

# Notitie gebiedexploitaties Zutphen 2013-1

## Grondbedrijf



Gemeente Zutphen  
Afdeling Programma's en Projecten  
Maart 2013

## **Hoofdstuk 0. Algemeen**

### **Kaderstelling**

Het college is binnen de gemeente het uitvoerend bestuursorgaan. Die uitvoering wordt door de raad aan kaders gebonden. De raad legt de financiële kaders vast in de begroting. De grondexploitatie begroting is hierin verwerkt.

### **De paragraaf grondbeleid bij de begroting**

Het college legt in de paragraaf grondbeleid bij de begroting onder meer de beleidsvoornemens voor het komende jaar neer.

### **Nota grondbeleid**

De raad heeft het college gevraagd om een Nota grondbeleid op te stellen in aanvulling op de paragraaf grondbeleid. In deze nota wordt ingegaan op de vorm van het te voeren grondbeleid, verwervingen en beheer, aanbestedingen, uitgifte, kostenverhaal, samenwerkingen, programma's, kwaliteit, sturing en verantwoording.

### **De controle van de uitvoering**

Het is aan de raad om te controleren of het college, bij de uitvoering van het grondbeleid, binnen de door de Gemeenteraad vastgestelde beleidskaders is gebleven. De wijze van verslaglegging over het gevoerde grondbeleid is zodanig vorm gegeven, dat de raad in staat is haar controlerende functie naar behoren uit te voeren.

### **De jaarstukken**

De jaarstukken bieden inzicht in de gerealiseerde kosten en opbrengsten van de door de raad vastgestelde grondexploitaties en in de eventuele afwijkingen in het inhoudelijke programma en in de tijdsplanning ten opzichte van de door de raad vastgestelde uitgangspunten. Het college legt in de paragraaf grondbeleid van het jaarverslag verantwoording af over het gevoerde grondbeleid. Onderwerpen die aan bod komen zijn de winstnemingen / verliesnemingen, risico's en het weerstandsvermogen. Verder wordt eventueel verslag gedaan van strategische aankopen en van afgesloten plannen.

### **Grondexploitatiebegroting**

De bevoegdheid voor het openen en vaststellen van de grondexploitatiebegroting ligt bij de raad. De grondexploitatiebegroting is noodzakelijk indien sprake is van actief grondbeleid. De bevoegdheid van de raad vloeit voort uit het budgetrecht dat de raad heeft bij het vaststellen van de begroting, zie ook artikel 156 lid 2c van de Gemeentewet. De grondexploitatiebegroting is het financieel kader van de gebiedsontwikkeling met in achtname van de ruimtelijke doelstellingen (bijvoorbeeld het aantal te bouwen woningen in de sociale sector) die in het bestemmingsplan zijn vastgelegd. Indien de doelstellingen niet gehaald worden, wordt een bijstelling aan de raad voorgelegd. Deze bijstelling vindt jaarlijks plaats en is gekoppeld aan de reguliere planning- en controlcyclus.

De raad stelt meestal voor de uitvoering van de grondexploitatiebegroting budgetten beschikbaar. Deze budgetten regelen de financiering en dekking van de uitvoering van de grondexploitatiebegroting en zijn dan bestemd voor aankopen, wegeaanleg, groenaanleg, riolering, enzovoort. Het staat de raad vrij meerjarige budgetten te verlenen voor de gehele locatie of voor een deellocatie. Het kan ook zijn dat de raad een globaal budget beschikbaar stelt, waarbinnen het college gemachtigd is zelf deelbudgetten beschikbaar te stellen aan de organisatie. Apart budgetten beschikbaar stellen is niet nodig als de autorisatie van de (deel)budgetten is geregeld in het kader van de begrotingscyclus. Kleinere herzieningen van het exploitatieplan lopen mee in de begrotingscyclus.

### **Notitie gebiedexploitatie**

Aanvullend op de jaarstukken kent de gemeente Zutphen de 'Notitie gebiedexploitaties Zutphen'. Deze periodieke rapportage wordt twee maal per jaar opgesteld. Dit document laat naast een financiële doorkijk een perspectief van de afzonderlijke en gezamenlijke exploitaties zien, naast een verdieping van de exploitaties.



## **Inhoudsopgave**

### **Hoofdstuk 1. Inleiding**

1.1 Grondbeleid .....	5
1.2 Verantwoording .....	6
1.3 Procedures .....	7

### **Hoofdstuk 2. Exploitatiegebieden**

2.1 Inleiding.....	8
2.2 Uitgangspunten.....	10
2.3 Voortgang van de exploitatiegebieden .....	10
2.4 Exploitatiegebieden.....	11
G.01.01 Revelhorst Zuid (3).....	11
G.01.02 Revelhorst Oost (4).....	12
G.01.03 .....	13
G.01.04 De Vijver Zuid.....	13
G.01.05 't Meijerink .....	13
G.01.06 Leesten-Oost.....	14
G.01.07 Overige gronden .....	20
G.01.08 Lunettetuin.....	21
G.01.09 Halvemaanstraat .....	25
G.01.10 Gerard Doustraat.....	30
G.01.11 Helbergen .....	34
G.01.12 Leesten West .....	39
G.01.13 Broederenkerkplein .....	39
G.01.14 Voormalige Willem van Oranjeschool (Vijfmorgenstraat) .....	39

### **Hoofdstuk 3. Geïnvesteed kapitaal**

3.1 Stand van zaken.....	40
3.2 Verwachtingen .....	41

### **Hoofdstuk 4. Resultaten**

4.1 Stand van zaken.....	42
4.2 Ontwikkeling 2007-2013.....	43

### **Hoofdstuk 5. Voorzieningen en reserves**

5.1 Voorzieningen .....	44
5.2 Reserve GZ exploitatieresultaten (weerstandsvermogen) .....	45
5.3 Reserve afgesloten GREX-complexen .....	47
5.3 Reserve Strategische aankopen .....	47
5.4 Reserve Stadsuitleg (Bovenwijkse voorzieningen) .....	48

### **Hoofdstuk 6. Woningbouw**

6.1 Algemene ontwikkelingen.....	49
6.2 Ontwikkelingen Zutphen .....	49
6.3 Provinciale planninglijst KWP3 .....	50
6.4 Woningbouwaantallen.....	50

### **Begrippenlijst**.....51

### **Bijlage 1. Reële risico's** .....54

## **Hoofdstuk 1. Inleiding**

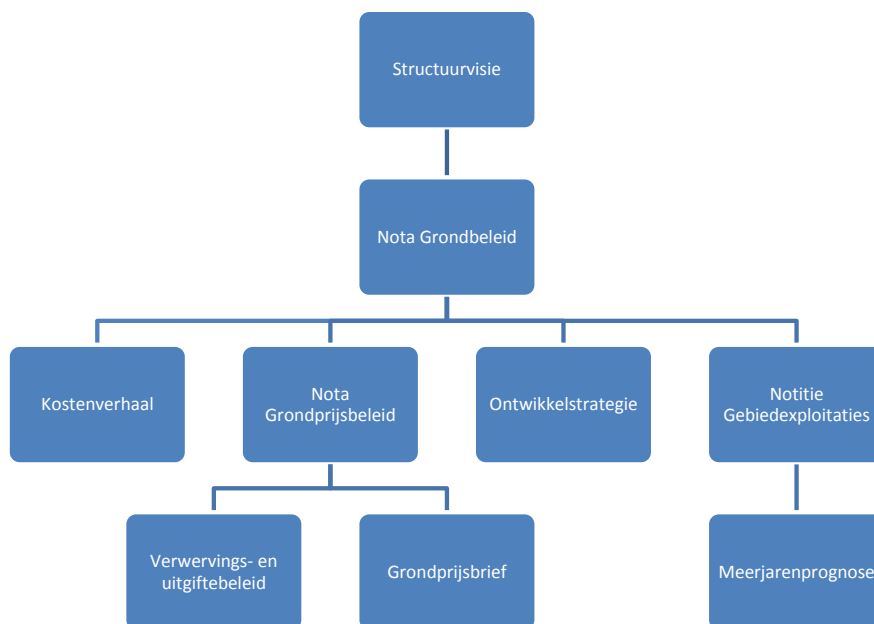
### **1.1 Grondbeleid**

Grondbeleid gaat om kaders voor en uitvoering van ruimtelijke maatregelen. Doelstellingen moeten helder zijn alsook de wijze van sturing, beheersing van risico's en verantwoording. Als het gaat om exploitatie van gronden gaat het al snel om veel geld en veel risico.

Het terrein van de grondexploitatie is volop in beweging. Door de aanpassing van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en de invoering van de Grondexploitatiewet kunnen gemeenten een hernieuwde afweging maken tussen actief en faciliterend grondbeleid.

Dit heeft geleid tot de Nota Grondbeleid Zutphen, die is vastgesteld in mei 2011. Uitgangspunt is maatwerk: per ontwikkeling beoordelen wat de beste manier is.

De nota is een document dat college en raad in staat stelt richting te geven aan het grondbeleid dat de komende jaren gevoerd wordt. Het grondbeleid is een instrument om ruimtelijke doelstellingen te realiseren. De doelstellingen liggen op het terrein van volkshuisvesting, ruimtelijke ordening, economische ontwikkeling en openbare ruimte, recreatie en natuur. De nota geeft ook duidelijk weer wat de rollen en bevoegdheden zijn van zowel college als raad.



Voor diverse instrumenten geldt dat de uitgangspunten op hoofdlijnen zijn benoemd. Het valt buiten de overkoepelende strekking van de Nota Grondbeleid om al deze uitgangspunten uit te werken.

De richting zoals aangegeven in de Nota Grondbeleid is verder uitgewerkt in de volgende beleidsregels en richtlijnen:

- Nota weerstandsvermogen en plankosten (2007)
- Nota Grondprijnsbeleid (en grondprijnsbrief, 2011)
- Nota strategische aankopen (2012)
- Nota Bovenwijkse Voorzieningen (met daarin uitgangspunten voor het kostenverhaal, verwacht 2013)
- Uitgiftebeleid (algemene uitgiftevoorwaarden, verwacht 2013).

## 1.2 Verantwoording

In de Nota Grondbeleid worden de kaders geschetst voor de uitwerking binnen projecten. De periodieke rapportage van de doorrekening van projecten vindt plaats in de Notitie gebiedsexploitaties die twee maal per jaar wordt opgesteld. Dat document laat naast een financiële doorkijk een perspectief van de afzonderlijke en gezamenlijke exploitaties zien.

De Gemeentewet en de Provinciewet schrijven voor dat elke gemeente en elke provincie jaarlijks begrotings- en verantwoordingsstukken moet opstellen. Het Besluit begroting en verantwoording (BBV) bevat de regelgeving daarvoor. Grondbeleid is sinds de invoering van het dualisme onderwerp van een in het BBV voorgeschreven verplichte paragraaf in de begroting en verantwoording.

In het BBV is opgenomen dat er een commissie voor het Besluit begroting en verantwoording (commissie BBV) is met als taak zorg te dragen voor een eenduidige uitvoering en toepassing van het BBV. Dit doet zij ondermeer door het uitbrengen van richtinggevende notities. Voor de jaarrekening 2011 gold de “Notitie grondexploitatie” uit 2008 vanuit de commissie BBV nog als kader. Vanaf de jaarrekening 2012 is de bijgestelde notitie (februari 2012) onverkort van toepassing en vervalt de notitie van 2008.

De commissie BBV doet in de bijgestelde notitie vier “stellige uitspraken” en vijf aanbevelingen voor de grondexploitatie van gemeenten, “omdat dat naar haar oordeel bijdraagt aan het inzicht in hun financiële positie”. De stellige uitspraken en aanbevelingen van de commissie BBV zijn overgenomen en verwerkt in de gebiedsexploitatie van de gemeente Zutphen.

Uitspraken:

1. De lasten en baten verband houdende met grondexploitatie worden in de exploitatie verantwoord en via een tegenboekende (onderhanden) werking naar de balans gemuteerd.
2. Voor het activeren van kosten bij Niet In Exploitatie Genomen Gronden (NIEGG) moet een reëel en stellig voornemen bestaan dat deze in de nabije toekomst zal worden bebouwd. Deze verwachting moet zijn gebaseerd op een raadsbesluit, waarin inhoud wordt gegeven aan ambitie en planperiode.
3. Het activeren van vervaardigingskosten op NIEGG is aanvaardbaar, maar dient beperkt te blijven tot het niveau van de huidige marktwaarde van de grond. Wanneer na een raadsbesluit meer duidelijkheid bestaat over de nadere invulling van de toekomstige bouwlocatie en de daartoe nog te maken kosten, kan de verwachte marktwaarde in de toekomstige bestemming als toets worden gebruikt. Dit ligt in lijn met artikel 65, 2e lid BBV. Dat betekent concreet het volgende:
  - de boekwaarde kan nooit hoger zijn dan de verwachte marktwaarde;
  - de ruimte voor activering wordt in eerste instantie bepaald door het verschil tussen de boekwaarde en de marktwaarde in de huidige bestemming;
  - bij de bepaling van het verschil tussen boekwaarde en verwachte marktwaarde moet rekening gehouden worden met de overige nog te maken kosten (bijvoorbeeld infrastructurele voorzieningen) in het verdere verloop van het transformatieproces naar de verwachte toekomstige bestemming. Deze bepaling dient jaarlijks gemaakt te worden;
  - als de waardering het niveau van de marktwaarde al heeft bereikt en de marktwaarde daalt, dan wordt een verliesvoorziening getroffen c.q. afgewaardeerd;
  - als duidelijk wordt dat de door de raad voorgenomen bestemming in het geheel niet of slechts gedeeltelijk zal worden gerealiseerd en daardoor een lagere verwachte marktwaarde ontstaat, dan wordt een verliesvoorziening getroffen c.q. afgewaardeerd.

4. Het treffen van een afboeking of een voorziening gebeurt bij een geprognoseerd verlies direct ter grootte van dit volledige verlies. Als sprake is van een voorziening ingericht ter bestrijding van de (verwachte) tekorten in grondexploitaties, dan moet die worden gepresenteerd als een waardecorrectie op de post Bouwgrond in exploitatie. Deze wijze van verantwoording is naar analogie van de voorziening voor dubieuze debiteuren.

#### Aanbevelingen:

1. De commissie BBV beveelt aan om de wijze van autorisatie van grondexploitatiebudgetten en de jaarlijkse actualisatie daarvan via een raadsbesluit vast te leggen, bijvoorbeeld in de verordening 212, als de autorisatieprocessen van de gemeenteraad met betrekking tot grondexploitaties geen onderdeel uitmaken van de normale begrotingscyclus.
2. De commissie BBV beveelt aan in het kader van efficiënte bedrijfsvoering en een juiste waardering en resultaatbepaling goed te bezien of looptijd en grootte van de grondexploitatie in verhouding staan tot een adequate beheersing van alle aspecten van dat bestemmingsplan - waar onder (bouw)vergunningverlening en handhaving - en hierover verantwoording af te leggen in de begroting en jaarrekening.
3. Om de consistentie van de jaarverslaglegging van een gemeente met betrekking tot grondexploitaties te bevorderen doet de commissie BBV op basis van deze notitie de aanbeveling aan de gemeenten om in of bij de verordening 212 gedragsregels op te nemen, tenminste over de vervaardigingskosten van niet in exploitatie genomen grond (NIEGG) en de hoogte van de in acht te nemen marktwaarde.
4. De commissie BBV beveelt voor het tussentijds winst nemen aan dat de lokale afweging tussen het voorzichtigheidsbeginsel en het realisatiebeginsel nader wordt uitgewerkt, bijvoorbeeld in de verordening 212. Het voorzichtigheidsbeginsel leidt er immers toe dat realisatie van winst moet worden uitgesteld tot daarover voldoende zekerheid bestaat. Dit betekent echter niet dat pas winst moet worden genomen bij het afsluiten van het grondexploitatiecomplex. Er zijn situaties denkbaar waarbij reeds eerder voldoende zekerheid is voor winst nemen. Volgens het realisatiebeginsel dient in die gevallen de winst dan ook te worden genomen.
5. De commissie BBV beveelt aan de projectfasering en de daaraan verbonden tussentijdse resultaatbepaling te actualiseren wanneer de marktomstandigheden daartoe aanleiding geven zoals bijvoorbeeld vanwege stagnerende grondverkoop.

### 1.3 Procedures

De activiteiten die gepaard gaan met het productieproces van het leveren van bouwrijpe grond (grondbedrijf) zijn ondergebracht binnen de afdeling Programma's en Projecten, cluster Grondzaken en Vastgoed. Los van de positionering van het grondbedrijf binnen de gemeente is het belangrijk dat duidelijk is hoe in het proces van ruimtelijke ontwikkelingen de taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden zijn verdeeld. Dit is vastgelegd in het 'Handboek projectmatig werken'.



## **Hoofdstuk 2. Exploitatiegebieden**

### **2.1 Inleiding**

Binnen de afdeling Programma's en Projecten van de gemeente Zutphen zijn er verschillende ruimtelijke ontwikkelingen. Ontwikkelingen op het gebied van

- Woningbouw
- Maatschappelijke functies
- Sportvelden
- Bedrijfsterreinen

Binnen Grondzaken bestaan 14 gebiedexploitatie nummers:

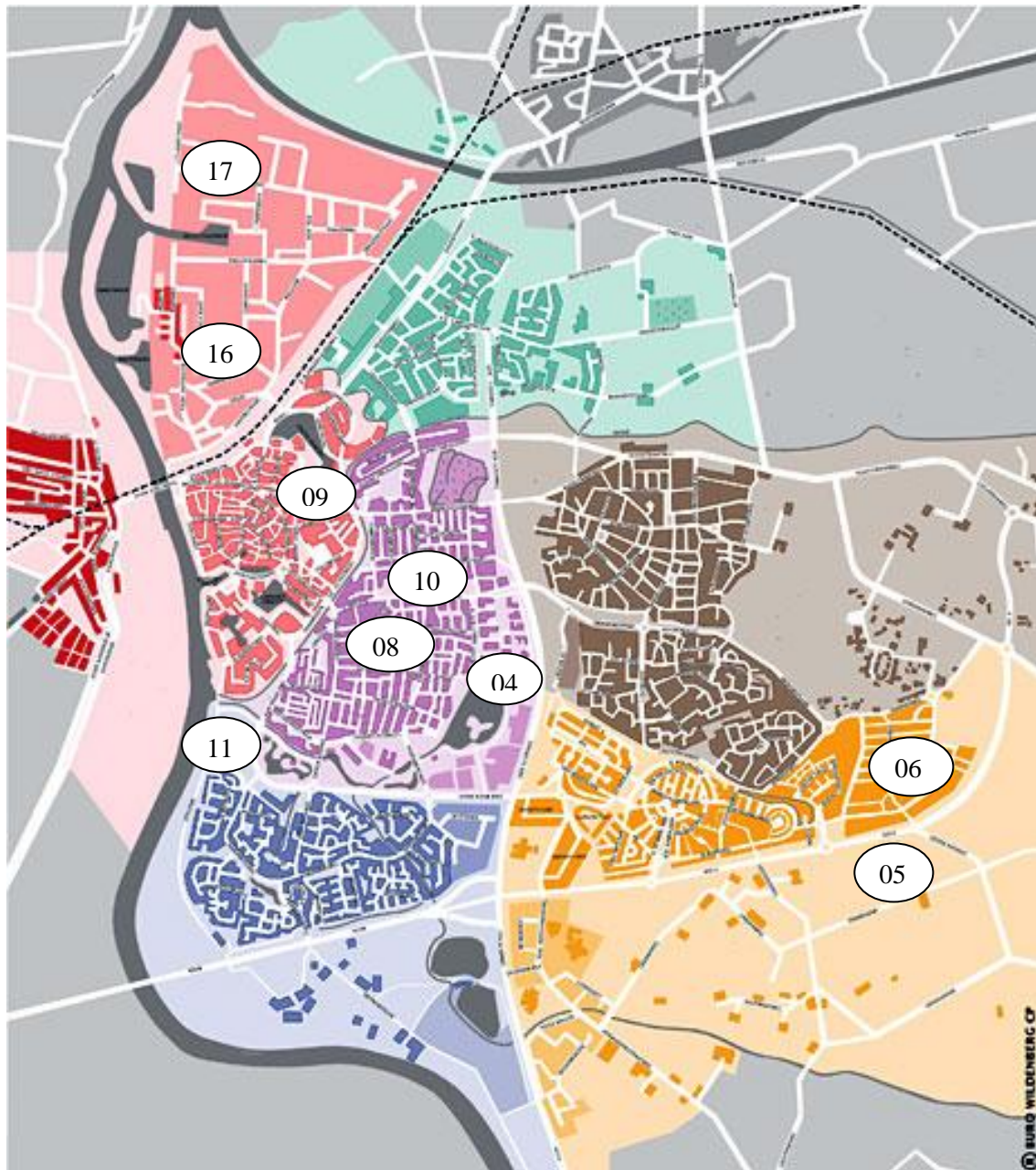
G.01.01	Revelhorst Zuid (3)
G.01.02	Revelhorst Oost (4)
G.01.03	De Teuge
G.01.04	De Vijver Zuid
G.01.05	't Meijerink
G.01.06	Leesten-Oost
G.01.07	Overige gronden
G.01.08	Lunettetuin
G.01.09	Halvemaanstraat
G.01.10	Gerard Doustraat
G.01.11	Helbergen
G.01.12	Leesten West
G.01.13	Broederenkerkplein
G.01.14	Voormalige W. van Oranjeschool (Vijfmorgenstraat)

Het programma De Mars kent de volgende exploitaties:

Noorderhaven (nr 16 overzicht)  
Fort de Pol (nr 17 overzicht)

Daarnaast zijn er veel particuliere initiatieven/ontwikkelingen, waar de gemeente soms wel, en soms niet bij is betrokken. Omdat deze projecten niet bij het grondbedrijf in exploitatie zitten, worden ze in deze notitie buiten beschouwing gelaten. Het programma De Mars is opgenomen in een separate notitie. Beide notities kennen dezelfde opbouw en uitgangspunten.

Onderstaand een overzicht van de gebieden die in ontwikkeling zijn in 2013.



## 2.2 Uitgangspunten

De zogenaamde kosten- en batenparameters worden jaarlijks geactualiseerd en afgestemd op de feitelijke situatie. Het gaat hierbij om de prijsontwikkelingen aan de kostenkant (bijvoorbeeld de kosten bouw- en woonrijp maken) en de opbrengstenkant (bijvoorbeeld de grondprijzen). De parameters zijn per 1 januari 2013 bepaald als volgt:

Prijsstijgingspercentage kosten	1,5 %
Prijsstijgingspercentage baten	1,0 %
Rentepercentage kosten	4,0 %
Rentepercentage baten	4,0 %

Hoewel de rente over 2013 is vastgesteld op 3%, wordt bij de doorrekening van de exploitaties uitgegaan van 4%. Er wordt gerekend met een kostenstijging die groter is dan de opbrengstenstijging. Dit heeft vooral bij de projecten met een lange looptijd een sterk drukkend effect op het verwacht resultaat. Voor dit voorzichtige uitgangspunt is gekozen omdat het recht doet aan de actuele, economische omstandigheden.

## 2.3 Voortgang van de exploitatiegebieden

Per projectgebied volgt een beschrijving van:

### Situatie

- Beschrijving van het project (bouwprogramma, openbaar gebied)
- Fase waarin het project zich bevindt
- Besluitvorming tot nu toe
- Overeenkomsten

### Voortgang

- Tijd
- Geld
- Kwaliteit
- Risico's
- Communicatie

### Toekomst

- Mijlpalen in de komende periode
- Scenario risico weerstandsvermogen
- Reële risico's

## 2.4 Exploitatiegebieden

### G.01.01 Revelhorst Zuid (3)

Conform het Raadsbesluit van 19 november 2012 is deze exploitatie afgesloten per 31-12-2012.

Bedragen * €1.000	Geraamd	Werkelijk
Boekwaarde 1-1-2012	-1.630	-1.630
Kosten 2012	824	809
Opbrengsten 2012	1.015	997
Boekwaarde 31-12-2012	-1.821	-1.818

Er is een (niet geraamde) ecopremie uitgekeerd ten laste van het boekjaar 2012, vandaar dat de opbrengsten lager uitvallen dan geraamd.

Het gerealiseerde resultaat (€ 1.818.000) is als volgt bestemd.

Bedragen * €1.000	Geraamd	Werkelijk
Reserve afgesloten Grex-complexen	23	23
Overige gronden/stimuleringsfonds ecopremie	337	337
Reserve GZ exploitatieresultaten	1.461	1.458
Totaal	1.821	1.818

De nog te realiseren opbrengsten zullen (na afdracht Reserve Stadsuitleg) ten goede komen aan de Reserve GZ exploitatieresultaten.

Bedragen * €1.000	
Geraamde opbrengst vanaf 1-1-2013	2.474
Afdracht Reserve Stadsuitleg (Bovenwijks)	125
Reserve GZ exploitatieresultaten vanaf 1-1-2013	2.349





#### G.01.02 Revelhorst Oost (4)

Conform het Raadsbesluit van 19 november 2012 is deze exploitatie afgesloten per 31-12-2012.

Bedragen * €1.000	Geraamd	Werkelijk
Boekwaarde 1-1-2012	-1.177	-1.177
Kosten 2012	62	57
Opbrengsten 2012	75	75
Boekwaarde 31-12-2012	-1.190	-1.195

Het gerealiseerde resultaat (€1.195.000) is als volgt bestemd.

Bedragen * €1.000	Geraamd	Werkelijk
Reserve afgesloten Grex-complexen	25	25
Reserve GZ exploitatieresultaten	1.165	1.170
Totaal	1.190	1.195

De ontwikkelaar heeft het voornemen een ontsluiting te realiseren op de rotonde N 314. De gemeentelijke kosten hiervan worden deels verhaald middels de leges voor het bestemmingsplan. De vergoeding van de overige gemeentelijke kosten zullen middels een nog op te stellen anterieure overeenkomst worden geregeld. De onderhandelingen hierover lopen.



Er is inmiddels grond verkocht aan Berkel Milieu. Deze zijn aan het bouwen.

### G.01.03

Afgesloten

### G.01.04 De Vijver Zuid

De gronden zijn verkocht aan Tactus. Het directe doel van deze koop is de vestiging van een gesloten kliniek voor mensen met gecombineerde psychiatrische-verslavingsproblematiek (dubbeldiagnose problematiek).

Conform het Raadsbesluit van 19 november 2012 zal deze exploitatie worden afgesloten in 2013. Het verwacht resultaat bedraagt €61.000. Iets lager dan de vorige raming van €75.000. Dat komt doordat de grond iets later is overgedragen dan verwacht, waardoor de rentekosten toenemen. Het resultaat wordt conform Raadsbesluit toegevoegd aan de Reserve GZ exploitatieresultaten.

### G.01.05 't Meijerink

Er zijn 8 natuurgrasvelden en 1 kunstgrasveld gerealiseerd. Het openbaar gebied beperkt zich tot de ontsluitingsweg met parkeerplaats en twee fietspaden van respectievelijk de Leestenseweg en Looërenkweg naar het sportcomplex. Sportcomplex en beplanting eromheen zijn gereed. Het clubgebouw is in november 2012 in gebruik genomen. De officiële opening was in januari 2013.

Conform het Raadsbesluit van 19 november 2012 zal deze exploitatie worden afgesloten in 2013.

Bedragen * €1.000	Geraamd	Werkelijk	2013
Woonrijpmaken			
Planontwikkeling, voorbereiding en toezicht			
Erfpachtscanon			
Vestiging ondererfpachtsrecht			
Pomp/computer beregeningsinstallatie			
OZB			
Overig, o.a. kapitaallasten			
Openingsfestiviteiten sportcomplex			
Kosten	70	177	271

Voor de geraamde kosten is een verplichting opgenomen van €70.000. Dit is gebeurt bij de ontvlechting van de herstructurering sportvelden (en afwaardering van de gronden).

Het resultaat wordt conform Raadsbesluit ten laste gebracht van de Reserve GZ exploitatieresultaten.

## G.01.06 Leesten-Oost



### Situatie

*Beschrijving van het programma (bouwprogramma, openbaar gebied)*

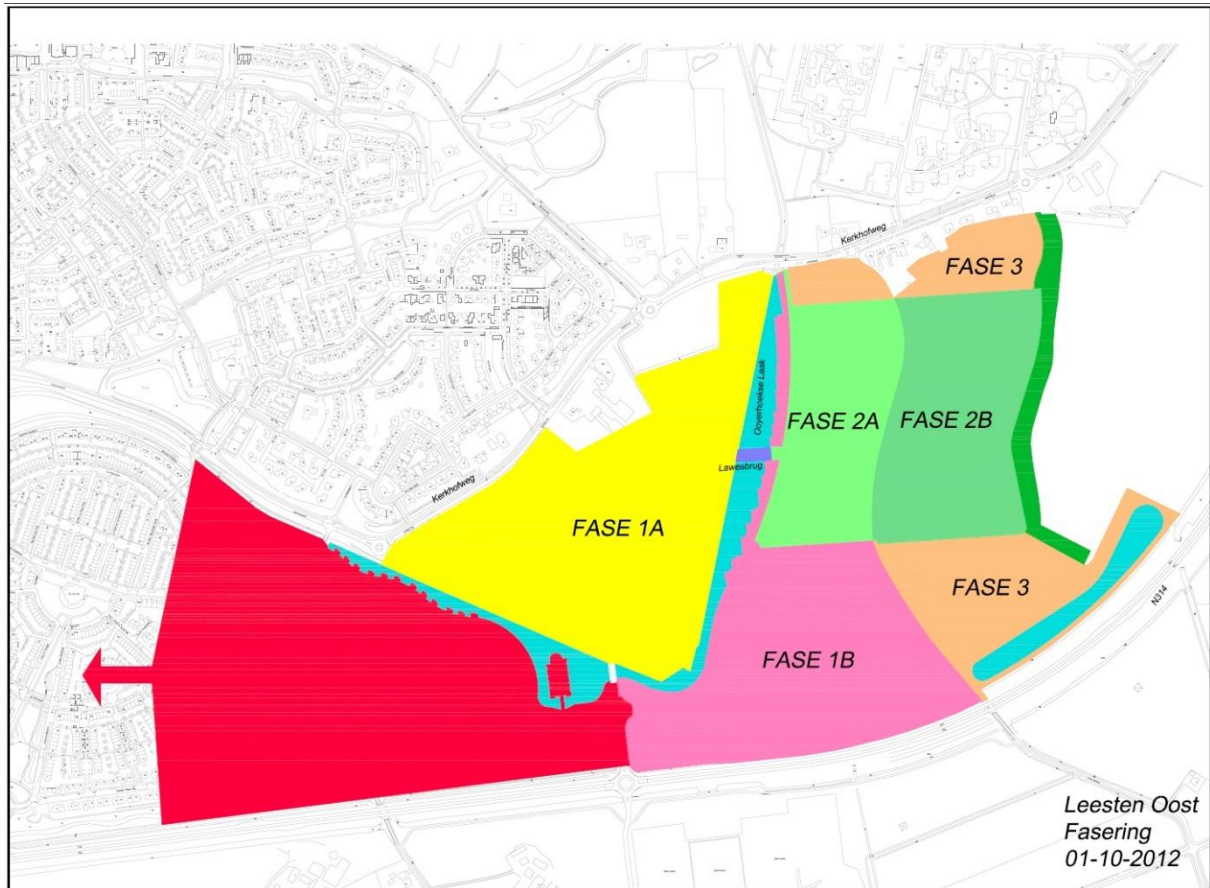
Het totale nog te realiseren woningbouwprogramma voor Leesten-Oost ziet er als volgt uit:

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	Totaal
Quirijn															19
Watterrandwoningen															9
Kavels PO															15
LE 2															87
LE 3															85
LE 4															28
LE 5															65
ENS															42
Kerkhofweg NW															22
Kerkhofweg NO															45
Niet in exploitatie															351
<b>Totaal</b>	<b>43</b>	<b>41</b>	<b>22</b>	<b>86</b>	<b>17</b>	<b>14</b>	<b>14</b>	<b>21</b>	<b>21</b>	<b>27</b>	<b>51</b>	<b>29</b>	<b>22</b>	<b>9</b>	<b>768</b>



Leesten-Oost is een programma waarbinnen diverse projecten hun plek hebben. Het is een uitleglocatie die al geruime tijd in ontwikkeling is. Het betreft een afgewogen geheel van rijwoningen, twee-onder-een kappers en vrijstaande woningen. Variërend in type en prijsklasse.

#### *Fase waarin de projecten zich bevinden*



De verschillende projecten bevinden zich in verschillende fasen. Van initiatieffase tot beheerfase. Fase 1A is afgerond. Fase 1B is in uitvoering. Hier zullen ook kavels in particulier opdrachtgeverschap worden uitgegeven. Fase 2A is deels gerealiseerd. De verkoop stagneert. Er zijn gesprekken met ontwikkelaars gaande om vraaggericht te gaan ontwikkelen. Hierbij staat de vraag van de consument centraal. Waar eerst gekeken werd naar optimalisatie van het aanbod, is nu de vraag het uitgangspunt. Voor fase 2B geldt hetzelfde. In deze fasering bevindt zich ook de realisatie van de 42 energieneutrale starterswoningen. De grond hiervoor is overgedragen. Met fase 3 is nog geen start gemaakt.

#### *Besluitvorming tot nu toe*

Verschilt per fase. In 2012 heeft de Raad het besluit genomen om de gronden oostelijk van de houtwal af te waarden, uit exploitatie te nemen en toe te voegen aan de Landelijke Eigendommen. Ook is besloten de 42 energieneutrale woningen te realiseren en daarvoor starters- en duurzaamheidsleningen te verstrekken. Het huidige bestemmingsplan stamt uit 2000. Dat plan wordt nu geactualiseerd. Verwachting is dat het geactualiseerde bestemmingsplan medio 2013 wordt vastgesteld. De geactualiseerde exploitatie is 19 november 2012 vastgesteld.



## *Overeenkomsten*

Toen de gemeente de gronden van ontwikkelaars aankocht, bedongen de ontwikkelaars het recht om op deze gronden woningen te mogen realiseren. Dit (in de koopovereenkomst van de grond contractueel vastgelegd) recht heet een bouwclaim. Bijna het gehele gebied is eigendom van de gemeente. De overeenkomst met de ontwikkelaar die woonwerk kavels zou realiseren is ontbonden. De gemeente heeft de vrije beschikking over deze gronden. Hier zullen kavels voor particulier opdrachtgeverschap worden uitgegeven, met optimale vrijheid voor de kopers.

## Voortgang

### *Tijd*

De bouwplannen op deze locatie ondervinden afzetproblemen. Door de economische crisis staat het consumentenvertrouwen op een historisch dieptepunt, staat de koopkracht onder druk en wordt de financiering steeds lastiger. De consument is vooralsnog erg terughoudend. Om hem te verleiden toch een woning te kopen, wordt ingezet op differentiatie (energieneutrale woningen, kavels particulier opdrachtgeverschap) en vraaggericht bouwen.

De grond voor de energieneutrale starterswoningen is overgedragen. Eind dit jaar zullen de eerste woningen worden opgeleverd.



### *Geld*

Leesten-Oost kent een programma-exploitatie. Enerzijds voor het toe kunnen rekenen van (bovenplanse) kosten, anderzijds omdat gebieden in totaliteit bouw- en woonrijp worden gemaakt, en de kosten moeilijk zijn te verdelen over individuele projecten/contractpartners.

De exploitatie is als volgt.

	Begroting	Gerealiseerd	Nog te realiseren
Bedragen * €1.000			
Verwerving en aankoop			
Milieu, bodem, geluidvoorziening			
Bouw- en woonrijpmaken			
Planontwikkeling, voorbereiding en toezicht			
Overige kosten			
Rente			
Mutatie reserves			
<b>Totaal kosten</b>	<b>51.225</b>	<b>40.516</b>	<b>10.709</b>
Verkoopopbrengsten			
Subsidie-inkomsten			
Overige opbrengsten			
<b>Totaal opbrengsten</b>	<b>53.591</b>	<b>21.616</b>	<b>31.975</b>

	2013-1	2012-2
Boekwaarde	18.900	18.056
Nog te realiseren kosten	10.709	10.992
Nog te realiseren opbrengsten	31.975	31.390
<b>Exploitatiesaldo</b>	<b>2.365</b>	<b>2.342</b>
Stijging kosten	1.009	358
Stijging opbrengsten	2.232	998
Saldo renteinvloed	-6.536	-2.684
<b>Exploitatiesaldo 31-12-2030</b>	<b>-2.947</b>	<b>298</b>
<b>Contante waarde</b>	<b>-1.702</b>	<b>166</b>

Het exploitatieresultaat (contante waarde) is sterk teruggelopen naar een verwacht verlies van €1.702.000. Dit wordt veroorzaakt door de toenemende rentekosten. Voor dit voorzienbaar tekort is een voorziening getroffen ten laste van de Reserve GZ exploitatieresultaten.

#### *Kwaliteit*

De kwaliteit van zowel de woningen als de openbare ruimte is bovengemiddeld (ten opzichte van de rest van de gemeente).

## *Risico's*

Inventarisatie van de reële risico's vindt plaats conform de 'Opzet risicomanagement gebiedexploitatie gemeente Zutphen'. Dit resulteert in een tweetal tabellen. Eén met alle risico's, en één met expliciet de risico's met financiële gevolgen. Op beide wordt gestuurd. Daarnaast wordt het bestuurlijk vastgesteld gecombineerd scenario voor het benodigd weerstandsvermogen doorgerekend.

### *Omgevingsrisico's.*

Deze zijn groot, met name op het gebied van de afzet.

#### *Maatregelen*

- Op promotiegebied is veel gebeurd. De website [www.leestenistop.nl](http://www.leestenistop.nl) is vernieuwd. Met daarop een link naar de site [www.leestenenergieneutraal.nl](http://www.leestenenergieneutraal.nl) over de starterswoningen. Websites voor woningzoekenden en huidige bewoners. Hierop is allerlei informatie over de wijk te vinden, alle nieuwe woningen en de planning van de openbare ruimte. Daarnaast is er een wooninformatiecentrum. In dit informatiecentrum kunnen belangstellenden informatie over de wijk en de woningen krijgen. De vrijwilliger die hier werkt is ook actief op de sociale media (Twitter en Facebook).
- Met de ontwikkelaars wordt gesproken over vraaggericht ontwikkelen.
- Verbreding van het aanbod (energieneutraal en kavels in particulier opdrachtgeverschap)

### *Projectrisico's*

Door de vertraging loopt de boekwaarde op. Daarbij is een rentestijging op termijn niet uit te sluiten.

#### *Maatregelen.*

- Een mogelijke stijging van het rentepercentage wordt meegenomen bij de berekening van het benodigd weerstandsvermogen.
- Het totale gebied is civieltechnisch doorgelicht, en er zijn nieuwe kostenramingen gemaakt. Per onderdeel is een afzonderlijke post onvoorzien meegenomen.
- De technische risico's van de woningen ligt bij de ontwikkelaar. Ook bij de realisatie van de 42 energieneutrale starterwoningen: dit is contractueel geregeld.

### *Organisatierisico's*

Door het verleggen van de activiteiten (van bouwen naar (her)ontwikkelen en contractnakoming) ligt de nadruk van de kennis en vaardigheden op een ander gebied.

#### *Maatregelen.*

Er wordt externe deskundigheid ingehuurd, waarbij zoveel mogelijk aan kennisoverdracht wordt gedaan.

### *Communicatie*

Er is een overkoepelend communicatieplan Leesten-Oost, met daaronder een apart communicatieplan voor de 42 starterwoningen en een communicatieplan voor de sociale media.

## Toekomst

### *Mijlpalen in de komende periode*

- De grond voor de energieneutrale starterwoningen is afgenomen. Eind dit jaar worden de eerste woningen opgeleverd.
- Algemene uitgiftevoorwaarden, uitgifteprocedure en aanvullende uitgiftevoorwaarden voor de kavels in particulier opdrachtgeverschap wordt afgerond. Start verkoop medio 2013.
- Het bestemmingsplan wordt geactualiseerd. Medio 2013 onherroepelijk.
- Vraaggericht ontwikkelen, start middels een informatiebijeenkomst.

### *Scenario risico weerstandsvermogen*

Bij het doorrekenen van het bestuurlijk vastgesteld gecombineerd scenario voor het benodigd weerstandsvermogen, bedraagt het benodigd weerstandsvermogen voor Leesten-Oost €4.859.000.

### *Reële risico's.*

Naast de doorrekening van het vastgesteld scenario, zijn de reële risico's in kaart gebracht:

Bedragen \* €1.000

Afzetrisko	
Teruggave grond	
Faillissement ontwikkelaar	
Schadeclaims	
Rentestijging 2%	
Totaal risico	1.775

Het verschil tussen beide berekeningen is dat bij de reële risico's rekening wordt gehouden met het in de exploitatie opnemen van de toenemende rentelasten. De kans is van 'mogelijk' (ten laste van de reserve) naar 'waarschijnlijk' gegaan (ten laste van de exploitatie). Het verwacht resultaat is hierdoor sterk teruggelopen, evenals de risico's. Het vastgesteld scenario houdt hier geen rekening mee.

### G.01.07 Overige gronden

Dit betreft gronden waar – op korte termijn - nog geen concrete bouwplannen voor zijn. Conform het Raadsbesluit van 19 november 2012 hebben er een groot aantal mutaties plaatsgevonden.

Bedragen * €1.000	31-12-2011	Mutatie lasten	Mutatie baten	Landelijke eigendommen	Afwaarderen	Rids	31-12-2012
Polbeek	316			89	227		0
Potgieterstraat	34				30		4
Hart van de Wijk subsidie wijkpark	-200						-200
Hart van de Wijk subsidie alternatief WKO	-100	55					-45
Stimuleringsfonds	0		-337				-337
Voormalig tuincentrum De Hoven	429					429	0
Overig	184				179		5
Totaal boekwaarde	663	55		89	436	429	-573

#### Polbeek

Dit is een perceel grond van 17.774 m2, aan de noordkant van Zutphen. Het is een uitbreidingslocatie, waar geen concrete plannen liggen om te ontwikkelen. De gronden worden ondergebracht bij de (gemeentelijke) Landelijke Eigendommen. Van daaruit worden ze verpacht.

#### Potgieterstraat

Dit betreft een restperceel (777 m2) waar een twee-onder-een-kap woning gerealiseerd kan worden. De boekwaarde bedraagt na afwaardering per 31-12-2012 €5 per m2.

Hart van de Wijk subsidies wijkpark is een subsidie voor woonbedrijf ieder1, ten behoeve van de aanleg van een groenstrook/wijkpark.

Hart van de Wijk subsidie alternatief WKO wordt gebruikt om de contractueel vastgelegde ureninzet te bekostigen. Hier komt per 1-1-2013 een afzonderlijk gebiedexploitatie nummer voor (G01.15).

#### Stimuleringsfonds Revelhorst

Bij verkoop van gronden Revelhorst 3 (zuid) kunnen bedrijven 5-10% korting krijgen op de grondprijs wanneer ze duurzaamheidsmaatregelen treffen. Die korting wordt terugbetaald nadat aangetoond is dat de maatregelen daadwerkelijk zijn getroffen. Het maximaal terug te betalen bedrag bedraagt €337.000. Conform de systematiek van de subsidies aan Hart van de Wijk zullen ook deze subsidies (gelabeld) via G.01.07 Overige gronden lopen.

#### Voormalig tuincentrum De Hoven

Dit is destijds aangekocht voor de ontwikkeling van de IJsselsprong. De gronden zijn tegen boekwaarde ingebracht in het programma Rivier in de Stad (Rids). Als onderdeel van de gemeentelijke bijdrage.

#### Overig

Dit betreft overige historische kosten. Deze kosten zijn afgewaardeerd.

Daarnaast worden kleinere (algemene) opbrengsten en kosten ten bate/ten laste van deze exploitatie gebracht (bijvoorbeeld tractiekosten).



## G.01.08 Lunettetuin



### Situatie

#### *Beschrijving van het project (bouwprogramma, openbaar gebied):*

Het project Lunettetuin (en Lunettepark) is een project wat al enige jaren loopt en deel uitmaakt van het brede project: Programma Wijkontwikkeling Waterkwartier. Het betreft de bouw van 137 (29 huur + 11 koop en 97 koop) eengezinswoningen en de inrichting van de openbare ruimte, inclusief parkeerplaatsen. Daarnaast vindt realisatie plaats van de Beekloop (verbinding tussen Lunettetuin en de Vijver tbv. afwatering gescheiden opvangen hemelwater) en het Lunettepark.

#### *Fase waarin de projecten zich bevinden.*

Het project Lunettetuin bevindt zich in de realisatiefase.

#### *Besluitvorming tot nu toe*

Het bestemmingsplan is in juli 2011 vastgesteld door de raad en onherroepelijk geworden.

#### *Overeenkomsten*

De gemeente heeft in augustus 2012 de parkstrook en grachten aangekocht van RVOB (akte is gepasseerd). Dit biedt de zekerheid dat de omgeving voor de potentiële koper van een woning in Lunettetuin en Hart van de Wijk vanwege de sloop van de Jeugdgevangenis - naar verwachting 1<sup>e</sup> kwartaal 2014 - aanzienlijk aantrekkelijker wordt. Er is immers perspectief gekomen op een positieve eindsituatie van de directe omgeving. Naast de aankoop van de Parkstrook en de grachten behoort tot de afspraken met RVOB een maximaal woningbouwprogramma van 20 vrije sector woningen op de plaats van de gesloopte gevangenis. De bestaande dienstwoningen met hoofdgebouw blijven intact.

## Voortgang

### *Tijd*

Het plandeel de Scheg is opgeleverd. Momenteel worden de saneringen van de grachten en van de parkstrook waarin nog een oude gedempte gracht zich bevindt voorbereid. Dit gebeurt in combinatie met de munitie-sanering. De kosten hiervan zijn voor rekening van RVOB. Het deelgebied Carré wordt opnieuw aanbesteed. Hiertoe is contact gezocht met twee aanbestedingsburo's, waarvan één ons zal begeleiden bij de marktconsultatie en het (innovatief) aanbesteden.

### *Geld*

De exploitatie is als volgt.

	Begroting	Gerealiseerd	Nog te realiseren
Bedragen * €1.000			
Verwerving en aankoop			
Milieu, bodem, geluidvoorziening			
Bouw- en woonrijpmaken			
Planontwikkeling, voorbereiding en toezicht			
Overige kosten			
Rente			
Mutatie reserves			
<b>Totaal kosten</b>	<b>9.019</b>	<b>7.373</b>	<b>1.647</b>
Verkoopopbrengsten			
Subsidie-inkomsten			
Overige opbrengsten			
<b>Totaal opbrengsten</b>	<b>6.643</b>	<b>2.570</b>	<b>4.073</b>

	2013-1	2012-2
Boekwaarde	4.803	3.729
Nog te realiseren kosten	1.647	2.707
Nog te realiseren opbrengsten	4.073	4.259
<b>Exploitatiesaldo</b>	<b>-2.376</b>	<b>-2.176</b>
Stijging kosten	34	36
Stijging opbrengsten	0	1
Saldo renteinvloed	-452	-205
<b>Exploitatiesaldo 31-12-2015</b>	<b>-2.863</b>	<b>-2.416</b>
<b>Contante waarde</b>	<b>-2.545</b>	<b>-2.234</b>

Het exploitatieresultaat (contante waarde) is teruggelopen tot een verwacht verlies van €2.545.000. Dit wordt veroorzaakt doordat het deelgebied Carré opnieuw wordt aanbesteed. Vertraging zorgt voor een toename van de rentekosten. Voor dit voorzienbaar tekort is een voorziening getroffen ten laste van de Reserve GZ exploitatieresultaten.

### *Kwaliteit*

In het kader van beperking budgetten voor beheer en onderhoud groen, treedt er bij planuitwerking van woningbouwprojecten de tendens op dat de hoeveelheid van arbeidsintensieve groenzones worden ingeperkt. In het herziene plan van Lunettetuin is dit fenomeen (hoewel acceptabel) merkbaar.

### *Risico's*

Omgevingsrisico's.

Deelgebied Carré wordt opnieuw aanbesteed.

Maatregelen:

Twee aanbestedingburo's hebben een offerte met plan van aanpak ingediend. De meest kansrijke wordt daaruit gekozen. Het is een innovatieve manier van aanbesteden. Er wordt de ontwikkelaar optimale vrijheid geboden: er wordt gebruik gemaakt van de kennis die in de markt zit. De risico's van ontwikkelen en afzet komt bij de inschrijver te liggen.

Projectrisico's

Afstemming nutsbedrijven blijft lastig traject. Er is een veiligheidsrisico m.b.t. vervuiling en munitie.

Maatregelen:

In het kader van het klaarstomen van de directe omgeving van de Jeugdgevangenis en in relatie met ontwikkeling Parkstrook Lunettetuin is een saneringsplan (vervuiling + munitie) opgesteld voor bodem en gracht.

Organisatierisico's

Geen.

### *Communicatie*

Er moet een nieuw communicatieplan opgesteld worden, nu het niet meer onder het programma Wijkontwikkeling Waterkwartier valt. Dit programma wordt ontmanteld en de projecten binnen het Waterkwartier worden via coördinatie door een projectleider verder opgepakt. Een nieuw communicatieplan is noodzakelijk, ook omdat hiermee de intensieve samenwerking met Woonbedrijf Iederl wordt afgerond.

### Toekomst

#### *Mijlpalen in de komende periode*

- Oplevering van de woningen De Scheg.
- Aanbesteding Carré
- Sloop gevangenisgebouw
- Aanleg lunettepark en uitgraven gracht

#### *Scenario risico weerstandsvermogen*

Bij het doorrekenen van het bestuurlijk vastgesteld gecombineerd scenario voor het benodigd weerstandsvermogen, bedraagt het benodigd weerstandsvermogen €4.590.000.



### *Reële risico's*

Naast de doorrekening van het vastgesteld scenario, zijn de reële risico's in kaart gebracht:

Bedragen \* €1.000

Afzetrisico	
Teruggave grond	
Faillissement ontwikkelaar	
Schadeclaims	
Rentestijging 2%	
Totaal risico	916

Het grote verschil tussen het scenario en de reële risico's komt doordat vertragingen in de exploitatie zijn verwerkt. Daar houdt het scenario geen rekening mee.

## G.01.09 Halvemaanstraat

### Situatie

*Beschrijving van het project (bouwprogramma, openbaar gebied)*



In de binnenstad van de gemeente Zutphen ligt aan de Halvemaanstraat een grotendeels braakliggend terrein. Het gebied ligt in een omgeving met gemengde functies, waarbij de winkelfunctie en woonfunctie de overhand hebben. Het plangebied van het project bestaat uit twee fasen. In de periode 2010 tot nu is de eerste fase van dit plan nader uitgewerkt. Belangrijke wijziging ten opzichte van het in 2010 gepresenteerde plan is dat er sprake is van minder woningen, hetgeen ook geleid heeft tot een minder grote bouwmassa. De eerste fase betreft de realisering van 52 appartementen, waarvan twee vervangende woningen.

Het parkeren vindt daarbij uit het zicht plaats, middels een half verdiepte parkeerkelder. Op de bovenzijde van de parkeerkelders zal een zo groen mogelijke inrichting worden gerealiseerd. Het karakter van deze inrichting kan besloten, openbaar of semi-openbaar zijn. Uitgangspunt is dat de halfverdiepte parkeerkelder als erfafscheiding architectonisch mee ontworpen wordt. Doordat binnen het plan (gedeeltelijk) waterdichte materialen worden toegepast, blijft het mogelijk om indien zich hiertoe een mogelijkheid aandient, een gracht aan de Paardenwal te realiseren. Aan de zijde van de Laarstraat zal een achterpad gerealiseerd worden, waardoor de percelen aan de achterzijde van de

Laarstraat ontsloten worden. Dit pad zal kwalitatief goed en zo sociaal veilig mogelijk ingericht worden. Aan de kant van het Ruytershofje kunnen de tuinen worden verlengd, waardoor er een groener hofje ontstaat.

#### *Fase waarin het project zich bevindt*

Met het projectplan is de definitiefase afgerond. Het project bevindt zich in de ontwerpfase.

#### *Besluitvorming tot nu toe*

De uitgangspunten zijn voorgelegd aan de raad bij de vaststelling van de “Kaderstelling Halvemaanstraat” op 12 september 2011. Er is een bestemmingsplanprocedure opgestart. Het bestemmingsplan wordt in april 2013 ter vaststelling aan de raad aangeboden.

#### *Overeenkomsten*

In 2006 is met Esprit Projectontwikkeling B.V. en stichting St. Anthony Groote Broederschap een intentieovereenkomst omtrent de haalbaarheid van eventuele ontwikkeling is gesloten. Deze is in 2010 afgerond, waarbij geconcludeerd werd dat de opzet, zowel financieel als stedenbouwkundig zodanig was, dat deze verder uitgewerkt kon worden. Vervolgens is er een ontwikkelingsovereenkomst opgesteld. Deze ontwikkelingsovereenkomst is op 12 juni jl. ondertekend door gemeente, Esprit en Hegeman Bouwontwikkeling. De locatie van het voormalige garagebedrijf Schoolderman maakt deel uit van het plangebied van de eerste fase. Dit terrein is eigendom van Hegeman. Esprit en Hegeman zijn een samenwerkingsverband met elkaar aangegaan en beide zijn daardoor partij geworden bij de ontwikkelingsovereenkomst. Op 14 januari 2013 is er met Hegeman een koopovereenkomst gesloten.

#### Voortgang

##### *Tijd*

De ISV subsidies zijn verstrekt onder voorwaarde van oplevering van de woningen uiterlijk 2014. Daar is de projectplanning op afgestemd.

De verwachting is dat het bestemmingsplan begin juni rechtskracht heeft dan wel onherroepelijk is. Er wordt gewerkt aan het voorontwerp. Met deze planning kan er eind 2013/begin 2014 een onherroepelijke bouwvergunning liggen.

##### *Geld*

De ontwikkelingsovereenkomst heeft het karakter van een anterieure overeenkomst in de zin van artikel 6.24 van de Wet ruimtelijke ordening. Omdat naast de taakverdeling ook het kostenverhaal is geregeld, is het opstellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk. Er is een exploitatie opgesteld. Hierbij zijn de kosten en opbrengsten na de bijdrage uit de BLS-gelden in evenwicht.

De exploitatie kent een andere opbouw dan de lopende exploitaties. De indeling van nieuwe exploitaties is overeenkomstig die in het gemeentelijke financieel systeem.

De exploitatie ziet er als volgt uit:

	Begroting	Gerealiseerd	Nog te realiseren
Bedragen * 1.000			
Verwerving en aankoop			
Milieu, bodem, geluidvoorziening			
Bouw- en woonrijpmaken			
Planontwikkeling, voorbereiding en toezicht			
Overige kosten			
Rente			
Mutatie reserves			
<b>Totaal kosten</b>	<b>1.336</b>	<b>180</b>	<b>1.156</b>
Verkoopopbrengsten			
Subsidie-inkomsten			
Overige opbrengsten			
<b>Totaal opbrengsten</b>	<b>1.315</b>	<b>341</b>	<b>974</b>

	2013-1	2012-2
Boekwaarde	-161	91
Nog te realiseren kosten	1.156	1.243
Nog te realiseren opbrengsten	974	1.315
<b>Exploitatiesaldo</b>	<b>-21</b>	<b>-19</b>
Stijging kosten	23	32
Stijging opbrengsten	5	11
Saldo renteinvloed	40	40
<b>Exploitatiesaldo 31-12-2017</b>	<b>1</b>	<b>0</b>
<b>Contante waarde</b>	<b>1</b>	<b>0</b>

Het verwacht resultaat blijft ongeveer €0.

#### *Kwaliteit*

AWG architecten is een bureau uit Antwerpen met een aantal aansprekende referentieprojecten binnen Nederland, zoals Mariaplaats in Utrecht en Noordereiland in Rotterdam. Tijdens bijeenkomsten met de Welstandscommissie en Monumentencommissie blijkt dat dit zich ook vertaalt naar het plan. In de adviezen tonen zij veel waardering voor het plan en wordt aangegeven dat zij zich kunnen vinden in de hoofdopzet van het plan. Daarnaast wordt de kwaliteit bewaakt doordat een Programma van Eisen voor het project is opgesteld. In dit programma van eisen, staan de vereisten die vanuit de verschillende vakdisciplines aan het project worden gesteld.

## *Risico's*

### *Omgevingsrisico's*

Het is onzeker of de woningen worden verkocht in deze markt. Mogelijk wordt eerst alleen het noordelijke deel gerealiseerd.

Maatregelen.

Er is een ontbindende voorwaarde opgenomen in de ontwikkelingsovereenkomst. Een woningbouwcorporatie heeft aangegeven mogelijk een deel van de woningen over te willen nemen. Daarmee is dit risico deels ondervangen. De ontwikkelaar is bezig andere partijen te interesseren voor de markthuizen woningen. Het niet tijdig afnemen – en daarmee bouwen – betekent dat het project niet doorgaat. De ter beschikking gestelde gemeentelijke subsidies kunnen dan worden gebruikt om de gemaakte kosten te dekken. Mocht de ontwikkelaar besluiten eerst alleen het noordelijke deel te ontwikkelen, zal de raad daar mee in moeten stemmen.

Er is kans op maatschappelijke weerstand.

Maatregelen.

Er is intensief contact met omwonenden. Ook is er regulier overleg met een vertegenwoordiging van de buurt middels een klankbordgroep. Aanvullend zijn er algemene informatieavonden.

### *Projectrisico's*

De subsidie is verstrekt onder voorwaarden.

Maatregelen.

Contractueel is vastgelegd dat als niet wordt voldaan aan de subsidievoorwaarden, partijen zonder wederzijdse vergoeding uit elkaar gaan.

Verstrekken van subsidie kan leiden tot ongeoorloofde staatssteun.

Maatregelen.

Dit wordt ondervangen door als gemeente zelf aan te besteden. Met het starten van het bouw- en woonrijp maken wordt pas begonnen nadat er zicht is op realisatie van de woningbouw en het kunnen voldoen aan de voorwaarden van verstrekking van de ISV subsidie. Er wordt aanbesteed voor vaste bedragen, zodat het risico van meer- en minderwerk en verrekenbare hoeveelheden bij de aannemer ligt.

### *Organisatie- en risico's*

Gelet op de complexiteit van binnenstedelijke ontwikkelingen is niet op voorhand zeker of de urenraming afdoende zal zijn.

Maatregelen.

Strak sturen op de urenraming.

## *Communicatie*

Er is een communicatieplan vastgesteld voor dit project.

Omdat er vanuit de omgeving behoefte aan informatie over het project bleek te bestaan, is een klankbordgroep ingesteld om deze belangen te behartigen. De klankbordgroep is samengesteld uit vertegenwoordigers van straten uit de omgeving, zoals Melatensteeg, Laarstraat, David Evekinkstraat en Ruytershofje. Sinds begin 2013 is ook een vertegenwoordiging van de Berkelsingel aangeschoven. Van de vertegenwoordigers wordt verwacht dat zij voor andere buurtbewoners een eerste aanspreekpunt zijn om informatie te verschaffen over het project. De klankbordgroep wordt tijdens het project meegenomen in de stappen die binnen het project genomen worden. Zij worden geïnformeerd en hebben een adviserende rol. De ontwikkelaar en projectleider maken zo nodig in overleg met de opdrachtgever een afweging of er wat met de adviezen/het geluid uit de klankbordgroep moet worden gedaan.

## Toekomst

### *Mijlpalen in de komende periode*

- Vaststellen van het bestemmingsplan
- Vaststellen van een beeldkwaliteitplan
- Definitief ontwerp woningen
- Definitief ontwerp van het openbare gebied.

### *Scenario risico weerstandsvermogen*

Bij het doorrekenen van het bestuurlijk vastgesteld gecombineerd scenario voor het benodigd weerstandsvermogen, bedraagt het benodigd weerstandsvermogen € 67.000. Het vastgesteld scenario kan zich niet voordoen: twee jaar vertraging betekent dat het project niet doorgaat.

### *Reële risico's*

Naast de doorrekening van het vastgesteld scenario, zijn de reële risico's in kaart gebracht:

Bedragen \* €1.000

Afzetrisico	
Teruggave grond	
Faillissement ontwikkelaar	
Onderhoud	
Rentestijging 2%	
Totaal risico	1

Het totale risico is gelijk aan het verwacht resultaat. Er hoeft bij de berekening van het weerstandsvermogen geen rekening mee worden gehouden.

Bij deze doorrekening is rekening gehouden met de ontwikkeling van het gehele gebied. Mocht worden besloten alleen het noordelijk deel te ontwikkelen, zullen de exploitatie en de risico's er anders uit komen te zien.



## G.01.10 Gerard Doustraat



### Situatie

#### *Beschrijving van het project (bouwprogramma, openbaar gebied)*

Het project Gerard Doustraat bestaat uit de ontwikkeling van twee appartementengebouwen aan de Gerard Doustraat en 44 eengezinswoningen aan de Jan Vermeerstraat. Eén van de appartementengebouwen wordt gebouwd door Woonbedrijf Ieder1, het overige deel door ontwikkelcombinatie Torenstad/Koopmans (ToKo).

#### *Fase waarin het project zich bevindt*

Het appartementengebouw van Woonbedrijf Ieder1 is eind januari 2012 door de nieuwe bewoners in gebruik genomen. Het aangelegde openbare gebied (een deel van het park en een deel van de Jan Rozenboomstraat) is recent opgeleverd aan de lijnorganisatie. Dit deel van het project bevindt zich in de nazorgfase.

Met de bouw van de eengezinswoningen aan de Jan Vermeerstraat is in januari 2012 gestart en begin 2013 opgeleverd. Dit deel van het project bevindt zich in de realisatiefase.

Voor wat betreft het appartementengebouw van ToKo bevindt het project zich in de voorbereidingsfase.

#### *Besluitvorming tot nu toe*

In 2010 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan “Gerard Doustraat” vastgesteld.

#### *Overeenkomsten*

In 2010 zijn de ontwikkelingsovereenkomsten met Woonbedrijf Ieder1 en ToKo getekend. Om tot realisatie van het project te komen is in 2010 met Woonbedrijf Ieder1 een koopovereenkomst gesloten. In 2011 is ook de koopovereenkomst met Toko gesloten.

### Voortgang

#### *Tijd*

Het appartementengebouw van Woonbedrijf Ieder1 is begin 2012 opgeleverd en ook de bijbehorende openbare ruimte is woonrijp gemaakt. Onderdeel van de openbare ruimte is de parkinrichting aan de voorzijde van het appartementengebouw. Deze is in mei/juni 2012 aangelegd en in gebruik.

De eengezinswoningen worden opgeleverd en in maart 2013 het gebied ook woonrijp zijn. Voor het appartementengebouw van ToKo is een omgevingsvergunning verleend. Echter door de huidige marktomstandigheden is de vraag naar de koopappartementen beperkt en wordt niet gestart met de bouw. Om het appartementengebouw toch te realiseren voerde ToKo onderhandelingen met woningstichting Mooiland Vitalis om het plan over te nemen. Inmiddels is duidelijk dat zij het appartementengebouw niet overnemen.

Pas als het appartementengebouw gerealiseerd is, kan ook de bijbehorende parkinrichting worden afgerond.

### *Geld*

De planontwikkeling heeft in het voortraject meer tijd in beslag genomen en door de vertraagde planontwikkeling en gefaseerde uitvoering van het plan was het noodzakelijk om de ingecalculerde budgetten voor directe en indirecte apparaatskosten te verhogen.

	Begroting	Gerealiseerd	Nog te realiseren
Bedragen * €1.000			
Verwerving en aankoop			
Milieu, bodem, geluidvoorziening			
Bouw- en woonrijpmaken			
Planontwikkeling, voorbereiding en toezicht			
Overige kosten			
Rente			
Mutatie reserves			
<b>Totaal kosten</b>	<b>3.705</b>	<b>2.910</b>	<b>795</b>
Verkoopopbrengsten			
Subsidie-inkomsten			
Overige opbrengsten			
<b>Totaal opbrengsten</b>	<b>3.337</b>	<b>2.266</b>	<b>1.070</b>

	2013-1	2012-2
Boekwaarde	644	386
Nog te realiseren kosten	795	1.058
Nog te realiseren opbrengsten	1.070	1.070
<b>Exploitatiesaldo</b>	<b>-368</b>	<b>-373</b>
Stijging kosten	12	14
Stijging opbrengsten	5	16
Saldo rentevloed	-35	-56
<b>Exploitatiesaldo 31-12-2015</b>	<b>-410</b>	<b>-427</b>
<b>Contante waarde</b>	<b>-365</b>	<b>-395</b>



De verliesvoorziening bedraagt €395.000, bij een verwacht verlies van €365.000.

### *Kwaliteit*

Voor de woningbouw is de kwaliteit vastgelegd in het beeldkwaliteitplan van het bestemmingsplan. Voor beide appartementengebouwen en eengezinswoningen is een omgevingsvergunning verleend. Onderdeel van die omgevingsvergunning is een positief welstandsadvies. Daarnaast voldoet een groot deel van het aantal (te realiseren) woningen aan de vooraf vastgestelde eisen in het Programma van Eisen.

De bij het appartementengebouw van Woonbedrijf Ieder1 gerealiseerde openbare ruimte (helft Jan Rozenboomstraat) voldoet aan de in het bestek vastgelegde kwaliteitseisen. De overige openbare ruimte moet nog worden aangelegd. Het huidige bestek dat hiervoor is opgesteld voldoet aan de gemeentelijke eisen.

Uitgangspunt voor de parkinrichting is een extensieve inrichting van het groen en een wat intensievere inrichting van de ontmoetingsplek binnen het park. Het eerste deel van het park is aangelegd. Het betreft de inrichting voor het appartementengebouw van Woonbedrijf Ieder1 en de ontmoetingsplek inclusief voetgangersverbinding naar het scholenterrein.

### *Risico's*

#### Omgevingsrisico's

In oktober 2011 is met ToKo een koopovereenkomst gesloten voor afname van de gronden voor het appartementengebouw en eengezinswoningen. De gronden voor het appartementencomplex moeten nog worden afgenomen. Mogelijk dat op termijn een herontwikkeling van dit gebied noodzakelijk is.

#### *Maatregelen.*

In de overeenkomst met ToKo is overeengekomen dat de einddatum voor de levering van de gronden voor het appartementencomplex 31 december 2013 is.

#### Projectrisico's

Doordat één appartementengebouw (voorlopig) niet gebouwd wordt, kan het park niet in zijn geheel aangelegd worden. Het eerst aanleggen van de parkinrichting is niet mogelijk, omdat het betreffende terrein daarna nog nodig zal zijn als bouwterrein.

#### *Maatregelen.*

Het terrein wordt tijdelijk ingezaaid met gras, zodat gebied toch nog enige kwaliteit heeft.

#### Organisatie- en risico's

Door de gefaseerde ontwikkeling en het gelijktijdig starten van bouwrijp maken en start bouw is meer ambtelijke inzet noodzakelijk.

#### *Maatregelen.*

De extra uren zijn opgenomen in de werkplannen en het budget is verhoogd.

### *Communicatie*

Er moet een nieuw communicatieplan opgesteld worden, nu het niet meer onder het programma Wijkontwikkeling Waterkwartier valt. Dit programma wordt ontmanteld en de projecten binnen het Waterkwartier worden via coördinatie door een projectleider verder opgepakt. Een nieuw communicatieplan is noodzakelijk, ook omdat hiermee de intensieve samenwerking met Woonbedrijf Ieder1 wordt afgerond.

## Toekomst

### *Mijlpalen in de komende periode*

-Oplevering van de eengezinswoningen en bijbehorend openbaar gebied.

### *Scenario risico weerstandsvermogen*

Bij het doorrekenen van het bestuurlijk vastgesteld gecombineerd scenario voor het benodigd weerstandsvermogen, bedraagt het benodigd weerstandsvermogen €71.000.

### *Reële risico 's*

Naast de doorrekening van het vastgesteld scenario, zijn de reële risico's in kaart gebracht:

Bedragen \* €1.000

Afzetrisico	
Teruggave grond	
Faillissement ontwikkelaar	
Schadeclaims	
Rentestijging 2%	
Totaal risico	364

Het verschil tussen het scenario en de reële risico's zit vooral in de teruggave van de grond: hier houdt het scenario geen rekening mee.

## G.01.11 Helbergen



### Situatie

#### *Beschrijving van het project (bouwprogramma, openbaar gebied)*

Bij raadsbesluit van 2001 is besloten de herstructurering van de sportvelden Zuidveen, Noordveen, ZKC, 't Meijerink en Helbergen planeconomisch samen te voegen. Als herontwikkeling van het gebied was woningbouw voorzien. Daartoe is bestemmingsplan Helbergen 2002 opgesteld. Het bestemmingsplan gaat uit van 234 woningen. 23 April 2012 heeft de Raad besloten om de Herstructurering Sportvelden te ontkoppelen en Helbergen zelfstandig te ontwikkelen (Raadsvoorstel afwaardering gronden). Dit betekent dat Helbergen niet de kosten van de andere sportvelden hoeft terug te verdienen, waardoor ruimte is ontstaan om Helbergen gefaseerd te ontwikkelen, in een lagere bebouwingsdichtheid. Voor Helbergen is inmiddels een nieuwe exploitatie vastgesteld, op basis van een verlaagde en deels uitgestelde woningbouwprogrammering met een nieuwe kostenopzet.

	Kavels PO	Appartementen	Penthouses	Waterrandvilla's	Totaal
2013					0
2014					0
2015					6
2016					6
2017					6
2018					4
2019					7
2020					7
2021					7
2022					6
2023					4
2024					0
2025					16
2026					16
2027					10
2028					0
2029					0
2030					0
Totaal	48	36	6	5	95

Er is in de exploitatie rekening gehouden met een robuuste ecologische zone.

#### *Fase waarin het project zich bevindt*

Het gebruik van sportveldencomplex Helbergen is beëindigd in januari 2013. Het project bevindt zich in de voorbereidingsfase.

#### *Besluitvorming tot nu toe*

Er ligt een vastgesteld bestemmingsplan. Deze wordt herzien. Er is 19 november 2012 besloten op korte termijn kavels uit te geven ten behoeve van waterrandvilla's, ten koste van de bouw van appartementen. Hierdoor is het aantal te realiseren woningen en het exploitatieresultaat teruggelopen.

#### *Overeenkomsten*

Er zijn nog geen contractuele verplichtingen aangegaan.  
Bij particulier opdrachtgeverschap wordt de kopers optimale vrijheid geboden.

## Voortgang

### *Tijd*

De doorlooptijd is fors. Er wordt pas begonnen met de verkoop van appartementen nadat de Noorderhaven is afgerond. Gelet op de totale woningbouwplannen binnen de gemeente Zutphen, zal het zuidelijk deel van Helbergen later worden ontwikkeld. Dat geeft de mogelijkheid dit deelgebied tijdelijk te bestemmen. De voorbereidingen hiertoe zijn gestart. Daarnaast wordt gewerkt aan de Algemene uitgiftevoorwaarden, uitgifteprocedure en aanvullende uitgiftevoorwaarden voor de kavels particulier opdrachtgeverschap. Deze worden naar verwachting het tweede kwartaal 2013 vastgesteld.

### *Geld*

Op 23 april 2012 heeft de Raad besloten het oorspronkelijk plan 'herstructurering sportvelden' voor wat betreft de financiering los te laten. Dat betekent dat Helbergen niet wordt belast met de resultaten van de andere sportvelden. Er heeft een nieuwe civieltechnische doorrekening plaatsgevonden. Ook de andere kosten zijn opnieuw geraamd. Op 29 november 2012 heeft de Raad besloten in het noordelijk deel kavels voor waterrandvilla's uit te geven, ten koste van de bouw van appartementen.

	Begroting	Gerealiseerd	Nog te realiseren
Bedragen * €1.000			
Verwerving en aankoop			
Milieu, bodem, geluidvoorziening			
Bouw- en woonrijpmaken			
Planontwikkeling, voorbereiding en toezicht			
Overige kosten			
Rente			
Mutatie reserves			
Totaal kosten	9.408	434	8.975
Verkoopopbrengsten			
Subsidie-inkomsten			
Overige opbrengsten			
Totaal opbrengsten	11.064	0	11.064

	2013-1	2012-2
Boekwaarde	434	379
Nog te realiseren kosten	8.975	9.014
Nog te realiseren opbrengsten	11.064	11.852
Exploitatiesaldo	1.655	2.459
Stijging kosten	780	848
Stijging opbrengsten	827	1.127
Saldo rentevloed	-293	-731
Exploitatiesaldo 31-12-2030	1.409	2.008
Contante waarde	696	952

Door de herontwikkeling lopen de verwachte opbrengsten terug.

#### *Kwaliteit*

Gelet op de fase van ontwikkeling valt hier nog niets over te zeggen. Er wordt aansluiting gezocht bij andere ontwikkelingen in de buurt, zoals bestaande bebouwing en het ecologisch stadspark.

Besluitvorming hierover moet nog plaatsvinden.

#### *Risico's*

Omgevingsrisico's.

Afzetrisico. Er is uiteraard het risico dat de kavels niet (of niet snel genoeg) verkopen. Uit gesprekken met makelaars en geluiden uit de markt is de verwachting dat dit risico beperkt is. Mocht het zich (ondanks maatregelen om de verkoop te stimuleren) toch voordoen, zijn de financiële gevolgen gering: de boekwaarde van de gronden is beperkt. Afzetbaarheid van de appartementen is afhankelijk van de planning van de Noorderhaven.

Maatregelen.

Er wordt zo veel mogelijk niet-concurrerend gebouwd. Daarnaast is er de nodige speling in de planning aangebracht.

Projectrisico's.

Het is ruimtelijk een overgangsgebied tussen bebouwd en onbebouwd. Daarnaast is het de uitloper van het ecologische stadspark.

Het is onzeker of de gronden tot de berekende hoogte moeten worden opgehoogd. Mogelijk kan worden volstaan met een lagere hoogte, of met een andere oplossing (keerwand).

Daarnaast zijn de kosten van de inrichting van de openbare ruimte afhankelijk van besluitvorming. Maatregelen.

Er wordt overleg gevoerd met belangstellenden en belanghebbenden. De eerste informatieavond heeft plaatsgevonden. Omwonenden en belanghebbenden worden actief betrokken bij de ontwikkeling van dit gebied, waarbij sterk wordt ingezet op de onderlinge samenhang tussen de verschillende deelgebieden/ontwikkelingen.

Organisatie- en projectrisico's

De definitieve projectorganisatie moet nog worden ingericht.

#### *Communicatie*

Er zal na besluitvorming een projectplan worden geschreven. Onderdeel hiervan is een communicatieplan. Omwonenden en belanghebbenden zullen bij de ontwikkelingen betrokken worden. Ook de Raad zal worden geïnformeerd. De uitgiftevoorwaarden zullen eind 2012 ter vaststelling worden aangeboden. Er zal een procedure van openbare inschrijving (ten behoeve van de tijdelijke invulling) worden uitgeschreven. Deze procedure zal met de Raad worden besproken.

## Toekomst

### *Mijlpalen in de komende periode*

- Er zal een projectplan worden geschreven.
- De uitgiftevoorwaarden zullen ter vaststelling worden aangeboden.
- Er zal een procedure van openbare inschrijving (ten behoeve van de tijdelijke invulling) worden uitgeschreven. Deze procedure zal met de Raad worden besproken.
- Het bestemmingsplan zal worden herzien.

### *Scenario risico weerstandsvermogen*

Doorrekening van dit scenario geeft een verlies van €921.000. Gelet op de fase waarin dit project zich bevindt, zegt dit nog niet zoveel. Het scenario gaat er van uit dat investeringen plaatsvinden als de verkoop stagneert. Dit zal in de praktijk niet gebeuren.

### *Reële risico's*

Naast de doorrekening van het vastgesteld scenario, zijn de reële risico's in kaart gebracht:

Bedragen \* €1.000

Afzetrisico	
Onderhoud	
Kosten ophogen	
Kosten engineering	
Hogere opbrengsten	
Lagere kosten bwrn	
Waterleiding Vitens	
Tijdelijke invulling	
Geen appartementen	
Rentestijging 2%	
Totaal risico	-1.935

De risico's hebben een negatief resultaat: er is sprake van mogelijke meevallers (het voorzichtigheidsbeginsel is toegepast: de exploitatie is behoudend opgesteld).

### G.01.12 Leesten West

Dit betreft een klein restperceel in Leesten West (voormalige supermarkt). Het staat niet op de Kwalitatieve Woningbouw Planning (KWP 3) lijst. Dit betekent dat hier voorlopig geen woningbouw zal worden gerealiseerd. Het gebied is, conform het raadsbesluit van 19 november 2012, afgewaardeerd.

Bedragen * €1.000	Geraamd	Werkelijk
Boekwaarde 1-1-2012	175	175
Nog te maken kosten	7	7
Reserve GZ exploitatieresultaten	170	170
Boekwaarde 31-12-2012 (€5/m2)	12	12

### G.01.13 Broederenkerkplein

Het betreft de levering van een perceel grond aan een ontwikkelaar. De grond is geleverd. Er zullen nog enkele kosten worden gemaakt en dan wordt G.01.13 in 2013 afgesloten. Het (zeer beperkt) resultaat zal conform het raadsbesluit van 19 november 2012 worden toegevoegd aan de Reserve GZ exploitatieresultaten.

### G.01.14 Voormalige Willem van Oranjeschool (Vijfmorgenstraat)

De opstal is gesloopt. Het gebied is ingezaaid. Conform het raadsbesluit van 19 november 2012 is de exploitatie afgesloten.

Bedragen * €1.000	Geraamd	Werkelijk
Boekwaarde 1-1-2012	158	158
Nog te maken kosten	31	43
Reserve GZ exploitatieresultaten	171	184
Boekwaarde 31-12-2012 (€5/m2)	19	16

De sloopkosten zijn iets hoger uitgevallen dan geraamd, door de aanwezigheid van (kleine hoeveelheden) asbest.



## Hoofdstuk 3. Geïnvesteed kapitaal

### 3.1 Stand van zaken

De commissie BBV heeft in februari 2012 een bijgestelde “Notitie grondexploitatie” uitgebracht. Een van de belangrijke stellige uitspraken in deze bijgestelde notitie is dat voor het activeren van kosten van een niet in exploitatie genomen complex er een reëel en stellig voornemen moet bestaan dat deze in de nabije toekomst zal worden bebouwd. Deze verwachting moet wel gebaseerd zijn op een raadsbesluit waarin inhoud wordt gegeven aan de ambitie en de planperiode. Het verschil met de “oude richtlijn” is dat dus niet alleen het college een besluit moet nemen, maar dat ook de raad expliciet een dergelijk besluit moet nemen. De BBV commissie heeft gesteld dat deze belangrijke wijziging met ingang van het boekjaar 2012 als verplicht wordt gesteld. Dat is de reden dat conform raadsbesluit van 19 november 2012 bepaalde gronden zijn afgewaardeerd.

De boekwaarden zijn als volgt:

Bedragen * €1.000	01-01-2012	Mutatie lasten	Mutatie baten	31-12-2012
Revelhorst Zuid	-1.630	2.627	997	0
Revelhorst Oost	-1.177	1.252	75	0
De Teuge	-1	1	0	0
De Vijver Zuid (voorm zwembadterrein)	582	67	811	-162
t Meijerink	0	107	0	107
Leesten-Oost	17.934	1.409	443	18.900
Polbeek	315	-315	0	0
Potgieterstraat	34	-30	0	4
Hart van de Wijk subsidie wijkpark	-200	0	0	-200
Hart van de Wijk subsidie alternatief WKO	-100	55	0	-45
Stimuleringsfonds Revelhorst	0	-337	0	-337
Voormalig tuincentrum De Hoven	429	-429	0	0
Overig	184	-179	0	5
Totaal Overige gronden	662	-1.235	0	-573
Lunettetuin	3.650	1.153	0	4.803
Halvemaanstraat	91	89	341	-161
Gerard Doustraat	45	599	0	644
Helbergen	379	55	0	434
Leesten-west restperceel	175	7	170	12
Broederenkerkplein	73	6	87	-8
Willem van Oranjeschool (Vijfmorgenstraat)	158	43	185	16
<b>Totaal Grondzaken</b>	<b>20.941</b>	<b>6.180</b>	<b>3.109</b>	<b>24.012</b>
Fort de Pol	1.400	823	1.002	1.221
Noorderhaven	9.343	2.995	565	11.773
<b>Totaal programma De Mars</b>	<b>10.743</b>	<b>3.818</b>	<b>1.566</b>	<b>12.994</b>
<b>Totaal generaal</b>	<b>31.684</b>	<b>9.998</b>	<b>4.676</b>	<b>37.006</b>

Over dit totaal geïnvesteed kapitaal wordt jaarlijks rente betaald.

### 3.2 Verwachtingen

De verwachte ontwikkeling van het geïnvesteerd kapitaal voor de komende jaren ziet er als volgt uit:

Bedragen * €1.000	min	verwacht	max
2013	24.007	23.190	23.190
2014	28.100	18.851	18.851
2015	27.371	18.122	17.555
2016	25.755	12.974	8.860
2017	23.974	11.293	7.316
2018	22.849	10.168	2.032
2019	22.450	10.919	2.783
2020	23.021	10.710	2.574
2021	23.074	10.539	2.403
2022	22.015	9.134	998
2023	20.732	5.535	-2.601
2024	19.266	2.739	-5.397
2025	16.902	-739	-10.179
2026	15.828	-1.813	-13.953

Dit betekent dat naar verwachting de boekwaarde in 2026 is afgenomen tot -€1.813.000. Wat betekent dat er meer opbrengsten zijn geweest dan kosten over de periode tot 2026. Verwachtingen zijn per definitie onzeker. Het kan tussen de €15.828.000 en -€13.953.000 zitten. Hoe verder weg (in jaren), hoe groter de onzekerheid. Vandaar dat tot 2026 is gekeken, en niet nog verder in de toekomst.

De verwachte ontwikkeling van de kosten voor de komende jaren ziet er als volgt uit:

Bedragen * €1.000	min	verwacht	max
2013	2.083	4.135	4.135
2014	3.256	3.256	4.094
2015	2.435	2.435	3.067
2016	1.413	1.413	1.938
2017	1.149	1.149	1.288
2018	1.149	1.468	1.468
2019	1.126	2.855	3.197
2020	2.156	2.156	2.855
2021	2.041	2.041	2.156
2022	929	929	1.664
2023	869	869	929
2024	637	637	869
2025	641	787	787
2026	459	459	772

De kosten zullen zo veel mogelijk worden afgestemd op de opbrengsten. Als de opbrengsten (grondverkopen) uitblijven zullen ook de investeringen zo veel mogelijk worden uitgesteld.

## Hoofdstuk 4. Resultaten

### 4.1 Stand van zaken

Hoewel de interne rekenrente over 2013 is vastgesteld op 3%, wordt bij de doorrekening van de exploitaties uitgegaan van 4% (voorzichtigheidsbeginsel). Dit geeft voor de exploitaties de volgende verwachte resultaten, waarbij ter vergelijking de verwachte resultaten uit de notitie 2012-1 zijn opgenomen.

Bedragen * €1.000	01-01-2012	31-12-2012
Revelhorst Zuid	3.249	0
Revelhorst Oost	1.097	0
De Vijver Zuid (voorm zwembadterrein)	329	61
t Meijerink	0	-107
Leesten-Oost	176	-1.702
Overige gronden	0	0
Lunettetuin	-2.202	-2.545
Halvemaanstraat	0	1
Gerard Doustraat	-304	-365
Helbergen	951	696
Leesten-west restperceel	0	0
Broederenkerkplein	0	0
Willem van Oranjeschool (Vijfmorgenstraat)	0	0
<b>Totaal Grondzaken</b>	<b>3.296</b>	<b>-3.961</b>

Samengevat heeft dit de volgende oorzaken:

- Revelhorst Zuid: afgesloten
- Revelhorst Oost: afgesloten
- De Vijver Zuid (voorm zwembadterrein): andere doelgroep
- 
- Leesten-Oost: rentekosten
- Overige gronden: p.m.
- Lunettetuin: opnieuw aanbesteden
- Halvemaanstraat: p.m.
- Gerard Doustraat: kostenoverschrijding
- Helbergen: herontwikkeling
- Leesten-west restperceel: p.m.
- Broederenkerkplein: p.m.
- Willem van Oranjeschool (Vijfmorgenstraat): p.m.

Een uitgebreidere toelichting per exploitatie staat in paragraaf 2.4.

## 4.2 Ontwikkeling 2007-2013

Bedragen * €1.000	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
De Vijver Zuid	250	273	361	359	319	329	67
Leesten-Oost	7.968	9.145	8.364	6.615	2.210	176	-1.702
Lunettetuin	50	66	-129	-629	-1.605	-2.202	-2.737
Halvemaanstraat						0	1
Gerard Doustraat	367	378	338	-18	28	-304	-365
Helbergen	3.848	4.079	3.510	3.975	3.750	951	696
<b>Totaal</b>	<b>12.483</b>	<b>13.941</b>	<b>12.444</b>	<b>10.302</b>	<b>4.702</b>	<b>-1.050</b>	<b>-4.040</b>

De afname van de resultaten (2007 – 2013) kent de volgende oorzaak.

- De Vijver Zuid: voor andere doeleinden (maatschappelijk zonder winstoogmerk) verkocht.
- Leesten-Oost: opbrengstendaling (achter de houtwal wordt niet ontwikkeld), faseringsinvloeden (rentekosten).
- Lunettetuin: kostenoverschrijdingen (m.n. voorbereiding en toezicht).
- Halvemaanstraat: geen afwijking.
- Gerard Doustraat: kostenoverschrijdingen (m.n. voorbereiding en toezicht).
- Helbergen: herontwikkeling (minder woningen).

## Hoofdstuk 5 Voorzieningen en reserves

### 5.1 Voorzieningen

De afgelopen jaren zijn ook aanvankelijk winstgevende prognoses van een grondexploitatiebegroting omgeslagen naar verliesgevende. De tot dan toe geactiveerde grondexploitatie krijgt dan een lagere waarde. Die lagere waarde kan in de verslaggeving (en boekhouding) op twee manieren worden gepresenteerd, namelijk:

- of via een (niet-herstelbare) afboeking (afwaarderen),
- of via het treffen van een voorziening, die wordt afgetrokken van de waarde van het actief (boekwaarde).

Voordeel van het aanbrengen van de noodzakelijke waardecorrectie via het treffen van een voorziening is dat er een automatische correctie naar mogelijk de gehele vervaardigingsprijs plaatsvindt wanneer de marktwwaarden weer verbeteren. Op deze wijze kan een eerder geleden boekverlies mogelijk later dus weer als een soort tussentijdse winst naar voren komen. Daarom is er voor gekozen om bij lopende exploitaties een voorziening te treffen. Het treffen van de waardecorrectie/ de voorziening gebeurt bij een geprognosticeerd verlies direct ter grootte van dit volledige verlies.

Bedragen * €1.000	01-01-2012	Storting	Onttrekking	31-12-2012
Leesten-Oost	0	1.702		1.702
Overige gronden	179		179	0
Lunettetuin	2.203	341		2.544
Gerard Doustraat	305	90		395
<b>Totaal Grondzaken</b>	<b>2.687</b>	<b>2.133</b>	<b>179</b>	<b>4.641</b>

## 5.2 Reserve GZ exploitatieresultaten (weerstandvermogen)

De omvang van deze reserve bedraagt per 31-12-2012:

Bedragen * €1.000	01-01-2012	Storting	Onttrekking	31-12-2012
Revelhorst Zuid		1.458		
Revelhorst Oost		1.170		
Reserve Strategische aankopen		1.717		
Overig		2		
Hart van de Wijk			512	
Voorziening Leesten-Oost			1.702	
Voorziening Lunettetuin			31	
Voorziening Lunettetuin			310	
Voorziening Gerard Doustraat			90	
Afwaarderen Willem van Oranjeschool			184	
Afwaarderen Leesten west			170	
Afwaarderen Polbeek			227	
Afwaarderen Potgieterstraat			30	
Correctieboeking		56	56	
<b>Totaal</b>	<b>883</b>	<b>4.403</b>	<b>3.313</b>	<b>1.973</b>
Verplichting Hart van de Wijk	813			301
<b>Saldo 31-12-2012</b>	<b>70</b>			<b>1.672</b>

Een gebiedexploitatie is een opsomming van de verwachte kosten en opbrengsten, met als uitkomst een verwacht resultaat. Verwachtingen zijn per definitie onzeker.

De Reserve GZ exploitatieresultaten is het weerstandsvermogen voor het grondbedrijf. Het wordt gebruikt om alle mogelijke toekomstige tegenvallers op te vangen.

Voor de berekening van mogelijke tegenvallers worden twee systemen gehanteerd. De eerste methode is het doorrekenen van een “slecht weer scenario”. Bij de berekening van dit scenario wordt rekening gehouden met een rentestijging van 1%, een vertraging van 2 jaar en een opbrengstendaling van 5%.

<u>Slecht weer scenario</u>	Verwacht resultaat	Voorziening	Risico	Benodigd weerstandsvermogen
Bedragen * €1.000				
Leesten-Oost	-1.702	1.702	6.561	6.561
Lunettetuin	-2.545	2.544	7.135	7.136
Gerard Doustraat	-365	395	465	435
Mogelijke onttrekking weerstandsvermogen				14.133
Aanwezig weerstandsvermogen				1.672
<b>Dekkingsgraad 31-12-2012</b>				<b>12%</b>

Daarnaast worden periodiek de reële risico's doorgerekend conform de ‘Opzet risicomanagement gebiedexploitaties gemeente Zutphen’.



	Verwacht resultaat	Voorziening	Risico	Benodigd weerstandsvermogen
<u>Werkelijke risico's met negatief gevolg</u>				
Bedragen * €1.000				
Leesten-Oost	-1.702	1.702	1.775	1.775
Lunettetuin	-2.545	2.544	916	917
Gerard Doustraat	-365	395	364	334
Mogelijke onttrekking weerstandsvermogen				3.026
Aanwezig weerstandsvermogen				1.672
<b>Dekkingsgraad 31-12-2012</b>				<b>55%</b>

Het grote verschil tussen de scenario doorrekening en die van de werkelijke risico's, komt doordat het scenario geen rekening houdt met risico's die zijn verwerkt in de exploitatie.

De omvang van de Reserve GZ exploitatieresultaten voldoet op dit moment niet om alle mogelijke toekomstige tegenvallers op te vangen. Maar behalve mogelijke toekomstige onttrekkingen aan de Reserve GZ exploitatieresultaten zullen er op termijn ook toevoegingen plaatsvinden.

	Verwacht resultaat	Voorziening	Risico	Mogelijke toevoeging weerstandsvermogen
<u>Werkelijke risico's met positief gevolg</u>				
Bedragen * €1.000				
Revelhorst Zuid	2.349			2.349
Halvemaanstraat	1	0	0	1
Helbergen	696	0	-1.955	2.651
Mogelijke toevoeging weerstandsvermogen	3.046			5.001
<b>Dekkingsgraad</b>	<b>156%</b>			<b>221%</b>

In totaliteit zal de omvang van de reserve voldoende zijn om de risico's te dekken. Bepalend of de Reserve GZ exploitatieresultaten op ieder moment voldoende van omvang is om tegenvallers op te vangen, is de kasstroom (het verschil tussen de kosten en opbrengsten uitgezet in de tijd). Mogelijk moeten de voorzieningen voor de exploitaties met een verwacht tekort eerder worden opgehoogd dan de Reserve GZ exploitatieresultaten wordt gevoed vanuit grondverkoop Revelhorst of winstneming Helbergen.

Om de kasstroom te optimaliseren worden investeringen zo veel mogelijk gekoppeld aan de grondverkoop. Dat betekent dat bij uitblijvende grondverkoop met name de kapitaallasten en interne kosten moeten worden gedekt. Gelet op de omvang van deze kosten en de zekerheid van bepaalde grondopbrengsten is de omvang van de reserve voldoende om (indien nodig) de voorzieningen op te hogen voor een periode van minimaal drie jaar. Ervan uitgaande dat er geen enkele gronden die in exploitatie zijn worden verkocht, en er geen toevoegingen aan de reserve plaatsvinden (bijvoorbeeld vanuit grondverkoop Revelhorst).

### 5.3 Reserve afgesloten GREX-complexen

Deze reserve (Reserve De Vijver, Revelhorst,...) is ingesteld bij het afsluiten van grondexploitaties en is bestemd voor dekking van de nog te maken kosten. De middelen worden per complex gelabeld:

Bedragen * €1.000	01-01-2012	Storting	Onttrekking	31-12-2012
De Vijver, Revelhorst, NBC, De Teuge	140			
Revelhorst Zuid		23		
Revelhorst Oost		25		
<b>Totaal</b>	<b>140</b>	<b>48</b>	<b>0</b>	<b>188</b>

De exploitaties Revelhorst Zuid en Revelhorst Oost zijn conform raadsbesluit van 19 november 2012 afgesloten per 31-12-2012. Gelijktijdig is de afwikkelreserve gevoed.

### 5.4 Reserve Strategische aankopen.

In de Nota Grondbeleid is het mogelijk maken van strategische aankopen (een vorm van actief grondbeleid) op basis van specifieke raadsbesluiten opgenomen. In de Notitie Strategische aankopen is het toetsingskader, de procedure en de wijze van besluitvorming vastgelegd. Vanuit de verkoop erfpachtgronden en agrarische eigendommen wordt deze reserve gevoed.

Conform het raadsbesluit van 19 november 2012 is het saldo toegevoegd aan de Reserve GZ exploitatieresultaten. Hiermee is het saldo momenteel €0.

Bedragen * €1.000	01-01-2012	Storting	Onttrekking	31-12-2012
Reserve GZ exploitatieresultaten			1.717	
<b>Totaal Reserve Strategische aankopen</b>	<b>1.717</b>	<b>0</b>	<b>1.717</b>	<b>0</b>

## 5.5 Reserve Stadsuitleg (Bovenwijkse voorzieningen)

Vanuit de exploitaties wordt (naast een bijdrage in de indirecte kosten) een bijdrage geleverd aan de gemeentelijke begroting ten behoeve van infrastructurele voorzieningen van algemeen nut (bovenwijkse voorzieningen). Grondslag hiervoor is een vastgesteld tarief per verkochte vierkante meter grond.

25 Maart 2013 wordt de Nota Bovenwijkse voorzieningen in het forum besproken. Hierin wordt uitgegaan van een bijdrage per woning(equivalent). Bij het opstellen van deze notitie is uitgegaan van de bestaande systematiek.

Bedragen * €1.000	01-01-2012	Storting	Onttrekking	31-12-2012
Revelhorst Zuid		40		
Revelhorst Oost		58		
De Vijver Zuid		34		
Leesten-Oost		4		
KTD			100	
<b>Totaal Reserve Stadsuitleg</b>	<b>714</b>	<b>136</b>	<b>100</b>	<b>750</b>
Toekenning Gelderhorst (Collegebesluit juni 2011)				540
<b>Beschikbaar</b>				<b>210</b>

Vanuit de gemeentelijke gebiedsexploitaties en grondverkoop en Revelhorst Zuid en Revelhorst Oost worden de volgende bijdragen nog voorzien:

Bedragen * €1.000	31-12-2012
Revelhorst Zuid	125
Revelhorst Oost	449
De Vijver Zuid (voormalig zwembadterrein)	5
t Meijerink	0
Leesten-Oost	726
Overige gronden	0
Lunettetuin	127
Halvemaanstraat	32
Gerard Doustraat	14
Helbergen	271
Leesten-west restperceel	0
Broederenkerkplein	0
Willem van Oranjeschool (Vijfmorgenstraat)	0
<b>Totaal toevoegingen</b>	<b>1.749</b>
Toegezegde investeringen Revelhorst Oost	150
<b>Netto toevoeging vanaf 1-1-2013</b>	<b>1.599</b>

Deze middelen zijn niet vrij besteedbaar. Het werk moet voldoen aan de omschrijving uit de handreiking grondexploitatie wet: “Een bovenwijkse voorziening is een werk, werkzaamheid of fysieke maatregel van openbaar nut, waar meerdere ontwikkellocaties of gebieden profijt van hebben en waarvan de realisatiekosten wettelijk verhaalbaar zijn op de realisator”. Daarnaast moeten de kosten voorkomen op de kostensoortenlijst genoemd in de Wet ruimtelijke ordening en Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

## **Hoofdstuk 6. Woningbouw**

### **6.1 Algemene ontwikkelingen**

Door de economische crisis staat het consumentenvertrouwen op een historisch dieptepunt, staat de koopkracht onder druk en wordt de financiering steeds lastiger. De consument is vooralsnog erg terughoudend. Om hem te verleiden toch een woning te kopen, wordt ingezet op differentiatie (energieneutrale woningen, kavels particulier opdrachtgeverschap) en vraaggericht bouwen. Waar eerst ingezet werd op optimalisatie van het aanbod, wordt nu gekeken naar wat de consument wil.

### **6.2 Ontwikkelingen Zutphen**

De gemeente Zutphen is sinds 2009 bezig met het terugbrengen van de plancapaciteit van de woningbouw. Doel is het inspelen op de stagnatie op de woningmarkt en het tegemoetkomen aan de taakstelling van de provincie Gelderland. Daartoe heeft het college in 2009 een beleidsdocument vastgesteld (Sturingsdocument Marktopnamecapaciteit Zutphen 2010-2011: 'Gemeente Zutphen kiest voor bouwkracht'), dat in 2011 is herzien (Herijking van de sturing van de woningbouwproductie 2010 t/m 2019). In 2012 is in het kader van het Ontwerp bestemmingsplan Noorderhaven en de planningslijst 2012 dit onderwerp opnieuw in college en raad aan de orde geweest.

De gemeenteraad heeft met het document Herijking woningbouwproductie Zutphen 2010-2019 in 2011 de volgende - nog steeds geldende - keuzes gemaakt:

1. Prioritaire locaties
  - Waterkwartier (vanwege de herstructurering)
  - Leesten-Oost tot aan de houtwal (vanwege draagvlak voor voorzieningen)
  - Noorderhaven (vanwege integrale gebiedsontwikkeling)

Deze drie locaties bieden elk een heel eigen woonmilieu en zijn daarom niet concurrerend met elkaar.
2. Aan de markt overlaten, waar mogelijk temporiseren en/of faseren:
  - Leesten Oost Fase 3a en 3b (afmaken)
  - Basseroord 1<sup>e</sup> fase
  - Halvemaanstraat 1<sup>e</sup> fase
  - Overige binnenstedelijke locaties
3. Uitstellen en/of herprogrammeren
  - Helbergen
  - Leesten-Oost achter de houtwal
  - Sutfene/Leeuweriklaan

De interne afstemming over dit onderwerp vindt plaats via de Regietafel. De Regietafel adviseert het college over alle nieuwe bouwinitiatieven, volgt actief de lopende woningbouwprojecten en adviseert over wijzigingen in bestaande plannen. Het doel hiervan is om het aanbod zo optimaal mogelijk te laten aansluiten op de vraag en daarmee de lokale woningbouwproductie te laten aansluiten bij het KWP3 van de Provincie Gelderland.

De Regietafel houdt de vinger aan de pols wat betreft:

- de kwantitatieve woningbouwproductie;
- het kwalitatieve woningbouwprogramma;
- de fasering van de geplande woningbouw .

Het is daarbij van belang dat ruimtelijke ordenings-, volkshuisvestelijke, provinciale, regionale, politiek lokale, economische, juridische en financiële aspecten integraal tegen het licht worden gehouden

### 6.3 Provinciale taakstelling KWP3

De maximale taakstelling van de Provincie Gelderland voor de Regio Stedendriehoek bedraagt voor de periode 2010 t/m 2019 in totaal 8.500 woningen (netto, exclusief vervanging) (ex Deventer). De taakstelling voor Zutphen voor deze periode is een maximum van 1.375 woningen (netto). We mogen een strategische reserve hanteren van 30% voor planuitval van 413 woningen.

Jaarlijks wordt een planningslijst opgesteld waarop de reeds gerealiseerde projecten staan vermeld, en alle plannen die mogelijk in de komende jaren gerealiseerd kunnen worden. De planningslijst is de laatste jaren flink opgeschoond door de prioriteiten die de gemeente heeft gesteld. Daarbij speelde ook de zienswijze van de Provincie Gelderland op het ontwerp bestemmingsplan Noorderhaven een rol, waarbij de provincie aandrang op reductie van de totale plancapaciteit. De totale plancapaciteit is daardoor verminderd van 4.609 woningen in 2010 naar 2.923 woningen in 2012.

De planningslijst wordt tussentijds ook bijgesteld. Daarmee is het een flexibel instrument om in te spelen op actuele ontwikkelingen. Indien prioritaire projecten niet of gedeeltelijk gerealiseerd worden gaan ze van de lijst af of naar de reserve. Andere projecten uit de reserve kunnen dan naar boven om wel gerealiseerd te worden. Onder de noemer van ‘adaptief programmeren’ kunnen plannen uit de reserve in de plaats komen van (deel)projecten die niet doorgaan. Op deze manier kan flexibel ingespeeld worden op de actuele woningvraag.

### 6.4 Woningbouwaantallen

Alle aantallen zijn netto aantallen, dus toevoegingen gecorrigeerd voor sloop. De planninglijst waarop deze cijfers zijn gebaseerd is van 19 februari 2013.

Regionale taakstelling	8.500
Zutphense taakstelling	1.375
Strategische reserve Zutphen	413
Totaal planninglijst Zutphen 2010 t/m 2019	1.788

Aangezien de periode loopt van 2010 t/m 2019, wordt het aantal nog te realiseren woningen verminderd met de al gerealiseerde woningen.

Totaal planninglijst Zutphen 2010 t/m 2019	1.788
Realisatie 2010	163
Realisatie 2011	148
Realisatie 2012	228
Totaal t/m 2019	1.249

De cijfers zijn nog niet definitief. Registratie vindt nu plaats bij het BAG. Deze administratie is nog niet helemaal op orde: er zit vervuiling in de statistieken. De werkelijke cijfers over 2012 zullen naar verwachting lager uitvallen.

Verdeeld over de drie prioriteitsgebieden en overige ontwikkelingen, staan de volgende aantallen in de planning t/m 2019.

Taakstelling	
Waterkwartier	156
Noorderhaven	377
Leesten-Oost	159
Overig	144
<b>Totaal Taakstelling 2013 t/m 2019</b>	<b>836</b>
Strategische reserve	
Waterkwartier	56
Noorderhaven	88
Leesten-Oost	30
Overig	239
<b>Totaal Strategische reserve 2013 t/m 2019</b>	<b>413</b>
<b>Totaal t/m 2019</b>	<b>1.249</b>

De totalen (1.249) sluiten aan bij datgene wat wij als gemeente mogen bouwen volgens regionale afspraken (1.249).

Uiteraard stoppen wij niet in 2020 met ontwikkelen/bouwen. Vanaf 2020 staan de volgende woningbouwaantallen in de planning.

Restcapaciteit vanaf 2020	
Waterkwartier	0
Noorderhaven	184
Leesten-Oost	298
Overig	499
<b>Totaal Restcapaciteit vanaf 2020</b>	<b>981</b>
Restcapaciteit vanaf 2030	
Waterkwartier	0
Noorderhaven	0
Leesten-Oost	281
Overig	0
<b>Totaal Restcapaciteit vanaf 2030</b>	<b>281</b>



## **Begrippenlijst**

### *Gebiedexploitatie*

Gedetailleerde raming van kosten en opbrengsten binnen de grenzen van een plangebied om de ontwikkeling van dat gebied financieel mogelijk te maken en te bewaken.

### *Normatief financieel bewakingsinstrument*

Een aan kengetallen gekoppelde berekeningswijze met als doel de sturing en bewaking van de ontwikkeling van het gebied aan de hand van de geformuleerde beleidsuitgangspunten

### *Weerstandsvermogen*

Het weerstandsvermogen heeft tot doel de financiële gevolgen van risico's op te vangen. De omvang van het benodigde weerstandsvermogen wordt bepaald door een eventueel benodigde aanpassing van de omvang van de voorziening negatieve plannen in een situatie dat zich negatieve ontwikkelingen voordoen voor de eenheden kosten- en opbrengstenniveau, kosten- en opbrengstenstijging, voortgang en hoogte rente, waarbij significante financiële risico's voor specifieke projecten apart worden opgenomen

### *VON prijs*

De Vrij Op Naam prijs is de verkoopprijs, inclusief BTW, zoals door de makelaar in de verkoopfolder aangegeven

### *Grondquote*

Het percentage van de VON prijs dat door de ontwikkelaar van de woning als grondkosten aan de gemeente wordt betaald

### *Eindwaarde*

Het bedrag aan het einde van de looptijd van de exploitatie van kosten, opbrengsten en exploitatieresultaat, als saldo van opbrengsten en kosten

### *Contante Waarde*

Het eindwaarde resultaat teruggebracht naar de datum van de geactualiseerde exploitatie, in dit geval 01-01-2012, ter wille van de onderlinge vergelijkbaarheid

### *Looptijd*

De periode waarbinnen de ontwikkeling (planvoorbereiding) en de uitvoering (realisatie) van een plangebied plaatsvindt

### *Fasering*

De verdeling in tijd en geld over de looptijd van een project

### *Parameters*

De jaarlijks te bepalen percentages van kosten- en opbrengstenstijging aan de hand van de actuele economische omstandigheden en gerelateerd aan de looptijd van de plannen (10 – 12 jaar)

### *Kasstroom*

Het verschil tussen de kosten en opbrengsten uitgezet in de tijd

### *Strategische aankopen*

Strategisch verwervingsbeleid houdt in, dat de Gemeente vooruitlopend op verwachte planvorming, gronden aankoopt om binnen een bepaald gebied haar grondpositie en onderhandelingspositie te versterken

### *Bovenwijkse voorzieningen*

Een bovenwijkse voorziening is een werk, werkzaamheid of maatregel van openbaar nut, waar meerdere ontwikkellocaties of gebieden profijt van hebben en waarvan de realisatiekosten wettelijk verhaalbaar worden geacht

### *Bovenplanse kosten*

Bij bovenplanse kosten gaat het om de zogenoemde vrijwillige bijdrage in ruimtelijke ontwikkelingen. Dit is een financiële vergoeding aan de gemeente in de vorm van een fondsbijdrage voor in een vastgestelde structuurvisie vastgelegde ruimtelijke ontwikkelingen. Bepalingen over deze bijdrage kunnen op basis van vrijwilligheid worden opgenomen in een anterieure overeenkomst. Bij een aantal voorzieningen is sprake van een mogelijke toerekening aan exploitatiegebieden. De locaties die kansen bieden voor deze vorm van kostenverhaal, zijn aangeduid in de confrontatietabel.

### *(Commissie) BBV*

De Gemeentewet en de Provinciewet schrijven voor dat elke gemeente en elke provincie jaarlijks begrotings- en verantwoordingsstukken moet opstellen. Het Besluit begroting en verantwoording (BBV) bevat de regelgeving daarvoor. In het BBV is opgenomen dat er een commissie voor het Besluit begroting en verantwoording (commissie BBV) is met als taak zorg te dragen voor een eenduidige uitvoering en toepassing van het BBV. Dit doet zij ondermeer door het beantwoorden van praktijkvragen en het uitbrengen van richtinggevende notities

### *Inrichtingsplan*

Een inrichtingsplan is de grafische beschrijving van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling in een gebied. Het moet ruimtelijk-beheersmatig coherent ontwikkeld worden, maar is te groot of te complex om deze ontwikkeling volledig in de hand te hebben.

### *Beeldkwaliteitsplan*

Een beeldkwaliteitplan regelt de ruimtelijke kwaliteit (uiterlijk) van gebouwen en openbare ruimte voor een deel van de stad waarin ontwikkelingen gepland zijn. Een beeldkwaliteitplan vormt een belangrijk instrument voor de kwaliteitsbewaking van ruimtelijke plannen. Het beeldkwaliteitplan (BKP) is een beleidsstuk waarmee voor een bepaald deel van de gemeente het welstandsbeleid wordt gewijzigd, zoals neergelegd in de gemeentelijke welstandsnota. In artikel 12a van de woningwet is bepaald dat de gemeenteraad bevoegd is tot het vaststellen van welstandbeleid

### *Bestek*

Een bestek is de omschrijving van een uit te voeren (bouw)werk, inclusief de van toepassing zijnde administratieve, juridische en technische bepalingen, materialen en uitvoeringsvoorwaarden. Aan het bestek zijn tekeningen gekoppeld, de zogenaamde bestektekeningen die samen met de technische omschrijving de basis vormen van het contract tussen opdrachtgever en aannemer. Een bestek kan een volledige beschrijving, een functionele beschrijving of een prestatiebeschrijving van een werk zijn. In eerste instantie kan een bestek een basis vormen voor prijsvorming

### *Anterieure en posterieure overeenkomst en kostenverhaal*

Indien sprake is van een bouwplan (art. 6.2.1 Bro) en voor de goedkeuring van dit bouwplan een wijziging van een ruimtelijk besluit (bijv. bestemmingsplan) nodig is, is een gemeente conform Wro verplicht om haar kosten op de initiatiefnemer te verhalen. Deze kosten zijn limitatief opgenomen in de kostensoortenlijst (art. 6.2.3 t/m 6.2.6 Bro). Er zijn drie soorten manieren voor gemeenten om kosten te verhalen bij projectontwikkelaars. Een vrijwillige overeenkomst met een grondeigenaar, een *anterieure overeenkomst*, blijft het uitgangspunt van de wet. Hierin kunnen beide partijen over alle mogelijke onderwerpen afspraken met

elkaar maken. Wanneer de gemeente met één van de grondeigenaren geen anterieure overeenkomst heeft afgesloten, dan dient de gemeente een *exploitatieplan* op te stellen. Nadat een exploitatieplan opgesteld is kan de gemeente alsnog afspraken maken met een grondeigenaar. In deze *posterieure overeenkomst* kunnen echter enkel zaken worden behandeld die ook in het exploitatieplan staan vermeld. Toch kan dit voor zowel de gemeente dan wel de grondeigenaar voordelen hebben. Indien de gemeente zelf eigenaar is van de gronden dan worden de kosten verhaald door de uitgifte (verkoop) van gronden

#### *Boekwaarde*

Waarde waarvoor de activa in de boeken staan en waarvoor ze vervolgens op de balans worden gezet. Bij materiële vaste activa is de boekwaarde gelijk aan de aanschafwaarde minus de afschrijving. Bij immateriële vaste activa (zoals goodwill, octrooien of licenties) moet volgens IFRS de afboeking op de balanswaarde plaatsvinden met een ‘impairment test’ (toetsing van de boekwaarde aan de reële waarde ofwel de fair value) en mag er niet langer afgeschreven worden op basis van andere afschrijvingsmethoden. Ook bij vlottende activa kan de boekwaarde vermeld worden. Bij debiteuren kan bijvoorbeeld gecorrigeerd worden voor oninbaarheid. En bij voorraden voor demodage. In deze notitie zijn het de kosten minus de opbrengsten.

#### *Particulier opdrachtgeverschap*

Van particulier opdrachtgeverschap is sprake wanneer een particulier zelf de grond kan kopen of in erfpacht kan krijgen en daarna zelf kan bepalen met welke partijen zijn of haar woning wordt gerealiseerd. Een koper kan ook worden betrokken bij de bouwplannen van een projectontwikkelaar. Dit is een vorm van medezeggenschap die ook wel consumentgericht bouwen wordt genoemd en tegenwoordig veel wordt toegepast. Consumentgericht bouwen is geen vorm van particulier opdrachtgeverschap. De consument heeft wel medezeggenschap over de te bouwen woning, maar beschikt zelf niet over de grond(positie).

#### *Programma van Eisen*

Het Programma van Eisen is de basis van het ontwerp, of dit nu een gebouw betreft, een stedelijke ontwikkeling, een softwareapplicatie, een vaartuig, een voertuig, een vliegtuig, een keukenapparaat of een meubelstuk. Het is daarom een onderdeel van de opdracht aan een ontwerper. In het Programma van Eisen is nauwkeurig omschreven wat er van het product wordt verwacht

#### *Bouwclaim*

Bij het bouwclaim-model verkopen marktpartijen grond aan de gemeente in ruil voor het recht op afname van bouwrijpe kavels. De gemeenten dragen vrijwel volledig alle risico's van de grondexploitatie. De sturingsmogelijkheden voor de gemeente zijn ook maximaal. In feite is er slechts beperkt sprake van “samenwerking”: het bouwclaim-model zit dicht tegen actief grondbeleid aan

#### *Plankosten*

Planontwikkelingskosten en uitvoering en toezicht

## **Bijlage 1 Reële risico's**