

Openbare samenvatting eerste herziening 2018 van de grondexploitatie Vlietvoorde

Eerste herziening 2018: aanleiding

In december 2017 heeft de raad de tweede herziening 2017 van de grondexploitatie Vlietvoorde vastgesteld. De tweede herziening gaf de stand van het project medio 2017 weer met dien verstande dat deze reeds anticipeerde op het voorlopig ontwerp voor de hoofdstructuur van het Zuidelijk plangebied. Dit voorlopig ontwerp is door de raad in december 2017 vastgesteld. Sindsdien heeft het project zich verder ontwikkeld. Zo is het grondmechanisch onderzoek afgerond. Ook is de aanbesteding van een aantal ontwikkelgebieden in het Zuidelijk plangebied, Vlietvoorde-Noord & Oost en Vlietvoorde-Zuid, gevorderd. Tot slot zijn de grondopbrengsten op basis van de actuele verkoopprijzen en stichtingskosten opnieuw in beeld gebracht. De eerste herziening per 2018 gaat in op de effecten van al deze ontwikkelingen.

Leeswijzer

Deze openbare samenvatting geeft een toelichting op de grondexploitatie. Alvorens inhoudelijk op de grondexploitatie in te gaan, volgt eerst een beknopte omschrijving van het project en het nut van een grondexploitatie.

Wat is Vlietvoorde?

De gemeenten Voorschoten, Leidschendam-Voorburg, de provincie Zuid-Holland en het Rijk werken samen met als hoofddoel de landschappelijke kwaliteit te verbeteren door de geleidelijke uitplaatsing, dan wel beëindiging, van de glastuinbouw tussen de gemeenten Leidschendam-Voorburg en Voorschoten. De gemeenten organiseren voor hun eigen plangebied de voorbereiding en uitvoering van de gezamenlijke doelstelling. De versterking van de groene functies kan worden bekostigd door het ontwikkelen van woningbouw in een zogenaamde rood-voor-groen regeling. In dit kader mag de gemeente Leidschendam-Voorburg maximaal 15% van het oppervlak aan gesaneerde glasopstallen terugbouwen in de vorm van woningen. Het (netto) bebouwd oppervlak van de woningen is hierin leidend.

Waarom stellen we een grondexploitatie op?

Een grondexploitatie vervult verschillende functies. Zo heeft een grondexploitatie een **informatieve** functie, omdat deze inzicht geeft in de benodigde investeringen voor de ontwikkeling van Vlietvoorde en de binnen het project te realiseren opbrengsten. Daarnaast heeft een grondexploitatie ook een **verantwoordingsfunctie**, omdat jaarlijks de kosten en opbrengsten met betrekking tot de ontwikkeling in de grondexploitatie worden verwerkt. Hierdoor ontstaat inzicht in het verloop van het financiële resultaat hiervan. Het college legt hiermee verantwoording af over de in dat jaar gemaakte kosten en opbrengsten. Tot slot is een grondexploitatie een **sturingsmiddel**, omdat de raad door het nemen van inhoudelijke beslissingen met betrekking tot het project het financiële resultaat kan beïnvloeden. Denk bij dergelijke beslissingen bijvoorbeeld aan het doorvoeren van een vergroting of verkleining van het bouwprogramma.

Wat is een grondexploitatie?

Is een berekening...

Een grondexploitatie is de financiële begroting van het plan. In de berekening voor deze begroting worden de investeringen (grondaankoop, bouwrijp maken, inrichting, plankosten, etc.) in het gebied gepland in de tijd. Hetzelfde wordt gedaan met 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. Voor een goed begrip van de cijfers in een grondexploitatie, zijn de volgende termen van belang:

- **Nominale waarde:** de kosten en opbrengsten per huidig prijspeil, niet rekening houdend met toekomstige rentelasten en prijsstijgingen. Het prijspeil van de eerste herziening 2018 is 1-1-2018.
- **Eindwaarde:** het resultaat op de einddatum van de grondexploitatie (einde looptijd) waarbij alle toekomstige rentelasten en prijsstijgingen zijn opgenomen. De eerste herziening 2018 kent een looptijd tot 31-12-2024. De looptijd is ten opzichte van de tweede herziening 2017 niet gewijzigd.

- Contante waarde: het resultaat per huidige peildatum, waarbij rekening is gehouden met toekomstige rentelasten en prijsstijgingen. Alle bedragen in deze samenvatting zijn op contante waarde per 1-1-2018.

... en is ook een schatting

Een grondexploitatie is gebaseerd op inschattingen/ramingen van kosten, opbrengsten en prijsontwikkeling en heeft daarom per definitie onzekerheid in zich, omdat:

1. De looptijd vanaf 2018 nog (steeds) 7 jaar is. Dit is op basis van de eerste herziening 2018 de resterende looptijd van de grondexploitatie Vlietvoorde.
2. Waarde van een locatie op voorhand niet met zekerheid is vast te stellen. De opbrengsten bestaan voornamelijk uit de verkoop van bouw kavels, waarbij de locatie sterk van invloed is op de waarde. Het inschatten van deze waarde op een locatie waar nog geen woningen staan en dus nog geen transacties zijn heeft per definitie een mate van onnauwkeurigheid in zich. Daarnaast is op dit moment enkel de aanbesteding van De Bosrand, gelegen in het Noordelijk plangebied, afgerond. Dit aanbestedingsresultaat geeft nog niet voldoende inzicht in de opbrengstpotentie van de overige ontwikkelgebieden, omdat: 1) het grootste van het (indicatief) bouwprogramma in het Zuidelijk plangebied gelegen en 2) de gemeente in het Zuidelijk plangebied een meer actieve risicodragende ontwikkelstrategie voor, waarmee zij beoogt een kwalitatief hoogwaardige hoofd(groen)structuur te realiseren die een positieve weerslag heeft op de opbrengstpotentie van het plan. Na afronding van de aanbesteding van de ontwikkelgebieden Vlietvoorde-Noord & Oost en Vlietvoorde-Zuid zal naar verwachting meer inzicht ontstaan in de opbrengstpotentie van Vlietvoorde.
3. Het plan nog in ontwikkeling is. Voor een ver uitgewerkt plan zijn de kosten en opbrengsten nauwkeuriger te ramen dan voor een plan dat hoofdzakelijk op hoofdlijnen is uitgewerkt. Vlietvoorde is, wat planvorming betreft, nog in ontwikkeling en kent dus relatief veel onzekerheid.

Door deze gegevens dient het berekend grondexploitatie resultaat gezien te worden als een inschatting op basis van de gegevens die op dit moment beschikbaar zijn. Omdat marktomstandigheden kunnen wijzigen en plannen steeds verder uitgewerkt worden, herzien wij de grondexploitatie tweemaal per jaar.

Opgemerkt wordt dat ten tijde van het opstellen van deze grondexploitatie de aanbesteding van de Zuidelijke ontwikkelgebieden Vlietvoorde-Noord & Oost en Vlietvoorde -Zuid nog steeds in volle gang is. Momenteel werken de inschrijvende partijen aan de uitwerking van hun plannen voor deze ontwikkelgebieden. De definitieve plannen en grondbiedingen worden in maart 2018 verwacht. Op het moment dat deze bekend zijn, is meer markt-evidence beschikbaar. Hierdoor kan het grondexploitatie resultaat nauwkeuriger worden vastgesteld en neemt de onzekerheid met betrekking tot het grondexploitatie resultaat naar verwachting verder af.

Ontwikkelingen sinds de tweede herziening van 2017

De eerste herziening 2018 kent dezelfde opbouw als de tweede herziening 2017. Daarnaast komt de gevolgde werkwijze overeen. Wel hebben zich ten opzichte van de tweede herziening enkele ontwikkelingen voorgedaan, welke in deze grondexploitatie zijn verwerkt.

Verwerking van in 2017 gerealiseerde kosten en opbrengsten

1. Verwerking gerealiseerde kosten en opbrengsten: In 2017 is het plan verder uitgewerkt. Ook zijn diverse werkzaamheden uitgevoerd, zoals het archeologisch proefsleuvenonderzoek en het grondmechanisch onderzoek. Ook is het eerste ontwikkelgebied aanbesteed. Alle gerealiseerde kosten en opbrengsten die betrekking hebben op het plan zijn verantwoord in de grondexploitatie. Deze hebben echter een neutrale uitwerking op het grondexploitatie resultaat.

Verwerking van onderzoeksresultaten en externe (markt)ontwikkelingen

2. Bevindingen grondmechanisch onderzoek: Het grondmechanisch onderzoek is afgerond. Dit leidt tot een stijging van de civieltechnische kosten. Voor de deelgebieden die nog in aanbesteding worden genomen, zijn de inzichten in de grondexploitatie verwerkt.
3. Opbrengsten: Voor de ontwikkelgebieden die reeds zijn aanbesteed zijn de opbrengsten gebaseerd op het bereikte aanbestedingsresultaat. Dit is bij De Bosrand het geval. Voor de nog niet in aanbesteding genomen ontwikkelgebieden zijn de marktconformiteit van het woningbouwprogramma en de opbrengsten wederom getoetst door een drietal makelaars. Deze hebben actuele inschattingen gemaakt van de marktconforme woning- en kavelgroottes van de aan de ruimtelijke uitnodiging ten grondslag liggende woningtypen. Ook hebben zij per

type een inschatting gemaakt van de verkoopprijs. Omdat de ingeschatte prijs een verkoopprijs van het opstal (= de woning) betreft, zijn de grondopbrengsten bepaald door hierop de stichtingskosten (= de kosten die een ontwikkelaar maakt om een woning te bouwen) 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 eerste herziening 2018, 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'.

Voor de ontwikkelgebieden die reeds in aanbesteding zijn genomen (Vlietvoorde-Noord & Oost en Vlietvoorde-Zuid) zijn de opbrengsten gebaseerd op de marktsituatie ten tijde van start aanbesteding waarbij tevens de eerste signalen uit de aanbesteding zijn betrokken.

Verwerking van adviezen

4. Aanpassing renteberekening toekomstig aan te trekken leningen: Op advies van de gemeentelijke treasury-functie is de rente die wordt berekend over nog aan te trekken leningen aangepast. Dit houdt verband met verwachtingen over de vermogenspositie van de gemeente. Deze renteberekening is in de grondexploitatie verwerkt.

Resultaat eerste herziening 2018 (mid-case)

Het resultaat van het 'mid-case' scenario bedraagt ca. -/- € 5,5 mln. op contante waarde per 1-1-2018. De tweede herziening 2017 kende een resultaat op contante waarde per 1-1-2017 van ca. -/- € 5,6 mln., wat op peildatum 1-1-2018 uitkomt op ca. -/- € 5,7 mln. Hiermee bedraagt de resultaatsverbetering op contante waarde per 1-1-2018 ca. € 0,2 mln. Onderstaand overzicht laat het verschil ten opzichte van de tweede herziening zien voor wat betreft grondopbrengsten, kosten, looptijd en rentepercentage.

	GREX 2017, tweede herziening	GREX 2018, eerste herziening
Einddatum	31-12-2024	31-12-2024
Saldo eindwaarde (31-12-2024)	€ -6.212.000	€ -5.863.000
Saldo contante waarde per 1-1-2017	€ -5.647.000	n.v.t.
Saldo contante waarde per 1-1-2018	€ -5.715.000	€ -5.525.000
Rentepercentage (gemiddeld)	1,20%	0,85%

Verklaring resultaatsverschil ten opzichte van de tweede herziening 2017

Afgezet tegen de tweede herziening 2017, komt de grondexploitatie van de eerste herziening 2018 gunstiger uit. De resultaatsverbetering op contante waarde per 1-1-2018 bedraagt ca. € 0,2 mln., zie figuur 0.1.

Resultaat op contante waarde tweede herziening 2017	€	5,7- (per 1-1-2018)
1) actualisatie civieltechnische kosten (verwerking inzichten grondmechanisch onderzoek, bijstelling index en fasering)	€	1,2- +
2) verwerking marktontwikkeling woningen en inzichten lopende aanbesteding	€	6,9-
	€	1,2 +
	€	5,7-
3) bijstelling renteberekening conform advies treasury	€	0,2 +
Resultaat op contante waarde eerste herziening 2018	€	5,5- (per 1-1-2018)

Figuur 0.1: Belangrijkste verschillen eerste herziening 2018 t.o.v. tweede herziening 2017

Dit resultaatsverschil heeft grofweg drie oorzaken.

- 1) Externe ontwikkeling: De civieltechnische kostenraming is aangepast, waarbij voor de nog aan te besteden ontwikkelgebieden de inzichten uit het grondmechanisch onderzoek zijn verwerkt. Deze inzichten hebben mede geleid tot bijstelling van de fasering. Ook zijn de plankosten geactualiseerd. Deze aanpassingen hebben een negatief effect op de grondexploitatie van ca. € 1,2 mln.
- 2) Externe invloed: De verder aantrekkende woningmarkt leidt tot prijsstijgingen. In de grondexploitatie vertaalt zich dit in hogere grondopbrengsten. Ook zijn hierin de eerste signalen uit de aanbesteding van Vlietvoorde-Noord & Oost en Vlietvoorde-Zuid betrokken. Het positieve effect op contante waarde bedraagt ca. € 1,2 mln.

- 3) Advies: Bij de tweede herziening 2017 is voor de grondexploitatie gerekend met de geldende marktrente voor 10 jaars fixe leningen, ervan uitgaande dat er aparte leningen worden aangetrokken ter financiering van de grondexploitatie (projectfinanciering). Aangezien de verwachting van de gemeentelijke treasury-functie is dat het aantrekken van nieuwe grote externe leningen voor Vlietvoorde waarschijnlijk niet nodig is, is ervoor gekozen om voor de nieuwe herziening van de grondexploitatie uit te gaan van totaalfinanciering. Hierbij wordt de rente berekend op basis van het gewogen gemiddelde rentepercentage over het totale vermogen van de gemeente. Doordat de rente op basis van totaalfinanciering lager is dan de marktrente voor 10 jaars fixe leningen, vallen de rentelasten lager uit. Het positieve effect op de contante waarde bedraagt ca. € 0,2 mln.

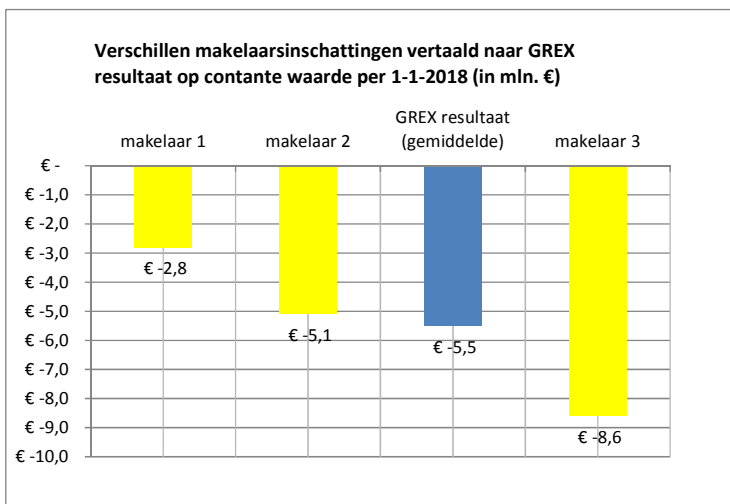
Gevoeligheid grondexploitatie resultaat vertaald in een bandbreedte

De belangrijkste variabele binnen deze grondexploitatie is de hoogte van de uiteindelijk te realiseren verkoopprijzen. Deze zijn voor de nog niet aanbesteding genomen ontwikkelgebieden gebaseerd op inschattingen van drie makelaars. Concreet hebben de makelaars voor verschillende woningtypes inschattingen gemaakt van de woninggrootte, kavelgrootte, verkoopprijs en afzetsnelheid die zij marktconform achten. De inschattingen van de makelaars ten aanzien van deze variabelen verschillen per makelaar. Het grondexploitatie resultaat gaat in de basis uit van een gemiddelde van de makelaarsinschattingen; het 'mid-case' scenario.

Bandbreedte prijsinschattingen makelaars

Om ook een beeld te krijgen van welk effect deze verschillende inschattingen hebben op het grondexploitatie resultaat, is het grondexploitatie resultaat op basis van de inschattingen van iedere makelaar afzonderlijk berekend. Rekening houdend met de bij de verschillende woningtype behorende bouwkosten, leiden de gemiddelde inschattingen tot een bandbreedte in het grondexploitatie resultaat op contante waarde per 1-1-2018 variërend van ca. -/- € 2,8 mln. (makelaar 1) tot de ca. -/- € 8,6 (makelaar 3), zie onderstaande figuur.

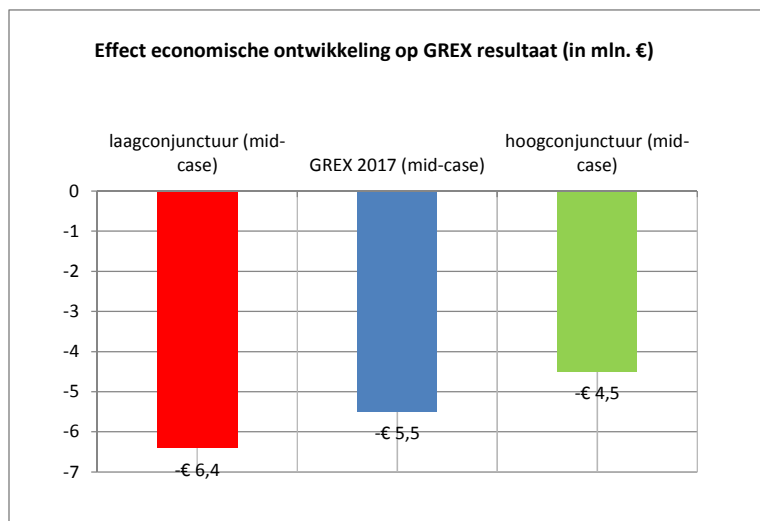
De bandbreedte wordt becijferd op ca. € 5,8 mln. op contante waarde. Hoewel deze bandbreedte substantieel is, is deze gezien de bandbreedte van de prijsinschattingen niet ongebruikelijk. Wanneer men in overweging neemt dat bij taxaties een bandbreedte van 5% tot 10% naar boven en naar beneden niet vreemd is en ten opzichte van de grondexploitatie een berekening zou maken met 7,5% hogere en 7,5% lagere v.o.n. prijzen, dan zou dit resulteren in een bandbreedte van het grondexploitatie resultaat op contante waarde variërend van ca. -/- € 1,9 mln. tot ca. -/- € 9,0 mln. De berekeningen op basis van de verschillende makelaarsinschattingen liggen binnen deze bandbreedte. Het risico op lagere verkoopprijzen en daarmee lagere grondopbrengsten ten opzichte van het 'mid-case' scenario is opgenomen in de risicoanalyse. Ten opzichte van de tweede herziening 2017 is de bandbreedte met ca. € 8,3 mln. is afgenomen, wat met name komt doordat de (lopende) aanbesteding voor Vlietvoorde-Noord & Oost en Vlietvoorde-Zuid de eerste marktinformatie heeft opgeleverd.



Effecten prijsontwikkeling op grondexploitatie resultaat

De geactualiseerde grondexploitatie kent een looptijd t/m 31-12-2024. Het resultaat op contante waarde per 1-1-2018 bedraagt ca. -/- € 5,5 mln. Omdat per 2018 de resterende looptijd van het project nog ca. 7 jaar is en de macro-economische ontwikkeling onzeker, zijn de effecten in beeld gebracht van een scenario van laagconjunctuur (kosten- en opbrengstenstijging 1% lager) en een scenario van hoogconjunctuur (kosten- en opbrengstenstijging 1% hoger). Het betreft hier scenario's waarin de effecten van toekomstige prijsontwikkelingen inzichtelijk worden gemaakt.

In de figuur rechts geeft de blauwe kolom de berekening weer op basis van de actuele inschattingen ten aanzien van kosten- en opbrengstenstijging en de overige uitgangspunten. De rode kolom gaat uit van een scenario van laagconjunctuur (kosten- en opbrengstenstijging 1% lager) en de groene kolom gaan uit van een scenario van hoogconjunctuur (kosten- en opbrengstenstijging 1% hoger). Het 'mid-case' scenario gaat in de basis uit van een resultaat van ca. -/- € 5,5 mln., maar wordt in een scenario van hoogconjunctuur (hogere prijsontwikkeling) becijferd op ca. -/- € 4,5 mln. en bij laagconjunctuur (lagere prijsontwikkeling) op ca. -/- € 6,4 mln. Het risico op negatieve prijsontwikkeling is opgenomen in de risicoanalyse.



Dekking tekort: voorziening en reserve

Ter afdekking van het berekende tekort moet een verliesvoorziening getroffen worden. De gemeente treft deze op einddatum (eindwaarde). Het resultaat op eindwaarde van deze herziening bedraagt ca. -/- € 5,9 mln. Dit betekent dat de te treffen verliesvoorziening voor de grondexploitatie Vlietvoorde ca. € 5,9 mln. bedraagt. De huidige verliesvoorziening is gebaseerd op de tweede herziening 2017 en bedraagt ca. € 6,2 mln. Dit betekent dat de verliesvoorziening met ca. € 0,3 mln. kan worden verlaagd. Dit bedrag komt in aanmerking voor vrijval ten gunste van de algemene reserve vrij besteedbaar.

Risicoprofiel

Zoals aangegeven is de grondexploitatie gebaseerd op een 'mid-case' scenario op basis van de informatie die nu bekend is. Daarnaast kent het project ook risico's. 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. Op basis van deze herziening is het risicoprofiel op contante waarde per 1-1-2018 berekend op ca. -/- € 2,3 mln. De grootste risico's hebben betrekking op de tijdige afzet, de realisatie van de grondopbrengsten van het woningbouwprogramma en stijgende kosten ten behoeve van archeologie. Het risicoprofiel werd bij de tweede herziening 2017 becijferd op ca. -/- € 4,6 mln. contante waarde per 1-1-2018, wat neerkomt op een daling van ca. € 2,3 mln. Deze daling wordt voornamelijk verklaard doordat de financiële effecten van de risico's met betrekking tot de opbrengsten zijn fors gedaald. Ook is de rekenrente lager, waardoor het financiële effect van de vertragingsrisico's lager is.

Hoewel de positieve risico's (kansen) niet worden betrokken bij de bepaling van de reservering binnen het weerstandsvermogen, zijn dit wel kansen die de gemeente mogelijk kan verzilveren. Wanneer alle geïnventariseerde positieve risico's (kansen) als variabelen in de grondexploitatie worden verwerkt en hierop scenarioanalyses worden uitgevoerd, dan kent het exploitatieresultaat op contante waarde per 1-1-2017 een bandbreedte van ca. -/- € 0,3 mln. tot ca. -/- € 5,5 mln. (negatief).

Het doel van de risicoanalyse is beheersing van het risicoprofiel. Hiertoe zijn voor de geïnventariseerde risico's beheersmaatregelen geformuleerd. Deze beheersmaatregelen hebben als doel de negatieve geïnventariseerde risico's te vermijden, over te dragen of te reduceren. Voor de positieve risico's dient de beheersingsstrategie juist gericht te zijn op realisatie hiervan.

Kortom

In deze samenvatting zijn de belangrijkste aspecten van de eerste herziening 2018 toegelicht. De belangrijkste conclusies zijn:

- De belangrijkste ontwikkelingen die in deze grondexploitatie zijn verwerkt betreffen:
 - o De gerealiseerde kosten en opbrengsten over 2017.
 - o De bevindingen uit het grondmechanisch onderzoek.
 - o Actuele prijsontwikkelingen van de woningmarkt waarbij zowel de prijsontwikkeling van de verkoopprijzen is betrokken, de prijsontwikkeling van de bouwkosten als de eerste marktinformatie met betrekking tot de aanbesteding van Vlietvoorde-Noord & Oost en Vlietvoorde-Zuid.
 - o Advies van de gemeentelijke treasury-functie met betrekking tot de te hanteren rente voor toekomstig aan te trekken leningen.
- Het resultaat van de grondexploitatie (op basis van voorgaande punten) is gebaseerd op een zogenaamd 'mid-case' scenario. Dit wil zeggen dat de voor de opbrengsten in de basis is uitgegaan van het gemiddelde van de makelaarsinschattingen. Het 'mid-case' scenario leidt tot een resultaat op contante waarde per 1-1-2018 van ca. +/- € 5,5 mln., maar kent met name ten aanzien van de opbrengsten risico's.
- De belangrijkste risico's hebben betrekking op de te realiseren verkoopopbrengsten van het woningbouwprogramma. Het gaat immers om prognoses en de grotere aanbestedingen van ontwikkelgebieden zijn nog niet afgerond. Een bandbreedte van 5% tot 10% hoger of lagere verkoopprijzen is niet ongebruikelijk.
- De makelaars schatten de verkoopprijs en afzetsnelheid van het geplande woningbouwprogramma verschillend in. Dit vertaalt zich in een bandbreedte van het resultaat op contante waarde, namelijk van ca. +/- € 2,8 mln. tot ca. +/- € 8,6 mln. Deze bandbreedte ligt binnen de eerder genoemde bandbreedte van 5 tot 10% en is ten opzichte van de tweede herziening 2017 afgenomen.
- Het risicoprofiel van de eerste herziening 2018 bedraagt ca. € 2,3 mln. De grootste risico's hebben betrekking op de tijdige afzet, de realisatie van de grondopbrengsten van het woningbouwprogramma en stijgende kosten ten behoeve van archeologie.
- Ter afdekking van het berekende tekort dient een verliesvoorziening getroffen te worden. De verliesvoorziening voor Vlietvoorde wordt getroffen op einddatum en bedraagt ca. € 5,9 mln. Aangezien de huidige verliesvoorziening ca. € 6,2 mln. bedraagt, kan deze met ca. € 0,3 mln. worden verlaagd. Deze verlaging komt in aanmerking voor vrijval ten gunste van de algemene reserve vrij besteedbaar.

Ibabs dossiernummer 417