

Actualisatie Grondexploitaties 2015



Auteur: Ingrid den Heeten
Afdeling: Team Grondzaken
Versienummer: 1.0
Datum: 30 april 2015
Corsanummer: T15.06995

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Leeswijzer	5
2	Woningmarkt.....	6
2.1	Inleiding	6
2.2	Onderzoek effectieve vraag Lansingerland	6
2.3	Woningbouwprogramma voor de komende jaren	7
2.4	Relatie woningbouwprogramma en financiën	9
2.5	Woningmarktafspraken met de stadsregio.....	9
2.6	Woningbouwplanning.....	10
3	Bedrijvenmarkt.....	11
3.1	Inleiding	11
3.2	Vraag en aanbod	11
3.3	Fasering	13
4	Uitgangspunten van de grondexploitaties.....	14
4.1	Projecten.....	14
4.2	Looptijd van de projecten.....	15
4.3	Planning	15
4.4	Grondprijzen	16
4.4.1	Woningbouw	16
4.4.2	Bedrijventerreinen	16
4.5	Rente	16
4.6	Kosten- en opbrengstenstijging.....	17
4.6.1	Kostenstijgingspercentage	17
4.6.2	Opbrengstenstijgingspercentage	17
4.7	VTA.....	17
4.8	Fondsen en afdrachten	17
4.8.1	Fonds bovenwijks	17
5	Resultaten.....	18
5.1	Totaalresultaat.....	18
5.2	Westpolder Bolwerk	18
5.3	Verwerking van het tekort	19
6	Grondexploitaties in gemeenschappelijke regelingen	21
6.1	Bleizo	21
6.2	Bedrijvenschap Hoefweg	21
7	Niet in exploitatie genomen gronden	22
8	Risico's.....	23

1 Inleiding

Ieder jaar worden de grondexploitatie berekeningen in onze gemeente geactualiseerd. Tot 2014 werd dit gedaan in het najaar, waarbij een koppeling werd gemaakt met de (meerjaren)begroting van het volgend jaar. Dit jaar is ervoor gekozen om de actualisatie van de grondexploitaties te koppelen aan de kadernota 2015. In de kadernota 2015 worden de keuzes gemaakt voor de toekomst, welke uiteindelijk uitgewerkt gaan worden in de begroting. Actuele informatie over de verwachtingen ten aanzien van de grondexploitaties zijn daarbij belangrijk, omdat deze van invloed kunnen zijn op de keuzes die worden gemaakt.

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. Daarbij moet gedacht worden aan kosten voor het aankopen en bewerken van de grond en opbrengsten voor het verkopen van de grond. Ook inflatie en de rente speelt in deze berekening een cruciale rol. Investerings, zoals het aankopen van grond en het bouwrijpmaken lopen vooruit op de opbrengsten. Hiervoor moet geld aangetrokken worden waarover rente moet worden betaald. Hoe later de opbrengsten worden gerealiseerd, 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 resultaat. Wanneer dit resultaat negatief is, moet daar op dit moment al een voorziening voor worden gevormd. Het uiteindelijke resultaat kan pas worden bepaald wanneer een project volledig is afgerond. Het definitief resultaat in de toekomst kan dus zowel positief als negatief afwijken van datgene wat op dit moment op basis van een zo goed mogelijke inschatting wordt berekend.

Bij de actualisatie grondexploitaties wordt rekening gehouden met de actuele ontwikkelingen. Dit kan bestaan uit concrete afspraken die zijn gemaakt over bepaalde projecten, maar ook meer algemene ontwikkelingen en trends die zich voordoen op de woningmarkt, de bedrijfsmarkt, maar bijvoorbeeld ook in de financiële wereld.

Woningmarkt

De jaarlijkse vraag naar woningen is min of meer stabiel, maar is aanzienlijk lager, dan aan het begin van de fusiegemeente werd verondersteld. Daarbij is met name in het duurdere segment de vraag in de afgelopen jaren afgenomen. Inmiddels lijkt er sprake te zijn van een voorzichtig herstel, aangezien er voor diverse projecten contracten worden afgesloten en positieve onderhandelingen worden gevoerd. In Lansingerland zijn in 2014 316 woningen opgeleverd (geraamd 300). In 2013 waren dit er 256 (geraamd 250). Voor 2015 wordt verwacht dat er ongeveer 360 woningen op worden geleverd. Voor 2016 wordt een aantal ongeveer 380 ingeschat. Daarnaast worden ook nog 86 zorgeenheden opgeleverd, welke niet in deze aantallen meetellen.

Financiële ontwikkelingen

Voor 2015 wordt verwacht dat de (landelijke) economische groei enigszins zal herstellen naar een groei van 1,7%¹. Ook voor 2016 wordt een dergelijke groei verwacht. Met name de lage Eurokoers ten opzichte van de dollar zijn gunstig voor de Nederlandse economie. Daarnaast hebben lage energieprijzen en een lage inflatie een gunstig effect op de koopkracht en daarmee op de bestedingen. Dit heeft een positief effect op de creatie van banen in de markt. Daar staat tegenover dat het aantal banen bij de overheid en de zorg afneemt, waardoor de werkloosheid maar beperkt zal afnemen. Al met al lijkt de negatieve trend van de afgelopen jaren een positievere wending te krijgen. De verwachting is dat dit ook een positief effect zal hebben op de woningmarkt. Daarbij zullen ook andere factoren nog steeds bepalend zijn, zoals de wijze waarop omgegaan wordt met het verstrekken van financiering door de banken.

¹ Rabobank, maart 2015

Om meer inzicht te krijgen hoe de behoefte naar woningen zich in de komende jaren zal ontwikkelen is een extern onderzoek gedaan naar de omvang van de behoefte tot 2020, uitgesplitst naar woningcategorie. Over de conclusies van dit onderzoek wordt verder stilgestaan in paragraaf 2.2.

Bij de kadernota 2013 en de actualisatie grondexploitaties 2013 heeft de gemeenteraad het besluit genomen om de koers bij de grexten fors te wijzigen. Er is vooral ingezet op het creëren van flexibiliteit door het hebben van meer onderhandelingsruimte en het kunnen omzetten naar andere (goedkopere) categorieën woningen. Deze benadering heeft in 2014 zijn vruchten al kunnen afwerpen en ook de actualisatie 2015 is weer zodanig opgebouwd, dat ingespeeld kan worden op ontwikkelingen in de huidige woningmarkt, zowel qua woningbouwprogramma als qua grondprijs. Daarbij zijn de kwaliteit van de woon- en leefomgeving en het hebben van een gedifferentieerd woningbouwprogramma om te komen tot een evenwichtige opbouw van de wijk nadrukkelijk meegenomen.

Bedrijvenmarkt

Evenals bij de woningmarkt maakt ook de markt voor bedrijventerreinen een moeilijke tijd door. Bedrijven hebben het moeilijk als het gaat om het verkrijgen van financiering, zeker als zij ook bestaand vastgoed bezitten. Daarbij is de economische situatie van de afgelopen periode zodanig dat de groei van bedrijven beperkt is en de vraag naar nieuwe huisvesting daarmee ook.

Ondanks de beperkte verwachtingen is onze gemeente er toch in geslaagd nog een aantal verkopen tot stand te brengen in de afgelopen periode, mede door het flexibiliseren van een aantal voorwaarden. De concurrentie met de bedrijventerreinen in de omgeving is sterk. Naast concurrentie binnen onze eigen gemeente (Oudeland, Prisma en Bleizo) is er ook in de omgeving veel aanbod van bedrijfsterreinen beschikbaar (Waddinxveen (Glasparel), Pijnacker/Nootdorp (Heron en Boezem Oost) en Delft (Harnaschpolder)).

Om een beter beeld te krijgen van de invloed van het grote aanbod op de te verwachten afzet op de diverse terreinen is onderzoek gedaan naar de te verwachten jaarlijkse afzet, rekening houdend met de onderlinge invloed van de diverse terreinen. Hier wordt in paragraaf 3.2. verder op ingegaan.

Verwachtingen voor de toekomst

Wij zien lichtpunten in het herstel wat op dit moment op de woningmarkt plaatsvindt. Wij willen ons daarom richten op de (nieuwe) kansen en mogelijkheden die zich in de markt voordoen. Onze organisatie zal erop gericht zijn om alle haalbare initiatieven binnen onze grondexploitaties zowel als het gaat om bedrijven als om woningen te faciliteren. Kansen willen wij benutten. Zoals bekend liggen op vrijwel alle gemeentelijke (woningbouw)gronden contractuele verplichtingen uit het verleden. Bij nieuwe initiatiefnemers op het gebied van woningbouw is het dus zaak deze te verbinden met de bestaande contractpartijen om er voor te zorgen dat deze nieuwe initiatieven toch van de grond komen. Nieuwe initiatieven op nieuwe locaties zijn slechts voor de gemeente ook een daadwerkelijke kans als deze initiatieven toevoegingen zijn die op de huidige locaties niet bewerkstelligd kunnen worden.

Wijzigingen in de toekomst

Per 1 januari 2016 zal de wet op de Vennootschapsbelasting ook gaan gelden voor de activiteiten die de gemeente als ondernemer uitvoert. Dit zal dus activiteiten in de gehele gemeente betreffen, maar vooral ook de grondexploitaties. Er zijn nog heel veel onduidelijkheden over het financiële effect van de VpB-plicht omdat het Rijk c.q. de Belastingdienst nog niet of nauwelijks handreikingen heeft gegeven hoe de ondernemersactiviteiten van de gemeente belast gaan worden (volgens welke spelregels). Er is derhalve nog geen adequate prognose te geven van de te betalen VpB en daarmee nog geen schatting te maken van het benodigde weerstandsvermogen om dit risico af te dekken. Dit beeld wordt bevestigd door Deloitte Belastingadviseurs. Er zijn wel wat proefberekeningen gemaakt. Op basis van deze berekeningen verwachten wij voor wat betreft de grondexploitaties op termijn een belastinglast die ligt tussen € 0,5

miljoen en enkele miljoen per jaar. Zodra hier meer zich op is, zal de gemeenteraad hier over worden geïnformeerd door middel van de reguliere planning en control verantwoordingsdocumenten.

1.1 Leeswijzer

In deze toelichting wordt als eerste ingegaan op de ontwikkelingen op de woningmarkt en de bedrijfsterreinen en de uitgevoerde onderzoeken op deze punten. Dit alles is input geweest voor de uitwerking van de actualisatie grondexploitaties. Vervolgens wordt een toelichting gegeven op de gekozen uitgangspunten zoals rente, kosten- en opbrengstenstijging. Daarna worden de resultaten toegelicht. Ook wordt nog stilgestaan bij de ontwikkelingen die er zijn in de grondexploitaties die in gemeenschappelijke regelingen worden opgepakt en wordt het niet in exploitatie gebied Wilderszijde toegelicht. Tot slot worden de belangrijkste risico's toegelicht. De overige gronden zijn in dit document niet betrokken. Hiervoor is bij de jaarrekening een taxatie opgesteld en op basis van deze taxatie heeft waardering plaatsgevonden. Op dit moment zijn daarover geen wijzigingen te melden. In de loop van volgend jaar zal de structuurvisie worden herzien. Dit kan mogelijk invloed hebben op de waardering van deze gronden en zal dan worden meegenomen.

Bij deze algemene toelichting hoort een toelichting per project. Hierin wordt per project aangegeven wat de belangrijkste ontwikkelingen zijn in het project en wordt per project ingegaan op de belangrijkste verschillen ten opzichte van de actualisatie 2014 (T15.06172). Daarnaast wordt een toelichting gegeven op de verwervingen (als vervanger van het aankoopprogramma) en worden de belangrijkste investeringen toegelicht. Nieuw is de geheime bijlage met een financiële toelichting per project (T15.07066). Op grond van de nieuwe financiële verordening 2015 en de nota Grondbeleid 2015-2018 krijgt de raad een overzicht van alle te maken kosten en opbrengsten per project voor de looptijd van het project. Daarbij wordt een toelichting gegeven op de omvangrijkere investeringen binnen de grondexploitaties. Doel van deze bijlage is om de raad meer gedetailleerd inzicht te geven in de kosten en opbrengstenstructuur van de grondexploitaties. Deze bijlage is de eerste keer opgesteld en is daarmee in ontwikkeling. Suggesties om de leesbaarheid te vergroten vanuit de raad zullen meegenomen worden bij de versie 2016.

2 Woningmarkt

2.1 Inleiding

In 2013 heeft de gemeente diverse woningmarktonderzoeken uitgevoerd. Deze onderzoeken zijn aan de orde gekomen bij de actualisatie 2013. De hoofdconclusies van deze onderzoeken waren:

1. Er is een vraag naar huurwoningen in alle segmenten
2. Er is nog steeds vooral vraag naar koopwoningen in het middensegment € 150.000- € 250.000.

In de onderhandelingen met ontwikkelaars in de afgelopen periode zijn, voor zover dat mogelijk was gezien de bestaande afspraken, bovenstaande uitgangspunten meegenomen.

De onderzoeken die in 2013 uitgevoerd zijn, waren met name gericht op kwalitatieve aspecten, waarbij aandacht is besteed aan de gewenste woningcategorieën en typen. De kwantitatieve aspecten, dus de vertaling naar aantallen, zijn daarbij niet aan de orde geweest.

Voor de bepaling van de aantallen werd voornamelijk uitgegaan van het (gemiddeld) aantal gebouwde woningen over de afgelopen jaren en de aantallen die te verwachten zijn op basis van lopende onderhandelingen en gesprekken met de ontwikkelaars. Daarnaast wordt aangesloten bij de afspraken die gemaakt zijn met de stadsregio. Om hier een betere onderbouwing bij te krijgen is door het externe bureau Fakton onderzoek gedaan naar de omvang van de jaarlijkse vraag.

2.2 Onderzoek effectieve vraag Lansingerland

Door Fakton is een onderzoek gedaan naar de jaarlijkse effectieve vraag naar woningbouw in Lansingerland tot 2020. Doel van het onderzoek was om te komen tot een betere onderbouwing van het aantal woningen waar in de grondexploitatie vanuit wordt gegaan, maar ook om een beeld te krijgen bij de invloed van de nieuwbouwproductie op de bestaande voorraad, waardoor mogelijk andere keuzes gemaakt zouden moeten worden in omvang of programma.

Het onderzoek van Fakton kent de volgende conclusies:

- De effectieve vraag in Lansingerland wordt berekend op een bandbreedte van 300-500 woningen per jaar;
- Er is vraag naar huurwoningen in de categorie middelduur en duur; (huren vanaf € 710,00 per maand)
- De komende jaren is er vraag naar meer meergezinswoningen;
- Toevoeging van nieuwe woningen heeft invloed op de bestaande voorraad, met name voor de duurdere woningen (> 200.000). Een groot deel van de bestaande voorraad in Lansingerland bestaat uit woningen > € 200.000. Bij toevoeging van deze categorie zal aandacht moeten zijn voor de relatie tussen vraag, aanbod in de bestaande voorraad en de nieuwbouwvoorraad. Teveel toevoegen van nieuwe voorraad kan in de bestaande voorraad leiden tot prijsdalingseffecten of leegstand. Deze effecten kunnen per kern of zelfs per wijk verschillend zijn.
- Er dient een goede balans te zijn tussen prijs en product, om marktverstoring te voorkomen.

Ook heeft Fakton een confrontatie gemaakt tussen haar bevindingen en het planaanbod zoals dat voor de komende jaren is opgenomen in de grondexploitaties en woningbouwplanning. Uit deze confrontatie komt, dat:

- Het geraamde planaanbod in kwantitatieve zin uitstekend aansluit op de bandbreedte voor de effectieve vraag zoals deze door Fakton is berekend.
- In het woningbouwprogramma van Lansingerland wordt de ruimte die er bestaat voor de toevoeging van niet sociale huurwoningen in de categorie middelduur en duur steeds meer benut. Zo zijn er in de afgelopen jaren met name in Bleiswijk (Tuinen) en Berkel (Meerpolder) meerdere projecten in de huur opgeleverd en binnenkort zullen ook in Westpolder (Gouden Hart) niet sociale huurwoningen op de markt komen.
- Bij de verdeling tussen eengezins- en meergezinswoningen het planaanbod goed aansluit op de effectieve vraag;
- Bij het duurste segment (>€ 250.000) het planaanbod en de effectieve vraag goed in evenwicht zijn;

2.3 Woningbouwprogramma voor de komende jaren

In de actualisatie van de grondexploitaties is waar mogelijk rekening gehouden met de conclusies van bovenstaand onderzoek. De gemeente heeft namelijk ook te maken met de contractuele afspraken die er liggen uit het verleden. Aangezien deze afspraken ook over het programma stammen uit een geheel andere tijd, passen deze niet meer bij de huidige woningmarkt. Deze kunnen worden bijgesteld, maar daarmee moeten beide partijen instemmen.

Vrije sector huurwoningen

Dit is een segment waar in onze gemeente relatief weinig aanbod beschikbaar is en waar wel vraag naar is. Vrije sector huurwoningen worden in principe ontwikkeld door beleggers. Hoewel voor vrijwel al onze locaties contracten bestaan met ontwikkelaars, wordt getracht deze ontwikkelaars te laten inspelen op deze vraag. Ontwikkelaars hebben hiervoor veelal zelf hun eigen contacten met beleggers. Als gemeente kunnen wij dan ook slechts een faciliterende rol spelen in het samenbrengen van ontwikkelaars en beleggers om ontwikkelingen in dit segment verder van de grond te krijgen. Wij willen deze rol dan ook graag spelen. Daarvoor worden de contacten met beleggers geïntensiveerd, bijvoorbeeld door middel van een beleggersbijeenkomst, waarbij de gemeente haar kwaliteiten als woongemeente, maar ook als vestigingsplaats voor bedrijven bij beleggers promoot.

In het woningbouwprogramma voor de komende periode is (financiële) ruimte beschikbaar voor het mogelijk maken van meer vrije sector huurwoningen. Hierop wordt ook door de ontwikkelaars ingespeeld. Zo worden er bijvoorbeeld in Parkzoom 2 op korte termijn 28 rijwoningen opgeleverd die als vrije sector huurwoning verhuurd zullen worden.

Meergezinswoningen

Zoals aangegeven, wordt in het woningbouwprogramma ook ingespeeld op de vraag naar meergezinswoningen in alle segmenten. Zo zijn of worden binnenkort de volgende projecten met appartementen opgeleverd:

- Appartementengebouw met 44 sociale huurappartementen in Parkzoom II;
- 47 Vrije sector koopappartementen in Meerpolder;
- 101 Appartementen met een gedifferentieerde koop- en huurprijs en appartementen
- 24 Appartementen in het centrum van Berkel en Rodenrijs (locatie Kerksingel);
- Appartementengebouw met 28 appartementen in Bleiswijk (Zwanenbloem I)
- Sociale huurappartementen voor een speciale doelgroep aan de Ds. Van Koetsveldstraat in Berkel en Rodenrijs

Voor de komende jaren staan nog bijvoorbeeld de volgende ontwikkelingen of opleveringen van meergezinswoningen op de rol:

- 4 Appartementengebouwen met in totaal 113 appartementen in Meerpolder (Berkel en Rodenrijs)
- Appartementengebouw met 27 koopappartementen in Bergschenhoek Centrum
- Appartementengebouw (Zwanenbloem II) met 24 appartementen in de Tuinen (Bleiswijk)
- 10 Appartementen in de Vluchtheuvel (Bleiswijk)
- Appartementengebouwen met 10 appartementen en 20 zorgeenheden in Berkel Centrum op de oude Brandweerlocatie
- Herontwikkeling van het oude Gemeentehuis Bergschenhoek met 5 appartementen in het hoge segment
- Gemeentewerf Bergschenhoek: 56 zorgeenheden + 37 appartementen (koop + sociale huur voor met name ouderen)

Daarnaast zijn ook voor de langere termijn (na 2018) opleveringen gepland van appartementen in Parkzoom, Rodenrijse Zoom, Westpolder Bolwerk en het Centrum van Berkel.

Deze ontwikkelingen hebben betrekking op de gemeentelijke ontwikkelingen. Daarnaast zijn er ook nog particuliere ontwikkelingen waar ontwikkeling van appartementen tot de mogelijkheden behoort.

Woningen tot € 200.000

In de afgelopen jaren is het accent in het woningbouwprogramma verlegd van woningen in de duurdere sector naar woningen < € 250.000. Daarnaast is naar aanleiding van de motie die is aangenomen over de starterswoningen, door de raad specifiek aandacht besteed aan de ontwikkeling van woningen tussen de € 140.000-€ 180.000. Ook voor de komende periode heeft deze categorie de aandacht. Zo zullen er voor deze doelgroep ontwikkelingen plaatsvinden in de Vluchtheuvel in Bleiswijk, Berkelse Wal (10 goedkope koopwoningen met MGE) Meerpolder in Berkel en Rodenrijs. Ook bij de heronderhandelingen over de SOK voor Westpolder wordt deze categorie nadrukkelijk betrokken.

Daarnaast zijn nog twee appartementencomplexen in Rodenrijse Zoom te realiseren door woningbouwcorporatie Havensteder. Vooralsnog is de gedachte om hiervan één appartementengebouw weer in de koopgarantsfeer in de markt te zetten.

Specifieke doelgroepen

In de woonvisie 2015-2020 is aandacht besteed aan de doelgroepen ouderen en jongeren, maar ook doelgroepen met een specifieke zorgvraag. De ouderen en jongeren kunnen terecht in ons regulier woningaanbod en op de vraag vanuit deze doelgroepen zal ingespeeld worden door meer woningen te realiseren tot € 200.000, meer vrije sector huur aan te bieden en aandacht te hebben voor het aanbod in de meergezinswoningen.

Voor de bijzondere doelgroepen met een specifieke woon- en of zorgvraag zal meer specifiek moeten worden gebouwd en is er een relatie met de zorgaanbieders. Voor de korte termijn is een aantal ontwikkelingen te verwachten, welke specifiek inspelen op de vraag van een specifieke doelgroep. Zo zullen binnenkort 29 appartementen worden opgeleverd aan de Ds. Van Koetsveldstraat in Berkel voor vitale ouderen met een dementerende partner, evenals 30 wooneenheden voor mensen met een verstandelijke beperking. In het contract voor Westpolder deelplan 5 is een ontwikkeling opgenomen van 20 zorgwoningen voor mensen met een langdurig geheugenverlies en op de Oude Gemeentewerf Bergschenhoek worden 56 zorgeenheden gerealiseerd. Tenslotte is het de intentie dat ook op de Gemeentewerf in Berkel een complex met 20 eenheden wordt gerealiseerd.

2.4 Relatie woningbouwprogramma en financiën

De gemeente Lansingerland heeft een opgave als het gaat om het financieel gezond laten blijven van onze gemeente. In een continu proces van afwegingen van kansen en risico's wordt getracht te voldoen aan zowel de doelstelling van het voldoen aan de vraag, als het behalen van de financiële doelstelling.

In juli 2015 wordt de nieuwe woonvisie van deze gemeente aan de raad voorgelegd. Daarin zullen ambities en doelstellingen worden geformuleerd. Het woningbouwprogramma in de actualisatie grondexploitaties is aangesloten op de in de woonvisie met name kwalitatief geformuleerde doelstellingen en daarnaast op de financiële doelstellingen. De grondexploitaties hebben enige financiële ruimte om flexibel in te kunnen spelen op actieve vragen uit de markt. Dit kunnen bijzondere initiatieven zijn bijvoorbeeld op het gebied van zorg, maar ook omzettingen naar andere typologieën (bijvoorbeeld koop naar huur).

Er zal ingespeeld worden op kansen, binnen de financiële en contractuele mogelijkheden die de gemeente heeft, waarbij de doelstelling is grond te verkopen tegen financieel aanvaardbare en marktconforme voorwaarden en het voldoen aan een behoefte in de markt. Daarbij zal de gemeente open staan voor nieuwe en bijzondere initiatieven om de bouwproductie binnen de grondexploitaties verder van de grond te krijgen.

Om overaanbod en versnippering van bouwlocaties te voorkomen, zal de richting die de gemeente al in 2009 heeft ingezet duidelijk naar buiten worden uitgedragen. Deze strategie geeft aan, dat er in Lansingerland voldoende aanbod van woningbouwlocaties is. Dat betekent dat het toevoegen van nieuwe locaties zal leiden tot versnippering van de vraag. Dit leidt tot vertraging in de uitgifte bij de bestaande locaties en zorgt er voor dat wijken nog langer niet kunnen worden afgemaakt. Op deze lijn kunnen uitzonderingen worden gemaakt, als een nieuwe locatie een duidelijke meerwaarde betekent voor de gemeente, waardoor bovenstaande argumenten ondergeschikt worden. Deze strategie sluit aan bij de ladder van duurzaamheid welke wordt gehanteerd door de provincie. In de praktijk zijn er voorbeelden te benoemen waarbij de gemeente positief staat tegenover particuliere initiatieven, zoals bijvoorbeeld de herontwikkeling van een bedrijfspand aan de Laan van Romen en de Hergerborch, beide in Berkel Centrum. Hier speelt een breder belang dan de woningbouw an sich, namelijk het voorkomen van verrommeling van een centrum locatie.

2.5 Woningmarktafspraken met de stadsregio

In januari 2014 zijn de woningmarktafspraken tussen de gemeente Lansingerland en de stadsregio ondertekend. De woningmarktafspraken vormen een onderdeel van de visie ruimte en mobiliteit van de provincie.

Doel van de woningmarktafspraken was, dat er voldoende afstemming plaatsvindt tussen gemeenten binnen 1 "woningmarktgebied", zowel op het gebied van sociale- als vrije sector woningbouw, om overaanbod te voorkomen. De afspraken zijn gemaakt tussen Lansingerland en Rotterdam (Noord), aangezien deze twee gemeenten binnen hetzelfde woningmarktgebied liggen.

Samengevat zijn de volgende zaken afgesproken, die voor de actualisatie grexen van belang zijn:

Voor de vrije sector woningbouw:

- Lansingerland bouwt in de periode tot 2020 maximaal gemiddeld 400 woningen per jaar, waarvan 230 voor de eigen behoefte
- Wanneer de markt aantrekt treden partijen in overleg

Voor de sociale woningbouw:

- Het streven is om het aantal sociale huurwoningen in Lansingerland (per 1-1-2012: 4.122 woningen) in de periode tot 2020 minimaal gelijk te laten blijven en de toename afhankelijk te maken van de ontwikkeling van de doelgroep in de eigen gemeente.
- Gestreefd wordt naar een betere benutting van de voorraad voor de doelgroep. Concreet betekent dit dat de focus wordt gelegd op het reduceren van het aantal “scheefwoners”. Met name de corporatie heeft hier een rol in.
- Lansingerland gaat zich op basis van een motie van de raad inspannen in de komende periode tot 2020 circa 300 woningen tussen € 140.000 en € 180.000 en woningen met een markthuur tot circa € 850 voor starters te bouwen c.q beschikbaar te krijgen. De realisatie van dit type woningen kan bijdragen aan de reductie van het aantal scheefwoners, doordat mensen doorstromen naar dit type vanuit een sociale huurwoning.

Jaarlijks vinden er overleggen plaats met onze partner Rotterdam Noord om deze afspraken te monitoren. In 2014 hebben deze overleggen plaatsgevonden. Op grond van deze overleggen is er geen aanleiding deze afspraken bij te stellen.

Ook na opheffing van de stadsregio na 1 juli a.s. wordt er regionaal afgestemd over de woningbouwprogrammering. Dit wordt vormgegeven door middel van een bestuursovereenkomst. Jaarlijks moet ook richting de provincie een update worden gegeven als het gaat om de woningbouwprogrammering, welke ook onderling afgestemd moet zijn.

2.6 Woningbouwplanning

De woningbouwplanning voor de opleveringen voor de komende jaren is als volgt opgebouwd:

	2015	2016	2017	2018	2019
Bleiswijk	38	31	36	57	3
Bergschenhoek	88	114	68	125	99
Berkel en Rodenrijs	233	237	308	302	350
TOTAAL	359	382	412	484	452

Bij de actualisatie 2014 was nog geraamd dat in 2015 450 woningen zouden worden opgeleverd. Het verschil met het huidige aantal van 359 kan worden verklaard doordat:

- Er een aantal woningen al opgeleverd is op de valreep van 2014 in Parkzoom
- Er woningen meegeteld waren die niet meetellen als woning in de woningvoorraad omdat dit zorgeenheden betreft
- Er een aantal woningen is doorgeschoven naar 2016 in verband met vertraging in planologische procedures

De gevolgen voor de grexen hiervan zijn minimaal, omdat niet het oplevermoment van de woningen, maar het betaalmoment van de grond voor de grexen relevant is. Deze wijzigingen waren al verwerkt bij de jaarrekening 2014.

De planning kijkt in aantallen per jaar iets af van de kadernota. In zijn totaliteit sluit dit nagenoeg op elkaar aan. Op basis van de meest actuele inzichten is de planning voor de actualisatie van de grondexploitatie verfijnd, wat leidt tot bovenstaande aantallen.

3 Bedrijvenmarkt

3.1 Inleiding

De markt voor bedrijfsterreinen staat nog altijd onder druk. Ook bedrijven ondervinden een restrictief financieringsbeleid van banken, waardoor hun mogelijkheden om te investeren worden beperkt. Vaak speelt juist ook het bezit van bestaand vastgoed hier een belangrijke rol in, met name in de waardering ervan. Steeds vaker kiezen ondernemers dan ook voor verbetering van hun bestaande pand in plaats van nieuwbouw.

Daarnaast is de concurrentie groot en neemt nog altijd toe. Dat neemt niet weg, dat Lansingerland nog altijd een aantrekkelijk vestigingsklimaat heeft en een gunstige ligging. Dit wordt gebruikt in de marketing van de onze terreinen. Daarnaast is Lansingerland al jaren de beste presterende economie in Zuid Holland (bron: onderzoek Elsevier/Bureau Louter).

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 worden nog twee terreinen ontwikkeld gezamenlijk met de gemeente Zoetermeer: Bleizo en Hoefweg. Tenslotte bevindt zich binnen onze gemeente nog een aantal particuliere bedrijfsterrein ontwikkelingen zoals bijv. de herontwikkeling van de Klappolder.

Naast onze eigen terreinen wordt ook in de omgeving bedrijfsterrein aangeboden. Als concurrenten kunnen bijvoorbeeld worden genoemd de Harnaschpolder in Delft, de Boezem en Heron in Pijnacker Nootdorp en Distripark A12 in Waddinxveen.

3.2 Vraag en aanbod

Op grond van onderzoek van de stadsregio uit 2012 is er voor de komende periode nog voldoende vraag naar bedrijfsterrein in de stadsregio Rotterdam. Lansingerland is de voornaamste aanbieder van bedrijfsgronden boven de Maas binnen de stadsregio Rotterdam. 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. Tenslotte ligt Lansingerland gunstig ten opzichte van het vliegveld Rotterdam/The Hague airport.

Lansingerland biedt de eerder genoemde vier terreinen aan. Elk terrein heeft zijn eigen kenmerken en de terreinen zijn verspreid over heel Lansingerland.

- **Bleizo Business Park** richt zich op hoogwaardige bedrijvigheid, met name in de Greenportsector en arbeids- of bezoekersintensieve bedrijvigheid nabij de knoop (Station). Dit betreft leisure maar ook kantoren.
- **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 bedrijfsterrein beschikbaar. De onderlinge verschillen in uitstraling en mogelijkheden komen ook terug in de prijsstelling van de terreinen.

Op de diverse terreinen zijn nog de volgende gronden per 1 januari 2015 uit te geven:

Terrein	Aantal m nog uit te geven
Oudeland	52 ha
Leeuwenhoekweg	4,8 ha
Bleizo	35 ha (waarbij het aanbod gemengd is: bedrijfsterrein en andere functies zoals kantoren, leisure etc)
Hoefweg/Prisma	40 ha (waarvan ca. 25 ha voor Hoefweg)

Naast deze terreinen is er nog circa 20 ha beschikbaar op overige particuliere terreinen, zoals Klappolder.

Onderzoeken:

Het inschatten van een goede afzetraming voor de bedrijfsterreinen is vanwege de veelheid en omvang van locaties en de onzekere markt lastig. In dat kader is voor heel Lansingerland (zowel voor de eigen terreinen als voor de terreinen die in de gemeenschappelijke regelingen worden ontwikkeld) onderzoek gedaan naar de afzetprognose voor de komende jaren. Daarbij is rekening gehouden met de onderlinge relatie en concurrentie van alle terreinen, maar ook van terreinen in de directe omgeving.

De conclusies van dit onderzoek zijn als volgt samen te vatten:

Leeuwenhoekweg:

Voor Leeuwenhoekweg geldt dat het lastig is om, vanwege het ontbreken van recente transacties, op basis van historische cijfers een fasering per jaar aan te geven. Daarnaast betreft het een relatief klein terrein met een beperkt aantal gebruikers. Ook in de relevante omgeving zijn geen terreinen beschikbaar die vergelijkbaar zijn en er zijn geen bestaande bedrijven binnen Lansingerland bekend, die op korte termijn op zoek zijn naar een locatie zoals Leeuwenhoekweg. Aan de andere kant is er ook nog geen actieve promotie gedaan voor dit gebied, aangezien het bestemmingsplan pas in 2015 onherroepelijk is geworden. Als indicatie wordt aangegeven te rekenen met een fasering van 1 a 2 ha per 2 a 3 jaar. De onderzoeker concludeert daarnaast dat de prijzen voor Leeuwenhoekweg marktconform zijn en passend voor de omschreven doelgroep (ruimte extensieve bedrijvigheid). Wanneer ook uitgften plaatsvinden aan andere doelgroepen zal moeten worden gekeken naar de marktconformiteit hiervan.

In de grondexploitatie is dit advies vertaald met een fasering van 1,1 ha uitgifte per 2 jaar en een prijs van € 175,00 excl. Btw per m² voor de doelgroep.

Oudeland:

Voor de bepaling van de uitgifte op Oudeland zijn er wel recente uitgifte-cijfers beschikbaar. Ook is nadrukkelijk gekeken naar de concurrerende terreinen in de omgeving en binnen onze eigen gemeentegrenzen. Op basis van deze historische cijfers komt het onderzoeksbureau tot de conclusie dat in het meest realistische scenario een gemiddelde afzet van jaarlijkse 1,5 ha per jaar kan worden

gerealiseerd op Oudeland. Dit aantal m² kan nog worden verhoogd als een aantal factoren verbetert. Zo zou een verhoogde inzet van marketing ertoe kunnen bijdragen om het jaarlijks uit te geven aantal m² te verhogen. De inzet op een actief marketingbeleid wordt inmiddels geïntensiveerd. Daarnaast is de bereikbaarheid een belangrijke factor. Deze wordt na 2020 aanzienlijk verbeterd met de komst van de A13/A16. Tenslotte kan onderhandelingsruimte in de prijs met name bij grotere kavels ook bijdragen tot een hogere uitgifte. In de grondexploitatie is financiële ruimte beschikbaar om als er sprake is van grotere kavels onderhandelingen te kunnen voeren.

Voor de grondexploitatie Oudeland is er bij de fasering voor gekozen om tot 2022 uit te gaan van een gemiddelde uitgifte van 1,5ha per jaar. Inzet van de extra marketing kan mogelijk leiden tot een hoger gemiddelde. Vanaf 2023 (A13/A16) wordt dit jaarlijks aantal uit te geven m² verdubbeld. Aangezien dit een ambitieus programma is (maar op grond van de positieve bijdrage die de A13/A16 kan leveren wel realistisch geacht), wordt in de risico-analyse een scenario meegenomen dat slechts 1,5ha uitgegeven kan worden gedurende de hele looptijd van het project en is ook rekening gehouden met de situatie dat een deel van Oudeland helemaal niet meer ontwikkeld wordt.

Over de prijs concludeert het onderzoeksbureau dat dit een marktconforme prijs is.

Tenslotte concludeert het onderzoeksbureau dat de hoeveelheid uit te geven m² vooral wordt beïnvloed door grote afnemers. Een of twee grote afnemers meer of minder heeft een zeer sterke invloed op de gemiddeld jaarlijkse uitgifte. De inzet bij de promotie en acquisitie wordt daar dan ook zoveel mogelijk op gericht. Dat neemt niet weg, dat wij ons als gemeente zullen inzetten voor elke potentiële klant.

3.3 Fasering

In de diverse grondexploitaties is rekening gehouden met de volgende uitgifteplanning:

Bandbreedte verwachting uitgifte bedrijfsterrein in ha	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Oudeland	0	1,0	1,0	1,5	1,5	1,5
Leeuwenhoekweg	0	1,1	0	1,1	0	1,1
Bleizo	2,2	2,6	2,1	2,5	3,7	2,1
Hoefweg	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0

De uitgiftecijfers voor Bleizo en Hoefweg zijn gebaseerd op de begroting 2016 van beide gemeenschappelijke regelingen.

4 Uitgangspunten van de grondexploitaties

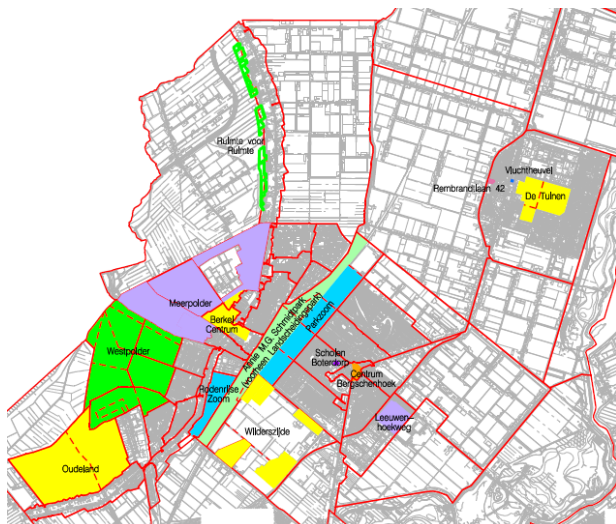
Naast de in de eerder hoofdstukken genoemde onderwerpen is het van belang inzicht te geven in de uitgangspunten die gehanteerd zijn bij de actualisatie van de grondexploitaties.

4.1 Projecten

In de actualisatie zijn de volgende projecten betrokken:

Kern	Woningbouw	Bedrijven-terreinen	Centrum-ontwikkeling	Overig
<i>Berkel en Rodenrijs</i>	Meerpolder Westpolder/Bolwerk Rodenrijse Zoom RvR Groenzoom	Oudeland	Berkel Centrum	
<i>Bergschenhoek</i>	Wilderszijde (doorlopende deel) Parkzoom Kavels Boterdorp	Leeuwenhoekweg	Bergschenhoek Centrum	Annie M.G. Schmidtpark
<i>Bleiswijk</i>	De Tuinen		Vluchtheuvel	Rembrandtlaan 42

Ten opzichte van de actualisatie grondexploitaties 2014 zijn er geen wijzigingen geweest in het aantal projecten.



Project	Nog op te leveren Incl. 2015:	Looptijd tot en met:
Meerpolder	353 woningen	2023
Westpolder Bolwerk	1.528	2025
Rodenrijse zoom	98	2017
Ruimte voor Ruimte woningen Groenzoom	52 (woningen/ruimte voor ruimte rechten)	2031
Wilderszijde (in exploitatie)	266 woningen	2021
Parkzoom	549 woningen+ 2.800 m ²	2022

	commerciële ontwikkeling	
Vrije kavels Boterdorp	1 woning	2017
De Tuinen	104 woningen	2019
Centrum Berkel	62-92 woningen, 20 zorgappartementen, maximaal 11.000 m ² commerciële winkelruimte.	2021
Centrum Bergschenhoek	27 woningen en 2.400 m ² bvo winkelruimte	2016
Vluchtheuvel	10 appartementen en 730 m ² bvo winkelruimte	2016
Oudeland	52 ha bedrijfsterrein	2036
Leeuwenhoekweg	8 ha bedrijfsterrein (waarvan circa 5 ha uitgeefbaar voor de gemeente)	2022
Rembrandtlaan 42	1.700 m ² tbv een kerk	2016

Naast deze lopende projecten zijn er ook nog ontwikkelingen voorzien op de niet in exploitatie genomen gronden in Wilderszijde, waar nog ruim 2000 woningen extra zijn gepland.

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 ervoor gekozen is deze als gronden in exploitatie te beschouwen en niet als niet in exploitatie genomen of overige gronden. Binnen onze grondexploitaties speelt dit alleen voor de projecten Oudeland en Westpolder Bolwerk. Voor Westpolder geldt een looptijd van 11 jaar, waar in het laatste jaar nog een relatief klein deel van de opbrengsten gepland staat. Een looptijd van ongeveer 10 jaar voor een project is aanvaardbaar.

De looptijd van Oudeland is tot en met 2036. In het Rotterdamse regionale vraagonderzoek is aangegeven dat de vraag naar bedrijfsterreinen in deze regio ook na 2030 actueel is. De verbetering van de bereikbaarheid met de komst van de A13/A16 kan ook zorgen voor een impuls in de vraag. Daarom wordt een langere looptijd voor de grondexploitatie Oudeland aanvaardt. Wel is het risico in beeld gebracht en vertaald in weerstandsvermogen, wat het financiële effect is wanneer de tweede fase van de ontwikkeling van Oudeland (ca 36 ha) helemaal niet van de grond komt en de grond geen waarde meer heeft, omdat ook een andere ontwikkeling uitgesloten is.

4.3 Planning

In hoofdstuk 2 en 3 is al een toelichting gegeven op de gehanteerde planning zowel voor de woningbouw als voor de bedrijfsterreinen. Samengevat was deze als volgt:

Woningbouw:

	2015	2016	2017	2018	2019
Bleiswijk	38	31	36	57	3
Bergschenhoek	88	114	68	125	99
Berkel en Rodenrijs	233	237	308	302	350
TOTAAL	359	382	412	484	452

Voor de gemeentelijke bedrijfsterreinen wordt de volgende planning gehanteerd:

Bandbreedte verwachting uitgifte bedrijfsterrein in ha	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Oudeland	0	1,0	1,0	1,5	1,5	1,5
Leeuwenhoekweg	0	1,1	0	1,1	0	1,1

4.4 Grondprijzen

Zoals al aangegeven is met name bij de actualisatie grondexploitaties 2013 financiële ruimte gecreëerd om beter op de markt te kunnen reageren en maatwerk kunnen toepassen voor projecten die daarom vragen. In de actualisatie van 2014 is hierop voortgeborduurd en ook bij de actualisatie 2015 is opnieuw kritisch gekeken naar het programma en de prijzen.

4.4.1 Woningbouw

Bij alle projecten is bezien of er voldoende ruimte is om in te spelen op de actuele markt. Om een inschatting te maken van deze markt zijn de in 2014 en de eerste maanden van 2015 gesloten contracten betrokken, evenals het onderzoek van Fakton. Op deze manier wordt op basis van actuele ontwikkelingen en reëel gesloten contracten een inschatting gemaakt voor de toekomst. Ook resultaten uit gesprekken die momenteel worden gevoerd en externe toetsingen van onderhandelingsresultaten zijn input geweest voor de gehanteerde grondprijzen.

Daarnaast heeft de focus gelegen op de prijzen voor vrije kavels. Daarbij is meer uitgegaan van de specifieke plussen en minnen van de diverse kavels en daarop is de prijs aangepast. Dat betekent dat de kavels in een vijftal categorieën zijn verdeeld met bijbehorende prijzen. Op die manier wordt meer recht gedaan aan de marktwerking die ook voor deze categorie bestaat. Hiermee is aangesloten op de actuele kaderbrief grondprijzen.

Voor de verklaring van de verschillen per project in de geraamde opbrengsten wordt verwezen naar de toelichting per project.

4.4.2 Bedrijventerreinen

Bij de actualisatie 2014 is ook bij de bedrijventerreinen meer financiële ruimte gecreëerd om maatwerk te kunnen leveren en in te kunnen spelen op de specifieke situaties. Daarnaast zijn de grondprijzen ook nadrukkelijk onderwerp van onderzoek geweest. Uit het geleverde onderzoek blijkt dat de prijzen voor zowel Leeuwenhoekweg als Oudeland marktconform zijn. Desalniettemin is er toch voor gekozen enige financiële ruimte op te nemen om de strijd met de concurrentie aan te kunnen gaan, niet alleen op (kwaliteit van de) locatie, maar op de prijs, wanneer de specifieke situatie daar aanleiding voor geeft.

Om de verkoop van bedrijfskavels te stimuleren heeft eind 2012 het college aanvullend financieel instrumentarium ontwikkeld. Onderdeel hiervan vormt de mogelijkheid een kavel op afbetaling te kopen. De betaling bestaat daarbij uit een aanbetaling gevolgd door jaarlijkse afbetalingen. Dit instrument is inmiddels met succes toegepast.

4.5 Rente

Voor de rente is aangesloten bij de percentages uit de nieuwe nota rentebeleid (BR1500042). Dat betekent dat voor het jaar 2015 is gerekend met een rente van 3,5% en voor de jaren daarna met 3%.

4.6 Kosten- en opbrengstenstijging

4.6.1 Kostenstijgingspercentage

In de grexen is gerekend met een oplopend kostenstijgingspercentage. Voor de eerste jaren (2015 t/m 2016) is een percentage gehanteerd van 2% Voor de periode daarna (t/m 2021) 3% en voor de verdere looptijd 3,5%. Dit kostenstijgingspercentage is gerelateerd aan de prijsindexcijfers voor de weg- en waterbouw. Aangezien de meeste kosten betrekking hebben op civiele werken is een vergelijking met dit prijsindexcijfer het meest op zijn plaats. De hoogte van de cijfers zijn getoetst aan het door Metrum uitgebrachte rapport over parameters.²

4.6.2 Opbrengstenstijgingspercentage

Gezien de ontwikkelingen van de afgelopen periode ligt een opbrengstenstijging niet direct voor de hand. Wanneer gekeken wordt naar het verloop van crises in het verleden breekt echter altijd weer een betere tijd aan, waarin de opbrengsten weer zullen stijgen (wel ten opzichte van het naar beneden bijgestelde niveau). In de grexen is er rekening mee gehouden dat op enig moment weer herstel zal optreden. Wanneer dit herstel zal optreden is niet met zekerheid aan te geven, maar daar wordt een inschatting voor gemaakt. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt tussen woningbouw en bedrijfsterreinen. Voor de woningbouw wordt verwacht dat de woningmarkt weer eerder “in de lift” zal komen dan de markt voor bedrijfsterreinen. Het aanbod van bedrijfsterreinen is (en zeker in Lansingerland) groot. Schaarste zal dan ook niet snel optreden, wat een drukkend effect heeft op de prijsstijging. In de grondexploitatie en de risico-analyse is daarnaast ook nog rekening gehouden met een prijsdaling.

Voor woningbouw wordt verwacht dat schaarste eerder zal optreden, waarmee ook de prijsstijging een andere (sneller stijgend) verloop zal hebben. Voor de eerste jaren wordt het herstel nog niet verwacht. In 2015 en 2016 wordt daarom niet gerekend met een opbrengstenstijging. Vanaf 2017 wordt zowel bij de woningbouw als bij de bedrijfsterreinen gerekend met een opbrengstenstijgingspercentage van 1%. Dit percentage ligt ongeveer gelijk met het inflatiepercentage. Voor woningbouw wordt vanaf 2022 gerekend met een stijgingspercentage van 2%. Voor de bedrijfsterreinen blijft het percentage gelijk aan het inflatiepercentage van 1%.

Dat betekent dus dat er uitgegaan wordt van een hoger stijgingspercentage (2%, 3% en 3,5%) voor de kosten dan voor de opbrengsten (0%, 1% en 1% of 2%).

4.7 VTA

Jaarlijks worden de VTA kosten voor de resterende looptijd van een project opnieuw bezien. Daarbij vindt een inschatting plaats van de tijdsbesteding in uren op basis van cijfers uit het verleden en verwachtingen voor de toekomst. Daarnaast worden kosten geraamd voor concrete producten die vallen onder de post planontwikkelingskosten, zoals bijvoorbeeld bestemmingsplannen.

4.8 Fondsen en afdrachten

4.8.1 Fonds bovenwijks

Op 29 januari 2015 heeft de raad ingestemd met de actualisatie van het fonds bovenwijks (BR1400344). Hieruit vloeit een bijdrage van € 1,33 per m². Dit bedrag is gehanteerd als uitgangspunt in deze grondexploitatie.

² Metrum is een planeconomisch adviesbureau. Zij hebben het rapport “Outlook grondexploitaties 2014” opgesteld, onder andere over de realiteit van parameters.

5 Resultaten

5.1 Totaalresultaat

Op basis van alle eerder genoemde uitgangspunten en denkrichtingen zijn alle grondexploitaties doorgerekend. Daaruit resulteert het onderstaande totaalresultaat:

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

Ten opzichte van de actualisatie 2014 vindt een verbetering plaats van circa € 20 miljoen. Dit is een optelsom van plussen en minnen, waarbij de grootste plus optreedt bij de grondexploitatie Westpolder Bolwerk. Over deze grondexploitatie vindt hieronder een nadere toelichting plaats. Voor de wijzigingen in de overige projecten wordt verwezen naar de toelichting per project.

5.2 Westpolder Bolwerk

Op 31 maart 2015 heeft een presentatie plaatsgevonden over de stand van zaken met betrekking tot de onderhandelingen voor Westpolder tot nu toe. In deze presentatie zijn de onderwerpen aan de orde gekomen waarover met de ontwikkelaar wordt onderhandeld om de grondexploitatie te optimaliseren. Samengevat zijn deze maatregelen;

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

Met de ontwikkelaar is overeenstemming bereikt over deze maatregelen. Deze overeenstemming is nog niet formeel vastgelegd in een allonge op de samenwerkingsovereenkomst, maar de ontwikkelaar heeft in meerdere bestuurlijke overleggen aangegeven in te kunnen stemmen met deze maatregelen. Dit totaalpakket aan maatregelen, gecombineerd met de aanpassingen uit het nieuwe rentebeleid leveren een verbetering van de grondexploitatie Westpolder Bolwerk op van afgerond € 20 miljoen.

Fiscale optimalisatie

Het grootste deel van deze totale verbetering wordt veroorzaakt door een fiscale optimalisatie. Deze fiscale optimalisatie is tot stand gekomen in samenwerking met meerdere (belasting)adviesbureaus en ook de belastingdienst heeft ingestemd met deze wijze van werken door middel van de afgifte van een ruling. Aangezien een reparatie van de wetgeving door de fiscale wetgever in de toekomst op dit punt niet uit te sluiten is, is dit risico betrokken bij de bepaling van het weerstandsvermogen.

Woningbouwprogramma; hogere opbrengsten

Om meer aansluiting te vinden met de markt is ook het woningbouwprogramma in dit project geoptimaliseerd. Deze optimalisatie bestaat uit meerdere onderdelen. Het aantal duurdere woningen is verminderd en er zijn meer rijwoningen toegevoegd, waaronder ook rijwoningen in de categorie van 200.000 - 250.000. Daarnaast is een aantal duurdere 2[^]1 kapwoningen omgezet naar goedkopere 2[^]1 kapwoningen.

Daarnaast is gekeken naar de onderverdeling in categorie goedkope en sociale woningen. Daarbij is vooral ook gekeken naar de manier waarop de doorstroming gestimuleerd zou kunnen worden om ervoor te zorgen dat zoveel mogelijk sociale huurwoningen behouden blijven voor de doelgroep en niet bewoond worden door de zogenaamde scheefwoners. Dat heeft geleid tot een andere onderverdeling van de woningtypes in de goedkopere sector. Het voorgestelde programma wat nog gerealiseerd wordt in deze sector is 79 sociale huurwoningen, 58 woningen van gemiddeld € 160.000 en 122 woningen van gemiddeld € 190.000,-, met een maximum van € 200.000. Daarbij zouden deze woningen ook omgezet kunnen worden naar huurwoningen tot € 850 per maand. Hiermee wordt een evenwichtiger verdeling in categorieën bereikt, waarmee ook aanbod wordt gecreëerd voor de doelgroep net boven sociaal.

Tenslotte zijn met de ontwikkelaar afspraken gemaakt over de optimalisatie van de stichtingskosten van de woningen. Daarbij wordt uitgegaan van maximale vrij op naam prijzen en minimale bouwkosten, waarbij ook het aandeel winst- en risico wordt geminimaliseerd.

Optimalisaties en bezuinigingen in de openbare ruimte

Met een kritische blik is de openbare ruimte van het plan Westpolder bekeken. Daarbij zijn bezuinigingen en versoberingen doorgevoerd wanneer dit geen afbreuk doet aan de (hoge) basiskwaliteit en uitstraling van deze wijk. Voorbeelden hiervan zijn: duikers in plaats van bruggen, bestratingsmateriaal en het vervangen van kademuren door taluds.

Daarnaast is een bezuiniging doorgevoerd op het kunstbudget. Binnen de grondexploitatie was een budget beschikbaar van € 300.000 voor een kunstproject in de Zilvergracht. Dit project is niet doorgestaan na protest vanuit de bewoners. Daarmee is dit kunstbudget binnen de actualisatie van de grex vervallen. Overigens is er nog wel een ander kunstproject binnen Westpolder aanwezig, namelijk de "Ondermolen" in het Gouden Hart. Dit project wordt tot stand gebracht met subsidie van de stadsregio.

Versnelling van het woningbouwprogramma:

Vanwege de doorvoering van een marktconform en divers woningbouwprogramma, waarin woningen beschikbaar zijn voor meerdere doelgroepen wordt verwacht dat de afzet versneld kan worden. Ook de afname van concurrentie in de directe omgeving van bijvoorbeeld Meerpolder, omdat het aantal nog te realiseren woningen hier kleiner wordt, draagt hiertoe bij.

Vervolgproces:

Bovenstaande afspraken worden contractueel vastgelegd. Daarnaast wordt nog onderzoek gedaan naar wat de mogelijkheden zijn van een groundbank en hoe dit kan bijdragen tot een nog verdere optimalisatie van de grondexploitatie. Nadat dit onderzoek afgerond is, zal dit al dan niet meegenomen worden in de allonge. Streven is deze allonge af te ronden voor het eind van het jaar.

5.3 Verwerking van het tekort

Het tekort op de grondexploitaties neemt af. Voor het tekort moet een verliesvoorziening aanwezig zijn. In de jaarrekening 2014 bedraagt deze € 91,99 miljoen. In de begroting 2015 was er vanuit gegaan dat deze voorziening zou toenemen met een bedrag van € 3,2 miljoen. Op grond van de actualisatie 2015 is een verliesvoorziening benodigd van € 71,01 miljoen. Dat betekent dat een bedrag van € 20,98 kan vrijvallen uit deze voorziening. Daarnaast is ook de in de begroting geraamde toevoeging van € 3,2 niet

noodzakelijk. Voorgesteld wordt beide bedragen toe te voegen aan de algemene reserve. Daarnaast is er een structureel effect op de begroting. Deze uitgangspunten zijn meegenomen in de Kadernota 2015.

6 Grondexploitaties in gemeenschappelijke regelingen

6.1 Bleizo

Het project Bleizo betreft de ontwikkeling van het gebied rondom het nieuw te realiseren 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 ambitie is in dit gebied een mix te realiseren van hoogwaardige bedrijvigheid, kantoren en overige functies. Lange tijd is de komst van het station onzeker geweest. Wanneer het station niet zou worden gerealiseerd, zou ook het ambitie niveau met de diversiteit aan functies niet gerealiseerd kunnen worden en zou teruggevallen moeten worden op alleen het uitgeven van bedrijfskavels.

In januari 2015 is een voorstel aan beide raden voorgelegd om in te stemmen met de realisatie-overeenkomst voor het OV knooppunt. Dat betekent dat de oorspronkelijke ambitie van de gebiedsontwikkeling Bleizo ook waargemaakt kan worden. Zeker gezien de grote concurrentie die er is voor de uitgifte van bedrijfskavels, is het een meerwaarde om voor een grotere diversiteit aan functies grond te kunnen uitgeven.

Begin dit jaar heeft de gemeenschappelijke regeling haar grondexploitatie bijgesteld naar deze en andere actuele ontwikkelingen. Ook voor Bleizo is een onderzoek gedaan naar een prognose van de jaarlijkse afzet voor dit bedrijfsterrein. Dit onderzoek is betrokken bij de actualisatie van de grondexploitatie. Per saldo sluit deze grondexploitatie op een licht positief resultaat. Aangezien dit resultaat in 2014 negatief was en de gemeente hiervoor een voorziening gevormd had van € 1,7 miljoen, is dit bedrag vrijgevallen bij het opstellen van de jaarrekening 2014. Uiteraard zijn voor deze grondexploitatie ook de risico's in beeld gebracht. Op basis van deze analyse en op basis van de uitgangspunten van het risico-beleid van Lansingerland is in het weerstandsvermogen van Lansingerland rekening gehouden met een bedrag van € 5,5 miljoen ten behoeve van de ontwikkeling van Bleizo.

6.2 Bedrijvenschap Hoefweg

Het project Prisma betreft de ontwikkeling van een bedrijfsterrein 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 met name (maar niet alleen) op de uitgifte van grotere kavels met een logistiek doel. Ook bedrijvenschap Hoefweg heeft onderzoek gedaan naar de afzetprognose voor de komende jaren. Conclusie van dit onderzoek was dat het afzettempo in de grondexploitatie Hoefweg moest worden getemporiseerd. Dit is verwerkt in de grondexploitatie. Wel wordt verwacht dat de komst van het station Bleizo ook een positieve impact zal hebben op de bereikbaarheid en uitstraling van de kavels van het Bedrijvenschap. De grondexploitatie Hoefweg sluit nog altijd positief. Ook voor Hoefweg is gekeken naar de risico's die op dit project worden gelopen. Deze risico's zouden gedekt moeten kunnen worden binnen het positief resultaat van de grondexploitatie.

7 Niet in exploitatie genomen gronden

Naast de in exploitatie genomen gronden heeft Lansingerland ook nog Wilderszijde als niet in exploitatie genomen grond in bezit. Wilderszijde bestaat uit een deel waar nu nog ontwikkelingen plaatsvinden, zoals bijvoorbeeld de kavels langs de Wildersekade³ en een deel waarvoor het college het voornemen heeft dit weer in ontwikkeling te nemen wanneer de ontwikkeling van Parkzoom en Meerpolder tegen het eind loopt. Vooralsnog wordt hiervoor 2021 ingeschat als realistische datum. Jaarlijks vindt een taxatie plaats voor het niet in exploitatie genomen deel, waarbij als uitgangspunt wordt genomen dat ontwikkeling in 2021 wordt opgepakt. Op basis van de laatste taxatie, welke verwerkt is in de jaarrekening 2014 wordt deze grond gewaardeerd op een waarde van € 38,90 per m².

Vooralsnog wordt ervan uitgegaan dat de gehele locatie in ontwikkeling kan worden genomen. Aangezien ontwikkelingen in de toekomst, bijvoorbeeld door een veranderende woningbehoefte, ertoe kunnen leiden dat de locatie in zijn geheel of gedeeltelijk niet meer te ontwikkelen is, is het risico bepaald wanneer deze ontwikkeling niet meer door kan gaan en deze grond wordt gewaardeerd als landbouwgrond. Dan zal een extra afboeking noodzakelijk zijn van € 19 miljoen naar agrarische waard en ontstaat een structureel tekort op de begroting van € 1 miljoen per jaar en kan geen € 1 miljoen meer worden toegevoegd aan de reserve NIEGG Wilderszijde.

³ Deze ontwikkelingen zijn opgenomen in de grondexploitatie Wilderszijde

8 Risico's

Ondanks dat de ramingen binnen de grondexploitaties met de grootst mogelijke zorgvuldigheid worden opgesteld 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. Voor de komende 4 jaar zijn bijvoorbeeld de opbrengsten op een totaal van circa € 100 miljoen geraamd, gemiddeld € 25 miljoen per jaar. De afgelopen jaren lag de realisatie tussen de € 10 miljoen en € 15 miljoen. Dit betekent dat de komende jaren meer omzet gerealiseerd moet worden dan de afgelopen jaren is gedaan. Het college stuurt daarom ook actief op de realisatie van deze opbrengsten. De tekenen in de markt zijn ook positief. Zo zijn er bijvoorbeeld in de eerste helft van 2015 contracten gesloten voor ontwikkelingen in Westpolder en Meerpolder en worden meerdere onderhandelingstrajecten gevoerd. Voor een deel is de markt te beïnvloeden, maar voor een ander deel ook niet. Mocht door omstandigheden bijvoorbeeld de komende 4 jaar slechts 50% van de geraamde opbrengsten per jaar worden gerealiseerd dan lopen de rentelasten op. Ervan uitgaande dat deze rente effecten niet zijn op te vangen in de grondexploitaties dan is het nadelig effect zo'n € 0,3 miljoen per jaar oplopend naar € 1,2 miljoen structureel nadelig.

Ook loopt de gemeente renterisico. In de nota treasurystrategie is gekozen voor een scenario waarbij we onze middelen zo lang mogelijk kort financieren, tenzij de lange rente gaat oplopen. Indien de rente sneller of eerder gaat stijgen en/of tot hogere percentages dan heeft dit effect op de saldi van de jaarschijven (en de resultaten van de grondexploitaties). In combinatie met een tegenvallende grondverkoop kunnen dit dan forse tegenvallers zijn.

Voor de jaarrekening 2014 heeft reeds een actualisatie plaatsgevonden van de risico's. Daarbij waren de risico's voor de grondexploitatie nog gebaseerd op de herziening van de grondexploitaties 2014.

In de kadernota 2015 zijn de effecten van de herziening van de grondexploitaties 2015 verwerkt. Onderdeel van het herzieningsproces vormt ook een actuele risico-analyse. In 2013 is een aantal scenario's opgesteld op basis waarvan de risico's werden bepaald. Deze scenario's hadden betrekking op een nog verder verslechterende woningmarkt of bedrijvenmarkt. Ook bij de actualisatie 2014 diende deze scenario's nog als basis. Inmiddels zijn deze scenario's niet meer up to date, omdat een aantal zaken al opgenomen zijn in de grondexploitaties en omdat de rapporten van BCI recente informatie bevat over ontwikkelingen ten aanzien van de markt voor bedrijventerreinen. Daarom is ervoor gekozen de marktrisico's niet langer als algemeen risico op alle projecten te beschrijven, maar specifiek te kijken naar de afzonderlijke projecten en de risico's die daarop worden gelopen, ook voor zover dit meer algemene markt- en prijsrisico's betreft. Dat doet meer recht aan de verschillen tussen de afzonderlijke projecten en de fase waarin projecten zich bevinden. Ook is het risicoprofiel van bedrijfsterreinen is anders, dan van woningbouwlocaties.

De ontwikkeling van de benodigde weerstandscapaciteit en de weerstandsratio is als volgt:

	bedragen x €1.000.000,-				
	2015	2016	2017	2018	2019
Beschikbare weerstandscapaciteit	45,0	50,2	56,8	64,1	72,3
Benodigde weerstandscapaciteit	62,2	60,3	58,4	56,5	54,6
Weerstandsratio	0,7	0,8	1,0	1,1	1,3

De actualisatie van de risico's leidt tot een stijging van het risicoprofiel en daarmee de benodigde weerstandscapaciteit. In de jaarrekening 2014 (die gebaseerd was op de grondexploitatie 2014) was een weerstandscapaciteit nodig van € 51 miljoen. Op basis van de geactualiseerde risico's is een capaciteit nodig van € 62 miljoen. De toename komt vooral door een toegenomen risicoprofiel van de bedrijventerreinen en de risico's voor Westpolder zijn geactualiseerd op basis van de

onderhandelingsresultaten (daar tegenover staat overigens een significante afname van de voorziening voor Westpolder).

De meest in het oog springende risico's zijn:

- Het marktrisico op de ontwikkeling van Oudeland. Dit risico heeft met name 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. Ook is rekening gehouden met een renterisico gezien de nog lange doorlooptijd van dit project en een risico op de grondprijzen.
- 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 als gevolg van bijvoorbeeld gewijzigde wetgeving het resultaat van de fiscale optimalisatie in Westpolder niet wordt behaald.
- Het al eerder genoemde risico dat ontstaat als de niet in exploitatie genomen locatie van Wilderszijde in zijn geheel niet ontwikkeld kan worden.

De weerstandsratio ontwikkeld zich zoals gezegd positief en loopt op naar de door de Raad gewenste ratio. Een aantal kanttekeningen zijn daarbij wel op zijn plaats. Zo zijn een aantal majeure risico's voor de gemeente nog niet in een benodigd weerstandsvermogen uit te drukken omdat hiervoor nog te veel onduidelijk is (invoering VPB per 1/1/2016) en is het weerstandsvermogen vooral bedoeld voor het opvangen van incidentele risico's terwijl incidentele risico's binnen de grondexploitatie ook structurele nadelen hebben. Hierna lichten wij deze meer structurele risico's toe.

Risico vennootschapsbelasting voor overheidsondernemingen vanaf 1 januari 2016

Naast de hiervoor genoemde risico's krijgt de gemeente vanaf 1 januari 2016 te maken met een nieuwe belastingplicht. Vanaf 1 januari 2016 zijn ook ondernemersactiviteiten van overheden belastingplichtig voor de VpB. Er zijn nog heel veel onduidelijkheden over het financiële effect van de VpB-plicht omdat het Rijk c.q. de Belastingdienst nog niet of nauwelijks handreikingen heeft gegeven hoe de ondernemersactiviteiten van de gemeente belast gaan worden (volgens welke spelregels). Er is derhalve nog geen adequate prognose te geven van de te betalen VpB en daarmee nog geen schatting te maken van het benodigde weerstandsvermogen om dit risico af te dekken. Dit beeld wordt bevestigd door Deloitte Belastingadviseurs. Er zijn wel wat proefberekeningen gemaakt. Op basis van deze berekeningen verwachten wij voor wat betreft de grondexploitaties op termijn een belastinglast die ligt tussen € 0,5 miljoen en enkele miljoen per jaar.

Structureel nadeel indien incidentele verliezen op de grondexploitatie optreden

In de weerstandscapaciteit is rekening gehouden met diverse risico's die leiden tot een verslechtering van de grondexploitaties. Een verslechtering van de grondexploitatie leidt, naast een incidentele aanspraak op het weerstandsvermogen, ook tot een structureel effect op de begroting (structurele verliesfinanciering). Ter indicatie. Iedere € 10 miljoen incidentele afboeking op de grondexploitaties leidt tot een structureel nadeel van circa € 0,3 miljoen.

Structureel nadeel indien Wilderszijde niet meer wordt ontwikkeld

In de weerstandscapaciteit is rekening gehouden met een kans van 50% op het niet meer in ontwikkeling komen van de locatie Wilderszijde en het moeten afboeken van de grond naar agrarische waarde (voor wat betreft het uit exploitatie genomen deel). Naast deze incidentele last ontstaat in dit scenario ook een structureel nadeel in de begroting omdat in die situatie er ook geen rente meer aan Wilderszijde kan worden toegerekend c.q. de voordelige waarde mutatie die nu in de Kadernota 2015 zit, zich niet zal

voordoen. Het structurele nadeel is dan circa € 2 miljoen. In dat geval kan de € 1 miljoen jaarlijkse dotatie aan de algemene reserve niet plaatsvinden en zal aanvullend dekking gezocht moeten worden