

Raadsvoorstel



Datum Raad

9 juli 2015

Portefeuillehouder

Albert Abee

Registratienummer

BR1500075

Preventief toezicht van toepassing

Ja

Onderwerp

Actualisatie grondexploitaties 2015

Gevraagde beslissing

In te stemmen met:

- a. Het bijstellen van het woningbouwprogramma in het lage segment in Westpolder conform de voorgestelde grondexploitatie en daarmee met de grondexploitatie Westpolder.
- b. De actualisatie van alle overige grondexploitaties.
- c. Het geven van autorisatie op de baten en lasten van de grondexploitaties voor de gehele (resterende) looptijd van het project en daarmee het vaststellen van het financiële kader voor de grondexploitatie.
- d. Het laten vrijvallen van een bedrag van € 20,98 miljoen uit de voorziening grondexploitaties ten gunste van de algemene reserve.
- e. Het laten vrijvallen van het in de begroting geraamde bedrag van € 3,2 miljoen ten behoeve van toevoeging aan de voorziening Grondexploitaties en dit toe te voegen aan de algemene reserve.

Samenvatting

Algemeen

De grondexploitaties hebben een behoorlijke invloed op de financiële positie van onze gemeente. Daarom is een actueel inzicht hierin belangrijk. Jaarlijks wordt de grondexploitatie volledig herzien. Daarbij worden alle belangrijke actuele ontwikkelingen verwerkt en worden ook de resultaten van het afgelopen jaar betrokken. Tot nog toe werd de actualisatie gedaan in november, waarbij deze in verband werd gebracht met de begroting van het volgend jaar. Dit jaar is er een relatie tussen de actualisatie grondexploitaties en de kadernota 2015 gelegd. Bij de kadernota wordt inzicht gegeven in de toekomstige financiële ontwikkeling van onze gemeente. Dit inzicht neemt toe wanneer daarbij de grondexploitaties up to date zijn, waardoor de grondexploitaties nu voorgelegd worden aan de raad in juli.

Naast deze verandering is er met de vaststelling van de nieuwe financiële verordening in de raad van 26 maart 2015 en vooruitlopend op de vaststelling van de nota Grondbeleid in de raad van 28 mei as. een aantal zaken toegevoegd aan de toelichting en de besluitvorming. De belangrijkste wijzigingen zijn:

- met het vaststellen van de grondexploitatie autoriseert de raad de baten en lasten van de grondexploitaties voor de gehele (resterende) looptijd van het project.
- Eventuele aankopen maken onderdeel uit van de toelichting op de grondexploitatie door middel van een toelichting op de nog te realiseren aankopen.
- er wordt inzicht gegeven in de diverse jaarlijkse kosten- en opbrengstenposten voor de resterende looptijd van het project.

Actualisatie grexen 2015

De actualisatie grondexploitaties laat een aanzienlijke verbetering zien ten opzichte van het jaar 2014. De belangrijkste oorzaken daarvan zijn de onderhandelingsresultaten voor het project Westpolder en de aanpassing van het rentepercentage als gevolg van het gewijzigd rentebeleid.

Financiële consequenties

Resultaat

Het resultaat van de grexen kan als volgt worden samengevat:

Project	Actualisatie/ Jaarrekening 2014	Actualisatie 2015	Vershil actualisatie 2015 tov actualisatie 2014
Prijspeil	31-12-2014	31-12-2015	
Totaal negatieve grexen	€ 91,99-	€ 71,01-	€ 20,98
Totaal positieve grexen	€ 2,62	€ 1,89	€ 0,73-
Totaal	€ 89,37-	€ 69,12-	€ 20,25

Per saldo verbetert het totaalresultaat met ruim € 20 miljoen. Deze verbetering wordt voornamelijk veroorzaakt door de onderhandelingsresultaten binnen het project Westpolder Bolwerk en de aanpassing van het rentebeleid.

Voor de negatieve grondexploitaties is het noodzakelijk dat hiervoor een voorziening beschikbaar is. Op basis van de jaarrekening 2014 heeft deze voorziening een omvang van € 91,99 miljoen. Op basis van deze actualisatie is een voorziening benodigd van € 71,01 miljoen. Dat betekent dat € 20,98 miljoen kan vrijvallen. Voorgesteld wordt dit bedrag te storten in de algemene reserve.

Daarnaast was in de begroting 2015 rekening gehouden met een kostenpost van € 3,2 miljoen aangezien de verwachting was dat de voorziening verder zou moeten toenemen. Deze kostenpost kan vervallen en voorgesteld wordt dit eveneens toe te voegen aan de algemene reserve. Deze uitgangspunten zijn meegenomen in de kadernota 2015.

Risico's

Ondanks dat de inschatting voor de komende jaren zo zorgvuldig mogelijk zijn gedaan, blijft het onmogelijk de toekomst te voorspellen. Daarmee worden altijd risico's gelopen op de grondexploitaties omdat aannames in de praktijk anders kunnen uitpakken. Deze risico's zijn vertaald in de risicoparagraaf van onze gemeente.

De meest in het oog springende risico's zijn:

- Het marktrisico op de ontwikkeling van Oudeland. Dit risico heeft vooral betrekking op het tempo waarin deze ontwikkeling plaats kan vinden en in het meest extreme geval een situatie waarin ontwikkeling van (een deel van de) locatie helemaal niet meer plaats kan vinden.
- Het marktrisico op de ontwikkeling van Westpolder. Aangezien Westpolder een locatie is waar nog veel woningbouw moet worden ontwikkeld, zijn de risico's op ontwikkeling van deze locatie groter dan bij de locaties waar dit niet het geval is. Voor Westpolder zijn er risico's ingeschat die betrekking hebben op het programma en de prijzen (programma en/of prijzen worden niet gehaald op het niveau zoals nu ingeschat) en op vertraging van het programma.
- Het risico dat bijvoorbeeld door gewijzigde wetgeving de fiscale optimalisatie voor Westpolder niet (geheel) kan worden gerealiseerd.

- De risico's die ontstaan als gevolg van de invoering van de wet op de Vennootschapsbelasting.
- Het risico dat ontstaat als de niet in exploitatie genomen locatie van Wilderszijde in zijn geheel niet ontwikkeld kan worden.

Verdere procedure

N.v.t.

Juridische aspecten

N.v.t.

Extern draagvlak/burgerparticipatie

N.v.t.

Duurzaamheid

N.v.t.

Bijlagen

T15.06995 Toelichting op de actualisatie Grondexploitaties 2015

T15.06172 Toelichting op de actualisatie Grondexploitaties 2015 per project

T15.07066 Financiële toelichting op de actualisatie grondexploitaties. (Geheim).

Toelichting

De ontwikkelingen binnen de grondexploitatie zijn vooral afhankelijk van ontwikkelingen binnen de woningmarkt en de markt voor bedrijfsterreinen.

Woningmarkt

De woningmarkt lijkt enigszins aan te trekken. Dit is onder andere zichtbaar door een verlaging van de doorlooptijd van de verkoop van nieuwe woningen en ook de belangstelling van ontwikkelaars om te gaan bouwen neemt toe. Daarbij kunnen we voorzichtig optimistisch zijn, maar tegelijkertijd is het nog lang niet op het niveau van voor de crisis. Het herstel is nog steeds vooral zichtbaar in de prijscategorieën < € 250.000 en nog niet zozeer in de duurdere categorieën.

Om onze inschatting ten aanzien van het geplande aantal en de categorieën woningen beter te onderbouwen is een extern onderzoek gedaan door het bureau Fakton. Conclusie van dit onderzoek was dat het geplande aantal woningen paste binnen de bandbreedte van de woningvraag en dat ook qua categorieën in belangrijke mate aansluiting wordt gevonden op de markt.

Westpolder Bolwerk

In de afgelopen jaren is intensief onderhandeld met de ontwikkelaar van Westpolder Bolwerk om te komen tot optimalisatie van de grondexploitatie. Inmiddels is met de ontwikkelaar tot overeenstemming gekomen op de volgende verbeteringsmaatregelen

- Fiscale optimalisatie
- Aangepast woningbouwprogramma in combinatie met het optimaliseren van de stichtingskosten
- Bezuinigingen op openbare ruimte
- Versnelling woningbouwproductie

Deze overeenstemming is nog niet formeel vastgelegd in een allonge op de samenwerkings-overeenkomst, maar de ontwikkelaar heeft in meerdere bestuurlijke overleggen aangegeven in te kunnen stemmen met deze maatregelen. Het woningbouwprogramma is aangepast in die zin dat er minder dure woningen (>€ 300.000) zijn gepland. Daarnaast is het aantal sociale huurwoningen in Westpolder is ten opzichte van eerdere uitgangspunten teruggebracht. Daarvoor in de plaats is een programma toegevoegd met koopwoningen net boven sociaal tot maximaal € 200.000 of in de vorm van huurwoningen net boven de sociale grens. Doel hiervan is om de doorstroming van scheefwoners

uit de sociale voorraad te bevorderen en om ook de voorraad in deze categorie te vergroten. Dit is noodzakelijk omdat corporaties vanwege de nieuwe Woningwet een stringenter toewijzigingsbeleid zullen moeten toepassen.

Het totaalpakket aan maatregelen, gecombineerd met de aanpassingen uit het nieuwe rentebeleid leveren een verbetering van de grondexploitatie Westpolder Bolwerk op van afgerond € 20 miljoen.

Bedrijventerreinen

De markt voor de bedrijventerreinen is lastiger te voorspellen en verloopt grilliger. Het ene jaar kan op een bedrijfsterrein vele m² worden afgezet (zoals bijv. Sligro) en het jaar daarna helemaal niets. Om onze voorspellingen meer houvast te geven is ook hier een extern onderzoek gedaan voor onze “eigen” bedrijfsterreinen Leeuwenhoekweg en Oudeland. Bij dit onderzoek is ook het aanbod in de regio betrokken, zowel in onze eigen gemeente (Bleizo/Hoefweg) als daarbuiten. Algemene conclusie van het onderzoek was dat de prijzen van de bedrijfsterreinen in Lansingerland marktconform zijn, het aanbod in de regio groot is en er een aantal factoren zijn (waaronder bereikbaarheid) wat de omvang van de uitgifte op het bedrijfsterrein Oudeland bepaalt. Geadviseerd is uit te gaan van een gemiddelde uitgifte van 1,5-2 ha per jaar. Dit advies is opgevolgd tot 2022. Voor de periode daarna is uitgegaan van een hogere uitgifte vooral vanwege de komst van de A13/A16 waardoor de bereikbaarheid van Oudeland aanzienlijk verbeterd. Voor Leeuwenhoekweg is de uitgifte, vooral vanwege het gebrek aan uitgiftecijfers in het verleden voor vergelijkbare terreinen, eigenlijk niet in te schatten. Daarbij wordt geadviseerd uit te gaan van 1,1 ha per 2 jaar. Dit advies is opgevolgd. Vooral door deze aanpassing van de inschattingen van het uitgiftetempo heeft het nieuwe rentebeleid per saldo geen positief effect op de grondexploitaties van de beide bedrijfsterreinen.

Geconcludeerd kan worden dat er bij de verdere ontwikkeling van de bedrijfsterreinen nog aanzienlijke risico's worden gelopen. Hierop is ook ingespeeld in risicoparagraaf en het weerstandsvermogen van onze gemeente.

Argumenten

1.1. Met deze grondexploitatie wordt de meest actuele stand van zaken weergegeven

In deze grondexploitatie zijn alle actuele ontwikkelingen verwerkt en is op basis van de beschikbare informatie een inschatting gemaakt voor de toekomst.

1.1.a. Met het aanpassen van het woningbouwprogramma van Westpolder wordt een verbetering van het resultaat behaald, maar wordt ook getracht een betere benutting van de sociale voorraad tot stand te brengen

Het aantal sociale huurwoningen in Westpolder is ten opzichte van eerdere uitgangspunten teruggebracht. Daarvoor in de plaats is een programma toegevoegd met koopwoningen net boven sociaal tot maximaal € 200.000 of in de vorm van huurwoningen net boven de sociale grens. Doel hiervan is om de doorstroming van scheefwoners uit de sociale voorraad te bevorderen en om ook de voorraad in deze categorie te vergroten. Dit is noodzakelijk omdat corporaties vanwege de nieuwe Woningwet een stringenter toewijzigingsbeleid zullen moeten toepassen.

1.1.c. Het beschikbaar stellen van de budgetten is noodzakelijk voor de voortgang van de projecten

Met het beschikbaar stellen van de budgetten kunnen de werkzaamheden worden uitgevoerd zoals deze zijn gepland. Eventuele overschrijdingen van de afzonderlijke kostensoorten moeten vooraf aan de raad worden voorgelegd.

1.1.d. De voeding van de voorziening grondexploitaties was afkomstig uit de algemene reserve

De voorziening grondexploitaties is - toen dat noodzakelijk was - gevoed vanuit de algemene reserve. Het is dan ook logisch dat de middelen daar ook naar terugvloeien. Hiervoor wordt verder verwezen naar de kadernota.

Kantttekeningen

1.1. Een grondexploitatie blijft een inschatting

De grondexploitaties worden met de grootst mogelijke zorgvuldigheid opgezet. Het blijft echter een voorspelling van de toekomst. Naarmate de looptijd van een project vordert neemt de voorspelbaarheid van het uiteindelijk resultaat toe. Vooral voor projecten met een nog lange looptijd zoals Oudeland en Westpolder worden nog de nodige risico's gelopen. Hiermee is rekening gehouden in de risicoparagraaf van onze gemeente. Ook hiervoor wordt verder verwezen naar de kadernota.

Raadsbesluit



Datum Raad
9 juli 2015
Registratienummer
BR1500075

Onderwerp
Actualisatie grondexploitaties 2015

De raad van de gemeente Lansingerland;
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. B&W 26-05-2015;

Overwegende dat

- het voor het financieel inzicht noodzakelijk is dat de grondexploitaties jaarlijks worden geactualiseerd.

Gelet op

- de financiële verordening van de gemeente Lansingerland en de nota Grondbeleid 2015-2018.

Besluit(en)

In te stemmen met:

- a. Het bijstellen van het woningbouwprogramma in het lage segment in Westpolder conform de voorgestelde grondexploitatie en daarmee met de grondexploitatie Westpolder.
- b. De actualisatie van alle overige grondexploitaties.
- c. Het geven van autorisatie op de baten en lasten van de grondexploitaties voor de gehele (resterende) looptijd van het project en daarmee het vaststellen van het financiële kader voor de grondexploitatie.
- d. Het laten vrijvallen van een bedrag van € 20,98 miljoen uit de voorziening grondexploitaties ten gunste van de algemene reserve.
- e. Het laten vrijvallen van het in de begroting geraamde bedrag van € 3,2 miljoen ten behoeve van toevoeging aan de voorziening Grondexploitaties en dit toe te voegen aan de algemene reserve.

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Lansingerland in zijn openbare vergadering van 9 juli 2015,

de griffier,

drs. Marijke Walhout

de voorzitter,

Coos Rijdsdijk