



# Gemeente Leusden

## MEMO

---

**Aan** :  
**Cc** :  
**Van** : Jurjen Medendorp  
**Datum** : 13 september 2021  
**Betreft** : Financial Engineering Princenhof

---

### Karakteristiek Ontwikkeling Princenhof

- Transformatie van een kantoorlocatie naar een woningbouwlocatie
- De gemeente heeft, behoudens het openbaar gebied, geen eigendommen in het plangebied
- Ontwikkeling op basis van uitnodigingsplanologie, grondeigenaren bepalen zelf of en wanneer hun eigendom van kantoor naar woningbouw transformeert.
- Per te ontwikkelen locatie wordt een bestemmingsplan opgesteld
- De gemeente zorgt voor de upgrading van de openbare ruimte in het totale plangebied
- Het kostenverhaal vindt plaats middels een anterieure overeenkomst waarin zowel de kosten voor de planbegeleiding als de kosten voor de aanpassing van de openbare ruimte worden verhaald
- De te maken kosten zijn voor wat betreft de upgrading van het openbaar gebied te kwantificeren als investeringen in het openbaar gebied met een maatschappelijk nut.
- Autorisatie uitgaven en dekking middels budget-/kredietverlening door de raad.

### Kosten

- De gemeente heeft een Masterplan laten opstellen waarin de kaders en uitgangspunten voor de upgrading van het openbaar gebied zijn bepaald
- Op basis van het Masterplan is een globale kosten inschatting gemaakt; de totale kosten worden geraamd op € 1,58 miljoen gebaseerd op een onderliggende uitgewerkte raming opgesteld door een extern bureau. Welke op aanvraag is in te zien bij griffie. Deze kosten zijn onderverdeeld naar € 1,47 miljoen uitvoeringskosten en 0,1 miljoen kosten voor het opstellen en begeleiden van het Masterplan
- De kosten voor de begeleiding van de bestemmingsplannen per locatie zijn geraamd op € 20.000 per locatie. Derhalve totaal € 180.000 (10 locaties waarvoor 9 bestemmingsplannen worden opgesteld).
- Door tijdsverloop gedurende de ontwikkeling (circa 10 jaar) wordt ook rekening gehouden met een indexatie van de kosten, circa € 124.000 aanvullende kosten (2% per jaar gecombineerd met de veronderstelde planning)



- Totaal overzicht:

Kosten	Raming
Voorbereiding en begeleiding Masterplan	112.000
Deelgebied Kastanjelaan 7	75.000
Deelgebied 4 park Princenhof	555.500
Deelgebied 3 Larikslaan oost	297.000
Deelgebied 2 Kastanjelaan 7	215.000
Deelgebied 1 Olmenlaan/Larikslaan west	324.000
<b>Totaal Masterplan</b>	<b>1.578.500</b>
9 ontwikkelplots (feitelijk 10, één combinatie)	180.000
Index	123.000
<b>Totaal</b>	<b>1.881.500</b>

### Dekking

- Met de ontwikkelaars wordt een anterieure overeenkomst gesloten waarin een exploitatiebijdrage ter hoogte van 3% van de VON waarde (exclusief BTW) is overeengekomen
- De exploitatiebijdrage moet worden besteed aan begeleiding van het bestemmingsplan en upgrading van de bestaande openbare ruimte buiten de locaties
- Op basis van de stedenbouwkundige uitgangspunten die de gemeente heeft vastgelegd in het Transformatie kader is een raming gemaakt van de te verwachten exploitatiebijdrage. Als alle locaties worden herontwikkeld ontvangt de gemeente een exploitatiebijdrage van € 1,71 miljoen over een periode van 10 jaar. Deze raming is inclusief de indexatie van de verkoopopbrengsten gedurende deze periode (een stijging van 6,5% per jaar tot en met 2024, daarna 2% per jaar).
- Voor een drietal locaties is inmiddels een overeenkomst gesloten en heeft de gemeente een exploitatiebijdrage ontvangen. Voor een drietal andere locaties wordt dit op afzienbare termijn verwacht (gesprekken lopen al, nog geen overeenkomst getekend). Voor de overige locaties zijn nog geen concrete afspraken gemaakt.
- Bij het opstellen van het Masterplan bleek dat er gemeentelijk eigendom door particulieren in gebruik genomen is. De gemeente is bereid haar eigendom als snippergroen aan de particulieren te verkopen. De verwachte opbrengst is geraamd op € 0,18 miljoen. Voorgesteld wordt deze opbrengst in te zetten als aanvullende dekking van de ontwikkeling Princenhof

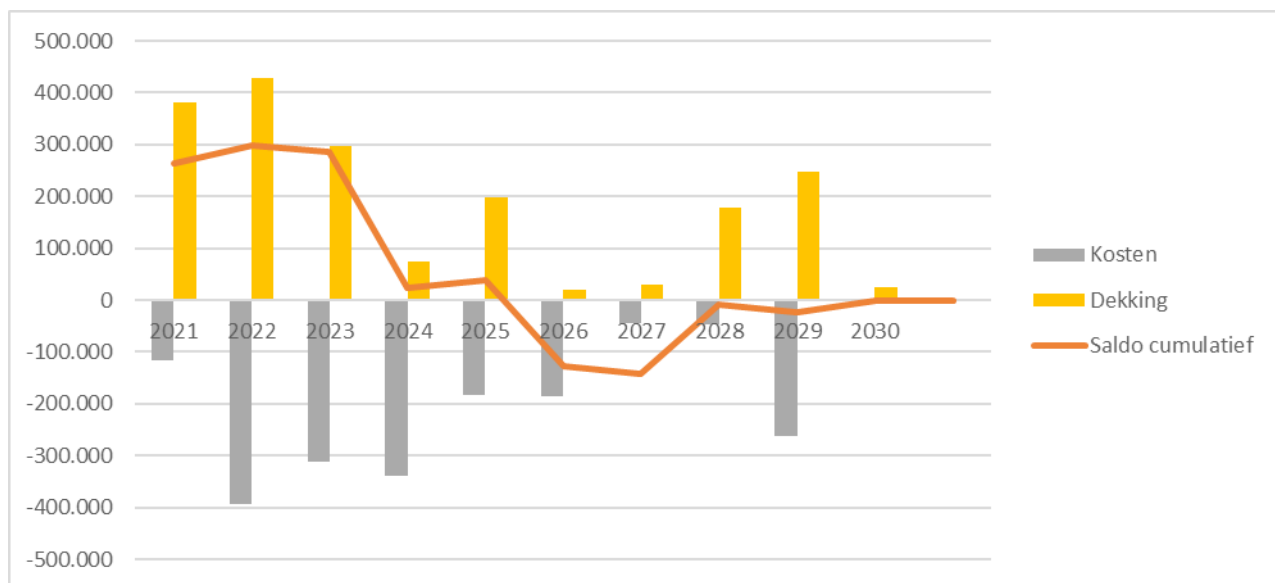


- Totaal overzicht

Opbrengsten	Raming
Overeenkomst gesloten	686.118
Overeenkomst verwacht	539.558
Nog geen overeenkomst	481.000
<b>Totaal exploitatiebijdrage</b>	<b>1.706.676</b>
Verkoop snippergroen	175.000
<b>Totaal</b>	<b>1.881.676</b>

### Verwacht verloop kosten en dekking

- Op basis van verwachtingen en keuzes is het volgende verloop van kosten en dekking ingeschat.



### Risico's

De gemeente heeft met het Masterplan openbare ruimte invulling gegeven aan hoe zij de binnenkomende exploitatiebijdragen besteden. Vooral nog zijn de inkomsten en uitgaven met elkaar in evenwicht (zie bijlage). Er is echter wel een aantal risico's waarvan de onderstaande twee het grootst zijn:

- De laatste projecten komen niet tot ontwikkeling, waardoor uiteindelijk niet alle exploitatiebijdragen binnenkomen (geraamd op circa € 481.000)
- De prijzen van bouwmaterialen en personeel stijgen momenteel enorm, waardoor er de opgetelde raming te laag is.

Conform de gebruikelijk methodiek om de financiële impact van een risico te bepalen (Impact = Kans x Financieel effect) wordt de hoogte van dit risico ingeschat op € 240.500 (zijnde een kans van 50% dat de ontwikkelingen niet door gaan maal het financieel effect



van € 481.000). Gezien de samenhang met het Grondbedrijf/Gebiedsontwikkeling wordt dit risico opgevangen binnen de Algemene Reserve van het Grondbedrijf.

Naast de genoemde risico's wordt ook een kans gezien, de exploitatiebijdrage heeft een directe link met de VON waarde van de te realiseren woningen. Door de forse stijging van de woningprijzen de laatste jaren en het vermoeden dat dit nog door zal zetten is er een kans dat de geraamde exploitatiebijdragen hoger uitvallen.

<b>Zekerheid</b>		
Overeenkomst gesloten	686.118	40%
Overeenkomst verwacht	539.558	32%
Geen overeenkomst	481.000	28%
Totaal	1.706.676	100%