

Aan de raad van de gemeente  
LEIDSCHELDAM-VOORBURG

Datum 1 november 2016  
Onderwerp Tweede herziening 2016 van de grondexploitatie Nieuwe Duivenvoordecorridor  
Categorie A

Verseonnummer 1700974 / 1715179  
Portefeuillehouder Wethouder Rozenberg  
Behandeld door De heer Georges

## **1. Samenvatting**

Op 8 juni 2016 heeft de raad de 'ruimtelijke uitnodiging' voor de Nieuwe Duivenvoordecorridor vastgesteld. In deze tweede herziening van de grondexploitatie zijn de financiële gevolgen hiervan verwerkt, evenals de effecten van de aantrekkende woningmarkt. Verder anticipeert deze grondexploitatie op een grondruil waardoor de deelgebieden aan de Vlietzijde ontsloten kunnen worden.

Net zoals de eerste herziening, gaat de tweede herziening van de grondexploitatie uit van een 'mid-case' scenario met een resultaat van ca. -/- € 6,2 mln. op contante waarde per 1-1-2016. Ten opzichte van de eerste herziening is het resultaat met ca. € 3,6 mln. op contante waarde verbeterd. Een grondexploitatie is echter een schatting met een bandbreedte. De belangrijkste onzekere factor is de hoogte van de grondopbrengsten. De hiervoor benodigde verkoopprijzen van de woningen zijn ook bij de tweede herziening ingeschat door makelaars. Daar 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. € 0,6 mln. tot ca. -/- € 13,1 mln.

Voor het negatieve resultaat in het 'mid-case'-scenario dient een verliesvoorziening te worden getroffen. Sinds de eerste herziening van 2016 wordt deze getroffen op einddatum van de grondexploitatie. Op basis van de tweede herziening betekent dit dat de verliesvoorziening op einddatum ca. € 7,6 mln. dient te bedragen. Omdat bij de eerste herziening een verliesvoorziening is getroffen van ca. € 12,4 mln., komt ca. € 4,8 mln. beschikbaar voor vrijval ten gunste van de algemene reserve vrij besteedbaar.

## **2. Inhoudelijke toelichting**

### **2.1 Inleiding en doel**

Op 8 juni 2016 heeft de raad de 'ruimtelijke uitnodiging' voor de Nieuwe Duivenvoordecorridor

vastgesteld. De ruimtelijke uitnodiging is een nadere uitwerking van de door adviesbureau SITE Urban Development opgestelde essentiekaart, die ten grondslag lag aan de eerste herziening 2016 van de grondexploitatie.

Het effect van de ruimtelijke uitnodiging en de aantrekkende woningmarkt op het grondexploitatie resultaat is verwerkt in deze tweede herziening. Ook is opnieuw het risicoprofiel van de grondexploitatie bepaald.

Door deze 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.

Het college merkt op dat deze eindejaars herziening zoals gebruikelijk ter vaststelling aan de raad wordt aangeboden. De herziening eind 2015 ging slechts ter informatie naar de raad, omdat deze gebaseerd was op het 'oude' plan van de Duivenvoordecorridor en ten tijde van het opstellen van de grondexploitatie een heroriëntatie liep.

## **2.2 Resultaat tweede herziening Nieuwe Duivenvoordecorridor**

Onderstaand volgt beknopt een toelichting op de doorgevoerde aanpassingen ten opzichte van de eerste herziening, het grondexploitatie resultaat, de positionering hiervan in een bandbreedte, het risicoprofiel en de bevindingen van de externe beoordeling.

### *Ontwikkelingen sinds de eerste herziening 2016*

De peildatum van de tweede herziening is 1-1-2016 en is hiermee gelijk aan de eerste herziening. Dit maakt een goed vergelijk mogelijk. Ten opzichte van de eerste herziening hebben zich wel enkele ontwikkelingen voorgedaan, welke tot bijstelling van de grondexploitatie hebben geleid.

1. Verwerking actuele markt informatie woningmarkt: Om het effect van de aantrekkende woningmarkt op de grondexploitatie te volgen, zijn de verkoopopbrengsten en afzetsnelheid van het indicatief woningbouwprogramma opnieuw door drie makelaars geschat. Daarnaast is ook de ontwikkeling van de stichtingskosten door een adviesbureau in beeld gebracht. Door op de nieuw ingeschatte gemiddelde verkoopopbrengsten de geactualiseerde stichtingskosten in mindering te brengen, zijn de residuele grondopbrengsten berekend. De residuele grondopbrengsten vormen naast de subsidies en bijdragen de opbrengsten van de grondexploitatie.
2. Verwerking van de ruimtelijke uitnodiging: De ruimtelijke uitnodiging doet voor de verschillende deelgebieden van de grondexploitatie onder andere uitspraken over de maximaal toegestane footprint (bouwvlak van de woningen) en bouwhoogte. Ook zijn ambities met betrekking tot de ruimtelijke uitwerking en duurzaamheid gedefinieerd. Deze footprint en ambities zijn vertaald in een indicatief ruimtegebruik en programma. Op basis

van dit indicatieve ruimtegebruik en programma zijn de kosten en opbrengsten van de grondexploitatie geraamd.

3. Uit verkoop nemen bestaande woning: De eerste herziening kende een woning die was aangemerkt als te verkopen. Daar deze woning binnen de hoofdstructuur voor groen en wegen van de ruimtelijke uitnodiging ligt, gaat de tweede herziening ter bevordering van de ruimtelijke kwaliteit uit van sloop van deze woning.
4. Grondruil: Tot slot anticipeert deze grondexploitatie op een grondruil waarmee de deelgebieden aan de Vlietzijde ontsloten kunnen worden. De onderhandelingen hierover zijn gevorderd. Deze grondruil is (tenminste) financieel neutraal in de grondexploitatie verwerkt.

#### *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 bedraagt ca. +/- € 6,2 mln. op contante waarde per 1-1-2016. Ten opzichte van de eerste herziening verbetert deze met ca. € 3,6 mln. op contante waarde, wat voornamelijk komt door de aantrekkende woningmarkt.

Ook leidt de aantrekkende woningmarkt tot een enigszins snellere afzet van de woningen en daarmee een kortere looptijd van de grondexploitatie. De looptijd van de tweede herziening is met 2 jaar verkort en eindigt op 31-12-2025. Dit is de doorlooptijd van de ontwikkeling van woningen: de gemeente zal naar verwachting eerder contracten sluiten waarin deze ontwikkeling wordt vastgelegd. Bij het sluiten van deze contracten zullen ook afspraken worden gemaakt over de risicoverdeling van de grondexploitatie.

#### *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 intern risico leidt tot verschillende scenario's. 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 zijn voor de gemeente slechts in beperkte mate te sturen.

Het belangrijkste externe risico bij grondverkoop zijn de grondopbrengsten. Deze grondopbrengsten worden in de basis bepaald door de verkoopprijzen van de te realiseren woningen minus de kosten voor realisatie van de woningen. Doordat het bij het bepalen van de verkoopprijzen gaat om het maken van prognoses en binnen het projectgebied nog geen transacties van woningen hebben plaatsgevonden, is de verkoopopbrengst van het indicatieve woningbouwprogramma niet met zekerheid vast te stellen.

Een indicatie van de opbrengstpotentie van het (indicatieve) woningbouwprogramma is gevraagd aan een drietal makelaars. De (prijs)inschattingen verschillen per makelaar, zodat een bandbreedte in het grondexploitatie resultaat waarneembaar is van ca. € 0,6 tot ca. -/- € 13,1 mln. Het berekende grondexploitatie resultaat van ca. -/- € 6,2 mln. gaat in de basis uit van een gemiddelde van de makelaarsinschattingen en noemen wij het midcase scenario.

Hoewel deze bandbreedte van ca. € 13,7 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 midcase scenario, komt op contante waarde in een bandbreedte van ca. € 0,9 mln. tot ca. -/- € 12,9 mln. Deze bandbreedte sluit aan bij de grondexploitatieberekeningen op basis van de verschillende makelaarsinschattingen. Het risico op lagere grondopbrengsten ten opzichte van het midcase scenario is verwerkt in de risicoanalyse.

#### *Risicoanalyse en risicoprofiel*

Zoals aangegeven gaat de grondexploitatie uit van het midcase 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 1-1-2016 uit op ca. -/- € 6,7 mln. Het algemene weerstandsvermogen voorziet in de dekking van dit risicoprofiel. Ten opzichte van de eerste herziening is het risicoprofiel met ca. € 0,4 mln. toegenomen. Deze toename wordt met name veroorzaakt door de stijging van de geraamde (grond)opbrengsten ten gevolge van de aantrekkende woningmarkt. De hogere opbrengsten hebben tot gevolg dat ook de impact van het niet realiseren hiervan toeneemt.

#### *Externe toets grondexploitatie en risicoanalyse*

Deloitte heeft ook de tweede herziening 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 de aanbevelingen, die zij in 2014 naar aanleiding van de door hen uitgevoerde second opinion hebben gedaan en hebben vastgelegd in hun rapportage 'Analyse vastgestelde grondexploitatie Duivenvoordecorridor 2013' d.d. 26 augustus 2014, bij deze herziening zijn verwerkt. De conclusie van Deloitte luidt: " *Op grond van onze analyse op hoofdlijnen op de verkregen stukken en het gesprek van 29 september 2016 constateren wij dat onze aanbevelingen, zoals neergelegd in onze rapportage "Analyse grondexploitatie NDVC 2016" d.d. 26 augustus 2014 (en aanbevelingen voortkomend uit daarop volgende rapportages)*

*grotendeels zijn overgenomen in de geactualiseerde GREX NDVC, 2<sup>e</sup> herziening. Daar waar onze aanbevelingen niet of 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 herziening 2016 wordt verwezen naar de (ter inzage gelegde) geheime rapportage 'Tweede herziening grondexploitatie Nieuwe Duivenvoordecorridor 2016' en de bijlage 'Openbare samenvatting tweede herziening grondexploitatie Nieuwe Duivenvoordecorridor 2016'. 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. Ter nadere informatie zijn hierin onder andere bijlagen opgenomen van de berekening van het ruimtegebruik en de residuele grondwaarde. 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 kent een grondexploitatieresultaat op contante waarde per 1-1-2016 van ca. -/- € 6,2 mln. Sinds de eerste herziening van 2016 treft de gemeente de verliesvoorzieningen op einddatum (eindwaarde). Het resultaat op eindwaarde van de tweede herziening bedraagt ca. -/- € 7,6 mln. Dit betekent dat op grond van deze herziening een verliesvoorziening nodig is van ca. € 7,6 mln. Aangezien bij de eerste herziening reeds een verliesvoorziening is getroffen van ca. € 12,4 mln., komt ca. € 4,8 mln. beschikbaar voor vrijval ten gunste van de algemene reserve vrij besteedbaar

### **4. Communicatie**

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

### **5. Voorstel**

Gelet op bovenstaande stelt het college de raad voor om:

- de rapportage 'Tweede herziening grondexploitatie Nieuwe Duivenvoordecorridor 2016' en de daarbij behorende bijlagen, alsmede de openbare bijlage 'Openbare samenvatting tweede herziening grondexploitatie Nieuwe Duivenvoordecorridor (NDVC) 2016' vast te stellen en
- de bijgevoegde begrotingswijziging vast te stellen.

burgemeester en wethouders van Leidschendam-Voorburg,

B.J.D. Huykman  
secretaris

K. Tigelaar  
burgemeester

Bijlage(n) bestemd voor de raad:

Registratiekenmerk:  
1706982

Onderwerp:  
Openbare samenvatting tweede herziening grondexploitatie  
Nieuwe Duivenvoordecorridor (NDVC) 2016