



Gemeente
Leidschendam-Voorburg

Aan de raad van de gemeente
LEIDSCHENDAM-VOORBURG

Datum 12 maart 2018

Nummer 417

Onderwerp Raadsvoorstel Eerste herziening 2018 van de grondexploitatie Vlietvoorde

Portefeuillehouder Wethouder Bremer

Behandeld door JCM Georges

1. Gevraagd raadsbesluit

- de rapportage 'Eerste herziening 2018 van de grondexploitatie Vlietvoorde' en de daarbij behorende bijlagen, alsmede de openbare bijlage 'Openbare samenvatting eerste herziening 2018 van de grondexploitatie Vlietvoorde' vast te stellen en
- de bijgevoegde begrotingswijziging vast te stellen.

2. Waarom wordt de raad dit besluit voorgelegd? (In welke context, bijv. vanwege wet- en regelgeving of nieuw initiatief en wat komt hierna nog)

De raad heeft budgetrecht en is bevoegd tot vaststelling van een grondexploitatie, die als financieel kader voor een project dient. Gelet op de financiële omvang van een grondexploitatie en de marktdynamiek, wordt een grondexploitatie in principe tweemaal per jaar herzien. De raad stelt daarom in principe tweemaal per jaar een herziening vast.

3. Aan welk doel (van de doelenboom in de begroting) draagt het voorstel bij?

De realisatie van Vlietvoorde, waarvoor deze grondexploitatie het financiële kader vormt, draagt bij aan het 'realiseren van een groene, duurzame woongemeente'.

4. Welke argumenten zijn er voor de raad om het besluit te nemen? (Inhoudelijke uitleg, voor- en nadelen, financieel gevolg en risico's)

Inleiding en doel

De eerste herziening 2018 geeft een beeld van de stand van zaken per januari 2018. In deze herziening zijn de ontwikkelingen sinds medio 2017 (tweede herziening 2017) 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 verkoopprocedure

voor de ontwikkeling en realisatie van twee percelen van het Zuidelijk plangebied (nog) lopende is. Het betreft de ontwikkelgebieden Vlietvoorde-Noord & Oost en Vlietvoorde-Zuid. In het vierde kwartaal van 2017 hebben de aan de verkoopprocedure deelnemende ontwikkelaars hun eerste indicatieve plannen en *voorlopige* grondbiedingen voor deze ontwikkelgebieden uitgebracht. Naar verwachting zijn in maart de definitieve plannen en grondbiedingen bekend. Na ontvangst van de definitieve aanbiedingen ontstaat meer zekerheid over de opbrengstpotentie van Vlietvoorde en kunnen de grondopbrengsten nauwkeuriger geraamd worden. Naar verwachting neemt de bandbreedte van het grondexploitatie resultaat vanaf dat moment dus af. Dit zal in dat geval in de tweede herziening van 2018 tot uiting komen.

Resultaat eerste herziening 2018

Ontwikkelingen sinds de tweede herziening 2017

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

1. Verwerking van in 2017 gerealiseerde kosten en opbrengsten: Alle gerealiseerde kosten en opbrengsten van 2017 welke betrekking hebben op het plan zijn verantwoord in de grondexploitatie. Deze hebben echter een neutrale uitwerking op het grondexploitatie resultaat, omdat deze reeds waren voorzien.
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: De opbrengsten zijn opnieuw geraamd, waarbij actuele marktontwikkelingen en de eerste signalen uit de lopende aanbesteding reeds zijn verwerkt. Concreet zijn de opbrengsten als volgt vastgesteld:
 - a. Voor de ontwikkelgebieden die reeds zijn aanbesteed zijn de opbrengsten gebaseerd op het bereikte aanbestedingsresultaat. Dit is bij De Bosrand het geval.
 - b. Voor de nog niet in aanbesteding genomen ontwikkelgebieden zijn de verkoopprijzen 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 eerste herziening 2018, net zoals voorgaande herzieningen, is gebaseerd op het gemiddelde van de inschattingen van het drietal makelaars. Dit gemiddelde is het 'mid-case scenario'.
 - c. Voor de ontwikkelgebieden die reeds in verkoop zijn genomen (Vlietvoorde-Noord & Oost en Vlietvoorde-Zuid) zijn de opbrengsten gebaseerd op de marktsituatie ten tijde van de start van de

verkoopprocedure, waarna tevens de eerste signalen uit de aanbesteding in de opbrengstprognoses zijn verwerkt.

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.

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. -/- € 5,5 mln. op contante waarde per 1-1-2018. Ten opzichte van de tweede herziening 2017 verbetert deze met ca. € 0,2 mln. op contante waarde.

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 het realiseren van voldoende grondopbrengsten en de bijbehorende afzetsnelheid. 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 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 opbrengspotentie van het indicatieve woningbouwprogramma is daarom, zoals gebruikelijk, gebaseerd op (prijs)inschattingen van een drietal makelaars. De (prijs)inschattingen verschillen per makelaar, zodat op contante waarde per 1-1-2018 een bandbreedte in het grondexploitatieresultaat waarneembaar is van ca. -/- € 2,8 tot

ca. -/- € 8,6 mln. Het berekende grondexploitatie resultaat van ca. -/- € 5,5 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. € 5,8 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. -/- € 1,9 mln. tot ca. -/- € 9,0 mln. De berekeningen op basis van de verschillende makelaarsinschattingen liggen binnen deze bandbreedte. Het risico op lagere grondopbrengsten ten opzichte van het 'mid-case' scenario is verwerkt in de risicoanalyse.

Ten opzichte van de tweede herziening 2017 is de bandbreedte met ca. € 8,3 mln. afgenomen, wat met name komt doordat de (lopende) aanbesteding voor Vlietvoorde-Noord & Oost en Vlietvoorde-Zuid de eerste markt informatie heeft opgeleverd.

Risicoanalyse en risicoprofiel

Zoals aangegeven gaat de grondexploitatie uit van het 'mid-case' scenario. Aangezien het project ook risico's en kansen kent, is een risicoanalyse uitgevoerd. Door middel van een analyse van kans en effect 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 1-1-2018 uit op ca. -/- € 2,3 mln. Het algemene weerstandsvermogen voorziet in de dekking van dit risicoprofiel. Ten opzichte van de tweede herziening 2017 is het risicoprofiel met ca. € 2,3 mln. afgenomen. Deze daling wordt voornamelijk verklaard doordat de financiële effecten van de risico's met betrekking tot de opbrengsten fors zijn gedaald. Ook is de rekenrente lager, waardoor het financiële effect van de veragingsrisico's lager is.

Externe toets grondexploitatie en risicoanalyse

Deloitte heeft zoals gebruikelijk de eerste herziening 2018 van de grondexploitatie en bijbehorende risicoanalyse vanuit het oogpunt van projectcontrol inhoudelijk getoetst en beoordeeld. De hoofdconclusie van Deloitte luidt: *"Op grond van onze analyse op hoofdlijnen op de verkregen stukken en het gesprek van 26 februari 2018 constateren wij dat over het geheel gezien de punten opgenomen in de GREX Vlietvoorde 2018-1 niet onaannemelijk zijn. Daar waar wij aandachtspunten hebben gesignaleerd, zijn wij van mening dat dit relatief ondergeschikte(re) punten betreft, en/of dat wij ons op deze punten in de door de gemeente gehanteerde alternatieve werkwijze kunnen vinden."*

Nadere informatie

Voor nadere informatie en een samenvatting van de eerste herziening 2018 wordt verwezen naar de (digitaal beschikbaar gestelde) geheime rapportage 'Eerste herziening 2018 van de grondexploitatie Vlietvoorde' en de bijlage 'Openbare

samenvatting eerste herziening 2018 van de grondexploitatie Vlietvoorde'. De (digitaal beschikbaar gestelde) geheime rapportage geeft inzicht in de uitgangspunten van de herziening en gaat nader in op het resultaatverschil ten opzichte van de tweede herziening 2017. Ter nadere informatie zijn hierin bijlagen opgenomen over het ruimtegebruik, het ruimtelijk ontwerp van de hoofdstructuur van het Zuidelijk plangebied en de prijsontwikkeling 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.

Financiële paragraaf: dekking tekort

De eerste herziening 2018 kent een grondexploitatie resultaat op contante waarde per 1-1-2018 van ca. -/- € 5,5 mln. Het resultaat op eindwaarde bedraagt ca. -/- € 5,9 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. € 5,9 mln. Aangezien bij de tweede herziening 2017 reeds een verliesvoorziening is getroffen van ca. € 6,2 mln., kan de verliesvoorziening met ca. € 0,3 mln. worden verlaagd. Deze verlaging komt ten gunste van de algemene reserve vrij besteedbaar.

burgemeester en wethouders van Leidschendam-Voorburg,

B.J.D. Huykman
secretaris

K. Tigelaar
burgemeester

Bijlagen bestemd voor raad:

- Openbare samenvatting eerste herziening per 2018 van de grondexploitatie Vlietvoorde
- Infographic eerste herziening per 2018 van de grondexploitatie Vlietvoorde
- Begrotingswijziging eerste herziening per 2018 van de grondexploitatie Vlietvoorde