

Grondexploitatie Bloementuin 2023

Gemeente Teylingen

bbn adviseurs • 19 juni 2023



Status	Definitief
Bestandsnaam	Rapportage grondexploitatie Bloementuin 19 juni 2023.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.	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 – GEHEIM 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 is eigenaar van de gehele locatie.

In december 2017 is de 1^e 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 2023. 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 2022.

Stand van zaken op hoofdlijnen

De verhuizing van de Sassenheimse Tennisvereniging (STV) naar Sportpark Roodemolen is afgerond. Het bouwplan is in twee deelfasen opgesplitst. De woningen in de sociale sector (deelplan A) worden gerealiseerd door Stek en de woningen in de vrije sector (deelplan B) door een marktpartij.

In 2022 heeft de procedure plaatsgevonden voor de selectie van een marktpartij. Uitkomst van deze procedure is dat een marktpartij is geselecteerd waarmee in december 2022 een koopovereenkomst is gesloten. Daarnaast is het bestemmingsplan op 30 juni 2022 vastgesteld. Stek is inmiddels begonnen met het bouwrijp maken van deelplan A. De verwachting is dat in 2023 de overdracht van de grond voor deelplan B plaatsvindt, waarna ook voor dit deel kan worden begonnen met het bouwrijp maken.

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. Tevens zijn in de plankaart de twee fases/deelplannen weergegeven. Deelplan A betreft het gebied waar Stek het sociale woningbouwprogramma zal realiseren. Voor de realisatie van deelplan B is in 2022 een ontwikkelaar geselecteerd. Met deze ontwikkelaar is eind 2022 een koopovereenkomst gesloten.



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

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

Het plangebied wordt de komende jaren 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. Daarnaast 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 deze budgetten.

Het bouw- en woonrijp maken van deelplan B is voor rekening en risico van de marktpartij. De budgetten voor deelplan B (ca. € 966.000,-) maakten voorheen onderdeel uit van de grondexploitatie, maar komen met het sluiten van de koopovereenkomst en anterieure overeenkomst - gezien de afspraken die hierin over het bouw- en woonrijp maken zijn vastgelegd - te vervallen.

2.2.3. Overige kosten

De historische plankosten (voor interne en externe planbegeleiding) tot en met het jaar 2022 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 aanzienlijk 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. € 128.000,- verhoogd.

Daarnaast is in 2022 € 23.000,- aan kosten gemaakt voor het verplaatsen van een sirenepost. Deze kosten waren niet in de grondexploitatie voorzien. Tot slot bevat de grondexploitatie een klein budget voor planschade.

2.3. Grondopbrengsten

De opbrengsten in de grondexploitatie betreffen de grondopbrengsten uit de grondverkoop van de woningbouwkavels.

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 (incl. btw)
deelplan A		
appartementen sociale huur	32	nvt
<i>subtotaal deelplan A</i>	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
<i>subtotaal deelplan B</i>	56	
<i>totaal deelplannen A en B</i>	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 zal zijn 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 in 2023 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 is eind 2022 een koopovereenkomst en anterieure overeenkomst gesloten. De marktpartij zal de te bebouwen percelen van de gemeente afnemen en zal opdrachtgever zijn voor het bouw- en woonrijp maken van deelplan B. Naar verwachting vindt de overdracht van de grond in 2023 plaats.

Het bod van de geselecteerde marktpartij is met € 5,1 miljoen aanzienlijk hoger dan het bedrag van ca. € 4,5 miljoen waar in eerdere actualisaties rekening mee was gehouden. Dit eerdere bedrag was gebaseerd op een inschatting op basis van makelaarsadviezen en gangbare grondquotes.

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 wordt daarom uit de grondexploitatie geschrapt.

2.4. Planning / fasering

In de grondexploitatie is voor de fasering van de nog te realiseren kosten en opbrengsten rekening gehouden met de volgende planning:

- | | |
|--|-------------|
| • Bouwrijp maken deelplan A | 2022 - 2023 |
| • Woonrijp maken deelplan A | 2024 - 2025 |
| • Grondverkoop deelplan B aan marktpartij | 2023 |
| • Bouwrijp maken deelplan B | 2023 - 2024 |
| • Woonrijp maken deelplan B | 2024 - 2025 |
| • Aanleg parkeerplaatsen buiten plangebied | 2023 |

2.5. Rekenparameters

In de berekening van het resultaat van de grondexploitatie zijn de volgende rekenparameters gehanteerd:

- | | |
|--|-------|
| • Kostenstijging 2023 | 5,00% |
| • Kostenstijging 2024 | 4,00% |
| • Kostenstijging 2025 en verder | 2,00% |
| • Opbrengstenstijging vanaf 2023 | 0,00% |
| • Rente | 0,38% |
| • Discontovoet (contant maken kasstroom) | 2,00% |

Voor de indexatie van de budgetten van 1 januari 2022 naar 1 januari 2023 is een percentage van 17% gehanteerd voor de kosten van het bouw- en woonrijp maken (in lijn met de ontwikkeling van de GWW-index) en 6% voor de plan- en overige kosten. De nog te ontvangen opbrengsten voor de grondverkoop voor deelplan B worden niet geïndexeerd, aangezien de grondverkoop naar verwachting op korte termijn plaatsvindt en het overeengekomen bedrag slechts beperkt geïndexeerd zal worden.

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 maximaal 0,38% rente mag 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 vastgesteld met het doel de grondexploitaties van alle gemeenten onderling beter te kunnen vergelijken.

3. Resultaat

3.1. Samenvatting

Onderstaande tabel bevat een beknopte samenvatting van de grondexploitatie Bloementuin 2023.

grondkosten		grondopbrengsten	
kosten t/m 2021	€ 3.397.149	opbrengsten t/m 2021	€ 454.204
winstneming 2021	€ 86.274		
kosten 2022	€ 120.086	opbrengsten 2022	€ -
<i>te maken kosten</i>		<i>te ontvangen opbrengsten</i>	
verwerving / uitplaatsing	€ -	verkoopopbrengsten	€ 5.130.000
sloop- en milieu	€ -	subsidies en bijdragen	€ -
civiele werken	€ 604.749	overige opbrengsten	€ -
plankosten	€ 115.000		€ -
overige kosten	€ 14.839		€ -
subtotaal te maken kosten	€ 734.588	subtotaal te ontvangen opbrengsten	€ 5.130.000
totaal grondkosten	€ 4.338.098	totaal grondopbrengsten	€ 5.584.204

resultaat			
boekwaarde	1-jan-22	€	-2.942.945
saldo kosten en opbrengsten 2022		€	-120.086
winstneming 2022		€	-86.274
boekwaarde	1-jan-23	€	-3.149.305
nominaal		€	1.246.106
eindwaarde	31-dec-25	€	1.206.589
netto contante waarde	1-jan-23	€	1.136.996

De boekwaarde van de grondexploitatie Bloementuin was per 1 januari 2022 € 2.942.945,- negatief. In totaal is in 2022 € 120.086,- aan kosten gemaakt (plankosten, verplaatsen sirenepost, rentetoerekening). Er zijn in 2022 geen opbrengsten ontvangen. Daarnaast heeft een tussentijdse winstneming plaatsgevonden van € 86.274,- (zie paragraaf 3.2). Daarmee komt de boekwaarde per 1 januari 2023 uit op € 3.149.305,- negatief.

De verwachte eindwaarde per 31 december 2025 is € 1.206.589,- positief. Bij de voorgeschreven discontovoet van 2,0% bedraagt het resultaat op netto contante waarde (per 1 januari 2023) € 1.136.996,- positief.

3.2. Winstneming

De commissie BBV heeft nadere regels gesteld over het nemen van winst uit grondexploitatie. 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.

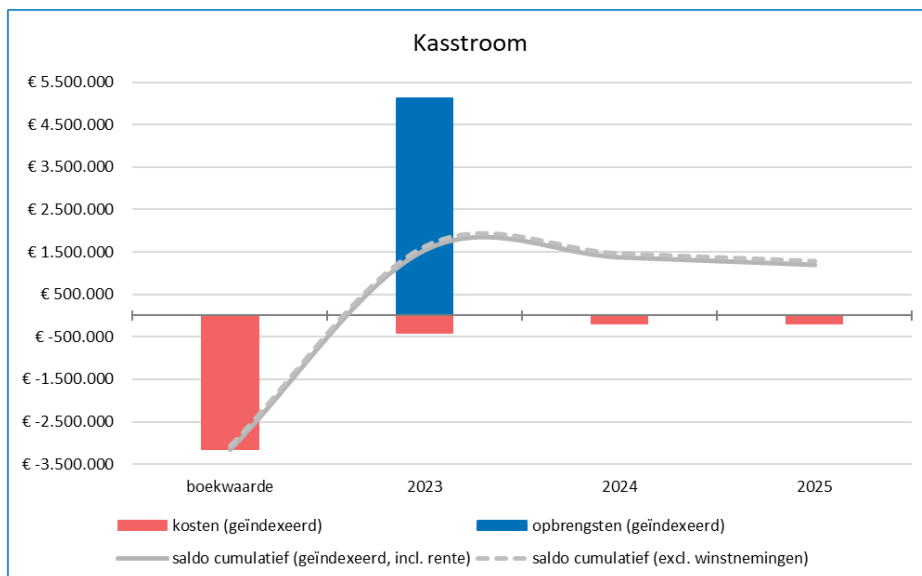
Omdat de grondexploitatie Bloementuin een positief resultaat kent en de grond voor deelplan A reeds is verkocht, moet conform de systematiek van de commissie BBV winst worden genomen. Onderstaande tabel bevat de berekening van de winstneming.

	totaal geraamd grex 2023		realisatie t/m 2022		%
kosten (incl. prijsontwikkeling en rente)	€	4.290.354	€	3.517.235	81,98%
opbrengsten (incl. prijsontwikkeling)	€	5.584.204	€	454.204	8,13%
verwacht resultaat	€	1.293.850			
<i>Percentage of Completion (PoC)</i>		6,67%			
te nemen winst	€	86.274			
<i>reeds genomen winst t/m 2021</i>	€	-			
winstneming 2022	€	86.274			

Op basis van het huidige resultaat bedraagt de berekende winstneming over 2022 € 86.274,-. Deze winstneming is verrekend met de boekwaarde per 1 januari 2023. Inclusief winstnemingen komt het verwachte resultaat van het project (op eindwaarde) uit op ca. € 1.293.000,-.

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 € 3.149.305,- negatief en eindigt op de eindwaarde van € 1.206.589,- positief. De stippellijn betreft de kasstroom geschoond van reeds gerealiseerde winstnemingen. Deze eindigt op een eindwaarde van circa € 1.293.000,- positief.

De geheime **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 2022.

verschilanalyse		
eindwaarde grondexploitatie 2022	€	-103.000
eindwaarde grondexploitatie 2023	€	1.206.000
verbetering	€	1.309.000
winstneming 2022	€	-86.000
hoger resultaat grondbieding deelplan B	€	648.000
vervallen kosten bouw- en woonrijp deelplan B	€	966.000
verhogen post plankosten	€	-128.000
verplaatsing sirenepost (onvoorzien)	€	-23.000
vervallen bijdrage GVVP	€	-30.000
effect inflatie en rente	€	-38.000

Het verwachte eindresultaat van de grondexploitatie Bloementuin 2022 was circa € 103.000,- negatief op eindwaarde. Het verwachte eindresultaat van de grondexploitatie Bloementuin 2023 is circa € 1.206.000,- positief. De actualisatie van de grondexploitatie leidt daarmee tot een verbetering van het resultaat (op eindwaarde) met circa € 1.309.000,-.

De verbetering van het resultaat is voor een belangrijk deel toe te schrijven aan het feit dat het grondbod voor deelplan B aanzienlijk hoger is uitgevallen dan verwacht en dat de kosten voor het bouw- en woonrijp maken van dit deelplan niet meer voor rekening en risico komen van de gemeente, maar gedragen worden door de geselecteerde marktpartij.

Aan de andere kant zijn er een paar factoren die het resultaat in negatieve zin beïnvloeden, zoals de onvoorziene verplaatsing van een sirenepost, de extra ambtelijke inzet die nodig is om het project te begeleiden, het vervallen van de bijdrage uit het GVVP en de forse inflatie van kosten voor bouw- en woonrijp maken. De voortijdige winstneming van ca. € 86.000,- komt tot uiting in een lager resultaat van de grondexploitatie; omdat de winstneming echter ten gunste komt van jaarrekening 2022, is het effect voor de gemeentefinanciën neutraal.

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. Met het sluiten van de koopovereenkomst voor deelplan B met de geselecteerde marktpartij is het resultaat van de grondexploitatie sterk verbeterd en is er aanzienlijk meer zekerheid over het eindresultaat ten opzichte van de grondexploitatie van 2022. Daarmee zijn de risico's binnen de grondexploitatie beperkt.

Momenteel loopt er nog een beroepsprocedure bij de Raad van State tegen het bestemmingsplan. De verwachting is dat dit beroep niet gegrond wordt verklaard, definitief uitsluitel hierover volgt naar verwachting in de loop van 2023. Daarnaast is er een risico dat verdere extreme prijsstijgingen leiden tot hogere kosten voor het bouw- en woonrijp maken van deelplan A. Het eindresultaat van € 1.206.000,- op eindwaarde is echter ruim voldoende om eventuele verdere prijsstijgingen op te vangen. Het positieve resultaat betekent ook dat de voorziening die bij de actualisatie van de grondexploitatie van 2022 was getroffen voor het verwachte tekort van € 103.000,- vrijvalt.

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 2024 worden opgesteld.