Grondexploitatie Bloementuin 2025

Gemeente Teylingen

bbn adviseurs • 6 maart 2025



Status	Definitief
Bestandsnaam	Rapportage grondexploitatie Bloementuin 6 maart 2025.docx

Opgesteld door	I. Liefferink MSc
E-mail	i.liefferink@hltsamen.nl
Doorkiesnummer	088 - 226 24 07
Internet	www.bbn.nl

Inhoud

1.	**Inleiding**	**4**
2.	**Uitgangspunten**	**5**
2.1.	Plangebied	5
2.2.	Grondkosten	5
2.2.1.	Verwerving en uitplaatsing	5
2.2.2.	Uitvoeringskosten	6
2.2.3.	Plankosten en overige kosten	6
2.3.	Grondopbrengsten	6
2.3.1.	Woningbouw	6
2.4.	Planning / fasering	8
2.5.	Rekenparameters	8
3.	**Resultaat**	**9**
3.1.	Samenvatting	9
3.2.	Winstneming	10
3.3.	Kasstroom	10
3.4.	Verschilanalyse	11
4.	**Financieel perspectief**	**13**
4.1.	Risicoanalyse	13
4.2.	Monitoring	13

Bijlage 1 Kasstroomoverzicht

1. Inleiding

Het plan Bloementuin omvat de bouw van 88 woningen in het gebied gelegen tussen Parklaan, Narcissenlaan, Gladiolenstraat en Mondriaanlaan in Sassenheim. In het gebied bevonden zich voorheen maatschappelijke voorzieningen (o.a. een dansschool en een sporthal) en het tenniscomplex van de Sassenheimse Tennis Vereniging (STV). De gemeente was eigenaar van de gehele locatie.

In december 2017 is de 1e versie van de grondexploitatie Bloementuin vastgesteld. Een grondexploitatie moet conform de actuele voorschriften van de commissie BBV jaarlijks herzien worden om een actueel financieel beeld van het project te houden. Iedere herziening wordt opnieuw ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden.

Deze rapportage bevat de belangrijkste uitgangspunten en het resultaat van de grondexploitatie 2025. In deze grondexploitatie zijn de actuele inzichten omtrent het project Bloementuin verwerkt. Deze rapportage geeft daarmee een toelichting op de herziening van de grondexploitatie en bevat een verantwoording van de verschillen ten opzichte van de grondexploitatie Bloementuin 2024.

Stand van zaken op hoofdlijnen
In 2024 zijn de 32 sociale appartementen in deelplan A opgeleverd en is het woonrijp maken van het gebied grotendeels afgerond. De oplevering van de 56 vrije sector koopwoningen plandeel B is voorzien in de eerste helft van 2025. Ook het woonrijp maken (inclusief de aanleg van extra parkeerplekken aan de Crocussenstraat) wordt in 2025 afgerond. Daarmee kan de grondexploitatie Bloementuin bij de eerstvolgende actualisatie - begin 2026 - worden afgesloten.

2. Uitgangspunten

De belangrijkste uitgangspunten in de grondexploitatie zijn het plangebied, het woningbouwprogramma en bijbehorende grondprijzen, de planning/fasering en de rekenparameters.

2.1. Plangebied

Figuur 1 bevat de afbakening van het plangebied op basis van het stedenbouwkundig plan. Daarnaast zijn op de plankaart de twee fases/deelplannen weergegeven. Deelplan A betreft het gebied waar Stek het sociale woningbouwprogramma heeft gerealiseerd. Voor de realisatie van deelplan B is in 2022 een ontwikkelaar geselecteerd. De grondoverdracht voor dit deelplan heeft in 2023 plaatsgevonden.



Figuur 1 Afbakening plangebied en deelplangrenzen

2.2. Grondkosten

2.2.1. Verwerving en uitplaatsing

De gemeente was eigenaar van de gehele locatie. In het gebied bevonden zich voorheen maatschappelijke voorzieningen (o.a. een dansschool en een sporthal) en het tenniscomplex van de Sassenheimse Tennis Vereniging (STV). De boekwaarde van de grondexploitatie (de reeds gemaakte kosten) bevat de historische boekwaarde van de gemeentelijke panden die in het plangebied stonden en een budgetbijdrage aan de herstructurering van het sportcomplex om plaats te maken voor de nieuwe locatie van STV. Conform een raadsbesluit uit 2014 is aanvullend daarop een bedrag van € 1.100.000,- van de totale investering voor het nieuwe complex van STV ten laste gebracht van de grondexploitatie Bloementuin. De afrekening hiervan heeft eind 2019 plaatsgehad. Alle kosten voor de verwerving en uitplaatsing zijn daarmee onderdeel van de boekwaarde van de grondexploitatie.

2.2.2. Uitvoeringskosten

De oude panden in het plangebied zijn door de gemeente gesloopt ten behoeve van de woningbouwontwikkeling. De kosten hiervan zijn opgenomen in de boekwaarde van de grondexploitatie.

Het plangebied is inmiddels nagenoeg woonrijp gemaakt. Voor beide deelplannen ligt de verantwoordelijkheid voor de uitvoering bij respectievelijk Stek en de geselecteerde marktpartij. De kosten voor het bouw- en woonrijp maken voor deelplan A (sociale woningbouw) komen voor rekening van de gemeentelijke grondexploitatie en bedragen ca. € 570.000,-, inclusief meerwerk. Dit meerwerk is het gevolg van de sanering van een olietank - inclusief sanering van de bodem - en het plaatsen van extra ondergrondse containers. Dit meerwerk was bij de vorige actualisatie van de grondexploitatie al deels voorzien en begroot, maar heeft ten opzichte van vorig jaar desondanks geleid tot een overschrijding van het budget met ca. € 45.000,-.

Het bouw- en woonrijp maken van deelplan B is conform de koopovereenkomst voor rekening en risico van de geselecteerde marktpartij. Omdat de beroepsprocedure tegen het bestemmingsplan echter tot aanzienlijke vertraging en onzekerheid heeft geleid en het risico met zich meebracht van ontbinding van de koopovereenkomst, is als tegemoetkoming aan de marktpartij eenmalig een bijdrage van € 500.000,- in de kosten betaald. De afrekening van deze tegemoetkoming heeft in 2023 plaatsgevonden.

Tot slot is een post gereserveerd voor de aanleg van een aantal parkeerplaatsen buiten het plangebied. Een gespecificeerde kostenraming van deze werkzaamheden en prijzen vormt de onderlegger van dit budget. Een deel van de parkeerplaatsen (Gladiolenstraat) is in 2023 aangelegd en afgerekend. De overige parkeerplaatsen (Crocussenstraat) volgen in 2025. Het resterende budget hiervoor bedraagt ruim € 30.000,-.

2.2.3. Plankosten en overige kosten

De historische plankosten (voor interne en externe planbegeleiding) tot en met het jaar 2024 zijn opgenomen in de boekwaarde van de grondexploitatie. Een actuele raming van de toekomstige plankosten die voor rekening komen van de gemeente, is als (restant)budget opgenomen in de grondexploitatie. Omdat afgelopen jaar minder plankosten zijn gemaakt dan begroot en het project Bloementuin zich in de afrondende fase bevindt, wordt het restantbudget met ca. € 28.000,- naar beneden bijgesteld. Daarmee resteert voor plankosten nog een budget van € 25.000,-.

Naast een budget voor plankosten bevat de grondexploitatie een klein budget voor planschade. Dit budget blijft gehandhaafd voor het geval sprake is van planschadeclaims en wordt geïndexeerd naar het actuele prijspeil.

2.3. Grondopbrengsten

2.3.1. Woningbouw

De onderstaande tabel bevat het woningbouwprogramma in Bloementuin met de bijbehorende VON-prijzen (op prijspeil 1 januari 2021).

WONINGBOUWPROGRAMMA	aantal	von-prijs (in. btw)
deelplan A		
appartementen sociale huur	32	nvt
subtotaal deelplan A	*32*	
deelplan B		
rijwoningen (cat. 1)	10	€ 275.000
rijwoningen (cat. 2)	10	€ 300.000
rijwoningen (cat. 3)	2	€ 310.000
rijwoningen (cat. 4)	9	€ 350.000
rijwoningen (cat. 5)	5	€ 385.000
appartementen duur	20	€ 412.500
subtotaal deelplan B	*56*	*€ 19.695.000*
totaal deelplannen A en B	*88*	

2.3.1.1. Deelplan A

In deelplan A heeft Stek 32 sociale huurwoningen gerealiseerd. Met Stek is hiervoor een overeenkomst gesloten, op basis waarvan Stek het te bebouwen perceel voor een vastgestelde prijs van de gemeente heeft gekocht en vervolgens opdrachtgever was voor het bouw- en woonrijp maken. Omdat twee extra woningen zijn gerealiseerd ten opzichte van de 30 woningen waar aanvankelijk rekening mee werd gehouden, vindt nog een nabetaling plaats bovenop de oorspronkelijke grondprijs van € 450.000,-. Geïndexeerd naar prijspeil 1-1-2025 bedraagt deze nabetaling ca. € 32.500,-.

2.3.1.2. Deelplan B

Deelplan B biedt ruimte voor de ontwikkeling van 56 koopwoningen. In 2022 heeft de selectieprocedure voor een marktpartij voor dit deelplan plaatsgevonden. Met deze marktpartij (BAM Wonen) is eind 2022 een koopovereenkomst en anterieure overeenkomst gesloten. Daarin is afgesproken dat de marktpartij tevens opdrachtgever is voor het bouw- en woonrijp maken van deelplan B.

BAM heeft de te bebouwen percelen in 2023 van de gemeente afgenomen. Daarvoor is de overeengekomen grondprijs van € 5.100.000,- betaald, vermeerderd met een rentevergoeding van ca. € 119.000,-. In totaal heeft de gemeente daarmee een bedrag van ca. € 5.219.000,- ontvangen.

2.4. Planning / fasering

De resterende werkzaamheden in het gebied worden afgerond in 2025. Daarmee kan de grondexploitatie Bloementuin bij de eerstvolgende actualisatie - begin 2026 - worden afgesloten.

2.5. Rekenparameters

Bij de berekening van het resultaat van de grondexploitatie is gerekend met een rentepercentage van 0,36% en een discontovoet van 2,00%. De rentetoerekening aan de grondexploitatie is door de commissie BBV gemaximeerd tot het gewogen gemiddelde van het werkelijke rentepercentage van de externe financieringen. Voor de gemeente Teylingen betekent dit dat de gemeente 0,36% rente moet toerekenen aan grondexploitaties.

De te hanteren discontovoet is door de commissie BBV voor alle gemeenten vastgesteld op 2,0%. Met de discontovoet wordt de eindwaarde (eindresultaat) van de kasstroom teruggerekend naar de actuele netto contante waarde. De vaste discontovoet is bepaald met het doel de grondexploitaties van alle gemeenten onderling beter te kunnen vergelijken.

Voor indexatie van kosten en opbrengsten is in de grondexploitatie gerekend met de volgende percentages.

categorie	prijspeil 1-1-24 naar 1-1-25	2025
grondopbrengsten wonen - sociaal	n.v.t.	2,0%
aanleg parkeerplaatsen	3,0%	3,5%
plankosten	n.v.t.	5,5%
planschade	4,0%	3,5%

Aan deze parameters liggen de volgende overwegingen ten grondslag:

- Het resterende budget voor de parkeerplaatsen buiten het plangebied is geïndexeerd met 3% van prijspeil 1 januari 2024 tot 1 januari 2025, conform de ontwikkeling van de GWW-index.
- Op het budget voor planschade is een prijspeilcorrectie toegepast van 4%, conform de ontwikkeling van de CPI (Consumenten PrijsIndex) over afgelopen jaar.
- De kosten die de gemeente aan Stek vergoedt voor het bouw- en woonrijp maken, zijn aangepast naar de werkelijke kosten op basis van de eindafrekening. Daarmee is indexatie niet van toepassing.
- Het budget voor plankosten is opnieuw bepaald op basis van de actuele, nog te verwachten kosten. Daarmee is indexatie van het budget naar het actuele prijspeil niet meer van toepassing.
- De grondopbrengsten voor de twee extra woningen die Stek heeft gerealiseerd, zijn herberekend op basis van de indexatieafspraken uit de koopovereenkomst. Daarnaast wordt voor komend jaar gerekend met een voorzichtige opbrengstenstijging van 2% tot het moment van afrekening.
- Voor indexatie van de kosten voor aankomend jaar, zijn de indexpercentages voor aanleg parkeerplaatsen, plankosten en planschade gebaseerd op verwachtingen uit de Outlook Grondexploitaties van Metafoor.

3. Resultaat

3.1. Samenvatting

Onderstaande tabel bevat een beknopte samenvatting van de grondexploitatie Bloementuin 2025.

grondkosten			grondopbrengsten		
kosten t/m 2023	€	4.105.773	opbrengsten t/m 2023	€	5.673.558
winstnemingen t/m 2023	€	819.250			
correctie winstneming 2024	€	-10.067			
kosten 2024	€	23.892	opbrengsten 2024	€	-
te maken kosten			*te ontvangen opbrengsten*		
verwerving	€	-	verkoopbrengsten	€	32.509
sloop- en milieu	€	-	subsidies	€	-
civiele werken (incl. parkeerplaatsen)	€	600.295	overige opbrengsten	€	-
plankosten	€	25.000		€	-
overige kosten	€	16.050		€	-
subtotaal te maken kosten	€	641.345	subtotaal te ontvangen opbrengsten	€	32.509
totaal grondkosten	**€**	**5.580.193**	**totaal grondopbrengsten**	**€**	**5.706.067**

resultaat			
boekwaarde	1-jan-24	€	748.535
saldo kosten en opbrengsten 2024		€	-23.892
correctie winstneming 2024		€	10.067
boekwaarde	**1-jan-25**	**€**	**734.711**
nominaal		€	125.875
eindwaarde	31-dec-25	€	127.361
netto contante waarde	**1-jan-25**	**€**	**124.864**

De boekwaarde van de grondexploitatie Bloementuin was per 1 januari 2024 € 748.535,- positief. In totaal is in 2024 € 23.892,- aan kosten gemaakt. In 2024 zijn geen opbrengsten ontvangen. Op grond van regelgeving van de commissie BBV vindt bij deze actualisatie een correctie plaats op reeds genomen winst. Deze correctie bedraagt € 10.067,- en komt ten gunste van de grondexploitatie, maar ten laste van jaarrekening 2024 (zie paragraaf 3.2). Na saldering van kosten, opbrengsten en de correctie op de winstneming, komt de boekwaarde per 1 januari 2025 uit op € 734.711,- positief.

De verwachte eindwaarde per 31 december 2025 is € 127.361,- positief. Dit betreft het resultaat exclusief de in het verleden gerealiseerde winstnemingen. Bij de voorgeschreven discontovoet van 2,0% bedraagt het resultaat op netto contante waarde (per 1 januari 2025) € 124.864,- positief.

3.2. Winstneming

De commissie BBV heeft nadere regels gesteld over het nemen van winst uit grondexploitaties. Daarin is een balans gezocht tussen enerzijds het voorzichtigheidsbeginsel en anderzijds het realisatiebeginsel. Voorwaarde voor het mogen en moeten nemen van winst is dat het eindresultaat betrouwbaar kan worden ingeschat. In dat geval moet met de zogenaamde Percentage of Completion-methode (PoC-methode) worden berekend welk bedrag aan winst moet worden genomen. In die methodiek wordt het percentage gerealiseerde kosten vermenigvuldigd met het percentage gerealiseerde opbrengsten. Het daaruit volgende percentage van de eindwaarde is het bedrag dat als winst moet worden genomen.

Omdat de grondexploitatie Bloementuin een positief resultaat kent en de grond voor zowel deelplan A als B is verkocht, moet conform de systematiek van de commissie BBV in principe winst worden genomen. Echter, omdat de eindafrekening van het woonrijp maken nog niet heeft plaatsgevonden en het resultaat van de grondexploitatie door de meerkosten voor deze werkzaamheden iets verslechtert, leidt de PoC-berekening tot een 'negatieve winstneming'. Dit betekent dat in het verleden op grond van de PoC-systematiek te veel winst is genomen en een klein deel van deze winstneming moet worden gecorrigeerd.

Onderstaande tabel bevat de berekening van de winstneming.

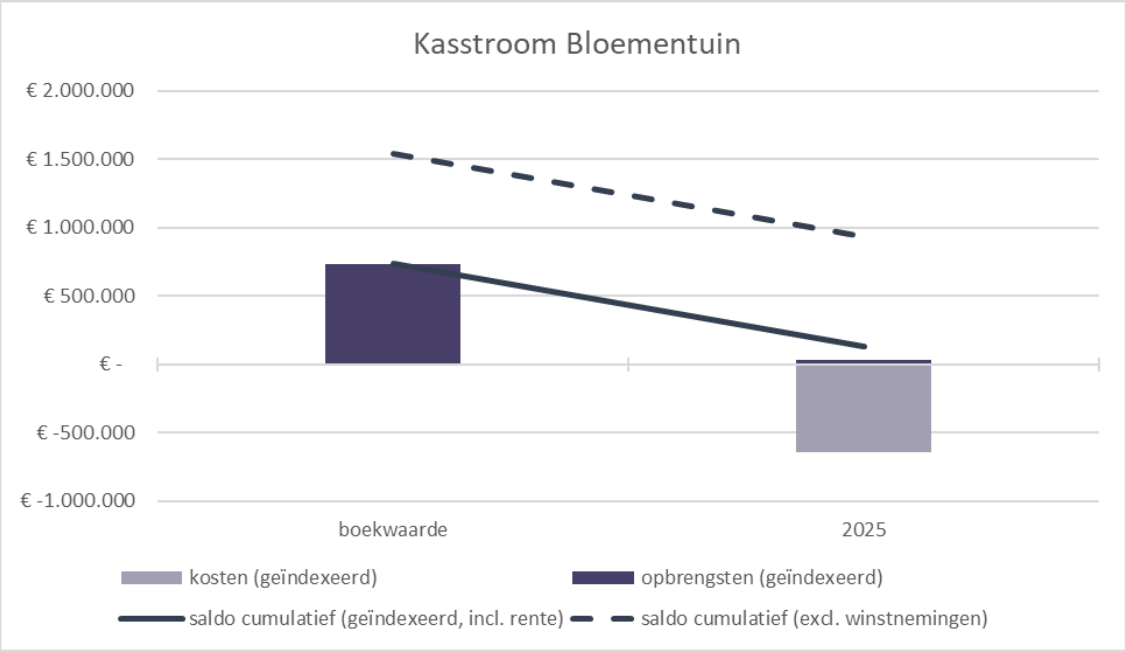
	totaal geraamd grex 2025		realisatie t/m 2024	%
kosten (incl. prijsontwikkeling en rente)	€	4.766.934	€ 4.129.665	86,63%
opbrengsten (incl. prijsontwikkeling en rente)	€	5.706.391	€ 5.673.558	99,42%
verwacht resultaat	**€**	**939.457**		
Percentage of Completion (PoC)		*86,13%*		
te nemen winst	*€*	*809.183*		
reeds genomen winst t/m 2023	€	819.250		
winstneming 2024	**€**	**-10.067**		

Op basis van het huidige resultaat blijkt dat over 2024 sprake is van een **negatieve** winstneming van € 10.067,-. Dat betekent dat met de huidige stand van zaken uit de PoC-berekening blijkt dat in voorgaande jaren een iets te groot deel van de eindwaarde als winst is genomen. Dit moet daarom (tijdelijk) worden teruggedraaid. De boekwaarde wordt als gevolg hiervan in positieve zin gecorrigeerd met een bedrag van € 10.067,-, ten laste van jaarrekening 2024.

Met de correctie op de winstneming over boekjaar 2024 (€ 10.067,- negatief) en de eerdere winstnemingen bij jaarrekening 2022 (€ 86.031,-) en jaarrekening 2023 (€ 733.219,-) is nu in totaal € 809.183,- winst genomen uit de grondexploitatie Bloementuin. Samen met de verwachte (positieve) eindwaarde van de grondexploitatie (€ 127.361,-) - die bij afsluiting van de grondexploitatie vrijvalt - komt het totale verwachte resultaat van het project (inclusief winstnemingen) uit op ca. € 936.000,- positief.

3.3. Kasstroom

Onderstaande figuur bevat de verwachte kasstroom van de grondexploitatie Bloementuin. De kasstroom van de grondexploitatie geeft inzicht in welke financiële middelen op welk moment benodigd dan wel beschikbaar zijn.



De kasstroom begint bij de huidige boekwaarde van de grondexploitatie van € 734.711,- positief en eindigt op de eindwaarde van € 127.361,- positief. De stippellijn betreft de kasstroom geschoond van reeds gerealiseerde winstnemingen. Deze eindigt op een eindwaarde van circa € 936.000,- positief.

Bijlage 1 bevat een getalsmatig overzicht van de kasstroom.

3.4. Verschilanalyse

Onderstaande tabel bevat een analyse van de verschillen op hoofdlijnen ten opzichte van de grondexploitatie van 2024.

verschilanalyse		
eindwaarde grondexploitatie 2024	€	128.000
eindwaarde grondexploitatie 2025	€	127.000
verslechtering	**€**	**-1.000**
correctie op winstneming 2024	**€**	**-10.000**
onderliggende verslechtering	**€**	**-11.000**
meerkosten woonrijp deelplan A	€	-45.000
verlaging post plankosten	€	28.000
indexatie extra woningen deelplan A	€	3.000
effect inflatie en rente	€	3.000

Het verwachte eindresultaat van de grondexploitatie Bloementuin 2024 was circa € 128.000,- positief op eindwaarde. Het verwachte eindresultaat van de grondexploitatie Bloementuin 2025 is circa € 127.000,- positief. Na verrekening van de correctie op eerder genomen winst van ca. € 10.000,-, is per saldo sprake van een verslechtering van de grondexploitatie (op eindwaarde) met ca. € 11.000,-.

De verslechtering is hoofdzakelijk toe te schrijven aan de meerkosten voor het woonrijp maken van deelplan A van ca. € 45.000,-. Anderzijds leidt het naar beneden bijstellen van de post plankosten en het doorberekenen van de contractueel overeengekomen index voor de 2 extra woningen in deelplan A tot een voordeel van respectievelijk € 28.000,- en € 3.000,-. Het resterende verschil van € 3.000,- positief kan worden verklaard door invloed van de aanpassing van parameters ten aanzien van kosten- en opbrengstenstijging.

4. Financieel perspectief

4.1. Risicoanalyse

Het resultaat van de grondexploitatie Bloementuin is gebaseerd op de actuele verwachtingen ten aanzien van macro-economische ontwikkelingen en de voortgang van het project Bloementuin. Aangezien de eindafrekening van het woonrijp maken in deel A op korte termijn plaatsvindt en daarna nog slechts beperkte kosten worden gemaakt, is het risicoprofiel van deze grondexploitatie zeer gering en kan het eindresultaat betrouwbaar worden ingeschat. Bovendien biedt de positieve eindwaarde van € 127.000,- nog voldoende ruimte om een onverhoopte tegenvaller op te kunnen vangen. Daarmee is een risicoanalyse voor dit project niet noodzakelijk.

4.2. Monitoring

Ondanks dat het project Bloementuin zich in de afrondende fase bevindt, is het van belang om de financiële stand van zaken goed in beeld te houden. Als de stand van zaken periodiek wordt geanalyseerd, blijft de financiële stand van het project actueel en kan adequaat worden gestuurd op het financiële resultaat.

Bijlage 1

Kasstroomoverzicht

BIJLAGE 1 - KASSTROOMOVERZICHT

FASERING EN CASHFLOW BLOEMENTUIN

KOSTEN	budget		2025
bouwrijp maken	€ 45.558	€	45.558
woonrijp maken	€ 524.458	€	524.458
planvoorbereidingskosten	€ 25.000	€	25.000
parkeerplaatsen	€ 30.279	€	30.279
planschade	€ 16.050	€	16.050
totaal kosten (nominaal)	€ 641.345	€	641.345
totaal kosten (geïndexeerd)	**€ 642.827**	**€**	**642.827**

OPBRENGSTEN	budget		2025
grondverkoop woningen sociaal (STEK)	€ 32.509	€	32.509
totaal opbrengsten (nominaal)	€ 32.509	€	32.509
totaal opbrengsten (geïndexeerd)	**€ 32.832**	**€**	**32.832**

SALDO	boekwaarde		2025
saldo nominaal	€ 734.711	€	-608.836
saldo geïndexeerd	**€ 734.711**	**€**	**-609.995**
cumulatief		*€*	*124.716*
rentesaldo		€	2.645
saldo geïndexeerd incl. rente	**€ 734.711**	**€**	**-607.350**
cumulatief		*€*	*127.361*

eindwaarde per 31-12-2025	**€**	**127.361**
netto contante waarde per 1-1-2025	**€**	**124.864**