

Aan de raad van de gemeente
LEIDSCHEM-DAM-VOORBURG

Datum 24 oktober 2017
Onderwerp Tweede herziening 2017 van de Grondexploitatie Vlietvoorde
Categorie A

Verseonnummer 1973838 / 1987399
Portefeuillehouder Wethouder Bremer
Behandeld door De heer Georges

1. Samenvatting

Op 30 mei heeft de raad de eerste herziening van de grondexploitatie Vlietvoorde vastgesteld. Deze grondexploitatie gaf de financiële stand van het project begin 2017 weer. Het afgelopen half jaar heeft het project zich ontwikkeld. Zo is de ontwikkeling en grondverkoop van het eerste ontwikkelgebied 'De Bosrand' aanbesteed en is overeenstemming bereikt over aankoop van de grond van tuincentrum Life & Garden. Daarnaast is het ontwerp voor de hoofd(groen)structuur van het Zuidelijk plangebied (gedeelte tussen N447 en de Vliet) nader uitgewerkt. Tot slot is ook de woningmarkt in beweging en is het archeologisch nader onderzoek in het Zuidelijk plangebied nagenoeg afgerond. Al deze ontwikkelingen zijn verwerkt in voorliggende tweede herziening van de grondexploitatie Vlietvoorde.

Net zoals de eerste herziening 2017, gaat de tweede herziening van de grondexploitatie uit van een 'mid-case' scenario. Deze kent een resultaat van ca. +/- € 5,6 mln. op contante waarde per 1-1-2017. Ten opzichte van de eerste herziening 2017 is het resultaat met ca. € 1,5 mln. op contante waarde verslechterd. Dit komt met name door extra kwaliteitsinvesteringen in de groene hoofdstructuur.

Een grondexploitatie is echter een schatting met een bandbreedte. De belangrijkste onzekere factor is (nog steeds) de hoogte van de grondopbrengsten. De hiervoor benodigde verkoopprijzen van de woningen zijn ook bij deze herziening ingeschat door makelaars. Aangezien deze prijzen verschillend worden ingeschat, vertaalt zich dit (op basis van deze inschattingen) in een bandbreedte van het resultaat. Op contante waarde bedraagt deze bandbreedte ca. € 0,9 mln. tot ca. +/- € 13,2 mln.

Voor het negatieve resultaat in het 'mid-case'-scenario dient een verliesvoorziening te worden getroffen. De gemeente treft deze op einddatum van de grondexploitatie. Op basis van deze herziening betekent dit dat de verliesvoorziening op einddatum ca. € 6,2 mln. dient te bedragen. Omdat bij de eerste herziening 2017 reeds een verliesvoorziening is getroffen van ca. € 4,6 mln., is

een ophoging van ca. € 1,6 mln. nodig. Deze verhoging komt ten laste van de algemene reserve vrij besteedbaar.

2.1 Inleiding en doel

Door de grondexploitatie periodiek te actualiseren, informeert het college de raad over de financiële stand van het project. Het college legt hiermee tevens verantwoording af over gerealiseerde kosten en opbrengsten. Tot slot kan de raad door beslissingen te nemen ten aanzien van het project sturen op het grondexploitatie resultaat.

2.2 Resultaat herziening 2017 Vlietvoorde

De eerste herziening van 2017 gaf de financiële stand per begin 2017 aan. Onderstaand volgt beknopt een toelichting op de ontwikkelingen die zich in de eerste helft van 2017 hebben voorgedaan en in deze (tweede) herziening zijn verwerkt. Ook wordt ingegaan op het effect van deze ontwikkelingen op het grondexploitatieresultaat en wordt dit resultaat in een bandbreedte gepositioneerd. Tot slot volgt een toelichting op het risicoprofiel en de bevindingen van de externe beoordeling van de grondexploitatie.

Opgemerkt wordt dat ten tijde van schrijven van dit raadsvoorstel de aanbesteding van de ontwikkeling en grondverkoop van drie (grote) ontwikkelgebieden van het Zuidelijk plangebied lopende is. De eerste indicatieve plannen en grondbiedingen voor deze gebieden worden in het vierde kwartaal verwacht. Met de ontvangst van deze eerste biedingen ontstaat meer zekerheid over de opbrengstpotentie van Vlietvoorde en kunnen de grondopbrengsten nauwkeuriger geraamd worden. Naar verwachting zal de bandbreedte van het grondexploitatieresultaat vanaf dat moment dus afnemen. Dit zal in dat geval in de eerste herziening van 2018 tot uiting komen.

Ontwikkelingen sinds de eerste herziening 2017

Ten opzichte van de eerste herziening hebben zich enkele ontwikkelingen voorgedaan, welke tot bijstelling van de grondexploitatie hebben geleid.

- Aanbesteding 'De Bosrand': Begin 2017 heeft de aanbesteding van het eerste ontwikkelgebied (De Bosrand) plaatsgevonden. Dit aanbestedingsresultaat is inmiddels door college en raad bekrachtigd. Het aanbestedingsresultaat is verwerkt in de tweede herziening 2017.
- Overeenstemming over Grondverwerving: In het voorjaar is overeenstemming bereikt over de grondverwerving van Life & Garden, waarmee de gemeente de ontwikkelgebieden van het Zuidelijk plangebied kan ontsluiten en een kwalitatieve impuls kan geven aan de hoofd(groen)structuur. De verwerving is verwerkt in deze tweede herziening.
- Bevindingen archeologisch onderzoek: Nader archeologisch onderzoek heeft een aantal archeologische vondsten opgeleverd op basis waarvan de kostenraming is geactualiseerd.
- Rente en prijsontwikkeling: De grondexploitatie houdt rekening met toekomstige prijsontwikkeling (inflatie) en rente. Ten aanzien van de rente is in de markt een verdere daling waarneembaar. Deze daling is verwerkt in de grondexploitatie.

- Opbrengsten: De opbrengsten worden voor het grootste deel gevormd door gronduitgifte ten behoeve van woningbouw. De verkoopprijzen zijn gebaseerd op actuele inschattingen van een drietal makelaars. Omdat de ingeschatte prijs een verkoopprijs van het opstal betreft, zijn de grondopbrengsten bepaald door op de verkoopprijzen de stichtingskosten (van de woningen) in mindering te brengen. Deze kosten zijn geraamd door een extern adviesbureau. Deze methode waarop de grondopbrengsten bepaald worden door op de verkoopprijs (excl. BTW) van het vastgoed de stichtingskosten in mindering te brengen, wordt de residuele grondwaardemethode genoemd. Opgemerkt wordt dat de tweede herziening 2017, net zoals voorgaande herzieningen, in de basis is gebaseerd op een gemiddelde van de inschattingen van het drietal makelaars. Dit gemiddelde is het 'mid-case scenario'.
- Ontwerp hoofdstructuur Zuidelijk plangebied: de hoofd(groen)structuur van het Zuidelijk plangebied is uitgewerkt in een voorlopig ontwerp. In dit ontwerp is een aantal ontwerpkeuzes gemaakt die erop gericht zijn om de landschappelijke kwaliteit en recreatieve functie van het plangebied verder te versterken. In het kader van 'rekenen en tekenen' zijn de financiële effecten van deze keuzes bepaald.

Resultaat van de grondexploitatie

In de grondexploitatie zijn voor het projectgebied de investeringen ten behoeve van de locatieontwikkeling (grondaankoop, bouwrijp maken, inrichting, plankosten, etc.) gepland in de tijd. Hetzelfde geldt voor de opbrengsten (verkoop bouwrijpe grond en subsidies). Door zowel de kosten, als opbrengsten te plannen en hierbij rekening te houden met inflatie en rentekosten, is het verwachte resultaat te berekenen. Het resultaat per huidig peildatum, waarbij rekening gehouden wordt met rente en inflatie, noemt men het resultaat op contante waarde. Het grondexploitatieresultaat van deze herziening bedraagt ca. -/- € 5,6 mln. op contante waarde per 1-1-2017. Ten opzichte van de eerste herziening 2017 verslechtert deze met ca. € 1,5 mln. op contante waarde. Dit komt voornamelijk door de aanvullende kwaliteitsverhogende keuzes in het ontwerp voor de hoofd(groen)structuur van het Zuidelijk plangebied. De geraamde kosten van dit ontwerp zijn ten opzichte van de eerste herziening 2017 toegenomen.

Aangezien het ontwerp voor de hoofd(groen)structuur van het Zuidelijk plangebied vraagt om een aanpassing van de financiële kaders, legt het college het ontwerp apart aan de raad ter goedkeuring voor (documentnummer 1963280). Deze raadsbehandeling zal in december, gelijktijdig met de behandeling van deze tweede herziening, plaatsvinden. Daar dit ontwerp in het kader van 'rekenen en tekenen' reeds is verwerkt in de tweede herziening, zal een amendement op het ontwerp ook een amendement op voorliggende grondexploitatie inhouden.

De bandbreedte in het resultaat van de grondexploitatie

Opgemerkt wordt dat een grondexploitatie door zijn doorlooptijd onzekerheden en daarmee risico's kent. Een indeling in interne beïnvloedbare en externe niet-beïnvloedbare risico's is gebruikelijk.

Deze risico's hebben tot gevolg dat, vanwege de onzekerheid, het berekende resultaat in feite geplaatst dient te worden in een bandbreedte. Een voorbeeld van een intern risico is een bodemvervuiling. Tijdens de uitvoering van een project kan de gemeente sturen op dit risico, door goed bodemonderzoek en eventueel een sanering te vermijden. Een voorbeeld van een extern risico is de prijsontwikkeling: elke financiële prognose impliceert een mate van onzekerheid. Externe risico's leiden tot een bandbreedte in het resultaat. Ze hangen veelal samen met macro-economische ontwikkelingen en op deze risico's is door gemeente geen of in beperkte mate sturing mogelijk.

Het belangrijkste externe risico voor Vlietvoorde is de hoogte van de te realiseren grondopbrengsten. Deze grondopbrengsten worden in de basis bepaald door de verkoopprijzen van de te realiseren woningen minus de kosten voor realisatie van de woningen. Dit noemt men een residuele grondwaardebepaling. Doordat het bij het bepalen van de verkoopprijzen gaat om het maken van prognoses en binnen het projectgebied nog geen substantiële verkooptransacties hebben plaatsgevonden, is de verkoopopbrengst van het indicatieve woningbouwprogramma niet met zekerheid vast te stellen.

De opbrengstpotentie van het indicatieve woningbouwprogramma is daarom gebaseerd op (prijs)inschattingen van een drietal makelaars. De (prijs)inschattingen verschillen per makelaar, zodat op contante waarde per 1-1-2017 een bandbreedte in het grondexploitatie resultaat waarneembaar is van ca. € 0,9 tot ca. -/- € 13,2 mln. Het berekende grondexploitatie resultaat van ca. -/- € 5,6 mln. op contante waarde gaat in de basis uit van een gemiddelde van de makelaarsinschattingen en wordt het 'mid-case' scenario genoemd. Hoewel deze bandbreedte van ca. € 14,1 mln. substantieel is, is deze verklaarbaar. Bij gecertificeerde taxaties is in deze fase van een project een bandbreedte van 5 tot 10% naar boven én naar beneden gangbaar. Het resultaat van de grondexploitatie, met 7,5% hogere en 7,5% lagere v.o.n. prijzen ten opzichte van het 'mid-case' scenario, komt op contante waarde in een bandbreedte van ca. € 2,2 mln. tot ca. -/- € 13,0 mln. Deze bandbreedte sluit aan bij de grondexploitatieberekeningen op basis van de verschillende makelaarsinschattingen. Het risico op lagere grondopbrengsten ten opzichte van het 'mid-case' scenario is verwerkt in de risicoanalyse.

Risicoanalyse en risicoprofiel

Zoals aangegeven gaat de grondexploitatie uit van het 'mid-case' scenario. Aangezien het project ook risico's kent, is een risicoanalyse uitgevoerd. Door middel van een risicoanalyse zijn deze risico's in beeld gebracht en gewaardeerd. De financiële omvang van alle risico's samen is het risicoprofiel. Het risicoprofiel komt op contante waarde per 1-1-2017 uit op ca. -/- € 4,5 mln. Het algemene weerstandsvermogen voorziet in de dekking van dit risicoprofiel. Ten opzichte van de eerste herziening 2017 is het risicoprofiel met ca. € 1,1 mln. afgenomen. Deze daling wordt voornamelijk verklaard doordat de kans en impact van een aantal risico's is afgenomen. Ook is door overeenstemming over de verwerving van Life & Garden het risico dat de gemeente niet tijdig beschikking heeft op de benodigde gronden voor ontsluiting van het Zuidelijk plangebied komen te

vervallen.

Externe toets grondexploitatie en risicoanalyse

Deloitte heeft ook de tweede herziening 2017 van de grondexploitatie en bijbehorende risicoanalyse vanuit het oogpunt van projectcontrol inhoudelijk getoetst en beoordeeld. Deloitte heeft in dit kader onder meer beoordeeld in hoeverre in deze herziening de aanbevelingen zijn verwerkt, welke zij in augustus 2014 naar aanleiding van de door hen uitgevoerde second opinion hebben gedaan. De conclusie van Deloitte luidt: *"Op grond van onze analyse op hoofdlijnen op de verkregen stukken en het gesprek van 9 september 2017 constateren wij dat onze aanbevelingen, zoals neergelegd in onze rapportage 'Analyse vastgestelde grondexploitatie Duivenvoordecorridor 2014' d.d. 26 augustus 2014 (en aanbevelingen voortkomend uit daarop volgende rapportages) grotendeels zijn overgenomen in de geactualiseerde GREX Vlietvoorde 2e herziening 2017. Daar waar onze aanbevelingen deels zijn overgenomen, zijn wij van mening dat dit relatief ondergeschikte(re) punten betreft, en/of dat de op deze punten door de gemeente gehanteerde alternatieve werkwijze in onze visie aansluit bij de intentie van de aanbeveling uit onze voornoemde rapportage van 26 augustus 2014."*

Nadere informatie

Voor nadere informatie en een samenvatting van de tweede herziening 2017 wordt verwezen naar de (ter inzage gelegde) geheime rapportage 'Tweede herziening 2017 van de grondexploitatie Vlietvoorde' en de bijlage 'Openbare samenvatting tweede herziening 2017 van de grondexploitatie Vlietvoorde'. De geheime (ter inzage gelegde) rapportage geeft inzicht in de uitgangspunten van de herziening en gaat nader in op het resultaatverschil ten opzichte van de eerste herziening 2017. Ter nadere informatie zijn hierin bijlagen opgenomen over het ruimtegebruik, ruimtelijk ontwerp van de hoofdstructuur van het Zuidelijk plangebied en ontwikkeling van de stichtingskosten van woningen. Nadere onderbouwingen van overige uitgangspunten zijn vanwege hun technische complexiteit, bedrijfsgevoeligheid of ondergeschiktheid niet als bijlage opgenomen in de rapportage. Op verzoek kunnen raadsleden via de griffie om een nadere toelichting op de door hen aangewezen uitgangspunten vragen.

3. Financiële toelichting

De tweede herziening 2017 kent een grondexploitatie resultaat op contante waarde per 1-1-2017 van ca. -/- € 5,6 mln. Het resultaat op eindwaarde bedraagt ca. -/- € 6,2 mln. Aangezien de gemeente de verliesvoorziening treft op het resultaat op eindwaarde, betekent dit dat op grond van deze herziening een verliesvoorziening nodig is van ca. € 6,2 mln. Aangezien bij de tweede herziening 2016 reeds een verliesvoorziening is getroffen van ca. € 4,6 mln., is een verhoging van de verliesvoorziening met ca. € 1,6 mln. noodzakelijk. Deze verhoging komt ten laste van de algemene reserve vrij besteedbaar.

4. Communicatie

Over de grondexploitatie wordt extern gecommuniceerd door middel van een infographic en een persbericht.

burgemeester en wethouders van Leidschendam-Voorburg,

B.J.D. Huykman
secretaris

K. Tigelaar
burgemeester

Bijlage(n) bestemd voor de raad:

1974067 Openbare samenvatting tweede herziening 2017 van de grondexploitatie
 Vlietvoorde