1. ACTIEVE PROJECTEN

1.1. HAZESLINGER BREUKELEN

Algemeen
De Hazeslinger is het laatste deel van het centrumplan Breukelen. De huidige grondexploitatie van het centrumplan (voor zover gerealiseerd) staat fors in de min. De gemeente overweegt deze af te sluiten, het verlies te nemen en voor de laatste fase van het Centrumplan, de Hazeslinger, een nieuwe grondexploitatie te openen. De voorkeursvariant voor de Hazeslinger is een ontwikkeling van woningen, supermarkt, retail en tweelaags ondergronds (betaald) parkeren. Belangrijk voor de haalbaarheid van deze ontwikkeling is het invoeren van betaald parkeren in het centrum.

Bevindingen
Grondpositie voorkeursvariant
80% is in eigendom van de gemeente. Daarnaast dient nog voor € 1.522.500 te worden verworven (getaxeerd op basis van de huidige bestemming).

Grondpositie terugvaloptie
Voor 100% in het eigendom van de gemeente.

Voorziening
Voor het centrumplan (voor zover gerealiseerd) is een reserve opgenomen van € 5.644.000 die betrokken gaat worden bij de afsluiting van het gerealiseerde deel. Voor de laatste fase van het Centrumplan, de Hazeslinger, bij een nieuw op te stellen grondexploitatie, is een reserve van € 500.000 ('Hazeslinger schoon en zuinig': ten behoeve van het laag houden van het parkeertarief) opgenomen.

Bestuurlijke besluitvorming
De structuurvisie van de Hazeslinger is in maart 2010 vastgesteld door de Raad.

Programma
43 dure woningen, 2.487 m² BVO retail en 300 ondergrondse parkeerplaatsen.

Parameters
(VON-prijzen, grondquotes en grondprijzen zijn vergeleken met parameters uit bijlage 3.)

Parameter	Gebruikte data en beoordeling Fakton
VON-prijzen	Aan de bovenkant van de markt
Grondquotes	Grondquotes zijn hoog
Grondprijzen	Grondprijzen zijn hoog
Indices (kosten, opbrengsten en rente)	Opbrengstenstijging 3% → te hoog
Huidige boekwaarde	€ 1.145.000
Verwacht resultaat NCW 1-1-2012	Afhankelijk van variant en parkeerexploitatie
Fasering	Grondverkoop half 2014 = oplevering woning jan. 2016
Liquiditeitsbehoefte	Tot € 5.500.000 (afhank. van variant/ parkeerexploitatie)
Voorziening bij negatief resultaat	Afhankelijk van variant/ parkeerexploitatie

Risico's

Algemeen

De vastgoedexploitatie voor de gebouwde parkeervoorziening is globaal geraamd door Oranjewoud. De resultaten hiervan staan in de structuurvisie Centrum. Eén van de meest risicovolle onderdelen van de ontwikkeling is de gebouwde parkeervoorziening. Vooral in relatie tot het wel of niet realiseren van een betaald parkeerregime in het centrum. Voor het kostenneutraal exploiteren van de garage is volgens Oranjewoud minstens een parkeertarief van € 2,20 nodig. Op basis van de ontvangen informatie kan over de haalbaarheid van Hazeslinger op dit moment geen uitspraken worden gedaan.

Voorkeursvariant

De voorkeursvariant met daarin opgenomen een gebouwde parkeervoorziening, lijkt alleen haalbaar bij het invoeren van een betaald parkeerregime in het centrum. Omdat de vastgoedexploitatie van de gebouwde parkeervoorziening niet is doorgerekend, valt nog weinig te concluderen over de haalbaarheid.
In het rapport van LOS (StadOmLand) staat een residuele grondwaardeberekening (gebaseerd op gegevens van Bureau Rekenruimte) van het beoogde vastgoed (exclusief parkeervoorziening). De parameters die in deze berekening gebruikt worden, zijn niet specifiek en niet marktconform. Dit resulteert in te hoge grondopbrengsten, daarmee een te rooskleurig financieel beeld en een risico voor de haalbaarheid van het plan.

Terugvaloptie

Bij deze variant zullen de verwervingskosten minder hoog zijn, omdat afgezien wordt van het verwerven van het pand 'de Jager'. Voor de rest blijven de risico's zoals vermeld onder de voorkeursvariant bestaan.

O-variant

Bij het realiseren van een parkeer/verblijfsplein (geen ontwikkeling) blijft een boekwaarde van de grond overeind. Deze zal verder oplopen door de aanleg van het gratis maaiveld parkeren op het terrein van de Hazeslinger. Er staan geen opbrengsten tegenover.
Daarnaast is er in het geval van de 0-variant nog een ander risico. In dit geval komt de gemeente zijn beloftes richting bevolking over het ontwikkelen van het centrum niet na. Dit kan gevolgen hebben op het maatschappelijke en politieke vlak.

Advies

- Sluit de grondexploitatie van het centrumplan (voor zover tot nu toe gerealiseerd) af;
- Boek het ontstane verlies af, waarbij de reserves zijn meegenomen;
- Reserveer het mogelijk positieve resultaat voor de Hazeslinger (fase 3);
- Actualiseer de haalbaarheid voor de Hazeslinger op basis van de drie scenario's;
- Neem de realisatie en exploitatie van de ondergrondse parkeergarage hierin mee;
- Houd in de scenario's rekening met wel/niet betaald regime in het centrumplan;
- Actualiseer de grondopbrengsten naar marktconforme uitgangspunten;
- Leg vervolgens de haalbaarheid van de verschillende scenario's voor aan het College en de Raad.