Grondexploitatie Bloementuin 2024

Gemeente Teylingen

bbn adviseurs • 27 februari 2024



Status	Definitief
Bestandsnaam	Rapportage grondexploitatie Bloementuin 27 februari 2024.docx

Opgesteld door	I. Liefferink MSc
E-mail	i.liefferink@bbn.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
2.3.2.	Subsidie	7
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 stedenbouwkundig plan Bloementuin beoogt 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. dansschool, 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 2024. 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 2023.

Stand van zaken op hoofdlijnen
In 2023 is de grond voor deelplan B overgedragen aan de marktpartij die als winnaar uit de selectieprocedure is gekomen (BAM Wonen). Het bestemmingsplan Bloementuin is onherroepelijk geworden nadat het beroep tegen het bestemmingsplan na diverse gesprekken op 29 september 2023 is ingetrokken. Ook zijn de omgevingsvergunningen voor de bouw van de 88 woningen verleend en onherroepelijk geworden. De bouw van de 32 sociale appartementen in deelplan A is inmiddels gestart. De oplevering hiervan is medio 2024 voorzien. Het bouwrijp maken voor deelplan B is in het vierde kwartaal van 2023 gestart. De oplevering van de 56 vrije sector koopwoningen in dit plandeel is voorzien in het vierde kwartaal van 2024 (36 grondgebonden woningen) en het 1e kwartaal van 2025 (20 appartementen).

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 realiseert. 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. dansschool, 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 opgenomen in 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 wordt de komende periode bouw- en 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 naar verwachting € 487.429,-, uitgaande van oplevering van de openbare ruimte op 1 juli 2024.

Bij het bouwrijp maken van deelplan A is een verontreiniging van de bodem geconstateerd. Om het project niet te vertragen is de sanering hiervan betaald door Stek. De kosten van deze sanering bedroegen ca. € 38.000,-. Stek en de gemeente zijn in overleg over vergoeding van deze kosten. Aannemelijk is echter dat de kosten voor rekening komen van de gemeente, omdat de gemeente contractueel is overeengekomen dat de grond vrij van verontreiniging wordt geleverd. Het budget voor bouwrijp maken is daarom met € 38.000,- opgehoogd.

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 besloten om als tegemoetkoming aan de marktpartij eenmalig € 500.000,- bij te dragen in de kosten. 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 2024.

2.2.3. Plankosten en overige kosten

De historische plankosten (voor interne en externe planbegeleiding) tot en met het jaar 2023 zijn opgenomen in de boekwaarde van de grondexploitatie. De actuele raming van de toekomstige plankosten die voor rekening komen van de gemeente, is als restantbudget opgenomen in de grondexploitatie. Omdat afgelopen jaar vanwege de beroepsprocedure meer inzet nodig was van de ambtelijke organisatie en externe adviseurs en ook de komende jaren nog budget nodig is voor planbegeleiding en toezicht op het bouw- en woonrijp maken, is het budget voor plankosten met ca. € 28.000,- verhoogd.

Naast een budget voor plankosten bevat de grondexploitatie een klein budget voor planschade. Dit budget blijft gehandhaafd voor het geval zich een planschadeclaim voordoet.

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 realiseert Stek 32 sociale huurwoningen. 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 is voor het bouw- en woonrijp maken. Omdat twee extra woningen worden gerealiseerd ten opzichte van het woningaantal waar aanvankelijk rekening mee werd gehouden (30), vindt nog een nabetaling plaats van € 30.000,-, bovenop de oorspronkelijk betaalde grondprijs van € 450.000,-.

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. Met de rentevergoeding over de koopsom was in de grondexploitatie van 2023 nog geen rekening gehouden. Dit betreft ten opzichte van voorgaande actualisatie een meeropbrengst.

2.3.2. Subsidie

In de grondexploitatie werd voorheen rekening gehouden met een bijdrage van € 30.000,- vanuit het Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan (GVVP). Dit betrof een bijdrage voor de realisatie van de parkeerplaatsen aan de Gladiolenstraat en Crocussenstraat. De kosten voor de realisatie van deze plekken zijn opgenomen in de grondexploitatie. Volgens de laatste inzichten is echter geen sprake meer van een bijdrage vanuit het GVVP. Deze bijdrage is daarom in 2023 uit de grondexploitatie geschrapt.

2.4. Planning / fasering

In de grondexploitatie is rekening gehouden met de volgende planning:

- Woonrijp maken deelplan A 2024
- Bouwrijp maken deelplan B 2023 - 2024
- Woonrijp maken deelplan B 2024 - 2025
- Realisatie parkeerplaatsen buiten plangebied (Gladiolenstraat) 2023
- Aanleg parkeerplaatsen buiten plangebied (Crocussenstraat) 2024

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.

Het resterende budget voor de parkeerplaatsen buiten het plangebied wordt geïndexeerd met 5% van prijspeil 1 januari 2023 tot 1 januari 2024, conform de ontwikkeling van de GWW-index in dezelfde periode. Voor het budget voor planschade wordt een prijspeilcorrectie toegepast van 4%, conform de (afgeronde) jaarmutatie van de CPI over 2023. De bijdragen aan Stek voor het bouwrijp maken en bodemsanering en het budget voor plankosten zijn bijgesteld tot de verwachte kosten op basis van de laatste inzichten. Voor deze budgetten hoeft daarmee geen prijspeilcorrectie te worden toegepast.

Voor de indexatie van de kosten voor de komende jaren geldt dat de bijdragen voor bouw- en woonrijp maken en de bodemsanering (beiden aan Stek) zijn ingeschat op basis van de verwachte werkelijke kosten. Hetzelfde geldt voor de verwachte opbrengsten voor de twee extra sociale woningen in deelplan A. Deze bedragen zijn daarmee in de grondexploitatie niet aan indexatie onderhevig. De indexpercentages voor de budgetten plankosten en planschade worden wel geïndexeerd. De gehanteerde percentages zijn weergegeven in onderstaande tabel.

categorie	2024	2025
plankosten	5,0%	4,0%
planschade	3,0%	2,0%

3. Resultaat

3.1. Samenvatting

Onderstaande tabel bevat een beknopte samenvatting van de grondexploitatie Bloementuin 2024.

grondkosten			grondopbrengsten		
kosten t/m 2022	€	3.517.235	opbrengsten t/m 2022	€	454.204
winstneming 2022	€	86.031			
winstneming 2023	€	733.219			
kosten 2023	€	588.538	opbrengsten 2023	€	5.219.354
te maken kosten			*te ontvangen opbrengsten*		
verwerving	€	-	verkoopbrengsten	€	30.000
sloop- en milieu	€	-	subsidies	€	-
civiele werken	€	554.826	overige opbrengsten	€	-
plankosten	€	80.000		€	-
overige kosten	€	15.433		€	-
subtotaal te maken kosten	€	650.259	subtotaal te ontvangen opbrengsten	€	30.000
totaal grondkosten	**€**	**5.575.282**	**totaal grondopbrengsten**	**€**	**5.703.558**

resultaat			
boekwaarde	1-jan-23	€	-3.149.062
saldo kosten en opbrengsten 2023		€	4.630.817
winstneming 2023		€	-733.219
boekwaarde	**1-jan-24**	**€**	**748.535**
nominaal		€	128.276
eindwaarde	31-dec-25	€	127.774
netto contante waarde	**1-jan-24**	**€**	**122.813**

De boekwaarde van de grondexploitatie Bloementuin was per 1 januari 2023 € 3.149.062,- negatief. In totaal is in 2023 € 588.538,- aan kosten gemaakt. Daarnaast is in 2023 € 5.219.354,- aan opbrengsten ontvangen. Op grond van regelgeving van de commissie BBV vindt ten gunste van jaarrekening 2023 een tussentijdse winstneming plaats van € 733.219,- (zie paragraaf 3.2). Daarmee komt de boekwaarde per 1 januari 2024 uit op € 748.535,- positief.

De verwachte eindwaarde per 31 december 2025 is € 127.774,- positief. Dit betreft het resultaat exclusief de gerealiseerde winstnemingen. Bij de voorgeschreven discontovoet van 2,0% bedraagt het resultaat op netto contante waarde (per 1 januari 2024) € 122.813,- positief.

Afhankelijk van de voortgang van het project kan de grondexploitatie Bloementuin bij de volgende actualisatie worden afgesloten. In dat geval wordt voor de resterende werkzaamheden een restantkrediet gereserveerd.

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.

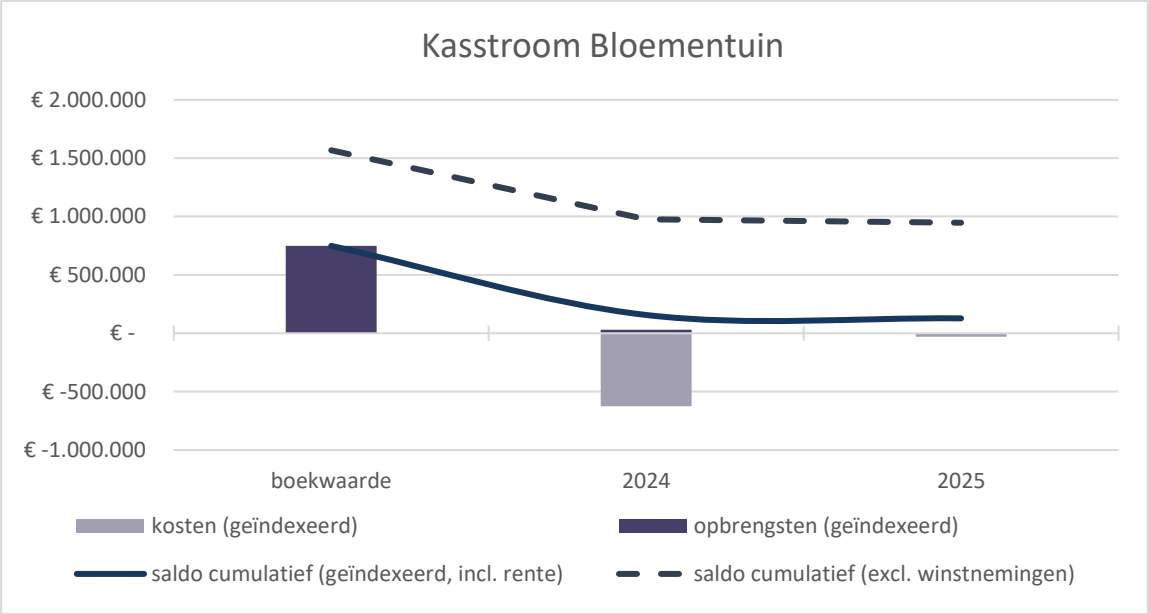
Omdat de grondexploitatie Bloementuin een positief resultaat kent en de grond voor zowel deelplan A als B is verkocht, moet conform de systematiek van de commissie BBV winst worden genomen. Onderstaande tabel bevat de berekening van de winstneming.

	totaal geraamd grex 2024		realisatie t/m 2023	%
kosten (incl. prijsontwikkeling en rente)	€	4.750.625	€ 4.105.773	86,43%
opbrengsten (incl. prijsontwikkeling en rente)	€	5.703.558	€ 5.673.558	99,47%
verwacht resultaat	**€**	**952.933**		
Percentage of Completion (PoC)		*85,97%*		
te nemen winst	*€*	*819.250*		
reeds genomen winst t/m 2022	€	86.031		
winstneming 2023	**€**	**733.219**		

Op basis van het huidige resultaat bedraagt de berekende winstneming over 2023 € 733.219,- . Deze winstneming is verrekend met de boekwaarde per 1 januari 2024. Inclusief winstnemingen (€ 86.031,- bij jaarrekening 2022 en € 733.219,- bij jaarrekening 2023) komt het verwachte resultaat van het project (op eindwaarde) uit op ca. € 947.000,-

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 € 748.535,- positief en eindigt op de eindwaarde van € 127.774,- positief. De stippellijn betreft de kasstroom geschoond van reeds gerealiseerde winstnemingen. Deze eindigt op een eindwaarde van circa € 947.000,- 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 2023.

verschilanalyse		
eindwaarde grondexploitatie 2023	€	1.206.000
eindwaarde grondexploitatie 2024	€	128.000
verslechtering	**€**	**-1.078.000**
winstneming 2023	**€**	**733.000**
onderliggende verslechtering	**€**	**-345.000**
rente grondverkoop deelplan B	€	119.000
overschrijding budget bouw- woonrijp	€	-463.000
verhogen post plankosten	€	-28.000
effect inflatie en rente	€	27.000

Het verwachte eindresultaat van de grondexploitatie Bloementuin 2023 was circa € 1.206.000,- positief op eindwaarde. Het verwachte eindresultaat van de grondexploitatie Bloementuin 2024 is circa € 128.000,- positief. Daarbij moet worden aangetekend dat bij deze actualisatie voortijdig ca. € 733.000,- winst wordt genomen. Dit komt tot uiting in een lager resultaat van de grondexploitatie. Omdat de winstneming echter ten gunste komt van jaarrekening 2023, is het effect voor de gemeentefinanciën neutraal.

Als de winstneming buiten beschouwing wordt gelaten, is sprake van een verslechtering van het resultaat (op eindwaarde) met circa € 345.000,-.

Deze verslechtering is hoofdzakelijk toe te schrijven aan de overschrijding van het budget voor bouw- en woonrijp maken met € 463.000,-. De belangrijkste redenen hiervoor zijn de compensatie van € 500.000,- die in 2023 is betaald aan de ontwikkelaar van deelplan B (als tegemoetkoming voor de onzekerheid rondom de beroepsprocedure tegen het bestemmingsplan) en de compensatie van Stek voor de kosten van bodemsanering in deelplan A.

De rentevergoeding die de marktpartij heeft betaald over de koopsom voor de grond voor deelplan B heeft een positieve invloed op het eindresultaat. In de grondexploitatie van 2023 was geen rekening gehouden met de ontvangst van een rentevergoeding. Daarnaast is sprake van een gunstige ontwikkeling van inflatie en rente, omdat de verwachte kostenstijging iets positiever uitpakt dan eerder verwacht.

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. Nu het beroep tegen het bestemmingsplan van de baan is en de overdracht van de grond voor deelplan B heeft plaatsgevonden, kan het eindresultaat van de grondexploitatie met een hoge mate van zekerheid worden ingeschat. De grootste toekomstige kostenpost in de grondexploitatie betreft het woonrijp maken: dit budget is echter gebaseerd op een vaste bijdrage die contractueel is overeengekomen. De risico's in de grondexploitatie Bloementuin zijn daarmee zeer beperkt en kunnen het eindresultaat niet meer significant beïnvloeden.

4.2. Monitoring

Voor het vervolg is van belang de financiën goed in beeld te houden. Als de volledige stand van zaken periodiek wordt geanalyseerd, blijft de financiële stand van het project actueel en kan in het vervolg van het project zo veel als mogelijk op financiën worden gestuurd. De grondexploitatie Bloementuin wordt ieder jaar geactualiseerd. De eerstvolgende herziening van de grondexploitatie zal in 2025 worden opgesteld.

Bijlage 1

Kasstroomoverzicht

KOSTEN	budget		2024		2025
verplaatsing tennisvelden STV	€	-	€ -	€	-
ontsluiting en pp tennisvelden	€	-	€ -	€	-
herbouwwaarde clubgebouw STV	€	-	€ -	€	-
budgetbijdrage herstructurering voetbalvelde	€	-	€ -	€	-
boekwaarde gebouwen plangebied	€	-	€ -	€	-
sloopkosten	€	-	€ -	€	-
milieukosten	€	-	€ -	€	-
bouwrijp maken	€	38.000	€ 38.000	€	-
woonrijp maken	€	487.429	€ 487.429	€	-
planvoorbereidingskosten	€	80.000	€ 60.000	€	20.000
parkeerplaatsen	€	29.397	€ 29.397	€	-
onvoorzien	€	-	€ -	€	-
belastingen	€	-	€ -	€	-
planschade	€	15.433	€ 7.717	€	7.717
totaal kosten (nominaal)	€	650.259	€ 622.543	€	27.717
totaal kosten (geïndexeerd)	**€**	**654.020**	**€ 624.577**	**€**	**29.443**

OPBRENGSTEN	budget		2024		2025
grondverkoop woningen sociaal (STEK)	€	30.000	€ 30.000	€	-
grondverkoop woningen deelplan B	€	-	€ -	€	-
bijdragen GVVP en subsidies	€	-	€ -	€	-
overige inkomsten	€	-	€ -	€	-
totaal opbrengsten (nominaal)	€	30.000	€ 30.000	€	-
totaal opbrengsten (geïndexeerd)	**€**	**30.000**	**€ 30.000**	**€**	**-**

SALDO	boekwaarde		2024		2025
saldo nominaal	€	748.535	€ -592.543	€	-27.717
saldo geïndexeerd	**€**	**748.535**	**€ -594.577**	**€**	**-29.443**
cumulatief			*€ 153.959*	*€*	*124.516*
rentesaldo			€ 2.695	€	564
saldo geïndexeerd incl. rente	**€**	**748.535**	**€ -591.882**	**€**	**-28.879**
cumulatief			*€ 156.653*	*€*	*127.774*

eindwaarde per 31-12-2025	**€**	**127.774**
netto contante waarde per 1-1-2024	**€**	**122.813**