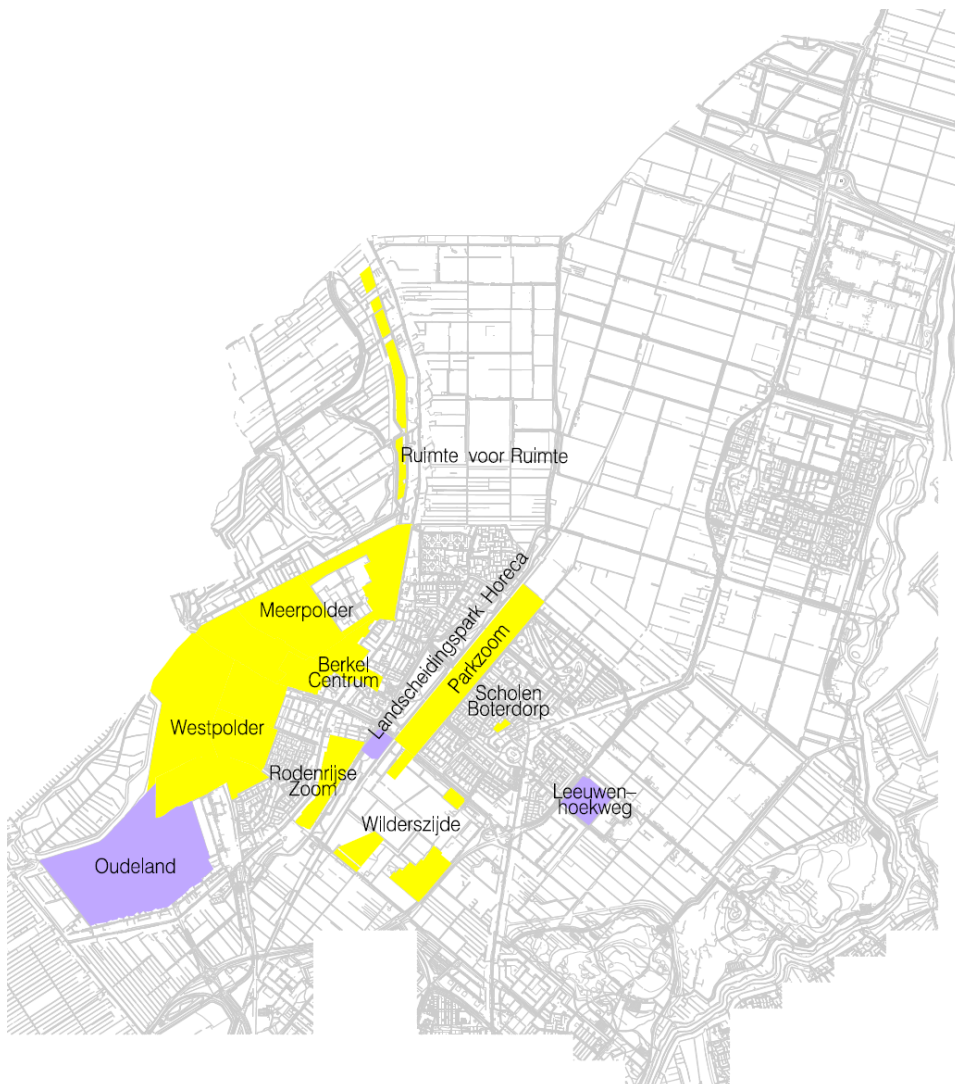


Meerjaren Prognose Grondexploitaties (MPG) 2020



Domein: Ruimte & Economie

Team: Gebiedsopgaven

Datum: mei 2020

Corsanummer: T20.01046

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Leeswijzer	4
2	Woningbouw	6
2.1	Inleiding	6
2.2	Woningmarktafspraken met de Regio Rotterdam	6
2.3	Woningbouwplanning	7
2.4	Relatie woningbouwprogramma en financiën	8
3	Bedrijventerreinen	9
3.1	Inleiding	9
3.2	Vraag en aanbod	9
3.3	Fasering	10
4	Uitgangspunten van de grondexploitaties	11
4.1	Projecten en programma	11
4.2	Looptijd van de projecten	12
4.3	Planning	13
4.4	Grondprijzen	14
4.5	Parameters	14
4.5.1	Kostenstijging	15
4.5.2	Opbrengstenstijging	15
4.5.3	Rente	16
4.6	Plankosten (voorheen VTA)	17
4.7	Vennootschapsbelasting (Vpb)	17
4.8	Nieuw rekenmodel	17
5	Resultaten	19
5.1	Resultaat afgesloten projecten	19
5.2	Resultaat MPG 2020	19
5.3	Tussentijdse winstneming	20
5.4	Verwerking van het tekort en totaal voordeel	21
5.5	Bleizo	22
5.6	Bedrijvenschap Hoefweg	23
6	MVA - Wilderszijde	24
7	Risico's	25
7.1	Risicoanalyses	25
7.2	Algemene risico's	25
7.3	Project-specifieke risico's	25

1 Inleiding

Ieder jaar actualiseren we de berekeningen van onze gemeentelijke grondexploitaties. Deze leggen we, gelijktijdig met de jaarrekening, aan de raad ter besluitvorming voor via de Meerjaren Prognose Grondexploitaties, kortweg: het MPG. Peildatum van het MPG is 1 januari 2020. Naast het MPG rapporteren we jaarlijks bij de Begroting over grote afwijkingen (peildatum 1 juli), inclusief een globale doorkijk naar de eerstvolgende actualisatie.

Het MPG 2020 gaat in op de voortgang van de projecten en de belangrijkste wijzigingen ten opzichte van het MPG 2019. Bij de actualisatie van de grondexploitaties verwerken we de realisatie van het voorgaande jaar en kijken we vooruit rekening houdend met de actuele ontwikkelingen¹. Deze bestaan uit concrete afspraken die zijn gemaakt over bepaalde projecten, meer algemene ontwikkelingen en trends die zich voordoen op de markt voor woningbouw en bedrijventerreinen, alsook ontwikkelingen in bijvoorbeeld de financiële wereld. We sluiten aan bij de actuele regelgeving vanuit het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) en de vennootschapsbelasting (Vpb) en we leggen verantwoording af over gemaakte afspraken over projecten en algemene beleidskaders zoals de nota Grondbeleid.

Corona

De meest recente ontwikkelingen rondom Corona zijn niet meegenomen in de voorliggende MPG en grondexploitaties. Ten tijde van het opstellen van (de uitgangspunten van) het MPG speelde deze situatie nog niet. Deze pandemie zal van invloed zijn op de gemeentelijke grondexploitatieprojecten echter is het momenteel onbekend hoe en in welke mate dit effect heeft op de resultaten. Indien zicht is op de afwijkingen als gevolg van de Corona pandemie op de voorliggende cijfers zullen wij hierover rapporteren bij de Begroting.



Woningmarkt¹

Recente uitspraak van de Raad van State over stikstof en de strengere PFAS normen zorgen voor onzekerheid in de markt. Daar waar in het recente verleden sprake was van een overvloed aan werk zorgt de onduidelijkheid over nieuwe wet- en regelgeving ervoor dat (bouw)projecten noodgedwongen worden stilgelegd. In de maanden september en oktober gingen bijna een kwart meer bouwbedrijven failliet dan in dezelfde maanden vorig jaar. Bovendien worden landelijk nog beperkt vergunningen verstrekt voor nieuwe bouwprojecten en we verwachten dat hierdoor, na afronding van lopende projecten, meer faillissementen volgen. De vraag naar woningen is echter nog altijd groot en door de recente ontwikkelingen neemt de druk op de woningmarkt alleen maar toe.

In Lansingerland hebben we voor het merendeel van onze projecten al overeenkomsten gesloten en staan de grondprijzen vast. Op MPG-niveau zijn de prijseffecten dan ook beperkt. Wel zien we dat het aantal opleveringen in 2019 ongeveer gelijk zijn aan de verwachting.

We sloten in 2019 diverse overeenkomsten voor onder meer Westpolder-Bolwerk, Parkzoom, Meerpolder en Oudeland. Ook zijn voor de projecten Parkzoom en Wilderszijde allonges getekend als aanvulling op oude overeenkomsten waarmee partijen de ontwikkeling op de korte termijn bekrachtigen. Op 1 januari 2020 staan voor circa 700 woningen vergunningen open, waarvan een groot deel in 2019 afgegeven is. Hiermee is meer zekerheid verkregen over de realisatie van woningen in de komende jaren. Naar verwachting worden er dan ook niet minder woningen gebouwd, alleen ligt het tempo lager dan gehoopt

¹ Ten tijde van het opstellen van de uitgangspunten voor de herziening van de grondexploitaties en het herzien van alle grondexploitaties was er nog geen sprake van Corona. De mogelijke financiële effecten van deze pandemie zijn niet in voorliggende grondexploitaties meegenomen.

en eerder verwacht. Dit geldt voor zowel de gemeentelijke grondexploitaties als de particuliere ontwikkelingen.

In de nota Grondbeleid 2019-2022 hebben we voor de betaalbare woningen (sociaal en starters) een aantal aanvullende voorwaarden opgenomen, met als doel de beschikbaarheid van woningen voor deze doelgroepen ook op lange(re) termijn te borgen. In de woningmarktafspraken met de regio Rotterdam is de regionale opgave voor de sociale woningbouw voor de komende jaren vastgelegd en ook hoe wij hier als Lansingerland aan bijdragen.



Financiële ontwikkelingen¹

De Nederlandse economie bevindt zich nog steeds in een hoogconjunctuur en is in 2019 met ca. 2,5% gegroeid. Naar verwachting neemt deze groei de komende jaren wat af. Er blijft sprake van groei, maar in een lager tempo. De bouw blijft naar verwachting het sterkst doorgroeien mede door extra overheidsinvesteringen in infrastructuur. De rente ligt op dit moment nog laag, net als in de afgelopen jaren. Naar verwachting zal de rente op middellange termijn wel weer gaan stijgen. De hoogte en invloed hiervan zijn nu niet bekend, maar dit kan een (grote) invloed hebben op de bouwmarkt.



Bedrijvenmarkt¹

Er is een grote vraag naar grootschalige logistieke distributievraag door het nog steeds groeiende marktaandeel van het online winkelen. Vooral op de toplocaties zien we deze groei en ook stijgende grondprijzen. De locatie is niet alleen belangrijk qua bereikbaarheid, maar ook de beschikbaarheid van goed personeel zal naar verwachting door gaan werken in de locatiekeuze van bedrijven. Het vertrouwen in de bedrijvenmarkt is groot en ontwikkelende beleggers nemen meer risico's.

Bovenstaande ontwikkelingen zien we ook terug in Lansingerland. Door onze actieve marketing en acquisitie staat Lansingerland nationaal en internationaal op de kaart. In 2019 hebben we onze omzetdoelstellingen met een uitgifte van ruim 12,66 ha gehaald.

Verwachtingen voor de toekomst

De vraag naar (grote) bedrijfskavels is er nog steeds. Dit zien we terug in verkopen en gesprekken die wij voeren met geïnteresseerde partijen. Het aanbod op onze bedrijventerreinen wordt wel steeds minder door de gerealiseerde verkopen. Bijna alle gronden op bedrijventerrein Leeuwenhoekweg zijn verkocht of onder optie en voor Oudeland loopt de verkoop op dit moment goed. Hoe de vraag naar bedrijfskavels zich op lange termijn ontwikkeld is onzeker. Op voorhand trachten we de verkaveling zo efficiënt mogelijk in te richten afgestemd op de marktvraag. De prijs die men bereid is te betalen voor een bedrijfskavel is sterk afhankelijk van de grootte van het kavel, de bouw mogelijkheden en de sector waarin het bedrijf actief is. Differentiatie van grondprijzen is dan ook nodig. Hier blijven wij op inspelen met ons grondprijsbeleid door te werken met een bandbreedte. Wij zetten ons volop in om het in de grondexploitaties beoogde programma te realiseren en zo onze grondposities en schuldenlast af te bouwen. Ook voor particuliere initiatieven staan wij open indien deze van meerwaarde zijn voor onze gemeente.

1.1 Leeswijzer

Deze toelichting gaat als eerste in op de programmering en fasering van de woningbouw en de bedrijventerreinen. Vervolgens lichten we de gehanteerde uitgangspunten zoals rente, kosten- en opbrengstenstijging en voorschriften vanuit het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) toe. Dit vormt de basis voor de actualisatie van de grondexploitaties en daarmee het MPG 2020.

In hoofdstuk 5 lichten we de resultaten toe. Het MPG 2020 geeft inzicht in de verschillen ten opzichte van het MPG 2019. Naast de bijgevoegde toelichtingen per project van alle gemeentelijke grondexploitaties, staan we in deze toelichting ook stil bij de ontwikkelingen in de gemeenschappelijke

regelingen Bleizo en Hoefweg en het “niet in exploitatie genomen gebied” Wilderszijde. Tot slot geven we inzicht in de belangrijkste risico's en het verloop hiervan.

Als geheime bijlage zijn de financiële gegevens van de verschillende projecten opgenomen. Vanwege de belangen die hierbij kunnen spelen maken deze financiële projectgegevens onderdeel uit van de geheime bijlage. Op basis van de Financiële Verordening is een overzicht bijgevoegd van alle te maken kosten en opbrengsten per project voor de looptijd van het project.

2 Woningbouw

2.1 Inleiding

Bij de actualisatie van de grondexploitaties voor 2020 borduren we in eerste instantie voort op de bestaande programmering en fasering. Deze programmering en fasering is onder meer gebaseerd op de afspraken zoals deze zijn gemaakt in overeenkomsten met diverse ontwikkelaars, woningmarktafspraken met de regio Rotterdam en woningmarktonderzoeken.

2.2 Woningmarktafspraken met de Regio Rotterdam

Begin 2019 ondertekenden we het Regioakkoord met de nieuwe woningmarktafspraken met de regio Rotterdam. Doel van deze afspraken is te voorzien in voldoende woningen en specifiek voldoende sociale woningen, een meer evenwichtige spreiding van de sociale voorraad in de regio en een gevarieerd aanbod. In het voorjaar van 2019 heeft de provincie aangegeven van vier regiogemeenten nog niet hun bod te accepteren, maar met de gemeenten de mogelijkheid te onderzoeken voor het toevoegen van meer sociaal ten behoeve van een betere regionale spreiding. Voor Lansingerland richt de provincie zich met name op de woningbouwontwikkeling Wilderszijde. Deze locatie is in 2019 door BZK en de partners van de Zuidelijke Randstad aangemerkt als Woondeal-versnellingslocatie en komt mogelijk in aanmerking voor een bijdrage uit de Woningbouwimpulsgelden.

Voor onze grondexploitaties zijn, samengevat, de volgende afspraken van belang:

- We groeien als gemeente in een passend tempo naar een omvang van 75.000 inwoners in 2030. Dit doen we toekomstbestendig, financieel weloverwogen en vanuit een breed volkshuisvestelijk perspectief.
- We bieden de inwoners aansprekende, uitnodigende en bereikbare woningen aan in een aantrekkelijke woon- en leefomgeving met een grote variëteit in type en prijsklassen, zowel koop als huur. De woningen zijn zowel voor starters als voor hen die willen doorstromen naar een woning, die past bij de volgende fase van het leven.
- Wij zijn en blijven een gemeente waar je midden in de Randstad in een dorpse landelijke omgeving prettig kunt wonen en goede voorzieningen hebt op het gebied van winkels, scholen, openbaar vervoer, sport en recreatie.
- We zetten in op het verder uitbreiden van de woningvoorraad in Lansingerland met 4.000 tot 7.000 aansprekende, gevarieerde en bereikbare woningen tot 2030.
- We zetten in op het op tempo houden van lopende en nieuwe woningbouwontwikkelingen. We streven naar een gemiddelde woningproductie van 400-500 woningen per jaar.
- We stemmen woningbouwontwikkelingen, voorzieningen en de openbare ruimte af op de samenstelling van de samenleving. We letten goed op specifieke behoeften zoals sociale woningbouw, starters, ouderen en middeninkomens (huur en koop). Bij grotere uitleglocaties als Wilderszijde gaan we uit van minimaal 30% betaalbare woningen (sociaal + starters). Bij inbreidingslocaties en herontwikkelingen wegen we het woningbouwprogramma af rekening houdend met identiteit, woningbehoefte, differentiatie, leefbaarheids- en duurzaamheidsdoelstellingen en financiële haalbaarheid.
- We zetten onze 'brede aanpak sociaal' voort. Dit betekent niet alleen het toevoegen van nieuwe sociale woningen, maar ook grote aandacht voor het behoud van de sociale voorraad in Lansingerland nu en in de toekomst.

In 2020 actualiseren we de gemeentelijke Woonvisie. Hierbij sluiten we waar mogelijk aan op de Omgevingsvisie. Bovenstaande afspraken maken hier deel van uit.

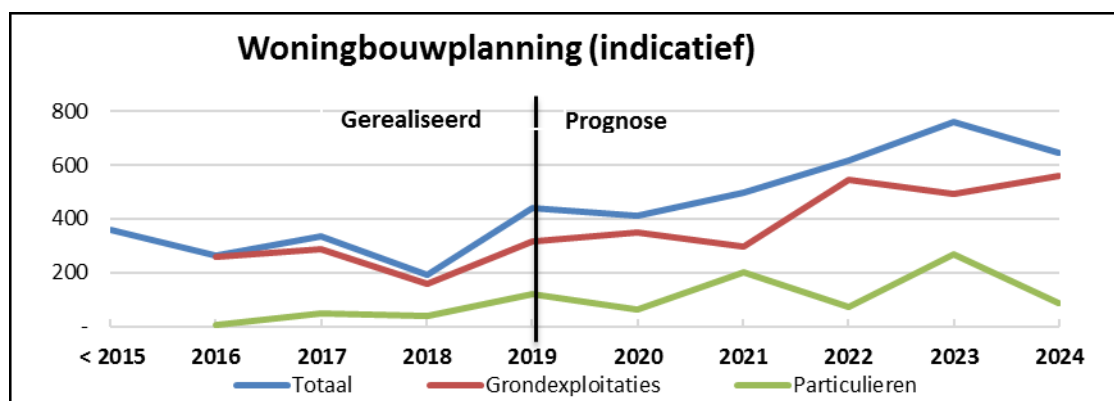
2.3 Woningbouwplanning

In de grondexploitaties zetten we de geraamde opbrengsten uit grondverkoop uit in de tijd. Na verkoop van de (bouwrijpe) grond kan de ontwikkelende partij starten met de bouw. De oplevering vindt gemiddeld 1 tot 2 jaar later plaats. Op basis hiervan wordt bij de jaarlijkse actualisatie van de grondexploitaties ook de woningbouwplanning geactualiseerd. In deze planning nemen we ook de particuliere initiatieven mee. De woningbouwplanning verwerken we ook in de jaarlijks te actualiseren Planmonitor van de Provincie, die de regio (SvWrR) mede gebruikt om de afspraken van het Regioakkoord te monitoren.

We gaan uit van een gemiddelde oplevering van 400-500 woningen per jaar. In 2019 zijn er 438 woningen opgeleverd. Dit ligt in lijn met de doelstelling en de inschatting bij het MPG 2019. Zoals aangegeven in de inleiding zijn de spanningen op de woningmarkt groot. De vraag naar woningen is hoog maar PFAS en stikstof normeringen zorgen voor de beperkte bouw van woningen. Bovendien zal de Corona pandemie een effect hebben op de planvorming en realisatie van nieuwe woningen op zowel korte als (middel)lange termijn. De exacte effecten hiervan zijn nog niet te overzien en vertaald in de planning.

Vooralsnog denken we de geplande opleveringen van 400-500 woningen per jaar de komende jaren te kunnen halen. Als gemeente hebben wij hier echter maar zeer beperkt invloed op. In de overeenkomsten waarbij wij als gemeente de grondexploitatie voeren maken we afspraken over afname van gronden en betaalmomenten. Bij particuliere ontwikkelingen heeft de gemeente geen grondpositie en zijn we afhankelijk van het initiatief van de ontwikkelende partij. Het is aan de ontwikkelaar om te bepalen wanneer hij start met de planuitwerking en bouwen van de opstallen.

Onderstaande grafiek geeft een indicatie van de woningbouwplanning voor de komende jaren op basis van de huidige inzichten, onderverdeeld naar grondexploitaties en particuliere ontwikkelingen.



Vanaf 2023 zien we een flinke stijging van het aantal woningen. Dit komt enerzijds doordat we dan verwachten de eerste woningen van het - nu nog in voorbereiding zijnde - project Wilderszijde op te leveren. Anderzijds zijn er in dat jaar ook een aantal grotere particuliere projecten opgenomen, zoals de locatie Maalderij en Berkel Centrum Oost (Hergerborch). De planning hiervan is echter nog onzeker en afhankelijk van het door de ontwikkelende partijen te doorlopen planontwikkelingsproces.

Woningen tot € 225.000,-

De categorieën sociaal en starters hebben nadrukkelijk onze aandacht. Doelstelling is het voorzien in voldoende woningen voor deze doelgroepen, op korte én lange termijn. Naast het realiseren van nieuwe woningen is het dus ook van belang dat deze woningen in de toekomst behouden blijven voor de doelgroep. In onze nota Grondbeleid 2019-2022 hebben we hiertoe een aantal aanvullende voorwaarden opgenomen. Deze gelden voor nieuwe grondverkoop. Als wij al eerder contracten sloten over de verkoop van gronden, dan gelden de bepalingen uit die contracten. Ook voor de verkrijging van de BZK-woningbouwimpulsgelden bedoeld voor het betaalbare segment (sociaal, starters en segment tot NHG-

grens) geldt als voorwaarde dat de betreffende woningen voor de langere termijn beschikbaar blijven voor de doelgroep.

Duurzaamheid

Duurzaamheid staat hoog op onze agenda en ook vanuit de markt neemt de vraag naar duurzame woningen verder toe. Daarom is in 2019 de visie Lansingerland Duurzaam opgesteld, met daaropvolgend een uitvoeringsagenda. Dit is de richtlijn om Lansingerland verder te ontwikkelen tot een duurzame gemeente. Hierbij focussen wij op de drie hoofdthema's energie, klimaatadaptatie en circulariteit. Omdat de gemeente nog een grote woningbouwopgave heeft is ook hier duurzaamheid een belangrijk thema. Gemeentelijke beleid specifiek voor de woningbouw zijn het kader duurzame gebiedsontwikkeling (DGO), leidraad duurzame inrichting openbare ruimte (DIOR) en het convenant klimaatadaptief bouwen. Daarnaast hebben wij het stimuleringsinstrument 'groene leges' voor particulieren en corporaties. Hiermee geven wij korting op de bouwleges wanneer duurzaam wordt gebouwd. Bij nieuwe woningbouw is dit beleid maatgevend voor het vaststellen van uitgangspunten voor duurzaamheid. Deze uitgangspunten zijn onderdeel van een integrale afweging tussen meerdere gemeentelijke doelstellingen. Daarnaast wijzen wij initiatiefnemers op onze 'groene leges'. Voor lopende projecten waarvoor we reeds contracten sloten, hebben wij hierin vooral een stimulerende rol.

In de toelichting per project lichten we, indien van toepassing, de voortgang en behaalde resultaten op het gebied van duurzaamheid op projectniveau nader toe.

2.4 Relatie woningbouwprogramma en financiën

De gemeente Lansingerland heeft een opgave als het gaat om het financieel gezond blijven van onze gemeente. In een continu proces van het afwegen van kansen en risico's proberen we te voldoen aan onze ruimtelijke en maatschappelijke doelstellingen, de vraag vanuit de markt en het behalen van onze financiële doelstellingen.

Het woningbouwprogramma in de grondexploitaties sluit aan op de doelstellingen van de Woonvisie en ons gemeentelijk bod ten behoeve van de woningmarktafspraken met de regio Rotterdam (Regioakkoord). Het toevoegen van meer woningen in het betaalbare segment kan financiële gevolgen hebben voor onze grondexploitaties. Financieel gezien zit er in de grondexploitaties voor de nog uit te geven gronden reeds enige financiële ruimte om flexibel in te kunnen spelen op actieve vragen vanuit de markt. Deze ruimte wordt echter ieder jaar kleiner omdat projecten tot uitvoering komen. Binnen onze financiële en contractuele mogelijkheden spelen we in op kansen met als doel gronden te verkopen tegen marktconforme prijzen en passend bij de behoefte in de markt. Daarbij staan we open voor nieuwe en bijzondere initiatieven om de bouwproductie op gang te houden. Waar mogelijk zetten we in op het verkrijgen van subsidies zoals de woningbouwimpulsgelden van het Rijk of de (aankomende)provinciale subsidie voor extra sociale woningbouw in de regio Rotterdam.

3 Bedrijventerreinen

3.1 Inleiding

Lansingerland is één van de voornaamste aanbieders van bedrijfskavels binnen de Metropoolregio Rotterdam Den Haag (MRDH). Lansingerland beschikt over een breed aanbod aan interessante vestigingsmogelijkheden voor bedrijven van binnen en buiten de regio. Bovendien ligt Lansingerland centraal in de Zuidvleugel en heeft een goede bereikbaarheid via de A12 en de N470 en deze zal alleen maar verder verbeteren met de komst van de A13/A16. Ook ligt Lansingerland gunstig ten opzichte van het vliegveld Rotterdam/The Hague airport.

Binnen Lansingerland heeft de gemeente twee terreinen in ontwikkeling, waarvoor de gemeente 100% van het risico draagt: Oudeland in Berkel en Rodenrijs en Leeuwenhoekweg in Bergschenhoek. Daarnaast ontwikkelen we nog twee terreinen gezamenlijk met de gemeente Zoetermeer: Bleizo en Hoefweg.

3.2 Vraag en aanbod

Elk bedrijventerrein in Lansingerland heeft zijn eigen kenmerken en de terreinen zijn verspreid over heel Lansingerland.

- **Bleizo Business Park** richt zich op hoogwaardige bedrijvigheid en arbeids- of bezoekers intensieve bedrijvigheid nabij de knoop (Station). Dit betreft leisure maar ook kantoren. Ten oosten van de HSL is ruimte voor minder arbeidsintensieve en met name logistieke bedrijvigheid.
- **Bedrijvenpark Oudeland** richt zich op modern gemengde bedrijvigheid. De meeste bedrijven komen uit de nabije omgeving, waarbij de focus op het Rotterdamse ligt. Het terrein kent een zeer professionele parkmanagement organisatie. De kavels kunnen aaneengesloten worden waardoor Oudeland de grootste kavels in de Randstad biedt.
- **Bedrijvenpark Hoefweg (Prisma)**: is een terrein gelegen aan de A12 met als kenmerk 'Voor iedereen bereikbaar'. Dit terrein is aantrekkelijk voor grotere ruimtegebruikers en grootschalige distributie is hier een van de doelgroepen.
- **Bedrijventerrein Leeuwenhoekweg** kent een andere product-markt combinatie en richt zich op bedrijven die behoefte hebben aan bijvoorbeeld ruimte voor buitenopslag.

Lansingerland heeft daarmee voor vrijwel elk segment en op elk terrein aanbod van bedrijventerrein beschikbaar.

Marketing en acquisitie

De combinatie met het aantrekken van de markt en de inzet op het gebied van marketing en acquisitie van de bedrijventerreinen heeft geleid tot vele (grote) verkopen en betaalde reserveringen. In gesprekken met marktpartijen merken wij dat de bekendheid van onze bedrijventerreinen in de afgelopen jaren is vergroot. Daarnaast kijken wij continu hoe we nog beter kunnen inspelen op de vraag. In de grondprijzen komen de verschillen in uitstraling en mogelijkheden van de bedrijventerreinen terug.

In 2019 gaven we op onze gemeentelijke bedrijventerreinen circa 12,66 ha aan gronden uit. In Leeuwenhoekweg zijn nu bijna alle gronden verkocht en ook voor Oudeland haalden we onze omzetdoelstelling in 2019 ruimschoots.

In Hoefweg gaven we in 2019 ca. 6,1 ha uit. In Bleizo heeft nog geen uitgifte plaatsgevonden, deze staan gepland vanaf 2020.

Tabel gronduitgifte bedrijventerreinen in 2019 (in ha)

Project	Uitgifte
Oudeland	11,26
Leeuwenhoekweg	1,41
Bleizo	-
Hoefweg	6,10

In onderstaande tabel wordt per project weergegeven hoeveel ha nog uitgegeven wordt per 1-1-2020. Dit is inclusief de gronden waarvoor reeds een verkoop- of reserveringsovereenkomst is gesloten.

Tabel gronduitgifte bedrijventerreinen vanaf 2020 (in ha)

Project	Uitgifte
Oudeland	29,65
Leeuwenhoekweg	1,99
Bleizo	35,97
Hoefweg	11,83

Uitgiftetempo

Het inschatten van de afzetraming voor bedrijventerreinen is lastig door de veelheid en omvang van locaties. De verkoop van bedrijfskavels vindt vaak plaats in golfbewegingen. In 2018 is het onderzoek naar de gemiddelde afzetprognose uit 2015 geactualiseerd voor de bedrijventerreinen Oudeland, Hoefweg en Bleizo. De uitkomsten van dit onderzoek vertaalden we in de grondexploitaties. Voor Oudeland is de gemiddelde afzet de eerste jaren hoger en richting einde looptijd juist wat naar beneden bijgesteld. Dit hangt er mee samen dat we nu veelal grote kavels verkopen en dat richting einde de wat kleinere en wellicht minder courante kavels resteren.

3.3 Fasering

In de diverse grondexploitaties hanteren we per 1-1-2020 de volgende uitgifteplanning:

Tabel uitgifteplanning gronduitgifte bedrijventerreinen vanaf 2020 (in ha)

Project	2020	2021	2022	2023 e.v.
Oudeland	6,57	5,14	2,50	29,65
Leeuwenhoekweg	1,11	0,88	-	-
Bleizo	17,68	6,85	1,72	9,73
Hoefweg	1,27	1,68	1,68	7,21

De uitgiftecijfers voor Bleizo en Hoefweg baseren we op de actuele grondexploitaties per 1-1-2020 die de beide gemeenschappelijke regelingen opstelden.

4 Uitgangspunten van de grondexploitaties

Een grondexploitatie bestaat uit een optelling van gemaakte kosten en gerealiseerde opbrengsten uit het verleden (als die er zijn) en een zo reëel mogelijke raming van kosten- en opbrengsten in de toekomst voor een bepaald project. Denk daarbij aan kosten voor het aankopen en bewerken (bouwrijp maken) van de grond en opbrengsten voor het verkopen van deze grond. Ook inflatie en rente spelen in deze berekening een cruciale rol. Investerings, zoals het aankopen van grond en het bouwrijp-maken lopen vooruit op de opbrengsten. Hiervoor trekken we geld aan waarover we rente betalen. Hoe hoger de investeringen en hoe later we de opbrengsten realiseren, hoe groter de impact van de rente op het resultaat van de berekening is.

Uit de optelling van alle kosten, opbrengsten, inflatie en rente, uitgezet in de tijd, ontstaat een verwacht resultaat. Wanneer dit resultaat negatief is, moet we daar op dit moment al een voorziening voor treffen om zo het verlies in de toekomst af te dekken. Voor winstgevendende projecten geldt een verplichte tussentijdse winstneming, als wordt voldaan aan de daarvoor geldende voorwaarden. Het uiteindelijke resultaat kunnen we pas bepalen als een project volledig is afgerond. Het definitieve resultaat in de toekomst kan zowel positief als negatief afwijken van datgene dat we op dit moment op basis van een zo goed mogelijke inschatting berekenen.

Naast de in de eerdere hoofdstukken beschreven marktontwikkelingen geven we in dit hoofdstuk inzicht in de (algemene) uitgangspunten die wij hanteerden bij de actualisatie van de grondexploitaties.

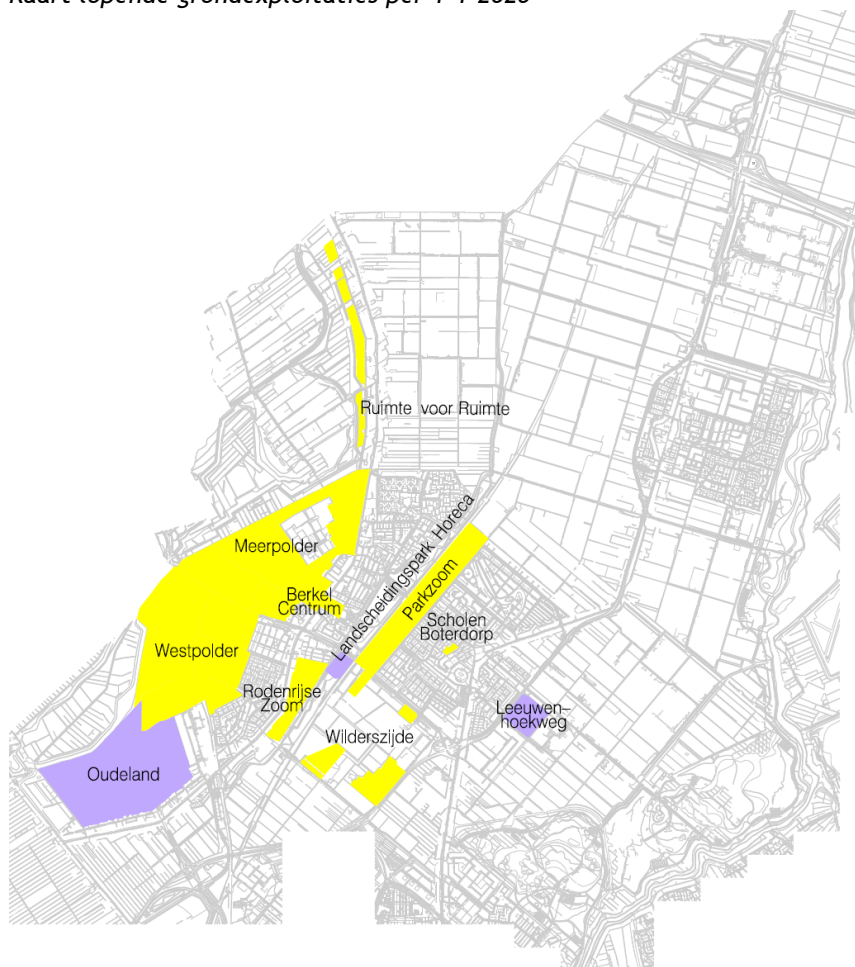
4.1 Projecten en programma

Per 1-1-2020 heeft Lansingerland 11 lopende grondexploitaties, zie onderstaande tabel en kaart. In 2019 sloten we de grondexploitatie De Tuinen af. We sluiten projecten af wanneer 100% van de opbrengsten gerealiseerd zijn en 90% van de kosten. Het laatste deel van de kosten verrekenen we na afsluiting van de grondexploitatie met een daarvoor bestemde reserve (zie ook hoofdstuk 5 “Resultaat”).

Tabel lopende grondexploitaties per 1-1-2020

Kern	Woningbouw	Bedrijventerrein	Centrum-ontwikkeling	Overig
Berkel en Rodenrijs	Meerpolder	Oudeland	Berkel Centrum	
	Westpolder-Bolwerk			
	Rodenrijse Zoom			
	RvR Groenzoom			
Bergschenhoek	Wilderszijde (doorlopende deel)	Leeuwenhoekweg		Landscheidingspark Horeca
	Parkzoom			
	Kavels Boterddorp			

Kaart lopende grondexploitaties per 1-1-2020



Tabel programma en looptijd per grondexploitatie

Project	Nog uit te geven vanaf 2020	Looptijd t/m:
Meerpolder	28 woningen	2023
Westpolder-Bolwerk	ca. 880 woningen	2024
Rodenrijse zoom	5 woningen	2021
Ruimte voor Ruimte Groenzoom	ca. 44 (woningen/ruimte-voor-ruimte-rechten)	2026
Wilderszijde (in exploitatie)	252 woningen	2025
Parkzoom	60 woningen	2022
Kavels Scholen Boterdorp	1 woning	2020
Centrum Berkel	ca. 170 woningen	2023
Landscheidingspark Horeca	speelterrein 1.100 m ² in bruikleen	2021
Oudeland	ca. 29,65 ha bedrijventerrein en 7 woningen	2036
Leeuwenhoekweg	ca. 1,99 ha bedrijventerrein	2022

Naast deze lopende projecten zijn er ook nog ontwikkelingen voorzien op de niet in exploitatie genomen gronden in Wilderszijde, waar nog 2.000 - 3.000 woningen zijn gepland. Naar verwachting openen we hiervoor in 2021 een grondexploitatie, waar we waarschijnlijk ook het al in exploitatie zijnde deel van Wilderszijde in opnemen.

4.2 Looptijd van de projecten

De looptijd van een project verschilt per project. Daarbij is het goed om te motiveren, vooral voor projecten met een langere looptijd, waarom we ervoor kozen deze als gronden in exploitatie te

beschouwen en niet als niet in exploitatie genomen of overige gronden. Ook het BBV schrijft dit voor in haar notitie Grondexploitaties (2016). De bepaling hierover luidt als volgt:

“Om de risico’s die samenhangen met zeer lang lopende projecten te beperken mag de looptijd van een grondexploitatiecomplex maximaal 10 jaar bedragen.

Deze termijn wordt gehanteerd als richttermijn, die voortschrijdend moet worden gezien en waar alleen gemotiveerd van kan worden afgeweken. Een gemotiveerde afwijking houdt in dat deze motivatie is geautoriseerd door de raad en verantwoord in de begroting en jaarstukken. De motivatie moet tevens zijn voorzien van risicobeperkende beheersmaatregelen die de gemeente heeft genomen om de onzekerheden en risico’s die gepaard gaan met de langere looptijd te mitigeren.”

Risicobeperkende beheersmaatregelen Oudeland

Lansingerland kent op dit moment 1 grondexploitatie met een looptijd langer dan 10 jaar: Oudeland. De grondexploitatie Oudeland loopt tot en met 31-12-2036 en overschrijdt daarmee de richttermijn van 10 jaar. Om de risico’s van de (lange termijn) ontwikkeling van Oudeland te beheersen heeft de gemeente de volgende maatregelen getroffen:

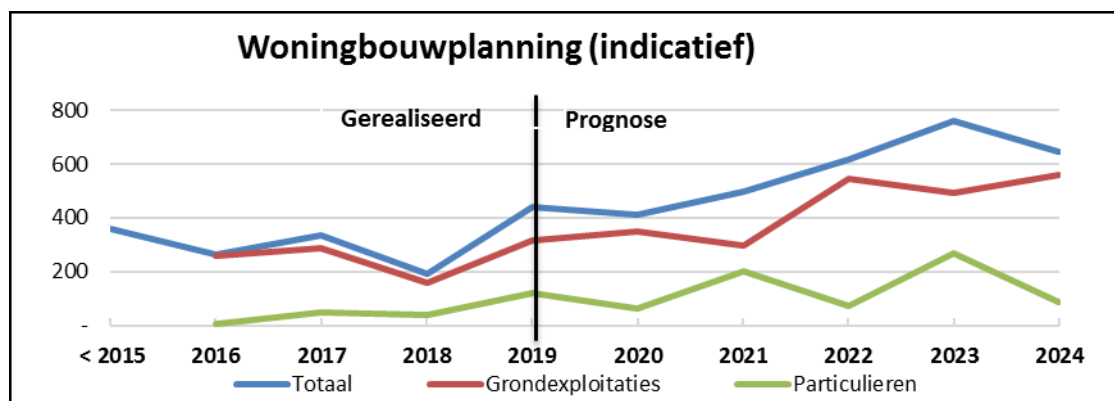
1. Niet meer indexeren opbrengsten na 10 jaar (= conform de door de commissie BBV aangedragen voorbeeld maatregel);
2. Financieel beleidsuitgangspunt dat we geen onnodige uitgaven voor bijvoorbeeld bouw- en woonrijp maken doen voordat we voldoende zekerheid hebben t.a.v. de nog te verwachten opbrengsten; we proberen de boekwaarde van de grondexploitatie (behoudens de rente) dus zo minimaal mogelijk te laten doen toenemen;
3. Periodiek toetsen we door een marktonderzoek of de door ons gehanteerde uitgangspunten voor tempo van afzet en grondprijs nog realistisch zijn. Indien nodig stellen we de grondexploitatie bij. De huidige fasering en looptijd van Oudeland sluit aan bij het meest recente onderzoek (van eind 2018);
4. De fasering van de uitgifte baseren we vanaf 2021 we op een voorzichtige, gemiddelde uitgifte van 1,5 ha per jaar, aflopend richting einde looptijd. Bij uitgifte van (meer) grotere kavels kan de looptijd mogelijk worden verkort;
5. We voeren een actief acquisitie/verkoopbeleid waarbij we de resultaten monitoren. Waar nodig leveren we maatwerk en kunnen we speciale instrumenten (zoals koop op afbetaling en/of een korting op de grondprijs bij afname van (zeer) grote kavels) inzetten om de afzet van grond te realiseren. De voorwaarden van deze instrumenten zijn vastgelegd in de Nota Grondbeleid (2019) en het Financieel instrumentarium bedrijfskavels (2013);

4.3 Planning

In hoofdstuk 2 en 3 lichtten we de gehanteerde planning al toe zowel voor de woningbouw als voor de bedrijventerreinen. Samengevat is deze als volgt:

Woningbouw

We gaan nog steeds uit van een gemiddelde oplevering van 400-500 woningen per jaar voor de komende jaren.



Bedrijventerreinen

Voor de gemeentelijke bedrijventerreinen hanteren we de volgende planning:

Tabel uitgifteplanning gronduitgifte gemeentelijke bedrijventerreinen vanaf 2020 (in ha)

Project	2020	2021	2022	2023 e.v.
Oudeland	6,57	5,14	2,50	2,00
Leeuwenhoekweg	1,11	0,88	-	-

4.4 Grondprijzen

Het college stelt jaarlijks de kaderbrief Grondprijzen vast. De doelstelling van de kaderbrief is het op transparante wijze richting geven aan de grondprijzen die gemeente hanteert bij gronduitgiftes en het opstellen van exploitatieplannen. Het college stelde op 21 januari 2020 de jaarlijkse kaderbrief grondprijzen voor 2020 vast. De beleidsuitgangspunten (zoals de wijze waarop we de grondprijzen bepalen) zijn vanaf 2019 opgenomen in de nota Grondbeleid 2019-2022.

De grondprijzen in de grondexploitatie sluiten aan op de kaderbrief en/of op de reeds gesloten contracten. Daarnaast zit er in de grondexploitatie enige financiële ruimte om goed op de ontwikkelingen in de markt te kunnen reageren en maatwerk te kunnen toepassen voor projecten die daarom vragen. Dit uitgangspunt geldt ook voor de actualisatie 2020. Op basis van gerealiseerde verkopen en ondertekende verkoopovereenkomsten viel in voorgaande jaren al een deel van deze ruimte vrij. Als de positieve markt zich voortzet, kan deze ruimte komende jaren mogelijk nog verder vrijvallen. Het resultaat van de grondexploitatie verbetert hierdoor.

4.5 Parameters

Om aan te sluiten op de marktontwikkelingen herzien wij jaarlijks de parameters. Voor de kosten en opbrengsten maken wij een inschatting van de toekomstige prijsontwikkelingen, opgeknapt in korte en lange(re) termijn. De daadwerkelijke prijsontwikkelingen kunnen hiervan afwijken.

Indien er vanuit het project aanleiding toe is, laten we door (externe) deskundigen (civieltechnische) ramingen opstellen. Dit jaar voorzien we voor de projecten Ruimte voor Ruimte, Wilderszijde en Berkel Centrum een integrale herziening van de civieltechnische (deel)raming. Hierdoor sluiten deze ramingen aan op het prijsniveau van de markt. Voor deze nieuwe en/of bijgestelde ramingen zijn de indexcijfers voor het bijstellen van het prijspeil van 2019 naar 2020 niet van toepassing.

Voor projecten die geen inhoudelijke herziening van de (civieltechnische) raming behoeven, volstaat het indexeren van de prijzen volgens onderstaande tabel. Onderstaande tabel geeft de uitgangspunten voor de parameters voor het MPG 2020. De parameters lichten we onder de tabel nader toe.

Tabel parameters MPG 2020

	MPG 2020			
	2019-2020	2020	2021-2029	2030 e.v. *
Prijswontwikkeling kosten				
Kosten	3%	3%	2%	2%
Prijswontwikkeling grondopbrengsten				
Woningbouw	2%	2%	1%	0%
Bedrijventerreinen	2%	2%	1%	0%
Lopende contracten	conform gesloten overeenkomsten			
Rente	2%	2%	2%	2%
Disconteringsvoet	2%	2%	2%	2%

* conform het BBV mogen we de opbrengsten na een termijn van 10 jaar niet meer indexeren. Dit is op dit moment enkel van toepassing op de grondexploitatie Oudeland.

4.5.1 Kostenstijging

De parameter voor kostenstijging geeft aan wat de verwachte prijsontwikkeling (inflatie) is van de kosten binnen de grondexploitatie. De civieltechnische kosten en de plankosten vormen de grootste kostenposten in de grondexploitaties. Grondverwerving kan eveneens omvangrijk zijn maar vindt zeer beperkt plaats en bovendien is de verwervingsprijs sterk situationeel afhankelijk. Wij sluiten voor de indexatie van het MPG 2020 aan bij de grootste kostenposten en indexeren deze met 3,0% voor de periode 2019 tot en met 2020 (gelijk aan 2019). Deze stijging ligt iets hoger dan de inflatie en zal vermoedelijk vanaf 2020 weer afvlakken. Voor de periode vanaf 2021 en verder aan te sluiten bij het maximale meerjarig streefpercentage van de Europese Centrale Bank voor de inflatie binnen de Eurozone (2,00%), dat ook in de commissie BBV als basis wordt gehanteerd.

Civieltechnische kosten

De voorgestelde index is gebaseerd op onder meer de prijsindexcijfers voor de Grond-, Weg- en Waterbouw (GWW) van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS)². Deze reeks is een indicator van de prijsontwikkeling van het bouw- en woonrijp maken (dit staat los van de bouwkosten, deze komen tot uiting in het stijgingspercentage van de opbrengsten). Daarnaast vindt een vergelijk plaats met de BDB³ index, Bouwkostenkompas, Outlook Grondexploitaties van adviesbureau Metafoor en andere gemeenten.

Externe Plankosten

De plankosten bestaan uit de ambtelijke begeleidingskosten (uren), kosten voor de inhuur van externe expertise en onderzoeken voor de grondexploitatieprojecten. Daarnaast zien we dat tarieven van externe adviesbureaus de afgelopen periode zijn gestegen. De statistiek Dienstenprijzen (DPI) van het CBS volgt het prijsverloop van diensten die door in Nederland ingezeten bedrijven zijn geleverd en verkocht. De DPI "71 - Architecten en Ingenieurs" kent een gemiddelde jaarommutatie van het tweede kwartaal 2018 tot het tweede kwartaal van 2019 van 3,6%. We verwachten dat deze trend zich op korte termijn zal doorzetten en zich daarna zal normaliseren.

4.5.2 Opbrengstenstijging

De hoogte en differentiatie van grondprijzen komt tot uiting in de *Kaderbrief Grondprijzen 2020* en de grondprijzen zoals opgenomen in de individuele grondexploitaties. De stijgingspercentages baseren we onder meer op de (landelijke) ontwikkelingen en de parameters van andere gemeenten. Voor de jaren na

² Gemeten over periode juli 2018 - juli 2019 betreft deze index 3,0%

³ BDB is een kenniscentrum op gebied van bouw(kosten)data

2029 passen we (vanuit het voorzichtigheidsbeginsel) voor de opbrengsten geen stijgingspercentage meer toe, conform de aanbevelingen vanuit het BBV.

Woningbouw

Voor het merendeel van de grondexploitaties is de grondprijs al bepaald en vastgelegd in contracten. Deze (grond)prijzen indexeren we op basis van de opgenomen voorwaarden in de contracten. De uitgifteprijsen voor vrije kavels en bedrijfskavels baseren we op de prijzen zoals opgenomen in de *Kaderbrief Grondprijzen 2020*. Voor de overige gronden hanteren we voor 2019 naar 2020 een stijging van 2,0% en voor 2020 eveneens een stijging van 2,00%. Deze stijging is de resultante van een gemiddelde stijging van woningprijzen, bouwkosten van verschillende woningtypen. Voor de lange termijn (2022 en verder) hanteren we (vanuit het voorzichtigheidsbeginsel) 1,00% gelijk aan het indexcijfer van vorig jaar.

Bedrijventerreinen

Voor de bedrijventerreinen hanteren we voor 2019 naar 2020 een percentage van 2,00% en voor 2020 stellen we het percentage eveneens op 2,00%. Voor de (middel)lange termijn vanaf 2021 hanteren we 1,00% per jaar, gelijk aan vorig jaar.

De vraag naar (grote) bedrijfskavels is er nog steeds. Dit zien we terug in verkopen en gesprekken die wij voeren met geïnteresseerde partijen. Het aanbod op onze bedrijventerreinen wordt wel steeds minder door de gerealiseerde verkopen. Bijna alle gronden op bedrijventerrein Leeuwenhoekweg zijn verkocht of onder optie en voor Oudeland loopt de verkoop op dit moment goed. Hoe de vraag naar bedrijfskavels zich op lange termijn ontwikkeld is onzeker. Op voorhand trachten we de verkaveling zo efficiënt mogelijk in te richten afgestemd op de marktvraag. De prijs die men bereid is te betalen voor een bedrijfskavel is sterk afhankelijk van de grootte van het kavel, de bouw mogelijkheden en de sector waarin het bedrijf actief is. Differentiatie van grondprijzen is dan ook nodig. Hier blijven wij op inspelen met ons grondprijsbeleid door te werken met een bandbreedte.

4.5.3 Rente

Jaarlijks rekenen we rente toe aan de grondexploitaties. Conform de regels van de BBV rekenen we met de werkelijk betaalde rente in plaats van de omslagrente. Het rentepercentage is bij de Actualisatie 2019 vastgesteld op 1,70% en geldt als een initieel percentage. Om fluctuaties in het rentepercentage (en daarmee de resultaten van het MPG) te voorkomen staat de Commissie BBV een maximale afwijking toe van 0,50% van de werkelijke rente ten opzichte van de het initieel percentage. Jaarlijks dienen we aan te tonen hoe de rekenrente zich verhoudt tot de daadwerkelijke rente.

Bij de actualisatie 2019 is het initiële percentage uit 2018 (2,15%) verlaagd naar 1,70%. Deze bijstelling viel ook binnen de maximaal toegestane afwijking maar gezien de ontwikkeling van de leningenportefeuille en overeenkomstig de bestuurlijke lijn van 'realistisch ramen' is besloten om het percentage al te verlagen.

Ook dit jaar heeft de afdeling Financiën de werkelijke rente over de gemeentelijke leningenportefeuille berekend. Op basis van de balans per 31-12-2019 bedraagt het rentepercentage 1,30% (-/- 0,40%) en blijft hiermee binnen de afwijkingsmarge van 0,50% ten opzichte van het initieel vastgestelde rentepercentage van 1,70%. Naar verwachting is een percentage van 1,70% nog steeds een stabiel percentage op (middel)lange termijn⁴. Dit sluit aan bij de doelstelling van de Commissie BBV.

Disconteringsvoet

Op grond van het BBV hanteren we een disconteringsvoet van 2,00%, gebaseerd op het maximale meerjarig streefpercentage van de Europese Centrale Bank (ECB) voor de inflatie binnen de Eurozone.

⁴ In deze berekening is nog geen rekening gehouden met de recente ontwikkelingen rondom de gemeentelijke aandelen van Eneco.

Deze disconteringsvoet is verplicht voor de negatieve grondexploitaties (ter bepaling van de hoogte van de te treffen verliesvoorziening). Voor de onderlinge vergelijkbaarheid is besloten deze in Lansingerland voor alle grondexploitaties toe te passen. Ten opzichte van 2019 is de disconteringsvoet ongewijzigd.

4.6 Plankosten (voorheen VTA)

Jaarlijks bezien we de plankosten voor de resterende looptijd van een project. Daarbij maken we een inschatting van de tijdsbesteding in uren op basis van cijfers uit het verleden en verwachtingen voor de toekomst. Daarnaast ramen we kosten voor concrete producten die vallen onder post plantontwikkelingskosten, zoals bijvoorbeeld bestemmingsplannen.

Door de onzekerheid over onder andere de aanwezigheid van PFAS en het gevolg van de PAS voeren we extra onderzoeken uit en maken we meer ambtelijke uren die aanvankelijk niet voorzien waren.

Uitgangspunt voor de raming van de interne uren zijn de uurtarieven zoals opgenomen in de begroting 2020-2023. Het voorcalculatorische uurtarief voor de grondexploitaties bedraagt voor 2020 (afgerond) € 123,-. Ten opzichte van de het MPG 2019 betekent dit een verhoging van € 6,- (+5,1%).

4.7 Vennootschapsbelasting (Vpb)

De Wet modernisering Vpb-plicht overheidsondernemingen bepaalt dat ook gemeenten vennootschapsbelasting moeten betalen over ondernemersactiviteiten. Hier vallen in beginsel ook de (actieve) grondexploitaties onder. Via de Quickscan Winstoogmerk grondbedrijven toetsen we jaarlijks of er sprake is van een onderneming. Op basis van adviezen van meerdere externe deskundigen en onze berekeningen gaan we er op dit moment vanuit dat dit voor Lansingerland nu niet het geval is.

Begin 2019 stelden wij op advies van onze huidige fiscaal adviseur op basis van het MPG 2018 ook een Post Quickscan op. Ook deze laat een fors negatief resultaat zien, zowel jaarlijks als op totaalniveau. Voor de jaren 2016, 2017 en 2018 hebben wij een “nihil”-aangifte ingediend bij de Belastingdienst en namen daarmee formeel een standpunt in richting de Belastingdienst.

Wij achten ons standpunt dat wij voor het totaal aan grondexploitaties niet door “de poort” gaan (en we ook fiscaal gezien dus geen winst maken) nog steeds reëel en onderbouwd. In de Begroting geven we in de paragraaf Weerstandsvermogen inzicht in scenario's (onzekere gebeurtenissen) die zich kunnen voordoen en het mogelijke effect hiervan op de begroting. Hierbij is ook een indicatie van het mogelijke effect van de Vpb meegenomen indien wij wel door de zogeheten ondernemerspoort komen.

Op basis van de cijfers van het MPG 2020 voeren wij in 2020 opnieuw een toets uit en vullen wij ons Vpb-dossier met de uitkomsten van deze toets aan.

4.8 Nieuw rekenmodel

Op advies van de accountant hebben we een nieuw rekenmodel aangeschaft. Ondanks dat ons rekenmodel in de afgelopen jaren rekenkundig in orde was en er geen fouten zijn aangetroffen werd desondanks de kans op eventuele fouten aanzienlijk bevonden. Wij hebben daarom het advies van de accountant opgevolgd en een aantal pakketten uit de markt onderzocht en tegen elkaar afgewogen. Het rekenmodel van het adviesbureau Metafoor, genaamd Grexmanager, kwam hierbij als beste naar voren vanwege de overzichtelijkheid, flexibiliteit en de mogelijkheden voor het berekenen van varianten. Ook de te maken rapportages, tabellen en een rekenkundige foutcontrole sluiten goed aan bij onze wensen.

Vanaf 2020 maken we de grondexploitaties en het MPG in dit nieuwe rekenmodel. Het nieuwe rekenmodel ziet er visueel anders uit maar sluit aan op de inhoud van ons oude rekenmodel. In de berekeningswijze van de kosten- en opbrengstenstijging zit een verschil tussen Grexmanager en ons oude gemeentelijke model. De berekeningen zijn beiden juist en uitlegbaar, het betreft een verschil in

benadering. Dit geeft echter wel beperkt verschil in het resultaat op contante waarde van de grondexploitaties.

Verschillen nieuw rekenmodel

De vastgestelde grondexploitaties van het MPG 2019 zijn overgezet in het rekenmodel GrexManager. Op nominaal resultaat levert dit geen verschillen op. Dat wil zeggen dat de opbrengsten en kosten overeenkomen met de kosten en opbrengsten in het oude model. Ook de fasering van de kosten en opbrengsten, de boekwaarde, de parameters en de programmering kennen geen afwijkingen.

Bij de resultaten op eindwaarde is sprake van een positief verschil van € 328.000. Het totale resultaat van alle grondexploitaties wordt daardoor minder negatief. Het verschil komt voornamelijk tot uiting in de grondexploitaties met een lange doorlooptijd. De grondexploitatie Oudeland draagt (door de lange looptijd) met een verschil op eindwaarde van € 301.000 veruit voor het grootste deel bij aan het verschil. Voor de netto contante waarde bedraagt het positieve verschil € 236.000.

5 Resultaten

5.1 Resultaat afgesloten projecten

De grondexploitatie De Tuinen in Bleiswijk sloten wij per 31-12-2019 af. Wij sluiten grondexploitaties af als 100% van de opbrengsten is gerealiseerd en tenminste 90% van de kosten zijn gemaakt. Het laatste deel van de kosten verrekenen we na afsluiting van de grondexploitatie met de daarvoor bestemde post onder de voorraden afgesloten projecten.

De grondexploitatie De Tuinen kent op 31-12-2019 een resultaat van € 9,64 mln. negatief dit is inclusief een bedrag van ca. € 302.750,- voor de laatste nog te maken kosten. Deze nog te maken kosten worden conform de voorschriften vanuit de BBV opgenomen in een post onder de voorraden afgesloten projecten.

5.2 Resultaat MPG 2020

Op basis van alle eerder genoemde uitgangspunten en denkrichtingen zijn alle lopende grondexploitaties per 1-1-2020 doorgerekend. Daaruit resulteert het onderstaande totaalresultaat:

Tabel totalen positieve en negatieve projectresultaten (in mln. €)

	A= Actualisatie 2019 01-01-2019		B= MPG 2020 / JR 2019 01-01-2020		C= Verschil B t.o.v. A
Prijspeil					
Totaal negatieve grexen op NCW	€	-32,38	€	-38,06	€ -5,69
Totaal positieve grexen op NCW	€	19,63	€	23,54	€ 3,91
Totaal op NCW	€	-12,75	€	-14,53	€ -1,78

Let op: Bovenstaande bedragen zijn, exclusief de (verplichte) tussentijdse winstneming. De reeds genomen winsten uit de grondexploitatie presenteren wij deze separaat (zie paragraaf 5.3).

Ten opzichte van het MPG 2019 is het resultaat van het MPG 2020 op totaalniveau (zowel positieve als negatieve grondexploitaties) afgenomen met circa € 1,78 mln.

In paragraaf 5.4 gaan we in op het jaarresultaat. Dit is ca. € 4,95 mln. positief en komt onder meer voort uit vrijval van een deel van de verliesvoorziening en een (verplichte) tussentijdse winstneming.

Het verschil in resultaat ten opzichte van het MPG 2019 wordt onder meer veroorzaakt door de volgende wijzigingen:

Algemeen:

- Rente boekwaarde: conform BBV boekten we de werkelijke rente over 2019 (1,3%). Deze is lager dan begroot (1,7%; voordelig effect);
- Vrijval risicoreservering: in de grondexploitaties is in de crisestijd enige financiële ruimte opgenomen voor eventuele programmawijzigingen en/of onderhandelingen. In de huidige, positieve markt zetten wij deze ruimte maar beperkt in. Net als voorgaande jaren valt op basis van gerealiseerde verkopen en ondertekende verkoopovereenkomsten ook nu weer een deel van deze ruimte vrij (voordelig effect);
- Nieuw rekenmodel: in 2019 is een nieuw rekenmodel aangeschaft en geïmplementeerd. Een andere wijze van het berekenen van toekomstige kosten- en opbrengstenstijging leidt tot (beperkte) verschillen op de resultaten van de projecten. Zie hierover ook paragraaf 4.8.

Projecten:

Op projectniveau heeft zich ten opzichte van 2019 de grootste wijziging voorgedaan in het project Berkel Centrum (west). In 2019 is de beroepsprocedure tegen het bestemmingsplan afgerond, is het inrichtingsplan voor de openbare ruimte uitgewerkt en vastgesteld en is een start gemaakt met het bouwrijp maken van de gronden. Gebleken is dat een omvangrijk centrumproject midden in een bestaand gebied met winkels, woningen en scholen veel meer aandacht vraagt dan aanvankelijk in de grondexploitatie was voorzien. Het vraagt veel omgevingsmanagement en participatie om gezamenlijk de juiste keuzes te maken teneinde de winkels goed bereikbaar te houden, de bevoorrading van de winkels te garanderen en de verkeersveiligheid te waarborgen. Dit vraagt meer inzet vanuit de gemeente en veel tijdelijke aanpassingen tijdens de uitvoering (faseringskosten). Daarnaast is sprake van stijgende kosten van arbeid en materialen en zijn aangescherpte milieuregels (PFAS) ingevoerd. De verkregen inzichten en opgedane ervaring van het afgelopen jaar hebben we vertaald in de grondexploitatie 2020. Dit betreffen niet alleen de verwachte overschrijdingen van in uitvoering zijnde werken maar we hebben ook de geraamde kosten voor de nog uit te voeren werkzaamheden grondig herzien.

Voor meer informatie over de verschillen en de overige projecten wordt verwezen naar de toelichtingen per project.

5.3 Tussentijdse winstneming

Het BBV schrijft een tussentijdse winstneming voor bij winstgevende projecten, naar rato van de voortgang. De regelgeving omtrent deze tussentijdse winstneming is in 2019 herschreven en verduidelijkt. De tussentijdse winstuitname zoals wij dit toepassen is hierdoor gewijzigd. In voorgaande jaren namen wij het resultaat op netto contante waarde als basis voor de winstberekening. Op grond van de herziene notitie dient dit te geschieden tegen het resultaat op Eindwaarde (het beoogde resultaat bij het afsluiten van het project inclusief prijsstijgingen en rente). Deze methodiek van de winstbepaling wordt landelijk toegepast en wij sluiten hierop aan.

Voor het tussentijds winstnemen gelden 3 voorwaarden:

- Het resultaat op de grondexploitatie kan betrouwbaar worden ingeschat; én
- De grond (of het deelperceel) moet zijn verkocht; én
- De kosten zijn gerealiseerd (winst wordt naar rato van de realisatie gerealiseerd).

De hoogte van de tussentijdse winstneming bepalen we jaarlijks per project op basis van het zogenaamde percentage of completion (POC) en de geactualiseerde grondexploitaties. Eventuele project specifieke risico's (onzekerheden) mogen hierop in mindering worden gebracht. De hoogte van de tussentijdse winstneming bepalen we jaarlijks opnieuw en verrekenen we met eerder genomen winsten. Het kan hierbij ook voorkomen dat op basis van de geactualiseerde grondexploitaties een deel van de eerder genomen tussentijdse winst wordt teruggeboekt.

Op basis van bovenstaande namen we bij de jaarrekening 2019 in totaal ca. € 9,34 mln. aan tussentijdse winst. Dit bedrag komt bovenop de in 2017 en 2018 genomen tussentijdse winst van € 5,39 mln. voor Scholen Boterdorp, Rodenrijse Zoom, Parkzoom en Oudeland. In onderstaande tabel is de winstneming per grondexploitaties weergegeven:

Tabel tussentijdse winstneming (in mln. €)

Project	Reeds genomen winst t/m 2018	Te nemen winst 2019	Totaal tussentijdse winstneming
Oudeland	€ 3,33	€ 7,07	€ 10,40
Rodenrijse Zoom	€ 0,74	€ 0,16	€ 0,90
Parkzoom	€ 0,79	€ 2,07	€ 2,87
Scholen Boterdorp	€ 0,52	€ 0,04	€ 0,56
Totaal	€ 5,39	€ 9,34	€ 14,73

De grondexploitatie Meerpolder kent na de herziening 2020 ook een positief resultaat. Het risicoprofiel van dit project schatten we echter hoger dan het berekende positieve resultaat en derhalve nemen we geen tussentijdse winst in de jaarrekening 2019.

5.4 Verwerking van het tekort en totaal voordeel

Voor het tekort, ofwel het totaal aan verliesgevende grondexploitaties, moet een verliesvoorziening aanwezig zijn. Op basis van het MPG 2019 was een verliesvoorziening benodigd van € 42,46 mln (inclusief De Tuinen). Per 31-12-2019 is een verliesvoorziening benodigd van € 38,06 mln (exclusief De Tuinen).

In 2019 sloten we de grondexploitatie voor De Tuinen af. We hebben in het verleden een voorziening gevormd van € 10,- mln. voor De Tuinen en deze onttrokken uit de algemene reserve. Bij het afsluiten van de grondexploitatie De Tuinen valt € 0,4 mln. van de getroffen verliesvoorziening vrij ten gunste van de algemene reserve.

In de Begroting 2019 was rekening gehouden met een toename van de voorziening (a.g.v. de contante waarde) van ca. € 0,85 mln. Per saldo betekent dit een verhoging van de verliesvoorziening van € 4,4 mln.

Rekening houdend met de tussentijdse winstneming resulteert dit dat bij de Jaarrekening 2019 per saldo een bedrag van € 4,95 mln. wordt toegevoegd aan de algemene reserve.

Het totale voordeel als gevolg van het MPG 2020 per 31-12-2019 komt op:

Verwerking resultaat MPG 2020 (in mln. €)

	bedrag	
Vrijval getroffen verliesvoorziening De Tuinen	€ 0,40	€ -4,4
Vrijval getroffen verliesvoorziening Meerpolder	€ 0,69	
Verhoging verliesvoorziening o.b.v. MPG 2020	€ -6,34	
Inzet verwachte toename verliesvoorziening o.b.v. begroting 2019	€ 0,85	€ 9,3
Tussentijdse winstneming o.b.v. MPG 2020 (jaarrekening 2019)	€ 9,34	
Totaal	€ 4,95	€ 4,9

Conform de beleidslijn zoals opgenomen in de nota Reserves en Voorzieningen 2016 is de vrijval van de verliesvoorziening per 31-12-2019 bij de Jaarrekening 2019 vóór resultaatsbestemming toegevoegd aan de algemene reserve. Dit geldt ook voor de tussentijdse winstneming en genoemde verrekening van de afgesloten projecten.

Grondexploitaties in gemeenschappelijke regelingen

5.5 Bleizo

Het project Bleizo betreft de ontwikkeling van het gebied rondom het nieuw gerealiseerde NS station op de kruising van de bestaande spoorlijn Utrecht - Den Haag en de nog aan te leggen verlengde Oosterheemlijn. Dit project wordt in een gemeenschappelijke regeling tussen Lansingerland en Zoetermeer gerealiseerd. De grondexploitatie Bleizo gaat uit van in totaal ca. 35,97 ha uitgeefbaar gebied voor bedrijventerrein, grootschalige leisure en commerciële voorzieningen.

Voor het bestemmingsplan Hoefweg-Zuid 2016 maken we gebruik van de verbrede reikwijdte van de Crisis- en herstelwet (Chw). De vaststelling van het bestemmingsplan was gepland voor eind 2017, maar is als gevolg van het verzoek van de provincie voor regionale afstemming aangehouden. Uiteindelijk is in de A12 Corridor gekomen tot een samenwerking en afstemming van de bedrijventerreinontwikkelingen. Het oostelijk deel van Bleizo is inmiddels vastgesteld als bedrijventerrein.

Voor Bleizo-West, inclusief een deel van de gronden van Hoefweg, wordt op dit moment onderzoek gedaan naar een alternatief ontwikkelingsprogramma. In 2019 is hiervoor een eerste globale studie uitgevoerd. Op basis hiervan zal in 2020, onder voorbehoud van goedkeuring door beide gemeenteraden, een vervolgoopdracht worden uitgevoerd om dit verder uit te werken en uiteindelijk te komen tot duidelijke kaders voor eventuele herontwikkeling. De gronden die onderdeel uitmaken van dit onderzoek zijn in de fasering van de huidige grondexploitaties naar achteren geplaatst en worden in de GREX uitgegeven conform het huidige plan (bedrijventerrein), totdat hierover meer duidelijk is.

Het bestemmingsplan (westelijk én oostelijk deel) voldoet aan de gestelde voorwaarden/ ladder voor duurzame verstedelijking. Ook is Bleizo opgenomen in de Strategie Werklocaties 2019-2030 van de Metropoolregio Rotterdam Den Haag (MRDH). Op basis hiervan zijn de uitgangspunten en het programma van de grondexploitatie dan ook ongewijzigd.

De grootschalige leisure staat vooralsnog gepland in 2021, waarbij er net als voorgaande jaren in de risicoanalyse rekening gehouden is met het scenario dat deze gronden als reguliere gronden worden uitgegeven (terugvalscenario). De resterende gronduitgifte voor bedrijventerrein staat gepland van 2022 t/m 2029. De uitgifte van de gronden in Knoop Noord en Knoop Zuid staat gepland voor 2028 t/m 2033. Dit sluit aan op het rapport van Buck Consultants over de afzetprognose voor Bleizo. Dit rapport geeft aan dat een uitgifte van 1,8 ha per jaar voor de reguliere bedrijfskavels haalbaar is. Ook voor kantoorachtige functies (commerciële voorzieningen) is aangesloten op het in 2018 geactualiseerde onderzoek van Buck Consultants.

De grondexploitatie Bleizo kent per 1-1-2020 een positief resultaat van ca. € 11,12 mln.⁵ op netto contante waarde. In 2019 zijn twee koopovereenkomsten getekend voor de uitgifte van in totaal ca. 17,7 ha. Deze uitgiften zijn gepland voor 2020. Mede hierdoor is het resultaat ten opzichte van 2019 met ca. € 13,5 mln. verbeterd en daarmee dus ook omgeslagen van een negatief resultaat naar een positief resultaat.

Voor de grondexploitatie Bleizo is ook een risicoanalyse uitgevoerd, waarin de risico's en kansen met betrekking tot de kosten, opbrengsten en planning zijn doorgerekend. De onderkant van de bandbreedte is nu dus positief. Wij houden in ons eigen weerstandsvermogen op dit moment dan ook geen rekening meer met risico's Bleizo.

5.6 Bedrijvenschap Hoefweg

Het project Prisma betreft de ontwikkeling van een bedrijventerrein aan de noordkant van de A12. Het samenwerkingsverband Prisma bestaat uit een combinatie van het bedrijvenschap Hoefweg en marktpartijen. Lansingerland vormt samen met Zoetermeer het bedrijvenschap Hoefweg. Bedrijvenschap Hoefweg richt zich vooral (maar niet alleen) op de uitgifte van grotere kavels met een logistiek doel.

In 2019 is ca. 6,1 ha uitgegeven aan regulier en hoogwaardig bedrijventerrein. Dit is ca. 4 ha meer dan gepland voor 2019. Daarnaast is het laatste deel (ca. 5,4 ha) van de gronden aan WPD verkocht; deze uitgifte was vorig jaar reeds voorzien.

De gemiddelde uitgifte per jaar ligt over de gehele looptijd gezien op ca. 2 hectare per jaar. Dit tempo sluit aan op het in 2018 geactualiseerde onderzoek van Buck Consultants. Hierbij zijn de hoogwaardige kavels, die behoren tot het deel van het plangebied dat is gereserveerd tot er een besluit is genomen over het ontwikkelingsprogramma Bleizo-West, aan het einde gefaseerd. Als gevolg van de versnelde uitgifte in 2019 is de totale looptijd met 1 jaar verkort tot 2025.

De grondexploitatie Hoefweg kent per 1-1-2020 een positief resultaat van ca. € 12,90 mln.⁶ op netto contante waarde. Ten opzichte van 2019 is het resultaat nagenoeg ongewijzigd.

Op grond van het BBV en het positieve resultaat van de grondexploitatie wordt voor Hoefweg tussentijds een deel van de winst genomen, conform de daarvoor geldende regels. Deze winst blijft echter onderdeel van het eigen vermogen van de GR Hoefweg en heeft daarmee geen invloed op het resultaat van de gemeente Lansingerland.

Ook voor Hoefweg is een risicoanalyse uitgevoerd. De verwachting is dat de risico's volledig gedekt kunnen worden uit het positief resultaat van de grondexploitatie. Wij hebben in ons eigen weerstandsvermogen op dit moment dan ook geen rekening gehouden met risico's voor Hoefweg.

⁵ Gebaseerd op de versie van maart 2020 "GEHEIM Toelichting grondexploitatie & risicoanalyse GR BLEIZO stand per 1-1-2020".

⁶ Gebaseerd op de versie van maart 2020 "GEHEIM Toelichting grondexploitatie & risicoanalyse BS Hoefweg stand per 1-1-2020".

6 MVA - Wilderszijde

Naast de in exploitatie genomen gronden bezit Lansingerland ook nog gronden in Wilderszijde als toekomstige bouwlocatie. Het totale project Wilderszijde bestaat uit 2 delen. In het eerste deel, de huidige grondexploitatie Wilderszijde, vinden al ontwikkelingen plaats, zoals bijvoorbeeld de verkoop van en bouw op de kavels langs de Wildersekade/Wilsonerf en 144 woningen in het deelgebied Waal. Voor het totale gebied van Wilderszijde stellen we nu een stedenbouwkundig masterplan op in samenwerking met contractspartijen en overige belanghebbenden. Naar verwachting openen we in 2021 de grondexploitatie voor het totale gebied.

Op grond van het BBV zijn de gronden die nog niet in ontwikkeling zijn genomen, ondergebracht onder de materiele vaste activa (mva).

Jaarlijks laten we de marktwaarde voor de nog te ontwikkelen gronden toetsen. Conform de voorschriften van het BBV mag de balanswaarde niet hoger zijn dan de marktwaarde. Dit is ook nu weer getoetst. Hieruit concluderen we dat marktwaarde op dit moment hoger is dan de huidige boekwaarde (aanschafwaarde +/- voorziening). De boekwaarde blijft dan ook ongewijzigd. Conform het BBV rekenen we geen rente toe.

7 Risico's

7.1 Risicoanalyses

Ondanks dat we de ramingen binnen de grondexploitaties met de grootst mogelijke zorgvuldigheid opstellen, blijven er risico's bestaan. Niemand kan de toekomst voorspellen en de berekeningen zijn gebaseerd op aannames en uitgangspunten, die in de praktijk anders (zowel positief als negatief) kunnen uitvallen. De belangrijkste risico's die samenhangen met de grondexploitaties hebben betrekking op de planning, de prijs en het programma. We onderscheiden een tweetal soorten risico's: Algemene risico's die generiek voor alle grondexploitaties gelden en risico's die specifiek gelden voor de exploitatiegebieden van de projecten.

7.2 Algemene risico's

Algemene risico's zijn voor alle grondexploitaties van toepassing. Hieronder vallen bijvoorbeeld:

- Hogere kostenstijging dan inschatting in paragraaf 4.5
- Lagere inkomsten
- Later inkomsten
- Stijging (+daling) rentepercentage

Corona

De NEPROM signaleerde op 18 maart 2020 dat op dit moment de meeste bouwwerken nog redelijk goed doorgaan, maar dat kan ook zo maar veranderen. Aannemers hebben op grote schaal preventieve maatregelen getroffen om hun personeel zo veilig mogelijk door te kunnen laten werken. Dit gaat onder andere over individueel vervoer in plaats van busjes, extra bouwketen op de bouwplaats zodat tijdens pauzes minder mensen in dezelfde ruimte aanwezig zijn, langere pauzes, werken in meerdere ploegen en dergelijke. Ook aan de kant van de toeleveranciers signaleert men nog geen grote vertragingen. Wel zijn in enkele gevallen buitenlandse werknemers naar hun land van herkomst vertrokken. De NEPROM roept partijen op om alle zeilen bij te zetten om binnen de gegeven omstandigheden de bouw zoveel mogelijk voort te zetten om de economische schade op langere termijn te beperken. Het effect van de corona pandemie op de gemeentelijke grondexploitaties is op dit moment nog niet in te schatten en is daarmee een belangrijk risico.

7.3 Project-specifieke risico's

Gekoppeld aan de actualisatie van de grondexploitaties actualiseren we ook altijd de project specifieke risico's. Hierbij schatten we, naast het risicobedrag, ook in wat de kans is dat het risico zich zal voordoen. Dit leidt tot een gewogen risicoprofiel per project. Om het verloop van de risico's te kunnen monitoren in de tijd is (indicatief) een indeling gemaakt naar 3 profielen: hoog (gewogen risico groter dan € 2,5 mln.), midden (gewogen risico € 1 mln. tot € 2,5 mln.) en laag (gewogen risico tot € 1 mln.). Bij een voorspoedige ontwikkeling nemen de risico's af naar mate de ontwikkeling vordert. In het begin van een project is er doorgaans sprake van aannames met een hoge mate van onzekerheid. Naar mate de ontwikkeling concreter wordt, kunnen we de kosten en opbrengsten nauwkeuriger inschatten. Hieronder volgt een overzicht van de projecten met de daarbij behorende risicoprofielen van zowel het MPG 2020 als het MPG 2019.

Tabel risicoprofiel 2019-2020

	2019	2020
Parkzoom	Laag	Laag
Wilderszijde	Midden	Midden
Leeuwenhoekweg	Laag	Laag
Scholen Boterdorp	Laag	Laag
Meerpolder	Laag	Laag
Berkel Centrum	Laag	Midden
Westpolder	Hoog	Hoog
Oudeland	Hoog	Hoog
Rodenrijse Zoom	Laag	Laag
RvR Groenzoom	Laag	Laag
Landscheidingspark Horeca	Laag	Laag

Op totaalniveau is het risicoprofiel van de grondexploitaties verlaagd; de financiële omvang van alle gewogen risico's is afgenomen. De profielen zoals hierboven weergegeven zijn ten opzichte van vorig jaar ongewijzigd met uitzondering van het project Berkel Centrum.

De geactualiseerde risicoanalyses sluiten aan op de geactualiseerde grondexploitaties van het MPG 2020 en zijn waar nodig bijgesteld en/of aangevuld. De belangrijkste wijzigingen ten opzichte van het MPG 2019 zijn hierbij:

- Verhoging van het risicobedrag voor Berkel Centrum: Bouwen in een bestaand centrumgebied is complex. Bereikbaarheid en (verkeers-)veiligheid zijn zaken waaraan we veel aandacht aan geven. Het vraagt veel afstemming met stake- en shareholders om de uitvoering in goede banen te leiden. De risico's van dit project zijn veelal gerelateerd aan deze onderwerpen en het ondervangen van hinder in de tijdelijke situaties die kunnen ontstaan. Op basis van de ervaring van afgelopen jaar hebben we het risicoprofiel naar boven bijgesteld.
- Verlagen van het risicobedrag voor Oudeland: in 2019 is voor Oudeland een grote grondverkoop geweest. Veel risico's die vorig jaar voorzien waren hadden ermee te maken dat deze grondverkoop niet door zou gaan en zijn nu bij de actualisatie komen te vervallen.

Door de omvang en resterende looptijd kennen Oudeland en Westpolder-Bolwerk op basis van het bedrag en de gehanteerde indeling in risicoprofielen nog wel een hoog risicoprofiel.

Op totaalniveau is het risicoprofiel van de grondexploitaties gekoppeld aan de benodigde weerstandscapaciteit. De verlaging van het risicoprofiel betekent dus ook een verlaging van de benodigde weerstandscapaciteit. Voor meer informatie wordt verwezen naar de paragraaf Weerstandscapaciteit van de Jaarrekening 2019.