GEMEENTE Lansingerland

Meerjaren Prognose Grondexploitaties (MPG) 2019



Domein: Ruimte & Economie

Team: Gebiedsontwikkeling & Vastgoed

Datum: maart 2019

Corsanummer: T19.01190

Inhoudsopgave

1 Inleiding 3
1.1 Leeswijzer 4
2 Woningbouw 5
2.1 Inleiding 5
2.2 Woningmarktafspraken met de Regio Rotterdam 5
2.3 Woningbouwplanning 5
2.4 Relatie woningbouwprogramma en financiën 7
3 Bedrijventerreinen 7
3.1 Inleiding 7
3.2 Vraag en aanbod 8
3.3 Fasering 9
4 Uitgangspunten van de grondexploitaties 9
4.1 Projecten 10
4.2 Looptijd van de projecten 11
4.3 Planning 12
4.4 Grondprijzen 13
4.5 Parameters 13
4.5.1 Kostenstijging 13
4.5.2 Opbrengstenstijging 14
4.5.3 Rente 15
4.6 VTA 16
4.7 Vennootschapsbelasting (Vpb) 16
5 Resultaten 17
5.1 Resultaat afgesloten projecten 17
5.2 Resultaat MPG 2019 17
5.3 Tussentijdse winstneming 18
5.4 Verwerking van het tekort en totaal voordeel 19
5.5 Bleizo 20
5.6 Bedrijvenschap Hoefweg 20
6 MVA - Wilderszijde 21
7 Risico's 21

1 Inleiding

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

Het MPG 2019 gaat in op de voortgang van de projecten en de belangrijkste wijzigingen ten opzichte van het MPG 2018. Bij de actualisatie van de grondexploitaties verwerken we de realisatie van het voorgaande jaar en kijken we vooruit rekening houdend met de actuele ontwikkelingen. Deze bestaan uit concrete afspraken die zijn gemaakt over bepaalde projecten, meer algemene ontwikkelingen en trends die zich voordoen op de markt voor woningbouw en bedrijventerreinen, alsook ontwikkelingen in bijvoorbeeld de financiële wereld. We sluiten aan bij de actuele regelgeving vanuit het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) en de vennootschapsbelasting (Vpb) en we leggen verantwoording af over gemaakte afspraken over projecten en algemene beleidskaders zoals de nota Grondbeleid.



Woningmarkt

Er is nog steeds een grote vraag naar woningen. De bouw kan het gevraagde tempo niet aan door een tekort aan materiaal én menskracht. Landelijk zien we dat het aantal verkopen verder afneemt en de huizenprijzen blijven stijgen. Dit verschilt wel per regio, locatie en type woning.
De woningmarkt loopt tegen de grenzen aan van de groei. Het vertrouwen in de woningmarkt daalt, omdat de betaalbaarheid afneemt en het aanbod steeds beperkter wordt. Voor de kosten geldt dat de bouwkosten ook de komende tijd nog blijven stijgen door de hoge vraag en complexiteit van bouwlocaties. Dit heeft een dempend effect op de stijging van de grondprijzen. Deze stijgen dus niet evenredig mee met de huizenprijzen.

In Lansingerland hebben we voor het merendeel van onze projecten al contracten gesloten en staan de grondprijzen vast. Op MPG-niveau zijn de prijseffecten dan ook beperkt. Wel zien we dat het aantal opleveringen in 2018 een stuk lager ligt dan eerder verwacht. Niet alleen wordt later gestart, maar ook de gemiddelde bouwtijd van een woning is toegenomen.
We sloten in 2018 wel diverse overeenkomsten voor onder meer Westpolder-Bolwerk, Berkel Centrum en Meerpolder. Ook verleenden we in 2018 vergunningen voor ruim 500 woningen. Hiermee is meer zekerheid verkregen over de realisatie van woningen in de komende jaren. Naar verwachting worden er dan ook niet minder woningen gebouwd, alleen ligt het tempo lager dan gehoopt en eerder verwacht. Dit geldt voor zowel de gemeentelijke grondexploitaties als de particuliere ontwikkelingen.

In 2018 hebben we voor de betaalbare woningen (sociaal en starters) een aantal belangrijke stappen gezet. Zo hebben we in de nota Grondbeleid 2019-2022 een aantal aanvullende voorwaarden opgenomen, met als doel de beschikbaarheid van woningen voor deze doelgroepen ook op lange(re) termijn te borgen. Ook maakten wij nieuwe woningmarktafspraken met de regio Rotterdam, waarin de regionale opgave voor de sociale woningbouw voor de komende jaren is vastgelegd en ook hoe wij hier als Lansingerland aan bijdragen.



Financiële ontwikkelingen

De Nederlandse economie bevindt zich nog steeds in een hoogconjunctuur en is in 2018 met ca. 2,5% gegroeid. Naar verwachting neemt deze groei de komende jaren wat af. Er blijft sprake van groei, maar in een lager tempo. De bouw blijft naar verwachting het sterkst doorgroeien mede door extra overheidsinvesteringen in infrastructuur.

De rente ligt op dit moment nog laag, net als in de afgelopen jaren. Naar verwachting zal de rente op middellange termijn wel weer gaan stijgen. De hoogte en invloed hiervan zijn nu niet bekend, maar dit kan een (grote) invloed hebben op de bouwmarkt.



Bedrijvenmarkt

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

Bovenstaande ontwikkelingen zien we ook terug in Lansingerland. Door onze actieve marketing en acquisitie staat Lansingerland nationaal en internationaal op de kaart. In 2018 hebben we onze omzetdoelstellingen met een uitgifte van ruim 10 hectare ruimschoots gehaald. Ook sloten we voor ca. 14 ha aan betaalde reserveringsovereenkomsten die naar verwachting in 2019 worden omgezet in verkoopovereenkomsten.

Verwachtingen voor de toekomst

Wij zetten ons volop in om het in de grondexploitaties beoogde programma te realiseren en zo onze grondposities en schuldenlast af te bouwen. Ook voor particuliere initiatieven staan wij open indien deze van meerwaarde zijn voor onze gemeente.

Binnen onze projecten benutten we kansen om te voldoen aan de marktvraag en staat duurzaamheid hoog op de agenda. Zoals bekend liggen op vrijwel alle gemeentelijke gronden voor woningbouw contractuele verplichtingen uit het verleden. De gemeente kan voor deze projecten niet zelfstandig wijzigingen doorvoeren. Hiervoor is instemming van beide partijen nodig. De gemeente heeft hierin wel een stimulerende rol. Voor de bedrijventerreinen spelen we in op de marktvraag door bijvoorbeeld kavels samen te voegen of juist te splitsen.

1.1 Leeswijzer

Deze toelichting gaat als eerste in op de programmering en fasering van de woningbouw en de bedrijventerreinen. Vervolgens lichten we de gehanteerde uitgangspunten zoals rente, kosten- en opbrengstenstijging en voorschriften vanuit het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) toe. Dit vormt de basis voor de actualisatie van de grondexploitaties en daarmee het MPG 2019.

In hoofdstuk 5 lichten we de resultaten toe. Het MPG 2019 geeft inzicht in de verschillen ten opzichte van het MPG 2018. Naast de bijgevoegde toelichtingen per project van alle gemeentelijke grondexploitaties, staan we in deze toelichting ook stil bij de ontwikkelingen in de gemeenschappelijke regelingen Bleizo en Hoefweg en het "niet in exploitatie genomen gebied" Wilderszijde. Tot slot geven we inzicht in de belangrijkste risico's en het verloop hiervan.

Op grond van de Financiële Verordening is, als geheime bijlage, een overzicht bijgevoegd van alle te maken kosten en opbrengsten per project voor de looptijd van het project. Daarbij geven we een toelichting op de omvangrijkere investeringen binnen de grondexploitaties.

2 Woningbouw

2.1 Inleiding

Bij de actualisatie van de grondexploitaties voor 2019 borduren we in eerste instantie voort op de bestaande programmering en fasering. Deze programmering en fasering is onder meer gebaseerd op de afspraken zoals deze zijn gemaakt in contracten met diverse ontwikkelaars, woningmarktafspraken met de regio Rotterdam en woningmarktonderzoeken.

2.2 Woningmarktafspraken met de Regio Rotterdam

Begin 2019 ondertekenden we de nieuwe woningmarktafspraken met de regio Rotterdam. Doel van deze afspraken is te voorzien in voldoende sociale woningen, een meer evenwichtige spreiding van de sociale voorraad in de regio en een gevarieerd aanbod.

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

- We groeien als gemeente in een passend tempo naar een omvang van 75.000 inwoners in 2030. Dit doen we toekomstbestendig, financieel verantwoord en vanuit een breed volkshuisvestelijk perspectief.
- We bieden de inwoners aansprekende, uitnodigende en bereikbare woningen aan in een aantrekkelijke woon- en leefomgeving met een grote variëteit in type en prijsklassen, zowel koop als huur. De woningen zijn zowel voor starters als voor hen die willen doorstromen naar een woning, die past bij de volgende fase van het leven.
- Wij zijn en blijven een gemeente waar je midden in de Randstad in een dorpse landelijke omgeving prettig kunt wonen en goede voorzieningen hebt op het gebied van winkels, scholen, openbaar vervoer, sport en recreatie.
- We zetten in op het verder uitbreiden van de woningvoorraad in Lansingerland met 4.000 tot 7.000 aansprekende, gevarieerde en bereikbare nieuwe woningen tot 2030.
- We zetten in op het op tempo houden van lopende en nieuwe woningbouwontwikkelingen. We streven naar een gemiddelde woningproductie van 400-500 woningen per jaar.
- We blijven inzetten op voldoende aanbod van starterswoningen en jongerenhuisvesting. We houden in principe vast aan een percentage van 20% sociale woningbouw over de gehele gemeente, ook in nieuw te ontwikkelen wijken. Hierbij wegen we bij inbreidingslocaties en herontwikkelingen het (sociale) programma af rekening houdend met identiteit, differentiatie, leefbaarheids- en duurzaamheidsdoelstellingen en financiële haalbaarheid.
- We zetten onze ‘brede aanpak sociaal’ voort. Dit betekent niet alleen het toevoegen van nieuwe sociale woningen, maar ook grote aandacht voor het behoud van de sociale voorraad in Lansingerland nu en in de toekomst.

In 2019 actualiseren we de gemeentelijke Woonvisie voor de periode 2020-2025. Bovenstaande afspraken maken hier deel van uit.

2.3 Woningbouwplanning

In de grondexploitaties zetten we de geraamde opbrengsten uit grondverkoop uit in de tijd. Na verkoop van de (bouwrijpe) grond kan de ontwikkelende partij starten met de bouw. De oplevering vindt gemiddeld 1 tot 2 jaar later plaats. Op basis hiervan wordt bij de jaarlijkse actualisatie van de grondexploitaties ook de woningbouwplanning geactualiseerd. In deze planning nemen we ook de particuliere initiatieven mee.

We gaan uit van een gemiddelde oplevering van 400-500 woningen per jaar.

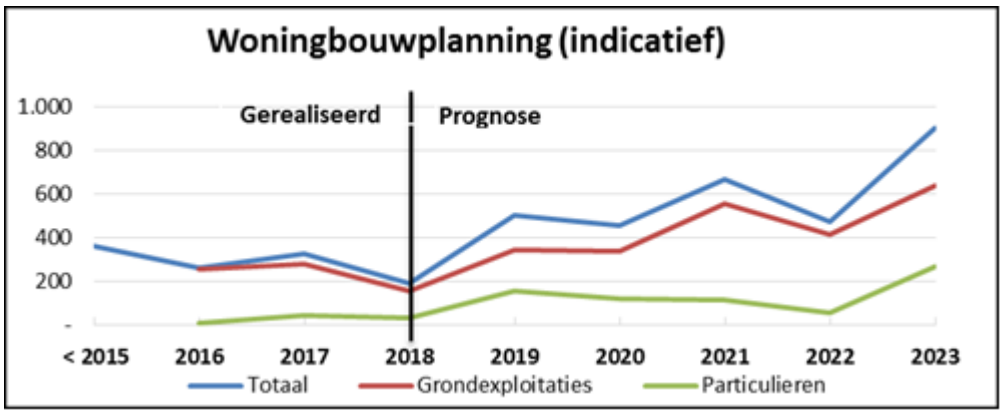
In 2018 zijn er 191 woningen opgeleverd. Dit ligt een stuk lager dan het bij het opstellen van het MPG 2018 verwachte aantal van 350. Bij de begroting 2019 stelden we het aantal al naar beneden bij naar 260 door vertraging van een drietal particuliere initiatieven. Uiteindelijk schuift de opleverdatum van nog meer woningen in onder meer Parkzoom en Westpolder-Bolwerk in de tijd naar achteren.

Zoals aangegeven in de inleiding zijn er grote vertragingen in de bouw. De levertijd van materialen is flink opgelopen en ook vacatures voor geschikt personeel raken maar moeilijk of zelfs niet vervuld. De bouw start later, maar ook de gemiddelde bouwtijd van een woning loopt op naar 2 jaar en soms nog langer. Ook hebben we in 2018 te maken gehad met een wetswijziging, waardoor ontwikkelaars per 1 juli 2018 verplicht zijn om woningen op te leveren zonder gasaansluiting. Dit leidde voor een aantal plannen tot aanpassingen van het ontwerp en daardoor een latere start van de bouw.

In 2018 zijn er voor ruim 500 woningen vergunningen verleend. Daarnaast is het aantal te bouwen woningen op totaalniveau toegenomen door onder meer een verdichting van Westpolder-Bolwerk deelplan 4 west (ca. 385 woningen extra)[1].

Vooralsnog denken we de geplande opleveringen van 400-500 woningen per jaar de komende jaren te kunnen halen. Als gemeente hebben wij hier echter maar zeer beperkt invloed op. In de contracten maken we afspraken over afname van gronden en betaalmomenten. Het is aan de ontwikkelaar om te bepalen wanneer hij start met bouwen.

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



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

Woningen tot € 200.000
De categorieën sociaal en starters hebben nadrukkelijk onze aandacht. Doelstelling is het voorzien in voldoende woningen voor deze doelgroepen, op korte én lange termijn. Naast het realiseren van nieuwe woningen is het dus ook van belang dat deze woningen in de toekomst behouden blijven voor de doelgroep. In onze nota Grondbeleid 2019-2022 hebben we hiertoe een aantal aanvullende voorwaarden

[1] In aansluiting op de provinciale woningplanmonitor is onze woningbouwplanning daarnaast aangevuld met sloop / nieuwbouw (ca.150 woningen, allen particuliere ontwikkelingen). Voorheen hielden we alleen de netto toevoegingen bij.

opgenomen. Deze gelden voor nieuwe grondverkopen. Als wij al eerder contracten sloten over de verkoop van gronden, dan gelden de bepalingen uit die contracten.

Duurzaamheid
Duurzaamheid staat hoog op onze agenda en ook vanuit de markt neemt de vraag naar duurzame woningen toe. Specifiek voor gebiedsontwikkeling stelden we eind 2017 het kader Duurzame Gebiedsontwikkeling (DGO) vast. In het DGO geven we richting aan de gewenste maatregelen om onze duurzaamheidsdoelstellingen binnen bouwplannen te verwezenlijken. Het DGO geldt voor nieuwe ontwikkelingen. Bij de besluitvorming nemen we duurzaamheid mee als onderdeel van de integrale afweging. Voor lopende projecten waarvoor we reeds contracten sloten, hebben wij hierin vooral een stimulerende rol.

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

2.4 Relatie woningbouwprogramma en financiën

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

Het woningbouwprogramma in de grondexploitaties sluit aan op de doelstellingen van de Woonvisie (2015) en de woningmarktafspraken met de regio Rotterdam. Financieel gezien zit er in de grondexploitaties voor de nog uit te geven gronden nog enige financiële ruimte om flexibel in te kunnen spelen op actieve vragen vanuit de markt. Binnen onze financiële en contractuele mogelijkheden spelen we in op kansen met als doel gronden te verkopen tegen marktconforme prijzen en passend bij de behoefte in de markt. Daarbij staan we open voor nieuwe en bijzondere initiatieven om de bouwproductie op gang te houden.

We zetten in de basis in op realisatie van bestaande plannen, zodat nieuwe wijken kunnen worden afgerond en we versnippering voorkomen. Als nieuwe plannen van duidelijke meerwaarde zijn voor de gemeente kunnen wij hierop een uitzondering maken.

3 Bedrijventerreinen

3.1 Inleiding

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

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

Naast onze eigen terreinen bieden anderen ook in de omgeving bedrijventerrein aan. 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

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

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

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

Marketing en acquisitie
Vanaf 2015 zetten we extra in op de marketing en acquisitie van de bedrijventerreinen. In combinatie met het aantrekken van de markt heeft dit al geleid tot vele (grote) verkopen en betaalde reserveringen. In gesprekken met marktpartijen merken wij dat de bekendheid van onze bedrijventerreinen in de afgelopen jaren is vergroot. Daarnaast kijken wij continu hoe we nog beter kunnen inspelen op de vraag. Zo zijn in het bestemmingsplan van Oudeland de vestigingsmogelijkheden verruimd en ook in de grondprijzen komen de verschillen in uitstraling en mogelijkheden van de bedrijventerreinen terug.

In 2018 gaven we op onze gemeentelijke bedrijventerreinen circa 12 ha aan gronden uit. In Leeuwenhoekweg zijn nu bijna alle gronden verkocht en ook voor Oudeland haalden we onze omzetdoelstelling in 2018 ruimschoots. Daarnaast sloten voor nog eens 13 ha aan (betaalde) reserveringsovereenkomsten, waardoor ook weer meer zekerheid is verkregen voor de productie in de komende jaren. In Hoefweg gaven we in 2018 ca. 2,4 ha uit. In Bleizo heeft nog geen uitgifte plaatsgevonden, deze staan gepland vanaf 2020.

In 2018 zijn de volgende gronden uitgegeven (daadwerkelijke levering én betaling):

Terrein	**Aantal ha uitgegeven in 2018**
Oudeland	10,6 ha
Leeuwenhoekweg	1,2 ha
Bleizo (gemengd terrein, incl. leisure en commerciele voorzieningen)	0,0 ha
Hoefweg (incl. gekochte en weer door te verkopen gronden MRP)	2,4 ha

Per 1-1-2019 zijn nog de volgende gronden uit te geven (inclusief gronden waarvoor reeds een verkoop- of reserveringsovereenkomst is gesloten):

Terrein	Aantal ha nog uit te geven
Oudeland	40,8 ha
Leeuwenhoekweg	3,4 ha
Bleizo (gemengd terrein, incl. leisure en commerciele voorzieningen)	39,7 ha
Hoefweg (incl. gekochte en weer door te verkopen gronden MRP)	23,1 ha

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

3.3 Fasering

In de diverse grondexploitaties hanteren we per 1-1-2019 de volgende uitgifteplanning:

Tabel uitgifte bedrijventerreinen

Verwachte uitgifte bedrijfsterrein in ha	2019	2020	2021	2022
Oudeland	12,4	6,1	3,0	2,5
Leeuwenhoek	2,0	0,4	1,0	0,0
Bleizo	0,0	8,6	1,8	1,8
Hoefweg	8,3	2,4	2,4	2,0

De uitgiftecijfers voor Bleizo en Hoefweg baseren we op de actuele (concept) grondexploitaties per 1-1-2019 die de beide gemeenschappelijke regelingen opstelden.

4 Uitgangspunten van de grondexploitaties

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

Uit de optelling van alle kosten, opbrengsten, inflatie en rente, uitgezet in de tijd, ontstaat een verwacht resultaat. Wanneer dit resultaat negatief is, moet we daar op dit moment al een voorziening voor treffen om zo het verlies in de toekomst af te dekken. Voor winstgevende projecten geldt een verplichte tussentijdse winstneming, als wordt voldaan aan de daarvoor geldende voorwaarden.

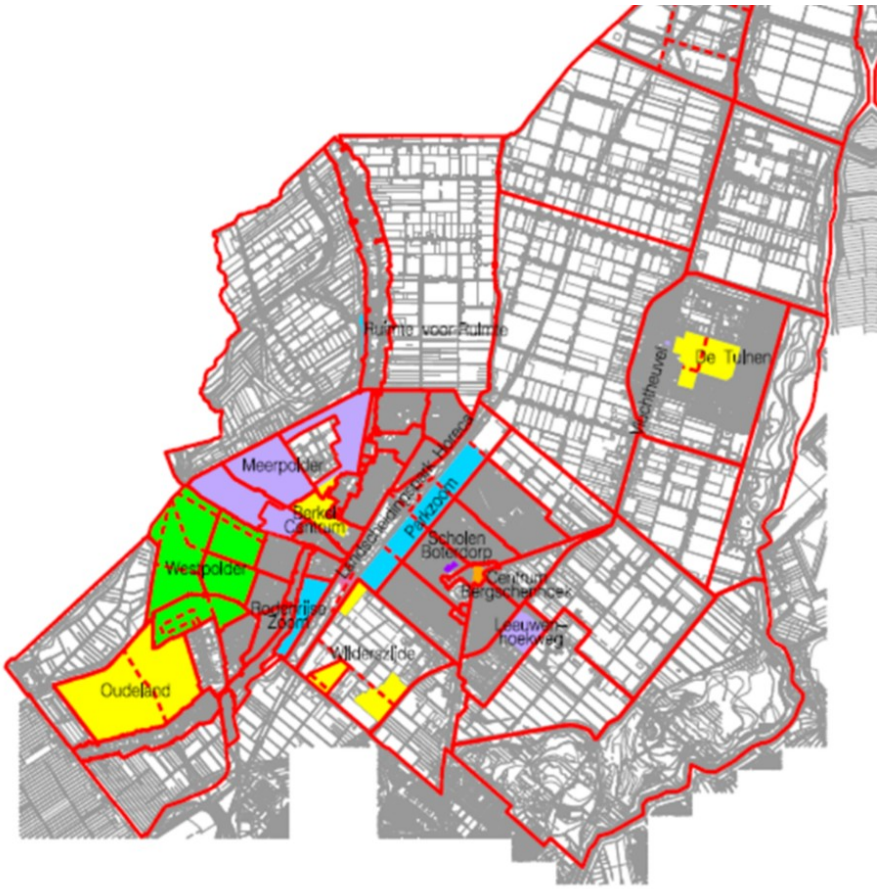
Het uiteindelijke resultaat kunnen we pas bepalen als een project volledig is afgerond. Het definitieve resultaat in de toekomst kan zowel positief als negatief afwijken van datgene dat we op dit moment op basis van een zo goed mogelijke inschatting berekenen.

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

4.1 Projecten

Per 1-1-2019 heeft Lansingerland 12 lopende grondexploitaties, zie onderstaand overzicht. In 2018 sloten we twee grondexploitaties af: Vluchtheuvel en Bergschenhoek Centrum. We sluiten projecten af wanneer 100% van de opbrengsten gerealiseerd zijn en 90% van de kosten. Het laatste deel van de kosten verrekenen we na afsluiting van de grondexploitatie met een daarvoor bestemde reserve (zie ook hoofdstuk 5 “Resultaat”).

Kern	Woningbouw	Bedrijven-terreinen	Centrum-ontwikkeling	Overig
Berkel en Rodenrijs	Meerpolder Westpolder-Bolwerk Rodenrijse Zoom RvR Groenzoom	Oudeland	Berkel Centrum	
Bergschenhoek	Wilderszijde (doorlopende deel) Parkzoom Kavels Boterdorp	Leeuwenhoekweg		Landscheidingspark Horeca
Bleiswijk	De Tuinen			



Project	Nog uit te geven incl. 2019:	Looptijd tot en met:
Meerpolder	ca. 70 woningen	2023
Westpolder-Bolwerk	ca. 1.250 woningen	2024
Rodenrijse zoom	ca. 70 woningen	2021
Ruimte voor Ruimte Groenzoom	ca. 44 (woningen/ruimte voor ruimte rechten)	2026
Wilderszijde (in exploitatie)	ca. 250 woningen	2023
Parkzoom	ca. 120 woningen	2022
Vrije kavels Boterdorp	1 woning	2020
De Tuinen	3 woningen	2020
Centrum Berkel	ca. 180 woningen en ca. 5.000 m² commerciële winkelruimte	2023
Oudeland	ca. 40,8 ha bedrijventerrein en 12 woningen	2036
Leeuwenhoekweg	ca. 3,4 ha bedrijventerrein	2022
Landscheidingspark Horeca	1.750 m² tbv horeca	2020

Naast deze lopende projecten zijn er ook nog ontwikkelingen voorzien op de niet in exploitatie genomen gronden in Wilderszijde, waar nog 2.000 – 3.000 woningen zijn gepland. Naar verwachting openen we hiervoor eind 2019 een grondexploitatie, waar we ook het al in exploitatie zijnde deel van Wilderszijde in opnemen.

4.2 Looptijd van de projecten

De looptijd van een project verschilt per project. Daarbij is het goed om te motiveren, vooral voor projecten met een langere looptijd, waarom we ervoor kozen deze als gronden in exploitatie te beschouwen en niet als niet in exploitatie genomen of overige gronden. Ook het BBV schrijft dit voor in haar notitie Grondexploitaties (2016). De bepaling hierover luidt als volgt:

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

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

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

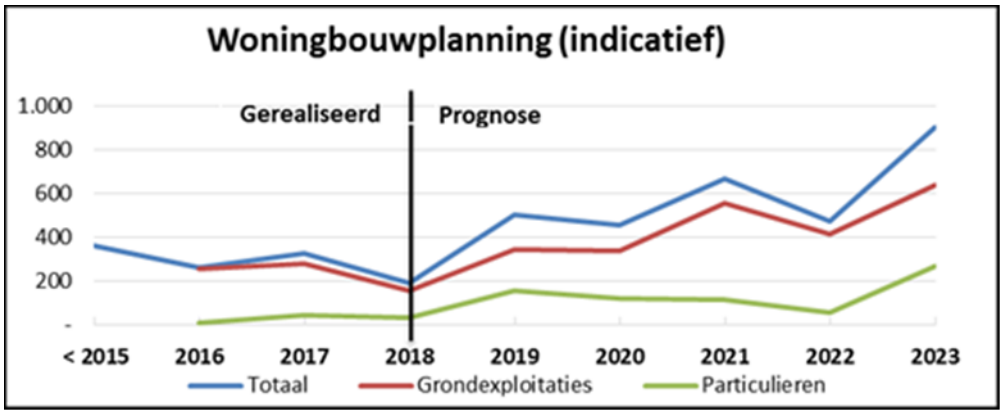
1. Niet meer indexeren opbrengsten na 10 jaar (= conform de door de commissie BBV aangedragen voorbeeld maatregel);
2. Financieel beleidsuitgangspunt dat we geen onnodige uitgaven voor bijvoorbeeld bouw- en woonrijp maken doen voordat we voldoende zekerheid hebben t.a.v. de nog te verwachten opbrengsten; we proberen de boekwaarde van de grondexploitatie (behoudens de rente) dus zo minimaal mogelijk te laten doen toenemen;

3. Periodiek toetsen we door een marktonderzoek of de door ons gehanteerde uitgangspunten voor tempo van afzet en grondprijs nog realistisch zijn. Indien nodig stellen we de grondexploitatie bij. De huidige fasering en looptijd van Oudeland sluit aan bij het meest recente onderzoek (uit 2018);
4. De fasering van de uitgifte baseren we vanaf 2021 we op een voorzichtige, gemiddelde uitgifte van 1,5 ha per jaar, aflopend richting einde looptijd. Bij uitgifte van (meer) grotere kavels kan de looptijd mogelijk worden verkort;
5. We voeren een actief acquisitie/verkoopbeleid waarbij we de resultaten monitoren. Waar nodig leveren we maatwerk en kunnen we speciale instrumenten (zoals koop op afbetaling en/of een korting op de grondprijs bij afname van (zeer) grote kavels) inzetten om de afzet van grond te realiseren. De voorwaarden van deze instrumenten zijn vastgelegd in de nota Grondbeleid en het Financieel instrumentarium bedrijfskavels (2013);
6. We bepalen bij iedere actualisatie het risicoprofiel van Oudeland (waaronder vertraging in afzet, en/of lagere prijzen). Op basis van het risicoprofiel bepalen we de benodigde weerstandscapaciteit voor Oudeland. Gezien de ontwikkeling van de weerstandsratio en het meer dan sluitend zijn van de begroting kunnen we tegenvallers binnen Oudeland opvangen als gemeente.

4.3 Planning

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

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



Bedrijventerreinen
Voor de gemeentelijke bedrijventerreinen hanteren we de volgende planning:

Tabel uitgifte bedrijventerreinen

Verwachte uitgifte bedrijfsterrein in ha	**2019**	**2020**	**2021**	**2022**
Oudeland	12,4	6,1	3,0	2,5
Leeuwenhoek	2,0	0,4	1,0	0,0

4.4 Grondprijzen

Het college stelde op 5 februari 2019 de jaarlijkse kaderbrief grondprijzen voor 2019 vast. Eerdere kaderbrieven beschreven zowel de beleidsuitgangspunten (zoals de wijze waarop we de grondprijzen bepalen), als de concrete (richt)prijzen of bandbreedtes voor een aantal categorieën.
De beleidsuitgangspunten zijn vanaf 2019 opgenomen in de nota Grondbeleid 2019-2022. De (richt)prijzen en bandbreedtes stelt het college nog wel jaarlijks vast via de kaderbrief.

De grondprijzen in de grondexploitaties sluiten aan op de kaderbrief en/of op de reeds gesloten contracten. Daarnaast zit er in de grondexploitaties enige financiële ruimte om goed op de ontwikkelingen in de markt te kunnen reageren en maatwerk te kunnen toepassen voor projecten die daarom vragen. Dit uitgangspunt geldt ook voor de actualisatie 2019. Op basis van gerealiseerde verkopen en ondertekende verkoopovereenkomsten viel in voorgaande jaren al een deel van deze ruimte vrij. Als de positieve markt zich voortzet, kan deze ruimte komende jaren mogelijk nog verder vrijvallen. Het resultaat van de grondexploitaties verbetert hierdoor.

4.5 Parameters

De parameters herzien we jaarlijks. Voor de kosten en opbrengsten maken wij een inschatting van de toekomstige prijsontwikkelingen. De daadwerkelijke prijsontwikkelingen weten we pas achteraf en kunnen hiervan afwijken.

In 2018 lieten we een deel van de ramingen opnieuw opstellen door (externe) deskundigen, zoals civieltechnische ramingen voor onder meer Westpolder-Bolwerk en Oudeland. Ook in 2018 behaalde aanbestedingsresultaten verwerkten we bij de actualisatie. Hierdoor sluiten deze ramingen 1 op 1 aan op de huidige marktsituatie. Voor deze nieuwe en/of bijgestelde ramingen zijn de indexcijfers voor het bijstellen van het prijspeil van 2018 naar 2019 niet van toepassing. Daarnaast sloten we voor een groot deel van de projecten al contracten: hier gelden de indexcijfers zoals contractueel afgesproken.

Onderstaande tabel geeft de uitgangspunten voor de parameters voor het MPG 2019. De parameters lichten we onder de tabel nader toe.

	MPG 2019			
	2018-2019	2019 en 2020	2021-2028	2029 e.v. *
Prijsontwikkeling kosten				
Kosten	3,00%	3,00%	2,00%	2,0%
Prijsontwikkeling grondopbrengsten				
Woningbouw	3,00%	2,00%	1,00%	0,00%
Bedrijventerreinen	2,00%	2,00%	1,00%	0,00%
Lopende contracten	*conform gesloten overeenkomsten*			0,00%
Rente	1,70%	1,70%	1,70%	1,70%
Disconteringsvoet	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

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

4.5.1 Kostenstijging

De parameter voor kostenstijging drukt uit wat de verwachte prijsontwikkeling (inflatie) is van de kosten binnen de grondexploitatie. De civieltechnische kosten en de plankosten vormen de grootste kostenposten in onze grondexploitaties. Grondverwerving kan eveneens omvangrijk zijn, maar dit is in de lopende grondexploitaties nog maar zeer beperkt. Bovendien is de verwervingsprijs zeer sterk situationeel afhankelijk. Wij sluiten voor de indexatie van het MPG 2019 dan ook aan bij de grootste

kostenposten en indexeren deze met 3,00% voor de periode 2018 tot en met 2020 (1,00% meer dan voorzien in het MPG 2018). Deze stijging ligt wat hoger dan de inflatie en zal op lange(re)termijn vermoedelijk weer afvlakken. Voor de periode vanaf 2021 hanteren we een stijging van 2,00%, gelijk aan inflatie en het indexcijfer zoals vorig jaar gehanteerd.

Bovengenoemde index baseerden we op onder meer 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 het bouw- en woonrijpmaken (dit staat los van de bouwkosten, deze komen tot uiting in het stijgingspercentage van de opbrengsten). Daarnaast vergeleken we de cijfers met de BDB index, Bouwkostenkompas, Outlook Grondexploitaties van adviesbureau Metafoor en cijfers van andere gemeenten.

Civieltechnische kosten
De periode waarin aannemers korting gaven op de aanneemsom om zo werken te mogen realiseren is verleden tijd. Landelijk zien we een grote omslag door het aantrekken van de woningmarkt en een versnelling van grote infrastructurele werken door de Crisis en Herstelwet. Aannemers zijn momenteel selectief in inschrijvingen, laten risico's bij de opdrachtgevers of prijzen de risico's fors af. Dit heeft veelal een negatief effect op het aanbestedingsresultaat. In toenemende mate hebben aannemers te maken met langere levertijden van materialen en het verkrijgen van personeel waardoor planningen onder druk staan. Dit zien we ook in Lansingerland. Alhoewel de kostenstijging voor civieltechnische werken op dit moment nog achterblijft bij de bouwkostenstijging van woningbouw heeft er een hogere stijging plaatsgevonden dan aanvankelijk voorzien. Gemiddeld stegen de civiele technische kosten in 2018 met circa 3,00%.

Externe plankosten
De plankosten bestaan uit de ambtelijke begeleidingskosten (uren), kosten voor de inhuur van externe expertise en onderzoeken voor de grondexploitatieprojecten. Door de aantrekkende economie nemen ook de externe plankosten toe. De statistiek Dienstenprijzen (DPI) van het CBS volgt het prijsverloop van diensten die door in Nederland ingezeten bedrijven zijn geleverd en verkocht. De DPI "71 – Architecten en Ingenieurs" kent over het tweede kwartaal 2017 en tweede kwartaal 2018 een prijsstijging van 2,86%. Evenals de civieltechnische kosten verwachten we dat deze trend zich op de middellange termijn zal doorzetten en zich daarna zal normaliseren.

4.5.2 Opbrengstenstijging

De hoogte en differentiatie van grondprijzen komt tot uiting in de kaderbrief Grondprijzen en de grondprijzen zoals opgenomen in de individuele grondexploitaties. De stijgingspercentages baseren we onder meer op de (landelijke) ontwikkelingen en de parameters van andere gemeenten. Voor de jaren na 2029 passen we voor de opbrengsten geen stijgingspercentage meer toe conform de aanbevelingen vanuit het BBV.

Woningbouw
Voor het merendeel van de grondexploitaties is de grondprijs al bepaald en vastgelegd in contracten. Deze (grond)prijzen indexeren we op basis van de opgenomen voorwaarden in de contracten. De uitgifteprijzen voor vrije kavels en bedrijfskavels baseren we op de prijzen zoals opgenomen in de kaderbrief Grondprijzen 2019. Voor de overige gronden hanteren we voor 2018 naar 2019 een stijging van 3,00% (2,00% meer dan voorzien in het MPG 2018) en voor 2019 en 2020 een stijging van 2,00% (1,00% meer dan voorzien in het MPG 2018). Deze stijging is gebaseerd op een gemiddelde stijging van woningprijzen, bouwkosten en verschillende woningtypen. Voor de lange termijn (2021 en verder) hanteren we een stijging van 1,00% gelijk aan het indexcijfer van vorig jaar.

Vanuit de huidige markt is de opbrengststijging voor de lange(re) termijn wellicht wat voorzichtig ingeschat; we gaan in onze grondexploitaties echter uit van een langjarig gemiddelde voor alle woningtypen en het is nog onzeker of de huidige prijsstijging zich voortzet in de komende jaren.

Desalniettemin zijn we als gemeente verplicht om bij aan- of verkoop een marktconforme grondprijs te hanteren en vindt bij feitelijke verkoop (of sluiten contract) een markttoets of taxatie plaats.

De vraag naar woningen blijft groot en leidt tot een stijging van de woningbouwprijzen. Qua stijging van de woningprijzen zien wij in Lansingerland een verschil tussen de verschillende woningtypen. De rijwoningen volgen hierin de landelijke trend, maar het duurdere segment stijgt minder hard. De sterkste prijsstijging zien we terug bij de appartementen.

Naast de woningprijzen stegen ook de bouwkosten het afgelopen jaar flink. Dit heeft een dempende werking op de stijging van de grondprijzen: deze volgen dus niet 1 op 1 de stijging van de woningprijzen. In 2017 bedroeg de stijging 7,50% en ook voor 2018 zette deze trend zich door. Naar verwachting zal de stijging aanhouden tot eind 2019/begin 2020 met als belangrijkste oorzaak de huidige marktsituatie. Er is zoals eerder aangegeven een groot tekort aan personeel en materialen.

Bedrijventerreinen
Voor de periode 2018 t/m 2019 hanteren we een stijging van 2,00% (1,0% meer dan voorzien in het MPG 2018). Voor de (middel)lange termijn hanteren we een stijging van 1,00%, gelijk aan vorig jaar.

De vraag naar (grote) bedrijfskavels is er nog steeds. Dit zien we ook terug in Lansingerland. Zo lopen we in Oudeland bijvoorbeeld voor op de planning zoals opgenomen in het MPG 2018. Hoe de vraag naar bedrijfskavels zich op lange termijn ontwikkeld is onzeker. Op voorhand trachten we de verkaveling zo efficiënt mogelijk in te richten afgestemd op de marktvraag. De prijs die men bereidt is te betalen voor een bedrijfskavel is sterk afhankelijk van de grootte van het kavel, de bouwmogelijkheden en de sector waarin het bedrijf actief is. Differentiatie van grondprijzen is dan ook nodig. Hier spelen wij op in met ons grondprijsbeleid door te werken met een bandbreedte. De hoogte en differentiatie van grondprijzen komt tot uiting in de kaderbrief Grondprijzen en de grondprijzen zoals opgenomen in de individuele grondexploitaties. Voor de stijgingspercentages keken we onder meer naar de (landelijke) ontwikkelingen, het onderzoeksrapport van Metafoor en de parameters van andere gemeenten.

4.5.3 Rente

Jaarlijks rekenen we rente toe aan de grondexploitaties. Op grond van de BBV rekenen we in de grondexploitaties met de werkelijk betaalde rente in plaats van de omslagrente. Dit rekenrentepercentage is bij de Actualisatie 2016 vastgesteld op 2,15% en geldt als een initieel percentage. Hierdoor voorkomen we fluctuaties in het rentepercentage en daarmee de resultaten van het MPG. De Commissie BBV staat namelijk een maximale afwijking toe van 0,50% van de werkelijke rente ten opzichte van het initiële percentage. Pas bij een afwijking groter dan 0,50% is bijstelling verplicht. Jaarlijks dienen we aan te tonen hoe de rekenrente zich verhoudt tot de daadwerkelijke rente.

Ook dit jaar heeft de afdeling Financiën de werkelijke rente over de gemeentelijke leningenportefeuille berekend. De werkelijke rente per 1-1-2019 bedraagt 1,70% (-/- 0,45%) en blijft hiermee binnen de afwijkingsmarge van 0,50% ten opzichte van het initieel vastgestelde rentepercentage van 2,15%. Echter geeft de berekening ook aan dat we, als gevolg van aflopende leningen, in 2020 de maximaal toegestane marge overschrijden. Daarom verlagen we het rentepercentage per 1-1-2019 nu al naar 1,70% ondanks dat daar momenteel geen formele verplichting toe is. Dit sluit aan bij de bestuurlijke lijn van het ‘realistisch ramen’.

Door de wijziging ontstaat een stabiel percentage op (middel)lange termijn. Dit sluit aan bij de doelstelling van de Commissie BBV. Het verlagen van het rentepercentage met 0,45% heeft een positief effect over de gehele looptijd van alle grondexploitaties. Gedurende de looptijd rekenen we minder rente aan de grondexploitaties toe.

Over 2018 rekenden we op basis van nacalculatie de daadwerkelijke rente toe aan de grondexploitaties. Deze bedroeg in 2018 1,55%. In de grondexploitaties was rekening gehouden met 2,15% aan rente. Per saldo zijn er dus minder rentekosten aan de grondexploitatie toegerekend (boekwaarde) dan eerder begroot.

Disconteringsvoet
Op grond van het BBV wordt een disconteringsvoet gehanteerd van 2%, gebaseerd op het maximale meerjarig streefpercentage van de Europese Centrale Bank (ECB) voor de inflatie binnen de Eurozone. Deze disconteringsvoet is verplicht voor de negatieve grondexploitaties (ter bepaling van de hoogte van de te treffen verliesvoorziening). Voor de onderlinge vergelijkbaarheid is besloten deze in Lansingerland voor alle grondexploitaties toe te passen. Ten opzichte van 2018 is de disconteringsvoet ongewijzigd.

4.6 VTA

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

Uitgangspunt voor de raming van de interne uren zijn de uurtarieven zoals opgenomen in de begroting 2019-2022. Het uurtarief voor de grondexploitaties bedraagt voor 2019 (afgerond) € 117,- en is daarmee nagenoeg gelijk aan het uurtarief van vorig jaar (€ 118,-).

4.7 Vennootschapsbelasting (Vpb)

De Wet modernisering Vpb-plicht overheidsondernemingen bepaalt dat ook gemeenten vennootschaps-belasting moeten betalen over ondernemersactiviteiten. Hier vallen in beginsel ook de (actieve) grondexploitaties onder. Via de Quickscan Winstoogmerk grondbedrijven toetsen we jaarlijks of er sprake is van een onderneming. Op basis van adviezen van meerdere externe deskundigen en onze berekeningen gaan we er op dit moment vanuit dat dit voor Lansingerland nu niet het geval is. Begin 2019 stelden wij op advies van onze huidige fiscaal adviseur op basis van het MPG 2018 ook een Post Quickscan op. Ook deze laat een fors negatief resultaat zien, zowel jaarlijks als op totaalniveau.

Voor de jaren 2016 en 2017 hebben wij een “nihil”-aangifte ingediend bij de Belastingdienst en namen daarmee formeel een standpunt in richting de Belastingdienst. Op verzoek van de Belastingdienst lichten wij deze de komende periode toe.

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

Op basis van de cijfers van het MPG 2019 voeren wij in 2019 opnieuw een toets uit en vullen wij ons Vpb-dossier met de uitkomsten van deze toets aan.

5 Resultaten

5.1 Resultaat afgesloten projecten

De grondexploitaties Vluchtheuvel en Bergschenhoek Centrum sloten wij per 31-12-2018 af. Wij sluiten grondexploitaties af als 100% van de opbrengsten is gerealiseerd en tenminste 90% van de kosten. Het laatste deel van de kosten verrekenen we na afsluiting van de grondexploitatie met de daarvoor bestemde reserve Nog te maken kosten grondexploitaties.

De afgesloten projecten kennen op 31-12-2018 het volgende resultaat:

Tabel afgesloten grondexploitaties (in miljoenen €)

	Eindwaarde per 31-12-2018
Centrum Bergschenhoek	€ -0,39
Vluchtheuvel	€ 0,03
Totaal alle grondexploitaties	**€ -0,36**

Het resultaat van -/- € 0,36 mln. verrekenen we met de algemene reserve. De eerder gevormde verliesvoorziening voor deze afgesloten grondexploitaties valt hierbij vrij (zie “resultaat MPG 2019”). Daarnaast doteren we voor de laatste nog te maken kosten een bedrag van ca. € 63.000 aan de daarvoor bestemde reserve Nog te maken kosten grondexploitaties. Per saldo bedraagt het eindresultaat van deze projecten daarmee -/- € 0,42 mln.

5.2 Resultaat MPG 2019

Op basis van alle eerder genoemde uitgangspunten en denkrichtingen zijn alle lopende grondexploitaties per 1-1-2019 doorgerekend. Daaruit resulteert het onderstaande totaalresultaat:

Tabel actualisatie grondexploitaties (in miljoenen €)

Prijspeil	**A= Actualisatie 2018** *1-1-2018*	**B = MPG 2019 / JR 2018** *1-1-2019*	**C = Verschil B t.o.v. A**
Totaal negatieve grexen op NCW	€ -45,63	€ -42,46	€ 3,18
Totaal positieve grexen op NCW	€ 4,44	€ 19,42	€ 14,97
Totaal op NCW	**€ -41,19**	**€ -23,04**	**€ 18,15**

Let op: Bovenstaande bedragen zijn, in tegenstelling tot de vorig jaar gepresenteerde cijfers, exclusief de (verplichte) tussentijdse winstneming. Op basis van voortschrijdend inzicht is de winstneming niet meer opgenomen als kostenpost in de grondexploitatie, maar presenteren wij deze separaat (zie paragraaf 5.3).

Ten opzichte van het MPG 2018 is het resultaat van het MPG 2019 (zowel positieve als negatieve grondexploitaties) toegenomen met ca. € 18,15 mln.

In paragraaf 5.4 gaan we in op het jaarresultaat. Dit is ca. € 7,84 positief en komt onder meer voort uit vrijval van een deel van de verliesvoorziening en een (verplichte) tussentijdse winstneming.

Het verschil in resultaat ten opzichte van het MPG 2018 wordt onder meer veroorzaakt door de volgende wijzigingen:

Algemeen:

- Rente boekwaarde: conform BBV boekten we de werkelijke rente over 2018. Deze is lager dan begroot (voordelig effect);
- Rente toekomst: verlaging van het rentepercentage naar 1,70% (voordelig effect);
- Kostenstijging: verhoging van de kostenstijging voor de korte termijn (nadelig effect);
- Opbrengstenstijging: verhoging van de opbrengstenstijging voor de korte termijn (voordelig effect). Dit geldt niet als de opbrengstenstijging contractueel is vastgelegd. In dat geval geldt het contract;
- Lagere kosten civieltechnische werken (CTW): voor een aantal grote projecten geldt dat deze zich in een meer afrondende fase bevinden. Hierdoor hebben we meer zicht op de laatste te realiseren kosten en kunnen we deze nauwkeuriger inschatten. Dit heeft geleid tot een bijstelling van de civiele kosten voor een aantal projecten zoals Berkel Centrum, Westpolder-Bolwerk, Wilderszijde en Parkzoom. Per saldo zijn de totale kosten voor CTW op MPG-niveau naar beneden bijgesteld (voordelig effect);
- Vrijval risicoreservering: in de grondexploitaties is in de crisistijd enige financiële ruimte opgenomen voor eventuele programmawijzigingen en/of onderhandelingen. In de huidige, positieve markt zetten wij deze ruimte maar beperkt in. Net als voorgaande jaren valt op basis van gerealiseerde verkopen en ondertekende verkoopovereenkomsten ook nu weer een deel van deze ruimte vrij (voordelig effect);
- Tussentijdse winstneming (positieve grexen): deze was vorig jaar opgenomen in het resultaat van het MPG. Dit hebben we nu teruggedraaid (administratieve wijziging). De jaarlijkse tussentijdse winstneming maken we nu apart inzichtelijk;
- Rentetoerekening en indexatie over 2018: wijziging prijspeil van 2018 naar 2019 (dit was in de grondexploitaties reeds voorzien, maar leidt op nominale waarde tot een verschil).

Projecten:
Op projectniveau heeft zich ten opzichte van 2018 de grootste wijziging voorgedaan in het project Oudeland. In 2018 realiseerden we in Oudeland bijna € 20 mln. meer opbrengsten dan geraamd in dat jaar. Het marktonderzoek naar de afzetprognose dat wij in 2018 lieten actualiseren laat zien dat deze positieve lijn zich de eerstvolgende jaren naar verwachting doorzet. De in 2018 gesloten verkoop- en reserveringsovereenkomsten bevestigen dit beeld. Richting einde looptijd verwachten we dat de gemiddelde uitgifte afneemt ten opzichte van de planning van vorig jaar. Dit hangt er mee samen dat we nu veelal grote kavels verkopen en dat richting einde de wat kleinere en wellicht minder courante kavels resteren. In de grondexploitatie verwerkten we deze aangepaste planning. Dit heeft een groot effect op het resultaat door vooral de rentecomponent in combinatie met de nog lange looptijd. Op basis van de aangepaste planning bereiken we naar verwachting veel eerder een positieve boekwaarde dan eerder voorzien.

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

5.3 Tussentijdse winstneming

Het BBV schrijft een tussentijdse winstneming voor bij winstgevende projecten, naar rato van de voortgang. De regelgeving omtrent deze tussentijdse winstneming is in 2017 aangescherpt en de methodiek van de winstbepaling wordt landelijk toegepast.

Voor het tussentijds winstnemen gelden 3 voorwaarden:

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

De hoogte van de tussentijdse winstneming bepalen we jaarlijks per project op basis van het zogenaamde percentage of completion (POC) en de geactualiseerde grondexploitaties. Eventuele risico's (onzekerheden) mogen hierop in mindering worden gebracht. Vorig jaar verwerkten we de winstneming in de resultaten van het MPG. Op basis van voortschrijdend inzicht presenteren we de winstneming nu apart. Hierdoor blijft het feitelijke eindresultaat van de grondexploitaties inzichtelijk. De hoogte van de tussentijdse winstneming bepalen we jaarlijks opnieuw en verrekenen we met eerder genomen winsten. Het kan hierbij ook voorkomen dat op basis van de geactualiseerde grondexploitaties een deel van de eerder genomen tussentijdse winst wordt teruggeboekt.

Op basis van bovenstaande namen we bij de jaarrekening 2018 in totaal ca. € 4,29 mln. aan tussentijdse winst. Dit bedrag komt bovenop de in 2017 genomen tussentijdse winst van € 1,09 mln. voor Scholen Boterdorp en Rodenrijse Zoom. De winstneming betreft de volgende grondexploitaties:

Tabel tussentijdse winstneming (in miljoenen €)

	Reeds genomen winst t/m 2017	Te nemen winst 2018	TOTAAL tussentijdse winstneming
Oudeland	€ -	€ 3,33	€ 3,33
Rodenrijse Zoom	€ 0,57	€ 0,17	€ 0,74
Parkzoom	€ -	€ 0,79	€ 0,79
Scholen Boterdorp	€ 0,52	€ -0,00	€ 0,52
Totaal alle grondexploitaties	**€ 1,09**	**€ 4,29**	**€ 5,39**

5.4 Verwerking van het tekort en totaal voordeel

Voor het tekort, ofwel het totaal aan verliesgevende grondexploitaties, moet een verliesvoorziening aanwezig zijn. Op basis van het MPG 2018 was een verliesvoorziening benodigd van € 45,63 mln. Per 31-12-2018 is een verliesvoorziening benodigd van € 42,46 mln. Dat betekent dat bij de Jaarrekening 2018 per saldo een bedrag van € 3,17 mln. wordt toegevoegd aan de algemene reserve. In de Begroting 2018 was rekening gehouden met een toename van de voorziening (a.g.v. de contante waarde) van ca. € 0,80 mln. Dit valt eveneens vrij. Per saldo betekent dit een vrijval van de verliesvoorziening van € 3,97 mln.

Het totale voordeel als gevolg van het MPG 2019 per 31-12-2018 komt op:

-/- € 0,36 mln. Resultaat afgesloten projecten per 31-12-2018
-/- € 0,06 mln. Onttrekking tbv reserve Nog te maken kosten grondexploitaties
€ 3,17 mln. Vrijval verliesvoorziening o.b.v. MPG 2019
€ 0,80 mln. Vrijval verwachte toename verliesvoorziening o.b.v. Begroting 2018
€ 4,29 mln. Tussentijdse winstneming 2019
==========
€ 7,84 mln.

Conform de beleidslijn zoals opgenomen in de nota Reserves en Voorzieningen 2016 is de vrijval van de verliesvoorziening per 31-12-2018 bij de Jaarrekening 2018 vóór resultaatsbestemming toegevoegd aan de algemene reserve. Dit geldt ook voor de tussentijdse winstneming en genoemde verrekening van de afgesloten projecten.

Grondexploitaties in gemeenschappelijke regelingen

5.5 Bleizo

Het project Bleizo betreft de ontwikkeling van het gebied rondom het nieuw gerealiseerde NS station op de kruising van de bestaande spoorlijn Utrecht – Den Haag en de nog aan te leggen verlengde Oosterheemlijn. Dit project wordt in een gemeenschappelijke regeling tussen Lansingerland en Zoetermeer gerealiseerd. De grondexploitatie Bleizo gaat uit van in totaal ca. 39,7 ha uitgeefbaar gebied voor bedrijventerrein, grootschalige leisure en commerciële voorzieningen.

Voor het bestemmingssplan Hoefweg-Zuid 2016 maken we gebruik van de verbrede reikwijdte van de Crisis- en herstelwet (Chw). De vaststelling van het bestemmingsplan was gepland voor eind 2017, maar is als gevolg van het verzoek van de provincie voor regionale afstemming aangehouden. Uiteindelijk is in de A12 Corridor gekomen tot een samenwerking en afstemming van de bedrijventerreinontwikkelingen. Het oostelijk deel van Bleizo is inmiddels vastgesteld als bedrijventerrein. Voor het westelijk deel wordt onderzoek gedaan naar een alternatief ontwikkelprogramma. Voor het westelijk deel van Bleizo is de vaststelling opgeschort totdat er meer duidelijkheid is over het onderzoek.

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

Ten opzichte van 2018 is in 2019 geplande uitgifte van de grootschalige leisure in de tijd naar achteren geschoven naar 2020. De overige uitgifteplanning sluit aan op het in 2018 geactualiseerde onderzoek naar de afzetprognose.

De grondexploitatie Bleizo kent per 1-1-2019 een negatief resultaat van ca. € 2,4 mln. op netto contante waarde. Ten opzichte van 2018 is het resultaat met € 4,56 mln. verbeterd. Voor de grondexploitatie Bleizo is ook een risicoanalyse uitgevoerd, waarin de risico's en kansen met betrekking tot de kosten, opbrengsten en planning zijn doorgerekend. Het tekort van de grondexploitatie Bleizo en de uitkomsten van de risicoanalyse vallen grotendeels binnen de garantstelling van de gemeente Zoetermeer. Deze bedraagt nu (maximaal) € 9,5 mln. en wordt definitief vastgesteld als ook de definitieve bijdrage van Bleizo aan het station bekend is (eindafrekening). Op basis van het resultaat, de risicoanalyse, de garantstelling van de gemeente Zoetermeer en de uitgangspunten van ons eigen risicobeleid houden wij in ons eigen weerstandsvermogen bij de Jaarrekening 2018 nog rekening met een bedrag van € 0,2 mln. voor Bleizo.

5.6 Bedrijvenschap Hoefweg

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

In 2018 is ca. 2,4 ha uitgegeven. Dit is inclusief een deel van de gronden die wij in 2017 van één van de marktpartijen aankochten en weer doorverkopen. De overige gronden behorende bij deze deal worden naar verwachting in 2019 uitgeven. De gemiddelde uitgifte per jaar ligt over de gehele looptijd bezien op ca. 2 hectare per jaar en sluit aan op het in 2018 geactualiseerde onderzoek van Buck Consultants.

De grondexploitatie Hoefweg kent per 1-1-2019 een positief resultaat van ca. € 12,9 mln. op netto contante waarde. Ten opzichte van 2018 is het resultaat met € 1,95 mln. verbeterd.

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

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

6 MVA - Wilderszijde

Naast de in exploitatie genomen gronden heeft Lansingerland ook nog Wilderszijde als toekomstig te ontwikkelen grond in bezit. Het totale project Wilderszijde bestaat uit 2 delen. In het eerste deel, de huidige grondexploitatie Wilderszijde, vinden al ontwikkelingen plaats, zoals bijvoorbeeld de verkoop van en bouw op de kavels langs de Wildersekade. Voor het totale gebied van Wilderzijde stellen we nu een stedenbouwkundig masterplan op in samenwerking met contractspartijen en overige belanghebbenden. Naar verwachting openen we eind 2019 de grondexploitatie voor het totale gebied.

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

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

7 Risico's

Ondanks dat we de ramingen binnen de grondexploitaties met de grootst mogelijke zorgvuldigheid opstellen, blijven er risico's bestaan. Niemand kan de toekomst voorspellen en de berekeningen zijn gebaseerd op aannames en uitgangspunten, die in de praktijk anders (zowel positief als negatief) kunnen uitvallen. De belangrijkste risico's die samenhangen met de grondexploitaties hebben betrekking op de planning, de prijs en het programma.

Gekoppeld aan de actualisatie van de grondexploitaties actualiseren we ook altijd de risico's. Hierbij schatten we, naast het risicobedrag, ook in wat de kans is dat het risico zich zal voordoen. Dit leidt tot een gewogen risicoprofiel per project. Om het verloop van de risico's te kunnen monitoren in de tijd is (indicatief) een indeling gemaakt naar 3 profielen: hoog (gewogen risico groter dan € 2,5 mln.), midden (gewogen risico € 1 mln. tot € 2,5 mln.) en laag (gewogen risico tot € 1 mln.). Bij een voorspoedige ontwikkeling nemen de risico's af naar mate de ontwikkeling vordert. In het begin van een project is er doorgaans sprake van aannames met een hoge mate van onzekerheid. Naar mate de ontwikkeling concreter wordt, kunnen we de kosten en opbrengsten nauwkeuriger inschatten. Hieronder volgt een overzicht van de projecten met de daarbij behorende risicoprofielen van zowel het MPG 2019 als het MPG 2018.

Tabel risicoprofielen

	2018	2019
Parkzoom	Laag	Laag
Wilderszijde	Midden	Midden
De Tuinen	Laag	Laag
Leeuwenhoekweg	Laag	Laag
Scholen Boterdorp	Laag	Laag
Meerpolder	Laag	Laag
Berkel Centrum	Laag	Laag
Westpolder	Hoog	Hoog
Oudeland	Hoog	Hoog
Rodenrijse Zoom	Laag	Laag
RvR Groenzoom	Laag	Laag
Landscheidingspark Horeca	Laag	Laag

Op totaalniveau is het risicoprofiel van de grondexploitaties verlaagd. De profielen zoals hierboven weergegeven zijn ten opzichte van vorig jaar ongewijzigd.

De geactualiseerde risicoanalyses sluiten aan op de geactualiseerde grondexploitaties van het MPG 2019 en zijn waar nodig bijgesteld en/of aangevuld. De belangrijkste wijzigingen ten opzichte van het MPG 2018 zijn hierbij:

- Verlaging van het risicobedrag voor Oudeland: dit zit vooral in de wijziging van het risico op de opbrengsten en het renterisico. Op basis van de gerealiseerde verkopen, huidige marktomstandigheden en verwachte grote uitgiften in de eerstvolgende jaren stelden wij het risico op lagere grondopbrengsten bovenop de al in de grondexploitatie opgenomen risicoreservering, naar beneden bij. Daarnaast verlaagden we in deze lijn ook het renterisico.
- Verlaging van het risicobedrag voor Westpolder-Bolwerk: op basis van reeds gerealiseerde verkopen en gesloten realisatieovereenkomsten stelden we het risicobedrag van Westpolder-Bolwerk naar beneden bij.

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

Op totaalniveau is het risicoprofiel van de grondexploitaties gekoppeld aan de benodigde weerstandscapaciteit. De verlaging van het risicoprofiel betekent dus ook een verlaging van de benodigde weerstandscapaciteit. Voor meer informatie wordt verwezen naar de paragraaf Weerstandscapaciteit van de Jaarrekening 2018.