

Actualisatie Grondexploitaties 2016



Auteur: Caroline Klarenbeek

Afdeling: Team Grondzaken

Versienummer: 1.0

Datum: 19 april 2016

Corsanummer: T16.05188

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Leeswijzer	4
2	Woningmarkt.....	6
2.1	Inleiding	6
2.2	Woningmarktafspraken met de stadsregio.....	6
2.3	Woningbouwplanning.....	7
2.4	Relatie woningbouwprogramma en financiën	7
3	Bedrijvenmarkt.....	9
3.1	Inleiding	9
3.2	Vraag en aanbod	9
3.3	Fasering	10
4	Uitgangspunten van de grondexploitaties.....	11
4.1	Projecten.....	11
4.2	Looptijd van de projecten.....	13
4.3	Planning	13
4.4	Grondprijzen	14
4.4.1	Woningbouw	14
4.4.2	Bedrijventerreinen	14
4.5	Wijzigingen Besluit Begroting en Verantwoording (BBV)	14
4.6	Parameters.....	16
4.6.1	Rente	16
4.6.2	Kostenstijging	16
4.6.3	Opbrengstenstijging	17
4.7	VTA.....	17
4.8	Fondsen en afdrachten	18
4.8.1	Fonds bovenwijkse voorzieningen.....	18
4.9	Vpb.....	18
5	Resultaten.....	19
5.1	Totaalresultaat.....	19
5.2	Verwerking van het tekort	20
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 grondexploitatieberekeningen in onze gemeente geactualiseerd. Op 9 juli 2015 is de actualisatie grondexploitaties 2015 (T15.06995), gekoppeld aan de kadernota 2015, vastgesteld. Ten behoeve van de waardering in de jaarrekening 2015 zijn alle grondexploitaties nogmaals kritisch tegen het licht gehouden en waar nodig bijgesteld. De algemene uitgangspunten, zoals parameters en grondprijzen zijn hierbij niet gewijzigd. De actualisatie grondexploitaties 2016 geeft inzicht in de verschillen ten opzichte van jaarrekening 2015 en de actualisatie grondexploitaties 2015.

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. Voor de actualisaties 2016 zijn ook de wijzigingen vanuit het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV), onderdeel grondexploitaties, van belang. Deze wijzigingen zijn op 17 maart j.l. gepubliceerd en gaan met terugwerkende kracht in per 1-1-2016.

Woningmarkt

Landelijk zien we dat vanaf het dieptepunt medio 2013 de woningmarkt zich weer aan het herstellen is. Het aantal verkopen groeit weer en ook de huizenprijzen stijgen. Voor 2016 is de verwachting dat de woningbouw zal voortbouwen op de gunstige marktomstandigheden.¹ Belangrijke factoren hiervoor zijn onder meer de economische groei, de lage hypotheekrente en het hoge vertrouwen. Door het aantrekken van het aantal verkopen in bijna alle delen van ons land ontstaan ruimere markten. Hierdoor kunnen de huizenprijzen verder toenemen. Uiteraard verschilt dit wel per regio en locatie.

Ook in Lansingerland zien we deze ontwikkeling terug. Er zijn in 2015 diverse contracten gesloten en positieve onderhandelingen gevoerd. Hiermee zijn ook voor de periode na 2016 meer zekerheden gecreëerd omtrent de momenten van het ontvangen van inkomsten. Het daadwerkelijk realiseren van de woningen (en daarmee het opleveren) is een verantwoordelijkheid van de ontwikkelaar. Hierop heeft de gemeente weinig tot geen invloed.

In 2015 zijn er meer woningen opgeleverd dan verwacht: er zijn in 2015 461 woningen opgeleverd (bij de actualisatie 2015 geraamd op 360). Voor 2016 wordt het aantal op te leveren woningen ingeschat op 280 (bij de actualisatie 2015 geraamd op 380). Het verschil met het aantal zoals opgenomen in de actualisatie 2015 is grotendeels te verklaren door een versnelling in uitgifte of snellere bouw in het project Meerpolder. Hierdoor zijn woningen al in 2015 opgeleverd in plaats van in 2016.

¹ Zie kwartaalbericht Woningmarkt van de Rabobank, februari 2016

Financiële ontwikkelingen

Het herstel van de (landelijke) economische groei zet zich naar verwachting door in 2016 naar een groei van 2,5%. De stijgende koopkracht en de groei van de werkgelegenheid zijn positief voor de binnenlandse bestedingen en de woningmarkt.

Om meer inzicht te krijgen hoe de behoefte naar woningen zich in de komende jaren zal ontwikkelen is in 2015 een extern onderzoek gedaan naar de omvang van de behoefte tot 2020, uitgesplitst naar woningcategorie. De uitkomsten van dit onderzoek zijn waar mogelijk in de grondexploitaties verwerkt. Daarnaast wordt sinds 2013 ingezet op het creëren van flexibiliteit door het hebben van meer onderhandelingsruimte en het kunnen omzetten naar andere (goedkopere) woningtypologieën.

Bedrijvenmarkt

De markt voor bedrijventerreinen staat nog altijd onder druk. Dit wordt onder meer veroorzaakt door het restrictieve financieringsbeleid van banken en een grote mate van concurrentie. Dit neemt niet weg dat Lansingerland nog altijd een aantrekkelijk vestigingsklimaat heeft en een gunstige ligging. In 2015 is er een onderzoek uitgevoerd naar de afzetprognose van Leeuwenhoekweg en Oudeland voor de komende jaren. Daarbij is ook gekeken naar de ontwikkelingen op bedrijfsterreinen in de regio en de mogelijke invloed daarvan op uitgifte op de bedrijfsterreinen Oudeland en Leeuwenhoekweg. De uitkomsten van dit onderzoek zijn qua fasering en prijsstelling in de grondexploitaties vertaald.

Voor 2015 was geen uitgifte gepland en deze hebben ook niet plaatsgevonden. Wel is er overeenstemming bereikt over de uitgifte van circa 1.500 m² voor de bouw van een fitnesscenter. Ook is een groeiende belangstelling vanuit de markt zichtbaar en worden verkennende gesprekken gevoerd.

Verwachtingen voor de toekomst

In lijn met vorig jaar blijven wij ons 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.

Planning

Het volledig actualiseren van de grondexploitatie was tot nu toe gekoppeld aan de kadernota. Ook deze volledige actualisatie is daar weer aangekoppeld. Vanaf 2017 zal de jaarlijkse actualisatie grondexploitaties worden gekoppeld aan de jaarrekening. 2016 jaar is een overgangsjaar, mede ingegeven door de wijzigingen in het BBV die met terugwerkende kracht ingaan per 1-1-2016, maar geen onderdeel uitmaken van het resultaat van de jaarrekening 2015. Bij de Begroting zal jaarlijks worden gerapporteerd over grote afwijkingen ten opzichte van de actualisatie inclusief een doorkijkje naar de actualisatie van de eerstvolgende jaarrekening.

1.1 Leeswijzer

In deze toelichting wordt als eerste ingegaan op de ontwikkelingen op de woningmarkt en de bedrijfsterreinen. Vervolgens wordt een toelichting gegeven op de gekozen uitgangspunten zoals rente, kosten- en opbrengstenstijging en de wijzigingen vanuit het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV). Dit alles is input geweest voor de uitwerking van de actualisatie grondexploitaties 2016.

Daarna worden de resultaten toegelicht. De actualisatie grondexploitaties 2016 geeft inzicht in de verschillen ten opzichte van de actualisatie grondexploitaties 2015. De toelichting per project is hierbij opgedeeld in 2 delen. Allereerst worden kort de verschillen zoals gepresenteerd bij de jaarrekening 2015 toegelicht (reeds vastgesteld). Vervolgens worden de verschillen toegelicht van de huidige stand van de grondexploitaties ten opzichte van die bij de jaarrekening 2015. 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 2014 een taxatie opgesteld en op basis van deze taxatie heeft waardering plaatsgevonden. Op dit moment zijn daarover geen wijzigingen te melden.

Tot slot is op grond van de nieuwe financiële verordening 2015 en de nota Grondbeleid 2015-2018, als geheime bijlage, een overzicht bijgevoegd 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.

2 Woningmarkt

2.1 Inleiding

In 2013 heeft de gemeente diverse woningmarktonderzoeken uitgevoerd, met name gericht op de kwalitatieve vraag (woning categorieën en typen). In 2015 is een aanvullend onderzoek uitgevoerd naar de kwantitatieve vraag (aantallen). Belangrijke conclusie is dat het geraamde programma uitstekend aansluit op de berekende effectieve vraag van 300-500 woningen per jaar. Vanuit kwalitatief oogpunt liggen er vooral kansen in het segment vrije sector huurwoningen in de categorie middelduur en duur. Daarnaast is er vraag naar meergezinswoningen in alle categorieën.

Bij de actualisatie grondexploitaties 2016 is waar mogelijk rekening gehouden met de conclusies uit bovengenoemde onderzoeken. Voor een groot aantal projecten zijn reeds contracten gesloten met marktpartijen. Voor deze projecten geldt dat aanpassingen in programma en fasering alleen mogelijk met instemming van beide partijen. De gemeente heeft hierin een stimulerende rol.

Bij een aantal projecten zien we dat de (veranderde) marktvraag actief wordt opgepakt en zien we het aandeel meergezinswoningen toenemen. Zo is onlangs de eerste paal geslagen in het project Meerpolder voor de bouw van het appartementengebouw “de Blauwe Lis” en worden gesprekken gevoerd over de ontwikkeling van nog een aanvullend aantal appartementen, waaronder een deel in de huursector. In het centrum van Bleiswijk is de bouw van een aantal appartementen gestart en ook in Parkzoom wordt onderhandeld over de bouw van een tweetal appartementencomplexen.

Bij de actualisatie grondexploitaties 2016 is voortgeborduurd op de bestaande programmering en fasering. Qua fasering zijn, als gevolg van herstel van de woningmarkt, een aantal woningbouwontwikkelingen versneld en/of in de tijd naar voren gehaald. Dit heeft geen effect op het geplande aantal woningen in totaal (meerjarig).

2.2 Woningmarktafspraken met de stadsregio

In januari 2014 zijn de woningmarktafspraken tussen de gemeente Lansingerland en de vml. stadsregio ondertekend, met als doel het voorkomen van overaanbod binnen één woningmarktgebied. Samengevat zijn de volgende zaken afgesproken, die voor de actualisatie grondexploitaties van belang zijn:

Voor de vrije sector woningbouw:

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

Voor de sociale woningbouw:

3. 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.
4. Er wordt gestreefd 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.
5. 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 scheefwoning, doordat mensen doorstromen naar dit type vanuit een sociale huurwoning.

Ook nu de stadsregio is opgeheven gelden bovenstaande afspraken en wordt er regionaal afgestemd over de woningbouwprogrammering. Jaarlijks moet ook richting de provincie een update worden gegeven als het gaat om de woningbouwprogrammering, welke ook onderling afgestemd moet zijn.

2.3 Woningbouwplanning

Bij de actualisatie grondexploitaties 2015 werd uitgegaan van oplevering van 359 woningen 2015 en 382 woningen in 2016. Uiteindelijk zijn in 2015 op basis van de CBS cijfers 461 woningen toegevoegd aan de Lansingerlandse woningvoorraad. Voor 2016 zijn op basis van de huidige inzichten circa 280 woningen geraamd.

Het verschil met het aantal zoals opgenomen in de actualisatie 2015 is grotendeels te verklaren door een versnelling in uitgifte of snellere bouw in het project Meerpolder. Hierdoor zijn woningen al in 2015 opgeleverd in plaats van in 2016.

In de grondexploitaties worden de geraamde opbrengsten uit grondverkoop uitgezet in de tijd. Na verkoop van de (bouwrijpe) grond kan de ontwikkelende partij starten met de bouw. De oplevering vindt gemiddeld 1-2 jaar later plaats. Omdat de gemeente niet zelf bouwt, is het lastig om hierop te sturen en kan de daadwerkelijke opleverdatum afwijken van deze richttermijn. Deze onzekerheid geldt ook voor de particuliere ontwikkelingen: met name voor de lange(re) termijn is het de vraag of de genoemde aantallen ook daadwerkelijk worden gerealiseerd. Onderstaande tabel geeft een indicatie van de woningbouwplanning voor de komende 5 jaar, onderverdeeld naar grondexploitaties en particuliere ontwikkeling.

Tabel Woningbouwplanning (oplevering)

	Gerealiseerd		Prognose				
	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Grondexploitaties			240	365	320	385	400
Particulier			40	35	110	150	145
Totaal	316	461	280	400	430	535	545

Woningen tot € 200.000

De categorie starterswoning heeft nog steeds onze aandacht. Concreet zijn er in 2015 afspraken gemaakt over de ontwikkeling van starterswoningen in Parkzoom 3. Daarnaast worden op dit moment gesprekken gevoerd over de realisatie van starterswoningen in de Westpolder Bolwerk (deelplan 5).

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 2015 is de nieuwe woonvisie vastgesteld. 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.

3 Bedrijvenmarkt

3.1 Inleiding

De markt voor bedrijventerreinen staat nog altijd onder druk. Dit wordt onder meer veroorzaakt door het restrictieve financieringsbeleid van banken en een grote mate van concurrentie. Dit neemt niet weg dat Lansingerland nog altijd een aantrekkelijk vestigingsklimaat heeft en een gunstige ligging.

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.

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

3.2 Vraag en aanbod

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. De grondprijzen voor de gemeentelijke bedrijventerreinen zijn terug te vinden in de Kaderbrief Grondprijzen 2016.

Op de diverse terreinen zijn nog de volgende gronden per 1 januari 2016 uit te geven:

Terrein	Aantal m nog uit te geven
Oudeland	ca. 50 ha
Leeuwenhoekweg	ca. 5 ha
Bleizo	ca. 35 ha (waarbij het aanbod gemengd is: bedrijfsterrein en andere functies zoals kantoren, leisure etc)
Hoefweg/Prisma	ca. 35 ha (waarvan ca. 25 ha voor Hoefweg)

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

Onderzoeken:

Het inschatten van een goede afzetraming voor de bedrijfsterreinen is vanwege de veelheid en omvang van locaties en de onzekere markt lastig. In 2015 is er een onderzoek uitgevoerd naar de afzetprognose van Leeuwenhoekweg en Oudeland voor de komende jaren. De uitkomsten van dit onderzoek zijn qua fasering en prijsstelling in de grondexploitaties vertaald.

3.3 Fasering

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

Tabel uitgifte bedrijfsterrein

Bandbreedte verwachting uitgifte bedrijfsterrein in ha	2016	2017	2018	2019	2020
Oudeland	1	1	1,5	1,5	1,5
Leeuwenhoekweg	1,1	0	1,1	0	1,1
Bleizo	23	1,7	1,7	1,7	1,7
Hoefweg	2,4	2,4	2,4	2,4	2,4

De uitgiftecijfers voor Bleizo en Hoefweg zijn gebaseerd op de actuele grondexploitaties van beide gemeenschappelijke regelingen.

4 Uitgangspunten van de grondexploitaties

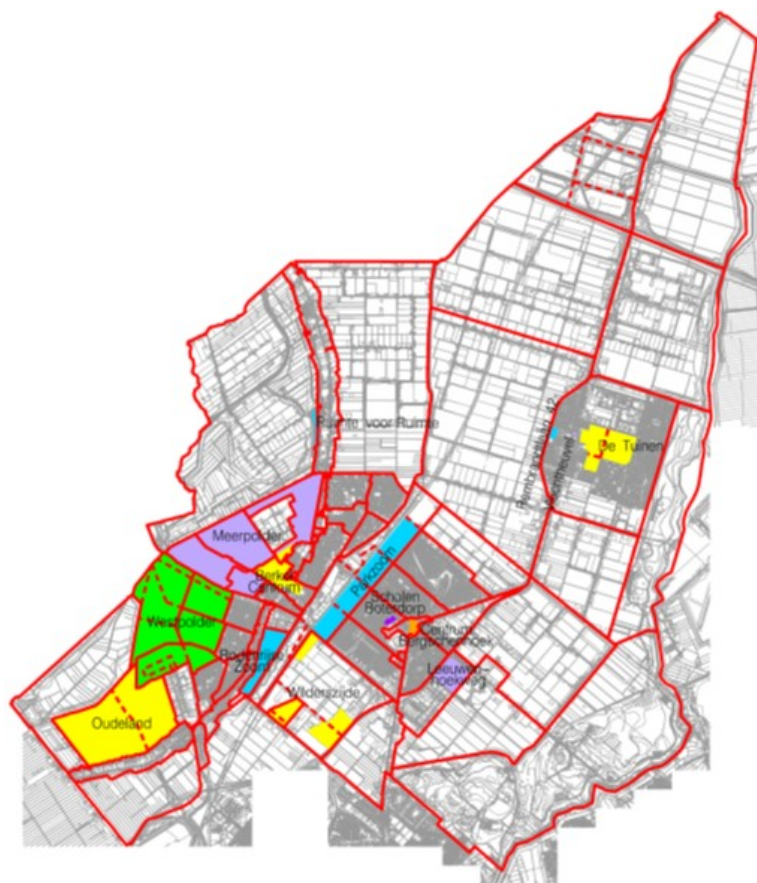
Naast de in de eerder hoofdstukken genoemde onderwerpen is het van belang inzicht te geven in de uitgangspunten die gehanteerd zijn bij de actualisatie van de grondexploitaties.

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	
<i>Bleiswijk</i>	De Tuinen		Vluchtheuvel	Rembrandtlaan 42

Ten opzichte van de actualisatie grondexploitaties 2015 zijn er geen wijzigingen geweest in het aantal projecten.



Project	Nog op te leveren Incl. 2016:	Looptijd tot en met:
Meerpolder	ca. 280 woningen	2023
Westpolder Bolwerk	ca. 1430 woningen	2026
Rodenrijse zoom	ca. 100 woningen	2019
Ruimte voor Ruimte woningen Groenzoom	52 (woningen/ruimte voor ruimte rechten)	2031
Wilderszijde (in exploitatie)	ca. 270 woningen	2021
Parkzoom	ca. 470 woningen	2022
Vrije kavels Boterdorp	1 woning	2017
De Tuinen	ca. 80 woningen	2019
Centrum Berkel	ca. 120 woningen en ca. 7.000 m ² commerciële winkelruimte	2022
Centrum Bergschenhoek	ca. 30 woningen en 2.400 m ² bvo winkelruimte	2016
Vluchtheuvel	10 appartementen en 730 m ² bvo winkelruimte	2016
Oudeland	ca. 50 ha bedrijfsterrein en 20 woningen	2036
Leeuwenhoekweg	ca. 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. Ook het BBV schrijft dit voor in haar notitie grondexploitaties². Binnen onze grondexploitaties speelt dit alleen voor de projecten Oudeland en Groenzoom (Ruimte voor Ruimte). 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. Daarnaast is, als risicobeperkende beheersmaatregel, met ingang van 2016 niet meer gerekend met een indexatie van de opbrengsten na 10 jaar (vanaf 2026).

De looptijd van Groenzoom (Ruimte voor Ruimte) is tot en met 2032 en gaat uit van een gemiddelde uitgifte van 3 kavels (rechten) per jaar. Ook hier wordt na 10 jaar (vanaf 2026) niet meer gerekend met een indexatie van de opbrengsten.

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:

Tabel Woningbouwplanning

	2016	2017	2018	2019	2020
Grondexploitaties	240	365	320	385	400
Particulier	40	35	110	150	145
Totaal	280	400	430	535	545

² Notitie Grondexploitaties, Commissie BBV, maart 2016

Voor de gemeentelijke bedrijfsterreinen wordt de volgende planning gehanteerd:

Tabel uitgite gemeentelijk bedrijfsterrein

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

4.4 Grondprijzen

In de jaarlijks vast te stellen kaderbrief grondprijzen wordt aangegeven hoe de grondprijzen in de gemeente Lansingerland worden bepaald. Voor een aantal categorieën wordt een richtprijs genoemd. De grondprijzen in de grondexploitaties sluiten aan op de kaderbrief. Daarnaast is, zoals al aangegeven, financiële ruimte meegenomen om goed op de markt te kunnen reageren en maatwerk kunnen toepassen voor projecten die daarom vragen. Dit uitgangspunt geldt ook voor de actualisatie 2016.

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 2015 en de eerste maanden van 2016 gesloten contracten betrokken, evenals het in 2015 uitgevoerde onderzoek van Fakton. Op deze manier wordt op basis van actuele ontwikkelingen en reëel gesloten contracten een inschatting gemaakt voor de toekomst.

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 in 2015 uitgevoerde 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 Wijzigingen Besluit Begroting en Verantwoording (BBV)

In het kader van onder meer de nieuwe Wet modernisering Vpb-plicht overheidsondernemingen is het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV), onderdeel grondexploitaties, op een aantal punten gewijzigd. Het Wijzigingsbesluit vernieuwing BBV alsmede de notitie Grondexploitaties zijn op 17 maart j.l. gepubliceerd. De wijzigingen die hieruit voortkomen gaan, met terugwerkende kracht, in per 1-1-2016. In de jaarrekening 2015 is hiermee dan ook nog geen rekening gehouden. Wel is in de begroting 2016-2019, op basis van een eerder verschenen notitie over de voorgenomen wijzigingen, al inzicht gegeven in de mogelijke consequenties.

Onderstaand een samenvatting van de belangrijkste wijzigingen:

1. De richttermijn voor een grondexploitatie is, voortschrijdend bezien, 10 jaar. Van deze richttermijn kan alleen gemotiveerd worden afgeweken, waarbij rekening wordt gehouden met risico beperkende beheersmaatregelen om de onzekerheden en risico's die gepaard gaan met de langere looptijd te beperken.

Lansingerland heeft twee exploitaties met een looptijd langer dan 10 jaar: Oudeland en Groenzoom (ruimte voor ruimte). Zie voor een nadere toelichting op de looptijd en de risicobeperkende beheersmaatregelen paragraaf 4.2.

2. De rente die wordt toegerekend aan grondexploitaties mag niet langer worden gebaseerd op de rekenrente, maar moet worden gebaseerd op de werkelijke rente over het vreemd vermogen.

Deze rente is op basis van de standen per 31-12-2015 en bepaald op 2,15% (in de begroting 2016 werd uitgegaan van 2,25%). Voor de actualisatie 2016 is het rentepercentage van 2,15% gehanteerd. Dit geldt als initieel percentage. Bij afwijkingen minder dan 0,5% boven of onder dit rentepercentage vindt geen bijstelling plaats.

3. De te hanteren disconteringsvoet in de berekening van de contante waarde ten behoeve van het treffen van een verliesvoorziening voor negatieve grondexploitaties wordt voor alle gemeente gelijk gesteld aan het maximale meerjarig streefpercentage van de Europese Centrale Bank voor de inflatie binnen de Eurozone. Voor 2016 bedraagt dit percentage 2%.

Tot op heden werd de disconteringsvoet gelijkgesteld aan het gehanteerde rentepercentage. Om de eenduidigheid en onderlinge vergelijkbaarheid te bewaren is voor alle grondexploitaties gerekend met een disconteringsvoet van 2%.

4. Het is vanaf 2016 niet meer toegestaan om vanuit de actieve grondexploitaties toevoegingen te doen aan een voorziening voor bovenwijkse voorzieningen. Sparen voor een in de toekomst aan te leggen bovenwijkse voorziening kan via een bestemmingsreserve: toevoegingen kunnen plaatsvinden via resultaatsbestemming.

Begin 2015 is de (geactualiseerde) nota Bovenwijkse Voorzieningen vastgesteld. Deze (administratieve) BBV wijziging heeft invloed op de uitgangspunten zoals opgenomen in de nota en behoeft nadere uitwerking. Voorgesteld wordt om de actualisatie van de nota, welke gepland staat in 2017, in de tijd naar voren te halen en de BBV wijziging hierin te vertalen. Uitgangspunt hierbij is een budgettair neutrale wijziging bezien over de totale looptijd van de grondexploitaties en het huidige fonds bovenwijkse voorzieningen. Eventuele (administratieve) effecten van de herziene nota Bovenwijkse Voorzieningen zullen worden meegenomen bij de Najaarsnota 2016.

5. De categorie NIEGG (niet in exploitatie genomen gronden) wordt afgeschaft. Zolang gronden nog niet kwalificeren als bouwgrond in exploitatie (grondexploitatie) komen deze op de balans onder materiele vaste activa (MVA) als "strategische gronden". De huidige NIEGG's worden zonder afwaardering omgezet tegen de boekwaarde per 1-1-2016. Uiterlijk 31-12-2019 zal een toets moeten plaatsvinden op de marktwaarde van deze gronden tegen de dan geldende bestemming. Toerekening van rente en andere kosten is niet langer toegestaan voor gronden die (nog) niet in exploitatie zijn genomen.

Op grond van bovenstaand voorschrift kan geen rente meer worden toegerekend aan de NIEGG Wilderszijde. Dit heeft een structureel nadelig effect op de algemene dienst. Dit effect is meegenomen in de Voorjaarsnota 2016.

6. De presentatie van de te verwachten resultaten in de paragraaf grondbeleid dient te gebeuren tegen nominale waarde.

Op basis hiervan is de presentatie van de cijfers in deze actualisatie aangepast. Naast de contante waarde zijn ook de nominale waarde en de eindwaarde inzichtelijk gemaakt. De eindwaarde geeft het resultaat weer per einddatum van een grondexploitatie. Deze waarde blijft bij gelijkblijvende omstandigheden ongewijzigd en vormt daarmee op projectniveau een goed sturingsinstrument. Een vergelijking tussen grondexploitaties onderling kan uitsluitend gemaakt worden op netto contante waarde.

Zoals in de begroting 2016-2019 reeds aangegeven zijn de financiële consequenties van de wijzigingen van het BBV zijn fors. Het effect komt niet alleen tot uiting in de grondexploitaties, maar ook in de algemene dienst. Dit effect is meegenomen bij de Voorjaarsnota en Kadernota 2016.

4.6 Parameters

Onderstaande tabel geeft de uitgangspunten voor de parameters voor de actualisatie grondexploitaties 2016, inclusief wijzigingen BBV. De parameters worden onder de tabel nader toegelicht.

	2016	2017 t/m 2021	2022 t/m 2025	vanaf 2026
Rente	2,15%	2,15%	2,15%	2,15%
Kostenstijging	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%
Opbrengstenstijging				
Woningbouw	0,00%	1,00%	2,00%	0,00%
Bedrijventerrein	0,00%	1,00%	1,00%	0,00%

4.6.1 Rente

Jaarlijks wordt aan de grondexploitaties rente toegerekend over de boekwaarde. Op grond van de BBV moet per 1-1-2016 worden gerekend met de werkelijk betaalde rente in plaats van de omslagrente. De werkelijk betaalde rente wordt hierbij afgeleid uit het gewogen gemiddelde rentepercentage van de gehele leningenportefeuille van de gemeente en het deel dat wordt gefinancierd uit Eigen Vermogen (EV). Voor 2016 betekent dit een verlaging van de rente naar 2,15 % (zie ook paragraaf 4.5 Wijzigingen BBV).

4.6.2 Kostenstijging

De parameter voor kostenstijging drukt uit wat de verwachte prijsontwikkeling (inflatie) is van de kosten binnen de grondexploitatie en wordt gerelateerd aan de prijsindexcijfers voor de Grond-, Weg- en Waterbouw (GWW) van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). Deze reeks is een indicator van de prijsontwikkeling van de grootste kostenposten binnen de grondexploitaties (bouw- en woonrijpmaken).

2015 => 2016

Bij de actualisatie van 2015 naar 2016, zoals verwerkt in de Jaarrekening 2015 is rekening gehouden met een kostenstijging van 0,0 %.

Meerjarig

Tot op heden is voorzichtigheidshalve uitgegaan van een oplopend percentage voor de kostenstijging (van 2% voor de eerste jaren tot 3,5% na 2021). Op basis van de werkelijke cijfers stijgen de kosten echter minder hard dan verwacht (of zijn zelfs gedaald). Wel is de verwachting dat, nu de markt weer aantrekt, de (sterke) daling van de aanbestedingsvoordelen doorzet en de kosten op de middellange termijn weer zullen stijgen.

Om sterke jaarlijkse fluctuaties te voorkomen wordt met ingang van de actualisatie 2016 de prognose van de kostenstijging aangesloten op het 10-jarige gemiddelde van de GWW-index en voor de gehele looptijd gelijk gehouden. De cijfers worden jaarlijks getoetst aan het door Metafoor uitgebrachte rapport over de parameters³ en er vindt een vergelijk plaats met andere gemeenten. Op basis hiervan is voor de actualisatie 2016 een kostenstijging gehanteerd van 2,25%.

4.6.3 Opbrengstenstijging

Het landelijke beeld is dat de woningmarkt zich (verder) herstelt en dat, met name in de Randstad, de vraag naar vastgoed weer (verder) aantrekt. Dit uit zich op diverse plekken al in de VON-prijzen en de verwachting is dat ook de grondprijzen hiervan kunnen profiteren. Ook voor de bedrijventerreinen wordt op middellange termijn weer een stijging verwacht (gekoppeld aan inflatie), al ligt deze gezien het grote aanbod van bedrijfskavels wat lager dan bij de woningbouw. Op basis hiervan wordt bij de bepaling van het percentage voor de opbrengstenstijging een onderscheid gemaakt tussen woningbouw en bedrijventerreinen.

2015 => 2016

Bij de actualisatie van 2015 naar 2016, zoals verwerkt in de Jaarrekening 2015 is rekening gehouden met een opbrengstenstijging van 0,0 %.

Meerjarig

In het rapport van Metafoor wordt voor woningbouw rekening gehouden met een index tussen -5 % en 5 %, sterk afhankelijk van de regio. Lansingerland behoort tot de midden categorie en zit hier tussenin. In 2015 was gerekend met een oplopend stijgingspercentage van 0% in 2016, 1% vanaf 2017 naar 2% vanaf 2021. Dit past binnen de prognose van Metafoor. Deze percentages zijn voor 2016 dan ook gehandhaafd.

Voor bedrijventerreinen ligt de index in het rapport van Metafoor eveneens tussen de -5 % en 5 %, en langjarig op het inflatieniveau van 2%. In 2015 is gerekend met een stijgingspercentage van 0% in 2016 en 1% voor de jaren daarna. Deze percentages zijn voor 2016 gehandhaafd.

Ten opzichte van 2015 blijven de percentages voor de opbrengstenstijging ongewijzigd. Ook geldt nog steeds dat de kosten harder stijgen dan de opbrengsten, al wordt dit verschil nu kleiner. De opbrengstenontwikkeling en kostenontwikkeling houden elkaar meer in evenwicht.

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.

³ Metafoor is een planeconomisch adviesbureau. Zij hebben het rapport "Outlook grondexploitaties 2016" opgesteld, onder andere over de realiteit van de parameters.

Uitgangspunt voor de raming van de interne uren zijn de uurtarieven zoals vastgesteld bij de begroting 2016-2019.

4.8 Fondsen en afdrachten

4.8.1 Fonds bovenwijkse voorzieningen

Tweejaarlijks stelt de raad de actualisatie van het fonds bovenwijkse voorzieningen vast. De laatste actualisatie is vastgesteld op 29 januari 2015 (BR1400344). Hieruit vloeit een bijdrage van € 1,33 per m². Dit bedrag is gehanteerd als uitgangspunt in deze actualisatie.

Uit de wijzigingen van het BBV, zoals weergegeven in paragraaf 4.2, vloeit een (administratieve) wijziging voort van de werkwijze van het fonds bovenwijkse voorzieningen. Dit zal de komende periode worden uitgewerkt. Eventuele effecten zullen worden meegenomen bij de Najaarsnota en actualisatie ten behoeve van de Jaarrekening 2016. Uitgangspunt hierbij is een budgettair neutrale wijziging bezien over de totale looptijd van de grondexploitaties en het huidige fonds bovenwijkse voorzieningen.

4.9 Vpb

De Wet modernisering Vpb-plicht overheidsondernemingen bepaalt dat gemeenten ook vennootschapsbelasting moeten gaan betalen over ondernemersactiviteiten. Hier vallen in beginsel ook de (actieve) grondexploitaties onder. Via de Quickscan Winstoogmerk grondbedrijven wordt (jaarlijks) getoetst of er sprake is van een onderneming. Op dit moment gaan we er vanuit dat dit voor Lansingerland nu niet het geval is. Afstemming met de belastingdienst heeft echter nog niet plaatsgevonden. Op basis van de cijfers uit de actualisatie Grondexploitaties 2016 zal medio 2016 opnieuw een toets worden uitgevoerd.

5 Resultaten

5.1 Totaalresultaat

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

Tabel actualisatie grondexploitaties (in miljoenen €)

	A= Actualisatie 2015 31-12-2015	B = Jaarrekening 2015 1-1-2016	C = Verschil B t.o.v. A	D = Actualisatie 2016 1-1-2016	E = Verschil D t.o.v. B
Prijsspeil					
Totaal negatieve grexen op NCW	€ -71,01	€ -58,25	€ 12,76	€ -50,45	€ 7,80
Totaal positieve grexen op NCW	€ 1,89	€ 1,84	€ -0,06	€ 4,73	€ 2,89
Totaal op NCW	€ -69,12	€ -56,42	€ 12,70	€ -45,72	€ 10,69

Ten opzichte van de actualisatie 2015 vindt een verbetering plaats van in totaal circa € 23,4 miljoen. Dit is een optelsom van het verschil zoals gepresenteerd bij de Jaarrekening 2015 (circa 12,7 miljoen) en het verschil tussen de huidige stand en de Jaarrekening 2015 (circa 10,7 miljoen).

Het verschil in resultaat zoals gepresenteerd bij de Jaarrekening 2015 wordt veroorzaakt door de volgende belangrijkste wijzigingen:

- Civieltechnische kosten: binnen de diverse grondexploitaties zijn de civieltechnische kosten opnieuw beschouwd. Op basis van schaalvoordelen en aanbestedingsvoordelen heeft een bijstelling naar beneden plaatsgevonden;
- VTA: het interne uurtarief is aangepast van € 119,= naar € 94,= (reeds aangekondigd bij begroting);
- Kostenstijging en rente: er worden in totaliteit minder kosten gemaakt dan verwacht (zie VTA en civieltechnische kosten). Dat heeft een positief effect op de te verwachten rente over de hele looptijd van de projecten. Ook het aandeel kostenstijging neemt af op het moment dat het totaal aan nog te verwachten kosten afneemt;
- Opbrengsten: Er is overeenstemming bereikt in Parkzoom 3. De overeengekomen prijs ligt boven de geraamde prijs in de grondexploitatie.
- Opbrengstenstijging: door het eerder dan verwacht realiseren van opbrengsten (bijv. in Westpolder) daalt de opbrengstenstijging. Er wordt gerekend met een jaarlijkse stijging (inflatie); bij eerdere realisatie kan over een kortere periode een stijgingspercentage worden berekend. Daar staat tegenover dat over dat deel ook minder rente hoeft te worden betaald, omdat met de opbrengst (delen van) leningen kunnen worden afgelost.

Het verschil in resultaat tussen de huidige stand (actualisatie 2016) en de Jaarrekening 2015 wordt met name veroorzaakt door de wijzigingen van het BBV en de parameters, te weten

1. Verlaging van het kostenstijgingspercentage naar 2,25%;
2. (BBV) Het niet meer indexeren van de opbrengsten na 10 jaar;
3. (BBV) Bijstelling van het rentepercentage naar 2,15% (= werkelijke rente);
4. (BBV) Toepassing van een disconteringsvoet van 2% voor het bepalen van de NCW.

De wijzigingen 1,2 en 4 hebben hun weerslag op alle grondexploitaties. Wijziging 3 geldt alleen voor de projecten Oudeland en Groenzoom (Ruimte voor Ruimte). In onderstaande tabel is het effect van bovenstaande wijzigingen op het totaalresultaat van de grondexploitaties op NCW weergegeven ten opzichte van de jaarrekening 2015. Hierbij dient te worden opgemerkt dat de getallen niet één op één

optellen tot het totaalresultaat van de actualisatie 2016. In de actualisatie 2016 zijn ook nog enkele andere (kleine) wijzigingen verwerkt, welke ook effect hebben op de bedragen voor kostenstijging, opbrengstenstijging en rente.

Tabel effect op NCW per 1-1-2016 (t.o.v. JR 2015)		
Nr	Wijziging	Effect
1	Verlaging van het kostenstijgingspercentage naar 2,25%	4,9 mln <i>voordelig</i>
2	(BBV) Het niet meer indexeren van de opbrengsten na 10 jaar	-3,4 mln <i>nadelig</i>
3	(BBV) Bijstelling van het rentepercentage naar 2,15% (= werkelijke rente)	10,0 mln <i>voordelig</i>
4	(BBV) Toepassing van een disconteringsvoet van 2% voor het bepalen van de NCW	-0,5 mln <i>nadelig</i>

Ten opzichte van de Jaarrekening 2015 hebben zich geen grote, projectinhoudelijke wijzigingen voorgedaan, met uitzondering van de vrijval van een risicoreservering (ca. € 0,3 mln) binnen de grondexploitatie Meerpolder, Klapwijkse Pier II (grondopbrengsten zijn begin 2016 gerealiseerd). Daarnaast is, conform de afspraken binnen het project Groenzoom (Ruimte voor Ruimte), de verbetering van het resultaat opgenomen in de grondexploitatie onder “nog te maken kosten voor kwaliteitsverbetering” (ca. 0,5 mln).

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

5.2 Verwerking van het tekort

Het tekort op de grondexploitaties neemt af. Voor het tekort moet een verliesvoorziening aanwezig zijn. In de jaarrekening 2015 bedraagt deze € 58,25 miljoen. Op grond van de actualisatie 2016 is een verliesvoorziening benodigd van € 50,45 miljoen. Dat betekent dat een bedrag van € 7,8 miljoen kan vrijvallen uit deze voorziening. Voorgesteld wordt dit bedrag toe te voegen aan de algemene reserve⁴. Daarnaast is er een structureel effect op de begroting. Deze uitgangspunten zijn meegenomen in de Voorjaarsnota 2016.

⁴. Of de algemene reserve grondexploitatie, indien de raad bij de voorjaarsnota besluit tot instelling hiervan.

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. In 2015 is door de raden van Lansingerland en Zoetermeer ingestemd met de realisatieovereenkomst voor het OV knooppunt. Daarmee kan de ambitie van de gebiedsontwikkeling Bleizo voor de ontwikkeling van een multifunctionele gebiedsontwikkeling met zowel bedrijven als kantoren, maar ook leisure, 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.

De eerste stap in deze ontwikkeling is de gesloten intentieovereenkomst met de partijen Adventure World en Transportium. Daarnaast is ook voor Bleizo in 2015 een onderzoek gedaan naar een prognose van de jaarlijkse afzet voor dit bedrijfsterrein.

Bij het opstellen van de jaarlijkse actualisatie van de grondexploitatie Bleizo door de gemeenschappelijke regeling Bleizo zijn beide zaken betrokken. Daarnaast zijn ook bij de grondexploitatie voor Bleizo de gevolgen van de wijzigingen in de BBV en de Vpb meegenomen. De grondexploitatie sluit op een positief resultaat. Dit resultaat is toegenomen ten opzichte van resultaat van de actualisatie 2015. De belangrijkste oorzaken daarvan liggen in het toepassen van de nieuwe BBV regels (rente). Daarnaast zijn uiteraard ook voor deze grondexploitatie de risico's in beeld gebracht. Op basis van deze analyse en op basis van de uitgangspunten van het risicobeleid van Lansingerland is in het weerstandsvermogen van Lansingerland rekening gehouden met een bedrag van € 3,7 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 in 2015 onderzoek gedaan naar de afzetprognose voor de komende jaren. Dit onderzoek is meegenomen in de actualisatie van de grondexploitatie Hoefweg. Ook in deze actualisatie is rekening gehouden met de wijzigingen in de BBV en de VPb.

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 Wildersekade⁵ 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 2015 wordt deze grond gewaardeerd op een waarde van € 43,80 per m². Op basis van de nieuwe begrotingsregels (BBV en notitie grondexploitatie van de commissie BBV) wordt met ingang van de begroting 2016 geen rente meer toegerekend aan Wilderszijde.

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 waarde.

Dit jaar wordt gestart met het opstellen van een realistisch ambitiedocument op Wilderszijde. In 2018 moet het bestemmingsplan worden geactualiseerd. Op moment dat er meer richting gegeven is aan de mogelijke invulling van het gebied zullen deze gronden weer in exploitatie worden genomen.

⁵ 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 de opbrengsten op een totaal van ruim € 100 miljoen geraamd, gemiddeld € 25 miljoen per jaar. Het college stuurt dan ook actief op de realisatie van deze opbrengsten. De tekenen in de markt zijn positief. Zo is er in 2015 Parkzoom 3 een positief onderhandelingsresultaat bereikt zijn en zijn er in 2015 meerdere contracten gesloten. 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 2015 heeft naast een projectinhoudelijke actualisatie van de grondexploitaties ook een actualisatie plaatsgevonden van de risico's. Deze zijn ook nu nog actueel en leiden tot een gewogen risicoprofiel per project. Voor de actualisatie 2016 is hierbij 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). Deze indeling maakt het mogelijk de risico's te monitoren in de tijd. Bij een voorspoedige ontwikkeling nemen de risico's af naar mate de ontwikkeling vordert. In het begin van een project zal er doorgaans sprake zijn van aannames met een hoge mate van onzekerheid. Naar mate de ontwikkeling concreter wordt, kunnen ook de cijfers nauwkeuriger worden ingeschat. Hieronder volgt een overzicht van de projecten ingedeeld op risicoprofiel.

Tabel risicoprofielen

Parkzoom	Laag
Wilderszijde	Midden
De Tuinen	Laag
Leeuwenhoekweg	Hoog
Scholen Boterdorp	Laag
Centrum Bergschenhoek	Laag
Meerpolder	Laag
Berkel Centrum	Midden
Westpolder	Hoog
Oudeland	Hoog
Rodenrijse Zoom	Laag
Vluchtheuvel	Laag
Rembrandtlaan 42	Laag
RvR Groenzoom	Laag

Bleizo	Hoog
Hoefweg	Hoog

Wilderszijde NIEGG	Hoog
--------------------	------

Op totaalniveau is het risicoprofiel gekoppeld aan de benodigde weerstandscapaciteit. De ontwikkeling van de benodigde weerstandscapaciteit (dit zijn dus de risico's van de algemene dienst en de grondexploitaties) en de weerstandsratio is als volgt:

	bedragen x €1.000.000,-				
	2016	2017	2018	2019	2020
Stand beschikbaar weerstandsvermogen na kadernota 2017	56,1	57,7	59,5	61,5	62,7
Benodigde weerstandscapaciteit	62,5	60,7	58,9	57,1	56,7
Weerstandsratio	0,9	1,0	1,0	1,1	1,1

Bij de actualisatie 2015 was de benodigde weerstandscapaciteit berekend op € 62 mln. De actualisatie van de risico's bij de actualisatie 2016 leidt tot een nagenoeg gelijkblijvend risicoprofiel en daarmee de benodigde weerstandscapaciteit. Wel is de voorziene afname van het risicoprofiel lager dan bij de actualisatie 2015 was voorzien. Op basis van de geactualiseerde risico's is een capaciteit nodig van € 62,5 miljoen.

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 grondprijs.
- 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 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. Op dit moment gaan we er vanuit dat Lansingerland niet door de zgn. ondernemerspoort komt en daarmee voor de grondexploitaties niet belastingplichtig is. Dit wordt ieder jaar opnieuw getoetst. Mocht Lansingerland op enig moment toch belasting moeten betalen over de grondexploitaties dan wordt de jaarlijkse belastinglast ingeschat op 0,5 mln 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 € 0,2 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).