijs te schatten".

	bedrag in euro	bedrag in euro
Stand voorziening per 31-12-2010	37.951.745	
Totaal bedrag van 26 grondexploitaties met verwacht negatief financieel resultaat MPG 2012		38.030.531
+ Verwacht resultaat project van Lieflandlaan naar project Eijkmanlaan		646.857

+ Voorziening reeds ingezet in project Kern Vleuten		1.100.000
Benodigde voorziening op basis van MPG per 31-12-2011	36.283.673	

Bij vaststelling door de Raad van een grondexploitatie met een negatief saldo wordt de voorziening met eenzelfde bedrag verhoogd, deze verhoging wordt uit de reserve grondexploitatie gefinancierd. Bij het afsluiten van de grondexploitatie vindt verrekening met de voorziening plaats.

Per 1 januari 2012 valt een bedrag van circa € 1,7 miljoen vrij t.b.v. de Reserve grondexploitaties. Belangrijkste oorzaak van deze vrijval is de verbetering van het saldo van de grondexploitaties Hart van Hooggraven en Talmalaan. Daar tegenover staat de negatieve ontwikkeling van de grondexploitatie Van Heukelomlob, die dit jaar voor het eerst een tekort laat zien.

2.4.2.6 Bijdrage Noordse park

Conform besluitvorming van de raad in oktober 2008 is € 500.000 gereserveerd voor inrichting Noordse park. Hiervan is reeds de helft afgedragen. Er resteert een bijdrage van € 251.000.

2.4.3 Reserveringen binnen de reserve grondexploitatie

Binnen de reserve grondexploitatie is een aantal bedragen gereserveerd voor specifieke activiteiten en projecten. Het betreft reserveringen voor Strategische verwervingen, sanering De Huppel en plankosten Rijnenburg.

Voor 2012 bedraagt het totaal aan reserveringen € 5,1 miljoen en deze is als volgt te specificeren:

Omschrijving	Bedrag in euro
Strategische verwervingen	3.000.000
Anticiperende verwervingen	
Sanering De Huppel	1.200.000
Rijnenburg	916.000
Totaal	5.116.000

2.4.3.1 Strategische Verwervingen

Strategische verwervingen worden gedaan met het doel de gewenste regierol van de gemeente te waarborgen door op die locaties grond- en/of opstalposities te verwerven, waar de gemeente naar alle waarschijnlijkheid ruimtelijk gezien tot een transformatie wenst over te gaan. Naast het verkrijgen/behouden van de regierol heeft dit als bijkomend voordeel dat de eventuele positieve financiële consequenties verbonden aan de transformatie ingezet kunnen worden ter compensatie van andere verliesgevende doch gewenste ontwikkelingen. De strategische verwervingen worden in tijdelijk beheer genomen. De boekwaarde van de strategische portefeuille bedroeg per 31 december 2011 circa € 30 miljoen. Indien blijkt dat een strategische verwerving niet ingezet kan worden, dan wordt deze teruggeplaatst in de markt. Het financiële saldo wordt, via het resultaat op de grondexploitaties, gestort in of onttrokken aan de reserve grondexploitatie. Er wordt een risicovoorziening aangehouden van € 3,0 miljoen ter dekking van eventuele financiële tegenvallers op de verwervingen in de portefeuille. Het totaal van de ingeschatte negatieve financiële risico's van de portefeuille mag het bedrag van de risicovoorziening niet te boven gaan. Iedere nieuwe aankoop wordt hierop beoordeeld.

De huidige portefeuille geeft geen aanleiding tot inzet van de gevormde reservering. Per 1 januari 2009 is een substantieel deel van de portefeuille door een extern bureau getaxeerd, de getaxeerde waarde bleek € 0,3 miljoen boven de boekwaarde te liggen. In de loop van 2012 zal de portefeuille opnieuw getaxeerd worden.

2.4.3.2 Anticiperende verwervingen

Anticiperende verwervingen vinden plaats indien er wel sprake is van planvorming, maar er voor het plan nog geen grondexploitatie is vastgesteld. Het ruimtelijke kader kan bestaan uit de door de raad vastgestelde Structuurvisie of een uitwerking daarvan door middel van een gebiedsvisie, bijvoorbeeld visie Merwedekanaalzone. De verwerving moet bijdragen aan het mogelijk maken van de uitwerking van de door de raad vastgestelde visie. Er is geen budget gereserveerd voor Anticiperende verwervingen. Indien anticiperende aankopen zich voordoen zullen deze separaat ter besluitvorming aan de Raad worden voorgelegd.

2.4.3.3 Sanering De Huppel

In het directiebestuur van mei 1999 is besloten de geraamde kosten van de sanering van de woonwagenlocatie Huppeldijk, ten laste te brengen van het resultaat op de grondexploitatie Leidsche Rijn. Hierbij is tevens de afspraak gemaakt dat zowel Leidsche Rijn als StadsOntwikkeling 50% van de kosten voor hun rekening zal nemen. Deze eenmalige bijdrage aan de sanering moet nog verrekend worden.

2.4.3.4 Rijnenburg

De reservering voor de plankosten Rijnenburg is conform besluit bij de voorjaarsnota 2012 met € 1,4 miljoen omlaag gebracht. De nu nog resterende reservering dient om de door te marktpartijen op te stellen plannen te kunnen toetsen en om er inhoudelijk op te kunnen reageren. Het nog gereserveerde bedrag bedraagt nu nog € 916.000.

3. Grondexploitaties per wijk

In het vervolg van dit hoofdstuk worden de grondexploitatieprojecten per wijk in afzonderlijke paragrafen op hoofdlijnen nader toegelicht. Ieder project gaat in op de belangrijkste verschillen en risico's (positieve en negatieve) ten opzichte van de grondexploitaties van vorig jaar. Daarnaast wordt een korte schets gegeven van de algemene actuele ontwikkelingen en wat er de komende periode naar verwachting gaat gebeuren in relatie tot de gebiedsontwikkelingen en de grondexploitatie.

De tabellen geven per project inzicht in de ontwikkeling van het verwachte financieel resultaat in contante waarde (CW) vanaf 1/1/2012 en de stand van vorig jaar op 1/1/2011. De contante waarde van 2011 is geïndexeerd naar prijspeil 1/1/2012. Daarnaast is per project aangegeven tot welke ontwikkelfase en tot welk ontwikkelingsprogramma het behoort. De programma's die worden onderscheiden zijn: Stedelijke Ontwikkeling (SO), Utrecht Vernieuwt / Bouwen aan de Stad (UV/BAS) en Masterplan Voortgezet Onderwijs (MVO) en Integraal Accommodatie Beleid (IAB).

3.1 Wijk West

3.1.1 Financiële stand grondexploitatieprojecten West

nr.	naam		fase	MPG 2011 (CW)	MPG 2012 (CW)
1266	Transferium Lage Weide	SO	1		140.208
1391	Cereol	SO	3	-45.377	34.688
2525	Kop van Lombok	SO	3	2.198.480	2.066.703
2540	Groeneweg-terrein Zuid	SO	4	-949.288	-953.614
5573	Wim Sonneveldschool	MVO	2	877.767	820.307
				2.081.582	2.108.291

1=onderzoek 2=voorbereiding 3=uitvoering 4=af te sluiten

3.1.2 Nadere toelichting per project

Transferium Lage Weide (1266)

Het project Transferium Lage Weide betreft de realisatie van een transferium gekoppeld aan de realisatie van een spoorstation ten behoeve van het Randstadspoor. Inmiddels is gebleken dat een Randstadspoorhalte niet haalbaar is. De plannen voor realisatie van een transferium op de locatie Lage Weide zijn hiermee komen te vervallen. De positieve boekwaarden uit verkopen en de bijbehorende rente, die eerder ten gunste van de grondexploitatie voor het Transferium zijn gebracht, zijn hierbij als winstneming uit de exploitatie verwijderd.

Voor de actualisatie van de grondexploitatie Transferium Lage Weide is de terugvaloptie gebruikt die uitgaat van de uitgifte van de locatie voor een alternatieve functie als onderdeel van het bedrijventerrein. Voor de opbrengsten is hierbij rekening gehouden met een uitgifte op basis van de bijzondere doeleinden prijs. Dit relatief behoudende uitgangspunt biedt ruime mogelijkheden om in de toekomst voor deze locatie tot een haalbare ontwikkeling te komen. Dit resulteert in een positief grondexploitatie saldo van € 140.208 (CW per 1-1-2012).

Cereol (1391)

Ten opzichte van vorig jaar is dit project met circa € 80.000 verbeterd. Dit is te verklaren door het verwijderen van een raming onder de post verwerving.

De marktpartij heeft tussen 2002 en 2008 in overleg met de gemeente een plan ontwikkeld voor het Cereol-terrein met eengezinswoningen en appartementen. In 2008 zijn de gronden van dit terrein overgedragen aan de marktpartij. Als gevolg van de brand

in het monumentale fabriekspand en vervolgens de kredietcrisis is het plan ingrijpend gewijzigd. Op 3 maart 2011 waren alle partijen akkoord met de inhoudelijke aanpassingen en de financiering van het nieuwe plan.

Ondertussen is gestart met restauratie van het monument en de bouw van de eerste fase. Voor het resterende deel van het plan is het ontwerpproces gestart.

Kop van Lombok (2525)

Momenteel wordt de openbare parkeergarage gebouwd, maar is de bouw tijdelijk stil gelegd vanwege milieuperikelen. Ook de bouw van de naastliggende moskee ligt stil, vanwege financiële motieven. Met de aannemer van de parkeergarage (en aansluitend van de appartementen) lopen nog wel een aantal stevige discussies inzake meerwerk.

De verkoop voor de 1e fase verloopt niet bijzonder goed, waarbij het stilliggen van de bouw van de moskee een negatieve rol vervult.

De contante waarde is t.o.v. vorig jaar minimaal gedaald.

Groeneweg-terrein Zuid (2540)

Op de locatie Groeneweg Zuid zijn 92 woningen ontwikkeld en opgeleverd. De ontwikkelaar heeft hierbij het openbaar gebied aangelegd. Het herstel van de kademuur wordt in opdracht en voor rekening van de gemeente uitgevoerd en is inmiddels afgerond. De in de bodem aangetroffen asbestverontreiniging had hierbij een vertragend effect maar kon binnen het beschikbare budget worden opgelost.

Het saldo van de grondexploitatie is ten opzichte van vorig jaar met € 4.326 verslechterd. Naar verwachting kan het project Groeneweg-terrein Zuid medio 2012 worden afgesloten.

Wim Sonneveldschool (5573)

De voormalige Wim Sonneveldschool is momenteel tijdelijk in gebruik gegeven aan een kunstenaarsgroep in afwachting van de sloop. Ten aanzien van de bouw van de nieuwe woningen en supermarkt is de verwachting dat deze in 2013 van start zal gaan. De voorbereidingen voor het bouw- en woonrijpmaken moeten nog opgestart worden. Doordat de school gekraakt is geweest is er vertraging ontstaan en zijn er extra kosten gemaakt waardoor de contante waarde t.o.v. van vorig jaar enigszins verslechtert.

3.2 Wijk Noordwest

3.2.1 Financiële stand grondexploitatieprojecten Noordwest

nr.	naam		fase	MPG 2011 (CW)	MPG 2012 (CW)
1562	WOP Zuilen	SO	4	-2.767.296	-2.700.398
1564	Prinses Irenelaan/Fortlaan Noord	SO	2	-1.339.650	-1.349.943
1574	Van Heukelomlob	SO	3	54.580	-1.335.122
1810	Hoogstraat	SO	4	-1.621.551	-1.552.952
				-5.673.918	-6.938.416

1=onderzoek 2=voorbereiding 3=uitvoering 4=af te sluiten

3.2.2 Nadere toelichting per project

WOP (Wijk Ontwikkelings Plan) Zuilen (1562)

Het project WOP Zuilen is verbeterd met circa € 67.000. De verbetering is met name te verklaren door de bijdrage die ontvangen is van de WOP partijen in de plankosten.

Het wijkontwikkelingsplan Zuilen is een samenwerkingsovereenkomst tussen corporaties, ontwikkelaars en de gemeente. De laatste projecten uit deze samenwerkingsovereenkomst zijn in voorbereiding: de Heukelomlob en Fortlaan Noord.

De samenwerkingsovereenkomst liep af in mei 2011. Het informatiecentrum is inmiddels gesloten en aan het einde van dit jaar wordt ook deze grondexploitatie definitief afgesloten.

Prinses Irenelaan/Fortlaan Noord (1564)

Ten opzichte van vorig jaar is dit project licht verslechterd. Dit wordt verklaard door de aangepaste fasering en door het boeken van tijdelijk beheerkosten. De afgelopen jaren is veel gerekend en getekend aan een nieuw ontwerp, maar het lukte nog niet om een sluitende grondexploitatie te realiseren. Deze grondexploitatie is voorlopig dan ook nog gebaseerd op het oude plan.

Dit jaar zal er opnieuw gerekend en getekend worden en zal besloten worden of het project doorgaat of dat er definitief gestopt wordt. Indien besloten wordt dat er gestopt wordt met dit project, dient er nog wel rekening gehouden te worden met een asbestsanering.

Van Heukelomlob (1574)

De kosten van het project zijn gedaald doordat de sloopkosten aanzienlijk lager uitvielen dan oorspronkelijk geraamd. Verder is er een boekwaarde (van het Lieven de Keycomplex) naar deze grondexploitatie geboekt, en de waarde daarvan was lager dan waar rekening mee werd gehouden (boekwaarde plus rente). De opbrengstenraming is fors verlaagd doordat de ontwikkeling van de Vechtlocatie niet door zal gaan zoals gepland en afgesproken met de ontwikkelaar. De grondexploitatie is daarom op een aantal onderdelen bijgesteld waaronder de fasering. Dit alles leidt tot een forse verslechtering van het saldo, met bijna € 1,4 miljoen.

Hoogstraat (1810)

Het project is nagenoeg gereed. In 2012 zullen de laatste discussies (o.a. de huisaansluitingen riolering) en facturen worden afgewikkeld en dan kan het project in principe per 01-01-2013 afgesloten worden.

3.3 Wijk Overvecht

3.3.1 Financiële stand grondexploitatieprojecten Overvecht

nr.	naam		fase	MPG 2011 (CW)	MPG 2012 (CW)
1160	Centrum Kwadrant Overvecht	SO	2	77.965	55.252
5161	Orinocodreef	MVO	3	1.692.228	1.659.866
1162	Camposdreef	SO	1	-86.478	-365.386
5163	Bruisdreef	MVO	3	105.532	81.671
1532	Uitbreiding bedrijventerrein Overvecht	SO	3	1.732.593	2.851.879
1535	Floridadreef	SO	1	359.077	332.663
				3.880.917	4.615.946

1=onderzoek 2=voorbereiding 3=uitvoering 4=af te sluiten

3.3.2 Nadere toelichting per project

Centrum Kwadrant Overvecht (1160)

Het Stedenbouwkundig Plan en de bijbehorende grondexploitatie worden binnenkort aan het bestuur ter besluitvorming aangeboden. De desbetreffende grondexploitatie is opgenomen in het MPG 2012 en is licht positief en past daarmee binnen het financiële kader voor deze ontwikkeling.

Orinocodreef (1161)

Momenteel is de sloop van het voormalige College de Klop in volle gang, maar is er wel vertraging en een behoorlijke financiële tegenvaller opgetreden, nu er tijdens de sloop asbest is aangetroffen. Verder zijn met de Ontwikkelaar andere afspraken gemaakt m.b.t. het afnemen van de in erfpacht uit te geven terreinen, aangezien de verkoop (nog) niet echt vlot verloopt.

De raming van de opbrengsten is verlaagd, echter de kostenramingen ook omdat de ontwikkelaar het bouw- en woonrijpmaken zal betalen. De contante waarde per 1-1-2012 vertoont in vergelijking met vorig jaar een minimale verlaging van het positieve saldo.

Camposdreef (1162)

De projectontwikkelaar heeft de gemeente aangegeven dat hij, gezien de huidige marktomstandigheden, geen mogelijkheden meer ziet om het bouwplan te realiseren en het project teruggeeft aan de gemeente. Een deel van de inmiddels door de gemeente gemaakte kosten zal worden doorberekend aan de ontwikkelaar.

Er zal aansluitend onderzocht worden of er nog andere mogelijkheden zijn om de locatie een invulling te geven (bijv. kinderdagverblijf) maar de grondprijs zal waarschijnlijk lager zijn dan een bedrijfskavel. Vooralsnog zijn er (nog) geen grondopbrengsten geraamd vanwege alle onzekerheid over een toekomstige invulling van de kavel. Het saldo vertoont daarom een negatieve mutatie.

Bruisdreef (5163)

Het trekken van de aanwezige heipalen en het saneren van een beperkte bodemvervuiling op de uit te geven kavel is inmiddels afgerond. Binnenkort start Mitros met de bouw van 78 sociale huur en 39 vrije sector appartementen. Op korte termijn zal Stadswerken het bestek en directiebegroting opstellen en aansluitend de aanbestedingsprocedure doorlopen. Vanwege een correctie op de grondopbrengsten is de contante waarde minimaal gedaald.

Uitbreiding bedrijventerrein Overvecht (1532)

Een tweetal delen van de bedrijfskavel van Van Bekkum aan de Floridadreef is aan particulieren verkocht en er wordt (vooral nog) van uitgegaan dat het restant van de kavel (8.000 m²) in 2014 door van Bekkum zal worden afgenomen.

De contante waarde is t.o.v. vorig jaar positief gewijzigd, omdat de nog resterende budgetten voor de openbare werken niet meer nodig zijn nu het project op zijn einde loopt.

Floridadreef (1535)

Aan de Floridadreef is nog ruimte voor een bedrijfsterrein van circa 3.000 m². Op dit moment wordt nog rekening gehouden met het uitgeven van dit terrein. Jaarlijks zal worden gezien of op basis van de dan geldende marktomstandigheden het uitgeven van dit terrein nog een reëel uitgangspunt is.

3.4 Wijk Noordoost

3.4.1 Financiële stand grondexploitatieprojecten Noordoost

nr.	naam		fase	MPG 2011 (CW)	MPG 2012(CW)
1173	Menno van Coehoorn/Stieltjesstraat	UV	3	-1.005.789	-1.016.147
1205	Ontwikkeling Voordorp zuid	SO	3	35.480	32.145
1209	Gerit Rietveld college	SO	2	3.145.980	3.145.320
3206	Van Lieflandlaan	SO	1	1.053.775	646.857
1220	Schermerhornstraat	SO	1		144.048
1576	Talmalaan	UV	3	-1.192.945	705.371
				2.036.500	3.657.593

1=onderzoek 2=voorbereiding 3=uitvoering 4=af te sluiten

3.4.2 Nadere toelichting per project

Menno van Coehoorn/Stieltjesstraat (1173)

Gewijzigde inzichten ten aanzien van de geplande bebouwing van het pleintje van de Dopplerhof hebben geleid tot een herbezinning op het project. Daarnaast is door de gemeenteraad, vanwege het mogelijk historisch interessante karakter van de kraakpanden (Stieltjesstraat / Menno van Coehoornstraat) het verzoek gekomen de haalbaarheid van het behoud van de panden nader te onderzoeken.

Anticiperend op de continuering van het project in gewijzigde vorm heeft overleg plaatsgevonden met de beoogd ontwikkelaar over een beëindiging van de samenwerking. Dit heeft geleid tot principeafspraken over de condities waaronder partijen afscheid van elkaar willen nemen. Een voorstel voor de afwikkeling hiervan ligt op dit moment ter besluitvorming voor. Na formele instemming is de gemeente vrij het project in gewijzigde vorm voort te zetten.

Het effect van de opgelopen vertraging is, met een verslechtering van ca. € 10.358,- ten opzichte het eerder geprognosticeerde resultaat, beperkt gebleven. Verwacht wordt dat in het lopende jaar de kaders met betrekking tot een doorstart ter besluitvorming kunnen worden voorgelegd.

Ontwikkeling Voordorp Zuid (1205)

Medio 2011 heeft de raad de plannen voor de herontwikkeling van het Veemarktcomplex met bijbehorend financieel kader vastgesteld. Na de formele besluitvorming zijn de eerste werken aanbesteed. In lijn met de wens een deel van de kavels in de PO- en CPO-sfeer uit te geven is voor een eerste bouwveld (Blok X-Y) een openbare inschrijving georganiseerd waarvan de resultaten binnenkort worden verwacht. De uitgifte van een tweede deel (Blok E) is inmiddels in voorbereiding.

In het kader van de stadsbrede herprioritering is het op de Veemarkt geprojecteerde woonprogramma over een langere periode (tot 2018) uitgefaseerd. Daarnaast is voor 2012 geen rekening gehouden met een stijging van de grondopbrengsten. De eerste aanbestedingen zijn echter gunstiger uitgevallen dan geraamd. De nadelige faseringseffecten kunnen daardoor worden gecompenseerd met gunstige aanbestedingsresultaten. Met een verslechtering het saldo van € 3.335,- per 1-1-2012 is grondexploitatieresultaat nagenoeg ongewijzigd ten opzichte van vorig jaar.

Gerit Rietveld college (1209)

Het Gerrit Rietveld College maakt onderdeel uit van het Masterplan Voortgezet Onderwijs. Doel van het project is met een gebiedsontwikkeling middelen te genereren om de schoolontwikkeling mogelijk te maken. Na realisatie wordt de huidige school gesloopt om plaats te maken voor een woningbouwontwikkeling. Om de bouwkosten van de nieuw te bouwen school te dekken is besloten om het positieve financiële resultaat van de grondexploitatie hiervoor in te zetten.

De samenwerkingsovereenkomst is in 2011 door alle betrokken partijen bekrachtigd. Momenteel worden het bestemmingsplan en het bestek bouwrijpmaken uitgewerkt. Het geprognosticeerde resultaat voor deze ontwikkeling is nagenoeg ongewijzigd gebleven.

Van Lieflandlaan (3206)

Ten behoeve van een doorstart van het project Van Lieflandlaan is gewerkt aan een optimalisatie van de stedenbouwkundige invulling binnen de kaders van de vastgestelde NvU. Rekening houdend met de eerder doorlopen tenderprocedure, is het de bedoeling het NvU-kader ruim te interpreteren om toekomstige ontwikkelaars meer mogelijkheden te bieden met oplossingen te komen.

In het kader van de stadsbrede herprioritering wordt de uitgifte van kavels kritisch bezien. Om deze reden is het uitgifte moment in de tijd naar achteren geschoven. Daarnaast is voor 2012 geen rekening gehouden met een stijging van de grondopbrengsten. De nadelige financiële effecten hiervan leiden tot een saldoerslechtering van € 406.918,-.

Talmalaan (1576)

Het project is de laatste fase ingegaan en wordt er momenteel intensief gewerkt aan de voorbereiding en uitvoering van het woonrijpmaken inclusief aanbesteding(en). Alle ramingen m.b.t. civieltechnische werkzaamheden zijn geactualiseerd, en als gevolg hiervan zijn de budgetten voor milieukosten, bouwrijp- en woonrijpmaken flink verlaagd. Er moet nog wel met Mitros gesproken worden over de zogenaamde demarcatielijst en de daaraan gekoppelde kosten.

Het saldo op contante waarde vertoont een flinke positieve mutatie t.o.v. vorig jaar omdat de kostenramingen fors verlaagd zijn.

3.5 Wijk Oost

3.5.1 Financiële stand grondexploitatieprojecten Oost

nr.	naam		fase	MPG 2011 (CW)	MPG 2012 (CW)
2311	Ledig Erf	SO	3	-1.969.091	-1.855.772
1421	Maliesingel 75-76 DELA terrein	SO	1	-949.237	-1.201.074
				-2.918.328	-3.056.846

1=onderzoek 2=voorbereiding 3=uitvoering 4=af te sluiten

3.5.2 Nadere toelichting per project

Ledig Erf (2311)

De nieuwbouw aan het Ledig erf vordert gestaag en de verkoop van de woningen verloopt redelijk voorspoedig.

Momenteel wordt er nog gewerkt aan het definitief ontwerp van het openbaar gebied en aansluitend zullen de werkzaamheden worden aanbesteed.

De contante waarde is t.o.v. vorig jaar positief gemuteerd, omdat de grondopbrengsten hoger zijn uitgevallen dan oorspronkelijk geraamd was.

Hiëronymuserf (DELA terrein (1421)

Na het doorlopen van een tenderprocedure zijn binnen de kaders van het vastgestelde NVU voor het voormalige 'Dela terrein' geen geldige inzendingen/biedingen ontvangen. Ondertussen is de mogelijkheid van een CPO ontwikkeling onderzocht. Besluitvorming over een doorstart van het project met een gewijzigd ruimtelijk en financieel kader is in voorbereiding.

In het kader van de stadsbrede herprioritering wordt de uitgifte van kavels kritisch bezien. Om deze reden is het uitgiftemoment in de tijd naar achteren geschoven. Daarnaast is voor 2012 geen rekening gehouden met een stijging van de grondopbrengsten. Het nadelige financiële effect hiervan is opgenomen in het geactualiseerde grondexploitatie resultaat. Het saldo van de geactualiseerde grondexploitatie Hiëronymuserf kent een verslechtering van € 251.837,- ten opzichte van vorig jaar.

3.6 Wijk Binnenstad

3.6.1 Financiële stand grondexploitatieprojecten Binnenstad

nr.	naam		fase	MPG 2011 (CW)	MPG 2012 (CW)
2137	Vrouwjutenstraat Zuidzijde	SO	3	31.717	31.056
				31.717	31.056

1=onderzoek 2=voorbereiding 3=uitvoering 4=af te sluiten

3.6.2 Nadere toelichting

Vrouwjutenstraat Zuidzijde (2137)

Het saldo van deze grondexploitatie is ten opzichte van vorig jaar vrijwel ongewijzigd.

De bouw van het appartementencomplex met commerciële plint op de hoek

Vrouwjutenstraat/Lange Nieuwstraat is gereed en het gebouw is opgeleverd.

Binnen deze grondexploitatie wordt verder rekening gehouden met de opbrengsten van volkstuinjes met woonbestemming die uitgegeven kunnen worden. De uitgifte hiervan is echter onzeker.

3.7 Wijk Zuid

3.7.1 Financiële stand grondexploitatieprojecten Zuid

nr.	naam		fase	MPG 2011 (CW)	MPG 2012 (CW)
1208	Duurstedelaan	IAB	2	540.774	493.232
1234	Zwarte Woud	SO	2	464.873	455.766
1260	BEFU-terrein	SO	2	-1.990.683	-2.084.061
1262	Hart van Hoograven	UV	3	-3.178.483	-998.545
1265	WOP Hoograven	SO	4	-2.842.657	-2.464.871
1279	Opaalweg	SO	2	23.436	-33.386
				-6.982.740	-4.631.865

1=onderzoek 2=voorbereiding 3=uitvoering 4=af te sluiten

3.7.2 Nadere toelichting per project

3.7.2.1 Projecten die niet vallen onder het WOP (Wijk Ontwikkelingsplan) Hoograven

Zwarte Woud (1234)

De lichte verslechtering van dit project is te verklaren doordat het project twee jaar vertraagd is. Door de marktomstandigheden haalde de vorige marktpartij het voorverkooppercentage niet, en is het toe nu toe niet gelukt om op de voormalige schoolkavel een bedrijfsverzamelgebouw te ontwikkelen. Op dit moment ligt er echter wel een nieuw ontwerp van een andere marktpartij.

BEFU-terrein (1260)

Recent is besloten om de zogenaamde omklapvariant voor het Befu-terrein niet verder meer te onderzoeken (roeiers van de Driewerf naar Befu-terrein en op de Driewerf starterswoningen), aangezien de ontwikkelaar heeft aangegeven financieel geen mogelijkheden te zien om die ontwikkeling te realiseren. Binnenkort kan een startnotitie worden opgesteld om een mogelijke woningbouwontwikkeling verder te onderzoeken.

Momenteel wordt asbest van het terrein verwijderd, zodat ten behoeve van de ontwikkeling van het Prozee-terrein een tijdelijke bouwweg op het Befu-terrein kan worden aangelegd.

Het saldo is t.o.v. vorig jaar negatief gemuteerd, met name omdat er geen rekening was gehouden met de verwerving van een deel van het eigendom van de Arm ten behoeve van de ontsluitingsweg.

3.7.2.2 Projecten die vallen onder het WOP (Wijk Ontwikkelingsplan) Hoograven

Algemeen

Binnen de geest van het financiële regime dat geldt voor vastgestelde gebiedsexploitaties i.c. wijkontwikkelingsplannen is verevening van saldi van deexploitaties toegestaan mits passend binnen het totaal vastgestelde saldo. Voor onderdelen van het WOP Hoograven zijn aanvullende bijdragen uit het ISV beschikbaar gesteld.

Duurstedelaan (1208)

Ten opzichte van vorig jaar is deze grondexploitatie verslechterd met circa € 48.000. Dit is te verklaren doordat de opbrengsten dit jaar niet geïndexeerd zijn en doordat de uitgifte een jaar vertraagd is.

De locatie Duurstedelaan maakt onderdeel uit van WOP Hoograven en het integraal accommodatiebeleid. Hierin is afgesproken dat 70 % van het resultaat van de grondexploitatie wordt ingezet ten behoeve van de financiering van het IAB en dat de overige 30 % gaat naar de reserve grondexploitaties.

De drie basisscholen en twee gymzalen zijn ondertussen gesloopt en worden teruggebracht in één brede school. De ruimte die hierdoor vrijvalt, wordt benut voor woningbouw. Het "Stedenbouwkundig Programma van Eisen Duurstede aan mei 2010" waar de grondexploitatie op gebaseerd is, geeft aan dat in dit plangebied ruimte is voor de nieuwbouw van maximaal 15 grondgebonden rijwoningen en dat de Ariënschool behouden dient te worden voor de realisatie van maximaal 8 appartementen of 4 grondgebonden woningen.

Hart van Hoograven (1262)

Het project Hart van Hoograven is ten opzichte van vorig jaar verbeterd. Dit komt doordat de saneringskosten gedekt worden vanuit ISV-gelden en doordat een deel van de budget voor het woonrijpmaken niet nodig blijkt en dus is komen te vervallen.

De noordzijde van het project is bijna gereed. De laatste hand wordt gelegd aan het woonrijpmaken. Aan de zuidzijde is Mitros begonnen met de bouw van woningen. Vlak voordat de woningen opgeleverd worden zal begonnen worden met woonrijpmaken van de zuidzijde. Naar verwachting is het woonrijpmaken in 2013 gereed. Daarna resteert alleen de herinrichting van het park.

WOP Hoograven (1265)

Dit project is verbeterd met circa € 378.000. Dit is te verklaren doordat de laatste geraamde budgetten verwijderd zijn. Het project, dat uitsluitend uit plankosten voor het wijkontwikkelingsplan Hoograven bestaat, wordt per 31-12-2012 afgesloten.

Opaalweg (1279)

Volgens de nieuwe programmering woningbouw Bestaande Stad zal dit project niet eerder dan 2016 uitgegeven worden, tenzij het woningbouwprogramma zodanig wijzigt, dat het voldoet aan de huidige vraag in de markt. De planvorming wordt hiermee min of meer stilgelegd. De daling van het saldo (ongeveer € 57.000) wordt dus grotendeels veroorzaakt door die vertraging. Andere, minder prominente, oorzaken van de saldoverslechtering zijn toegenomen plankosten en het niet indexeren van de woningbouwopbrengsten dit jaar.

3.8 Wijk Zuidwest

3.8.1 Financiële stand grondexploitatieprojecten Zuidwest

nr.	naam		fase	MPG 2011 (CW)	MPG 2012(CW)
1235	Dichterswijk West	SO	3	8.090.774	9.232.669
1366	As Kanaleneiland	UV	3	-2.672.872	-2.797.221
1369	GVU terrein Europalaan	SO	1	-2.595.716	-2.354.472
1370	Rijnbaan	SO	4	-350.472	-402.149
1320	IKEA	SO	2	3.236	10.733
				2.474.950	3.689.560

1=onderzoek 2=voorbereiding 3=uitvoering 4=af te sluiten

3.8.2 Nadere toelichting per project

Dichterswijk West (1235)

De bouw van de laatste 84 appartementen (fase 4) verloopt voorspoedig. Het laatste deel van het plangebied zal per 1 juli 2012 ontruimd opgeleverd worden en aansluitend zullen de resterende opstallen gesloopt worden. Ter plaatse zal een groenvoorziening worden gerealiseerd. De resterende werkzaamheden m.b.t. het woonrijpmaken zullen binnenkort worden gestart.

Het saldo is t.o.v. vorig jaar positief gemuteerd, o.a. omdat er door een uitspraak van de Raad van State geen subsidie terugbetaald hoeft te worden inzake het zoeken naar Niet Gesprongen Explosieven. Ook de sloopkosten vallen lager uit, na het bekend worden van de laatste sloopraming kan een deel van het restantbudget vrijvallen.

As Kanaleneiland (1366)

Ten behoeve van het project Centrumgebied Kanaleneiland aan weerszijden van de Churchilllaan is in 2008 de Gemeenschappelijke Exploitatie Maatschappij (GEM) Kanaleneiland CV opgericht. De gemeente participeert hierin voor een vierde deel. Naast de GEM bezit de gemeente een eigen grondexploitatie As Kanaleneiland. Doel van de grondexploitatie As Kanaleneiland is als kostenplaats voor gemeentelijke plankosten, het doorzetten van subsidiestromen en de voorfinanciering van met de GEM verrekenbare plankosten en verwervingen. Het risico binnen de grondexploitatie As Kanaleneiland is daarmee beperkt.

Het saldo van de geactualiseerde grondexploitatie is met € 124.349,- verslechterd ten opzichte van vorig jaar. De verslechtering wordt veroorzaakt door een verrekening van niet voorziene kosten en een verhoging van het gemeentelijke plankosten budget. De opzet is in 2012 met de GEM tot een verrekening van de voorgefinancierde verwervingen te komen.

GVU terrein Europalaan (1369)

Anticiperend op de afsluiting van de grondexploitatie zijn de restantbudgetten in verband met de planontwikkeling op nul gezet. De herziening van de grondexploitatie leidt tot een verbetering van het geprognosticeerde saldo van de grondexploitatie met € 241.244,- ten opzichte van vorig jaar.

Ten behoeve van de realisatie van nieuw kantoorgebouw voor het Gemeentelijk Vervoersbedrijf Utrecht (GVU) is in 2002 bij raadsbesluit de ontwikkeling mogelijk gemaakt. Alleen het geplande parkeerdek is gerealiseerd. De verrekening van een bijdrage vanuit de grondexploitatie in het parkeerdek moet nog plaatsvinden en staat voor 2012 gepland, waarna de grondexploitatie formeel kan worden afgesloten.

Rijnbaan (1370)

Project Rijnbaan is verslechterd met circa € 50.000. De bedoeling was om dit project per

31-12-2011 af te sluiten omdat de gronden zijn uitgegeven en de ontwikkelende partij woonrijp maakt. Het is echter niet gelukt om het project af te sluiten omdat er toch nog een aantal dingen in het openbaar gebied moet gebeuren, waaronder de aanleg van openbare verlichting. Hier was echter geen raming meer voor opgenomen. Dit is nu alsnog gedaan. De opdracht is inmiddels verstrekt en aan het eind van dit jaar kan het project afgesloten worden.

Ikea (1320)

De grondexploitatie IKEA is sluitend. Het bestemmingsplan voor de uitbreiding van IKEA (incl. ontsluitingsweg) is begin 2011 door de raad vastgesteld. Voor de eerste fase (parkeergarage en sportaccommodatie) heeft IKEA een onherroepelijke bouwvergunning. Voor de tweede fase is een bouwvergunning afgegeven, maar hierop is bezwaar gemaakt. IKEA zal begin 2012 starten met de bouw van de eerste fase.

Voor de vestiging van Baracuda in het Liesboschpark is een bouwvelop opgesteld. Baracuda heeft een architect geselecteerd die bezig is met de uitwerking van het bouwplan.

Voor de gebiedsontsluitingsweg is het VO opgesteld. Dit jaar zal het DO uitgewerkt worden en wordt de weg in delen aanbesteed.

3.9 Wijk Vleuten De Meern

3.9.1 Financiële stand grondexploitatieprojecten Vleuten De Meern

nr.	naam		fase	MPG 2011 (CW)	MPG 2012 (CW)
1700	Oudenrijn West	SO	3	4.906.620	5.475.342
1701	Kern Vleuten	SO	3	-7.401.601	-7.263.493
1702	Centrumplan De Meern	SO	2	71.505	8.161
1708	Gemeentewerf Vleuten	SO	3	-54.728	-56.923
				-2.478.204	-1.836.913

1=onderzoek 2=voorbereiding 3=uitvoering 4=af te sluiten

3.9.2 Nadere toelichting per project

Oudenrijn West (1700)

Vanwege de slechte marktomstandigheden verloopt de verkoop van de diverse bedrijfskavels moeizaam en de ramingen en fasering zijn hierop aangepast. Desondanks vertoont het saldo van de grondexploitatie per 1-1-2012 een positieve mutatie vanwege het actualiseren van de totale kostenraming openbare werken. Die kosten bleken in een eerder stadium te hoog geraamd, en een deel van het budget kan hierdoor vrijvallen. Er wordt momenteel gewerkt aan het planvorming m.b.t. woonrijpmaken (inclusief drainage) en de werkzaamheden zullen binnenkort worden aanbesteed.

Kern Vleuten (1701)

Het openbaar gebied in de kern Vleuten wordt de komende jaren opgeknapt. In 2012 is onder andere de herinrichting van de Hindersteinlaan gepland. Tevens zal medio 2012 gestart worden met de bouw van 30 appartementen door de stichting GroenWest aan de Hindersteinlaan. Het resultaat van de grondexploitatie is licht verbeterd als gevolg van een subsidie (Provincie) waarmee geen rekening was gehouden en door wijzigingen in de fasering.

Centrumplan De Meern (1702)

Ten opzichte van vorig jaar is het saldo van de grondexploitatie verslechterd. Dit komt doordat er een totale herijking van de grondexploitatie plaatsgevonden heeft. In het afgelopen jaar is duidelijk geworden dat het voorliggende plan onder de huidige marktomstandigheden niet uitgevoerd kan worden. In deze grondexploitatie is ervan uitgegaan dat de Meerndijk heringericht wordt, dat er een nieuwe brug gerealiseerd wordt en dat de gronden in huidige staat doorverkocht worden. De komende tijd zal veel aandacht worden besteed aan de vraag welk programma op deze locatie het best ontwikkeld kan worden.

Gemeentewerf Vleuten (1708)

Het saldo is vrijwel gelijk gebleven aan vorig jaar. De uitrukpost van de brandweer is verplaatst en de opdracht voor sloop is gegeven. De planning is dat dit jaar de vrije kavels uitgegeven worden. De woningmarkt voor het dure segment staat nog steeds onder druk en dat is voor dit project een risico.

4. Grondexploitaties in de pijplijn

Er zijn een aantal projecten die zich momenteel in de definitiefase van het planproces bevinden en waarvan het de verwachting is dat er een grondexploitatie wordt vastgesteld. Voorwaarde voor het vaststellen van een grondexploitatie door het bestuur is dat de kosten en opbrengsten in evenwicht zijn en daarmee dat het saldo van de grondexploitatie minimaal sluitend is. Daarbij kan ook sprake zijn van een subsidie/bijdrage om een tekort te dekken, zodat de grondexploitatie per saldo weer sluitend is. Voor deze projecten zijn financiële haalbaarheidsanalyses opgesteld. Deze haalbaarheidsanalyses zijn globaal van aard omdat er nog een groot aantal zaken niet bekend zijn. De cijfers zijn nog onzeker en de risico's relatief groot. Naarmate er steeds meer duidelijk wordt over onder andere de ruimtelijke invulling, de belangen van partijen, specifieke locatie afhankelijke factoren zoals de bodemgesteldheid, worden de cijfers harder en nemen de risico's in het algemeen af. Dat neemt niet weg dat er in de praktijk van de gebiedsontwikkeling zich altijd onvoorziene gebeurtenissen kunnen voordoen die gevolgen hebben voor het financieel resultaat.

De projecten waarvan het mogelijk is dat er dit jaar een grondexploitatie ter besluitvorming wordt aangeboden zijn:

1. Plettenburg
2. Merwedekanaalzone 4

Voor de locatie Plettenburg is naar verwachting een sluitende ontwikkeling mogelijk met de inzet van ISV subsidie. Naar verwachting zal het SPVE met bijbehorende grondexploitatie medio 2012 ter besluitvorming worden aangeboden.

Merwedekanaalzone 4 heeft nog geen sluitende grondexploitatie. Deze staat toch op het lijstje van potentiële nieuw te sluiten grondexploitaties omdat hier wellicht een subsidie/bijdrage in het kader van het Dynamische Stedelijk Masterplan (DSM) tot de mogelijkheden behoort. Ontwikkeling van het gebied is afhankelijk van de mate waarin er overeenstemming bereikt kan worden met het Rijk over de aankoop van het defensie terrein.

5. Bijlagen

Bijlage 1: Financiële grondslagen en uitgangspunten

Vanaf begrotingsjaar 2004 geldt het 'Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten', kortweg aangeduid met BBV. Dat vervangt het 'Besluit comptabiliteitsvoorschriften 1995'. Een aantal artikelen uit het BBV zijn van toepassing specifiek op grondexploitaties, en dan vooral voor de rapportage over de grondexploitaties in de begroting, meerjarenraming, de jaarverantwoording en de productenraming en –verantwoording. Dit MPG is mede gebaseerd op de artikelen 11 (over het weerstandsvermogen), 16 (over het grondbeleid), 35/38/59/62–65 (over activeren), 45 (over rentetoevoegingen aan voorzieningen) en 70 (over de toelichting op het onderhanden werk grondexploitaties) uit het BBV. Er is aangesloten op het voorzichtigheidsprincipe wat betekent dat kosten worden genomen op het moment dat deze waarschijnlijk zijn en dat opbrengsten worden genomen op het moment dat deze zeker zijn.

In het MPG 2012 is uitgegaan van de stand van de administratie per 1 januari 2012. In de berekeningen van de ramingen van kosten en opbrengsten in de jaren 2012 en verder zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

Rente:

In het MPG 2012 wordt uitgegaan van een rekenrente van 5,0%. Jaarlijks wordt het werkelijke rentepercentage toegerekend naar de grondexploitatieprojecten en meegenomen in de verschillenverklaring. Verschillen in de saldi door de jaren heen worden niet veroorzaakt door wisselende rentepercentages in de prognose, maar door andere factoren. In de VJN wordt aangegeven dat de omslagrente zal worden verlaagd van 5% naar 4%. De gemeentebrede concretisering hiervan (waaronder het effect op het MPG 2012) wordt bij de Programmabegroting 2013 voorgelegd.

Indexering:

Voor de indexering vanaf 1 januari 2012 is voor alle kosten uitgegaan van een toename van 2,0% per jaar. Voor de opbrengsten binnen grondexploitaties wordt uitgegaan van een jaarlijkse toename met 1% vanaf 2012. Er is geen index van de opbrengsten toegepast van 2011 naar 2012. Dit vanwege de economische recessie.

Omzetbelasting

In de grondexploitaties wordt vanaf 1 januari 2003 de systematiek van het BTW Compensatiefonds toegepast. Tot die datum is gerekend volgens de systematiek van BTW-28. De financiële consequenties zijn reeds in het MPG 2003 in de boekwaarden van de grondexploitaties verwerkt.

Bijlage 2: Grondexploitatie risico's, publiekrechtelijke risico's en maatschappelijke risico's

Het uiteindelijke saldo van de grondexploitatie na realisatie is in financiële zin een dominant risico. Bij de start van ieder project maken wij een zo realistisch mogelijke inschatting. Gezien de lange looptijd en alle onzekerheden van veel projecten treden regelmatig mutaties op. Onze inschattingen moeten namelijk over de looptijd, variërend tussen 5 tot 15 jaar, een voorspelling doen over rente- en indexontwikkelingen, de afzetmarkt en de inschatting van kosten en opbrengsten. Het is zeker mogelijk om een grondexploitatie voor deze periode op te stellen, maar de bandbreedte waarbinnen het uiteindelijke resultaat ligt is dan vaak vrij groot. De huidige economische crisis is eveneens van invloed op de bandbreedte van de risico's. Door jaarlijks te rapporteren over de lopende grondexploitatieprojecten krijgt de gemeenteraad inzicht in het financiële verloop van deze projecten.

Grondexploitatie risico's

Het grondexploitatie risico volgt uit de kosten en opbrengsten in de grondexploitatie. Per kosten- en opbrengstensoort is vast te stellen welke risico's er in het te ontwikkelen gebied zijn. De risico's hebben voornamelijk betrekking op verwervingskosten, kosten bouw- en woonrijpmaken, plankosten (apparaatskosten) en grondopbrengsten.

1. Verwervingskosten

Verwervingskosten vormen in de meeste plannen een grote kostenpost binnen de grondexploitatie en daarmee ook een groot risico. Het verwerven van eigendommen van derden is naast een tijdrovende in binnenstedelijke gebied ook een zaak, waar veel kosten meegemoeid zijn en waarvoor dan ook veel zorgvuldigheid is vereist.

In de grondexploitatie noemen wij ramingen van de te verwachten verwervingsprijs (bestaande uit de waarde van het betrokken onroerend goed en de te verwachten schadeloosstellingen). Het blijkt in de praktijk juist in de planvormingfase moeilijk om exacte ramingen te maken op basis van een eerste taxatie. Vaak kunnen we nog niet openlijk taxeren en moeten we op basis van kadastrale gegevens en buitenopnames inschattingen maken. Specifiek probleem in de herstructurering vormen de schadeloosstellingen. Lang niet altijd is bekend welke bedrijvigheid er precies in panden wordt uitgeoefend en welke bedrijfswinst dit geeft. Het is dan moeilijk inschattingen te maken.

Wanneer deze ramingen door onvoorziene omstandigheden niet overeenkomen met de uiteindelijke verwervingsprijs levert dit onvoorziene kosten in de grondexploitatie op. Door samenwerking te zoeken met partijen met grondposities kunnen we soms het kostenrisico van verwervingen delen.

Naast het vaststellen van de hoogte van verwervingskosten speelt ook het tijdsaspect een rol. Juist bij verwerving gaat de kost voor de baat uit en het stagneren van verwervingen leidt in de praktijk direct tot grote renteverliezen in de grondexploitatie. Zonder verwerving van alle relevante objecten die noodzakelijk zijn voor het bouwrijp maken van kavels is immers ook het realiseren van de grondopbrengst onmogelijk.

2. Bouw- en woonrijp maken

De kosten voor bouw- en woonrijp maken zijn over het algemeen goed in te schatten. Wat van groot belang is bij die inschatting is het bepalen van de scope van het project. Zijn alle te realiseren elementen benoemd en afgeprijsd. Meestal binnen een bandbreedte van 10 - 20 % zijn deze ramingen wel af te geven, met uitzondering van kosten die van tevoren moeilijk te voorzien zijn. Voorbeelden daarvan zijn kosten van bodemsanering, archeologische vondsten en onvoorziene extra sloopkosten (asbest).

Bodemsanering kan een grote kostenpost vormen in de grondexploitatie. Het probleem is dat goed onderzoek vaak pas gedaan kan worden na verwijdering van bestaande opstallen. Dit betekent dat noodzaak tot bodemsanering pas blijkt als afspraken over de grondexploitatie al zijn gemaakt. Dit risico kunnen we enigszins beperken door historisch onderzoek uit te voeren.

Overheden hebben de verplichting voorafgaand aan de ontwikkeling van locaties te onderzoeken of er mogelijk archeologische monumenten aanwezig zijn. Wanneer het gaat om waardevolle archeologische monumenten (te bepalen door Rijksdienst Oudheidkundig Bodemonderzoek) dient de 'verstoorder' de kosten van het opgraven te betalen. Deze kosten komen dan ook steeds meer ten laste van de grondexploitatie. Omdat bodemvondsten veelal pas aan het licht treden in het stadium van bouwrijp maken is hier sprake van een risicofactor. Historisch onderzoek kan ook dit risico vaak sneller inzichtelijk maken.

3. Plankosten

Plankosten zijn kosten die gemaakt worden voor planproces, voorbereiding, administratie en toezicht tijdens de planontwikkeling en realisatie. In de bestaande stad blijkt planvorming een lastig proces doordat met een veelheid aan partijen (bewoners, ondernemers, belangenorganisaties etc.) overeenstemming nodig is over de aanpak. Het opstellen van de planfasedocumenten zoals een gebiedsvisie, stedenbouwkundig programma van eisen (SPvE) of bouwvelop (BE) vergt in de praktijk veel tijd, daarmee capaciteit en dus veel geld. Overigens gaat ook hier de kost vaak voor de baat uit.

Risico bij langlopende en complexe gebiedsontwikkelingen is dat de normering van de plankosten rekening houdt met het eenmalig doorlopen van het planvormingstraject. Meer en meer kiezen wij voor een cyclische werkwijze om het benodigd draagvlak te creëren. Mede ingegeven door de Utrechtse Participatiestandaard die in april 2010 is vastgesteld. Het opstellen van een binnenstedelijk plan vraagt veelal een traject van bijschaven en overleg. Daarnaast kunnen ook beleid of marktomstandigheden wijzigen waardoor aanpassingen noodzakelijk zijn. Ook dit zal leiden tot extra plankosten.

4. Grondopbrengsten en subsidies

Grondopbrengsten

Het risico van tegenvallende opbrengsten in de grondexploitatie komt in belangrijke mate voort uit twee factoren. De eerste is de hoogte van gronduitgifteprijs die we uiteindelijk ontvangen. De tweede factor is wanneer we in de tijd gezien de opbrengst realiseren. Beiden zijn van tevoren in te schatten, maar kennen een hoog risicoprofiel.

De hoogte van de grondprijs is afhankelijk van de marktomstandigheden waarin het project tot stand komt. Naast de grondprijs is het moment van grondafname belangrijk. In een grondexploitatie gaat hier nogmaals de kost voor de baat uit. Er moet eerst verworven en bouwrijp gemaakt worden, alvorens grond kan worden uitgegeven. Wanneer het moment van gronduitgifte vertraagt ontstaan er in de grondexploitatie renteverliezen.

Subsidies

Als een grondexploitatie rekening houdt met het verkrijgen van subsidies ligt hier ook een risico. Bij de start van de samenwerking zijn eventuele opbrengsten uit subsidies moeilijk exact in te schatten. Beschikkingen ontbreken vaak nog. Daarnaast zijn aan subsidies voorwaarden verbonden waarbij het niet voldoen aan deze voorwaarde een terugbetalingsverplichting in kan houden.

5. Fasering

De fasering van de ramingen van kosten en opbrengsten maakt een belangrijk onderdeel uit van de netto contante waarde berekening van een grondexploitatie. Alle kosten en opbrengsten worden gefaseerd. Dit betekent dat er op basis van de op dat moment geldende inzichten een inschatting wordt gemaakt in welk jaar de geraamde kosten en

opbrengsten plaats zullen vinden. De kosten gaan voor de baten uit. De grootste kostenposten die in de beginfase van een project zijn verwervingskosten en plankosten.

Publiekrechtelijk risico

Het publiekrechtelijke risico is het risico dat gepaard gaat met de inzet van gemeentelijk publiekrechtelijk instrumentarium. Het gaat hierbij op dit moment veelal om planologische instrumenten als bestemmingsplannen en het projectbesluit.

Publiekrechtelijke besluitvorming brengt een onzekerheid met zich mee. Naast plan inhoudelijke consequenties kunnen langlopende publiekrechtelijke procedures ook leiden tot aanzienlijke vertragingen of verminderd draagvlak.

Maatschappelijke risico's

De lange looptijden in met name complexe binnenstedelijke gebiedsontwikkeling maken dat gewijzigde maatschappelijke opvattingen grote gevolgen kunnen hebben voor de planvorming en realisatie. Afhankelijk van de impact zal dit tot aanzienlijke mutaties in het resultaat van de grondexploitatie leiden. Daarnaast heeft vertraging van uitvoering, uiteraard afhankelijk van de omvang van de opgaaf, effect op ruimtelijke kwaliteit, milieu, mobiliteit en sociale consequenties. Omdat deze effecten zich niet direct financieel laten vertalen binnen de financiële kaders van een grondexploitatie worden die hier verder niet uitgewerkt.

Bijlage 3: Risicomanagement bij grondexploitatieprojecten

1. Context

Bij de bespreking van de Nota Grondbeleid op 7 december 2006 heeft de gemeenteraad met motie 144 aandacht gevraagd voor de risico's en de risicobeheersing bij grondexploitaties. Als onderdeel van het MPG geven wij graag meer duidelijkheid.

2. Wat zijn de risico's?

In ons streven de ruimtelijke ambities van de gemeente Utrecht te realiseren lopen wij tegen uiteenlopende risico's aan. De definitie van een risico is: een mogelijke gebeurtenis die een positieve of negatieve invloed kan hebben op het realiseren van doelstellingen.

De risico's zijn in het algemeen verbonden aan alle gemeentelijk optreden, maar bij het opstellen van een grondexploitatie brengen wij de mogelijke risico's expliciet in beeld. Om die reden beperken wij ons in deze bijlage tot de risico's, die samenhangen met een grondexploitatie waar de gemeente actief partij en dus risicodrager is. We onderscheiden daarbij de risico's zoals in bijlage 2 uitgewerkt.

3. Risicoanalyse

Het MPG 2012 bestaat uit 39 grondexploitatieprojecten. Op een enkele uitzondering na heeft de uitvoering van deze projecten geen onderling verband. De risico's hebben wij daarom ten tijde van de projectvoorbereiding in eerste instantie per project geïnterpreteerd. Essentieel onderdeel van onze risicobeheersing en onze verantwoording daarover aan de gemeenteraad is dat we de risico-inventarisatie jaarlijks herzien in het kader van de actualisatie van het MPG. Aanvullend gebeurt dat nogmaals op het moment dat voor het project bestuurlijke besluitvorming plaatsvindt.

4. Projectvoorbereiding

De risicoanalyse stelt de gemeente op bij de start van de voorbereiding van ruimtelijke projecten. Waar nodig doen we dat samen met belangrijke participanten in het project. Het betrekken van onze partners daarbij is logisch omdat onderdelen van de risicoanalyse een brede verkenning zijn van bijvoorbeeld verwerving, fasering, speciale aandachtspunten of opbrengstverwachting. De geïdentificeerde risico's worden beoordeeld op waarschijnlijkheid van optreden in combinatie met de gevolgen bij optreden.

Bepalende factoren bij het 'wegen' van een risico zijn bijvoorbeeld de mate waarin een risico zich al eens heeft voorgedaan binnen eerdere en andere gemeentelijke grondexploitatieprojecten, de omstandigheden waarbinnen een risico zich voor kan doen, de mate waarin bijgestuurd kan worden, de aanwezigheid van beschikbare middelen om in te zetten bij uitoefening van het risico en de onderlinge relatie met andere risico's en/of andere projecten.

Afhankelijk van deze weging en de financiële vertaling daarvan worden de risico's ingedeeld naar prioriteit en risicoklassen zoals verantwoord in de paragraaf weerstandsvermogen behorende bij de programmabegroting en daarmee conform de gemeentelijke systematiek in beeld gebracht.

Op basis van de uitkomst van de beoordeling bepalen wij in hoeverre het een voor het project wezenlijk risico is. Wanneer dat blijkt, dan leggen wij dat vast in de grondexploitatie en later in het MPG. Onderdeel van deze vastlegging is naast aard en omvang van het risico het pakket aan maatregelen, dat wij nemen om het risico te beperken.

5. Actualisatie MPG

Bij de jaarlijkse actualisatie van het MPG bekijken wij ieder project opnieuw. We

inventariseren en beoordelen de variabelen en uitgangspunten, die van invloed zijn op de beoogde planuitkomst. Daarbij betrekken we de ons bekende in- en externe factoren. Als de verandering van parameters vrijwel onvermijdbaar is stellen wij de Raad bij actualisatie van de grondexploitatie voor deze hierop aan te passen. Waar enige mate van onzekerheid bestaat en de mogelijkheid tot het invoeren van maatregelen ter beheersing van het risico aanwezig lijkt wordt het risico herijkt en aan de gemeenteraad verantwoord. Over de benoemde maatregelen en de voortgang daarvan rapporteren wij in het MPG.

Bij de actualisatie van het MPG stellen wij op basis van de inventarisatie per project het MPG – brede risicoprofiel op. De optelling van de afzonderlijke risico's van de projecten leidt tot een totaalbeeld van de mate waarin wij de programmadoelstellingen (bijvoorbeeld bijdrage aan gemeentelijke woningbouwproductie) op totaal MPG – niveau bereiken. Deze analyse leidt tot inzicht in de meest risicovolle onderwerpen, die extra aandacht en maatregelen ter beheersing behoeven.

Ter verduidelijking van deze procedure laten wij, bij wijze van voorbeeld, zien hoe we omgaan met bewegingen in de woningmarkt.

Bij de actualisatie van de projecten in het MPG inventariseren wij hoe de parameters (rente, index, uitgifteprijs, ontwikkeling kostprijs bouw- en woonrijp maken) samenhangend met bijvoorbeeld afzet en prijsniveau van woningen zich in de markt ontwikkelen. De in de grondexploitatie vastgelegde verwachte opbrengstprijz is gekoppeld aan de grondprijzenbrief en daarnaast vergeleken met werkelijk gerealiseerde opbrengsten binnen Utrecht en in de regio. Uit de grondprijzenbrief, de gerealiseerde opbrengsten en het 'gevoel' van onze deskundigen komt een trend in de ontwikkeling van de woningmarkt. Deze trend werken we uit in een scenario waarin we de nog te realiseren hoeveelheid woningen doorrekenen op effecten van een veranderende afzetplanning en / of een veranderend prijsniveau. De uitkomsten van deze analyse vertalen zich, afhankelijk van de omvang, in diverse projectspecifieke maatregelen.

Bij een belangrijke negatieve ontwikkeling krijgt de verantwoordelijke projectleider opdracht te komen tot beheersmaatregelen. Zo nodig melden we dat op "concernniveau" zodat indien noodzakelijk passende maatregelen binnen het gemeentelijke weerstandsvermogen kunnen worden voorbereid. We onderzoeken, wat er binnen het grotere geheel van het MPG mogelijk is om binnen andere delen te komen tot passende maatregelen, die deze ontwikkeling op kunnen vangen. Een zo zware ingreep heeft in de historie van het MPG nog nooit plaats gehad. De inzet van deze maatregelen leggen we aan de gemeenteraad voor bij actualisatie van het MPG of eerder als dat nodig is.