

Openbare samenvatting tweede herziening grondexploitatie Nieuwe Duivenvoordecorridor (NDVC) 2016

Tweede herziening 2016: aanleiding

In de raadsvergadering van 8 juni heeft de raad een nadere uitwerking van de essentiekaart, de 'ruimtelijke uitnodiging', vastgesteld. Daarnaast zijn met een partij onderhandelingen gevoerd over een grondruil. Tot slot heeft ook het herstel van de woningmarkt verder doorgezet.

Daar in 2014 is besloten de grondexploitatie halfjaarlijks te herzien, zijn de effecten van deze ontwikkelingen in de tweede herziening 2016 verwerkt. Deze openbare samenvatting geeft een toelichting op de tweede herziening. Alvorens de grondexploitatie inhoudelijk te behandelen, volgt eerst een beknopte omschrijving van het project en het nut van een grondexploitatie.

Wat is de Nieuwe Duivenvoordecorridor (NDVC)?

De gemeenten Voorschoten, Leidschendam-Voorburg, de provincie Zuid-Holland en het Rijk werken samen in de Duivenvoordecorridor 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 constructie. 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 de NDVC 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.
- **Eindwaarde:** het resultaat op de einddatum van de grondexploitatie (einde looptijd) waarbij alle toekomstige rentelasten en prijsstijgingen zijn opgenomen.
- **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.

... 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 nog 10 jaar is. Dit is op basis van de tweede herziening 2016 de looptijd van de grondexploitatie Nieuwe Duivenvoordecorridor.
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.

3. Het plan nog in ontwikkeling is. Voor een ver uitgewerkt plan zijn de kosten en opbrengsten nauwkeuriger te rammen dan voor een plan dat hoofdzakelijk op hoofdlijnen is uitgewerkt. De NDVC 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 NDVC tweemaal per jaar.

Ontwikkelingen sinds de eerste herziening van 2016

De tweede herziening 2016 kent dezelfde parameters als de eerste herziening. Ook komt de gevolgde werkwijze op hoofdlijnen overeen met welke bij de eerste herziening is gevolgd. Daarnaast is de peildatum nog steeds 1-1-2016. Dit maakt een vergelijking van het resultaat mogelijk. Wel hebben zich ten opzichte van de eerste herziening enkele ontwikkelingen voorgedaan, welke tot bijstelling van de grondexploitatie hebben geleid.

Besluiten en voornemens

1. Verwerking planuitwerking ruimtelijke uitnodiging: De eerste herziening was gebaseerd op de door de raad vastgestelde ontwikkelstrategie, bijbehorende essentiekaart en indicatief plan en bouwprogramma. Het indicatieve bouwprogramma dat aan deze grondexploitatie ten grondslag ligt telde ca. 285 woningen. In de ruimtelijke uitnodigingen zijn de gemeentelijke eisen en ambities ten aanzien van de verschillende ontwikkelgebieden nader uitgewerkt. Het huidige indicatieve plan telt 277 woningen. Daarnaast is ook de hoofdgroen- en hoofdinfrastructuur geoptimaliseerd. Concreet betekent dit dat het tracé is gewijzigd waardoor minder bruggen nodig zijn.
2. Anticiperen op grondruil: Afgelopen jaar is de gemeente met een partij in onderhandeling getreden over een grondruil, waarmee zij onder andere de zuidelijke deelgebieden kan ontsluiten. De insteek is dat deze grondruil kostenneutraal plaatsvindt. De tweede herziening anticipeert hier reeds op.
3. Uit verkoopname van bestaande woning: In het kader van verhoging van de ruimtelijke kwaliteit is een in het zicht liggende bestaande woning komen te vervallen. Deze woning die op dit moment bij de gemeente in bezit is en waarvoor verkoopopbrengsten waren opgenomen, is gelegen in de groene hoofdstructuur en wordt in het nader uitgewerkte plan gesloopt.

Marktactualisatie

1. Kosten De benodigde investeringen van dit indicatieve plan zijn nader onderbouwd door deze door diverse (externe) deskundigen te laten rammen. Deze ramingen zijn verwerkt in de tweede herziening van de grondexploitatie.
2. Opbrengsten De marktconformiteit van het woningbouwprogramma en de opbrengsten zijn getoetst door een drietal makelaars te vragen om inschattingen te maken 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 betreft, zijn de grondopbrengsten bepaald door hierop de stichtingskosten (van de vastgoedontwikkeling) 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, net zoals de eerste herziening, in de basis is gebaseerd op een gemiddelde van de inschattingen van het drietal makelaars. Dit gemiddelde is het 'midcase scenario'.
3. Looptijd: Op basis van makelaarsinschattingen van de afzetsnelheid van woningen, is de looptijd geactualiseerd. De looptijd is ten opzichte van de eerste herziening met twee jaar verkort. De grondexploitatie van de eerste herziening kende een einddatum van 31-12-2027 en deze komt bij de tweede herziening uit op 31-12-2025. Dit komt doordat de aantrekkende markt zich vertaalt in een hogere afzet per jaar en daardoor kortere looptijd.
4. Rente en prijsontwikkeling: De grondexploitatie houdt rekening met toekomstige prijsontwikkeling (inflatie) en rente. De hoogte van deze parameters in de grondexploitatie is gebaseerd op externe adviezen, actuele tarieven en verwachte ontwikkelingen. Ten aanzien van de rente waarmee het resultaat op contante waarde wordt berekend, de zogenaamde disconteringsrente, merken wij op dat deze conform de nieuwe richtlijn van maart 2016 van

de commissie BBV (Besluit Begroten en Verantwoorden provincies en gemeenten) is gemaximeerd op 2,00%. Deze is hiermee gelijk aan de eerste herziening.

Resultaat tweede herziening (mid-case)

Het resultaat van het 'mid-case' scenario bedraagt ca. +/- 6,2 mln. op contante waarde per 1-1-2016. De eerste herziening kende een resultaat op contante waarde per 1-1-2015 van ca. +/- € 9,8 mln. Dit komt neer op een verbetering van ca. € 3,6 mln. Onderstaand overzicht laat het verschil met de eerste herziening zien voor wat betreft grondopbrengsten, kosten, looptijd en rentepercentage. Voor een meer uitgebreide toelichting op de kengetallen van de grondexploitatie wordt verwezen naar de geheim ter inzage gelegde rapportage van de herziening.

	GREX 2016, eerste herziening	GREX 2016, tweede herziening
Einddatum	31-12-2027	31-12-2025
Saldo eindwaarde (31-12-2027)	€ -12.400.000	
Saldo eindwaarde (31-12-2025)		€ -7.570.000
Saldo contante waarde per 1-1-2016	€ -9.800.000	€ -6.200.000
Saldo contante waarde per 31-12-2016	€ -10.000.000	€ -6.300.000
Rentepercentage (gemiddeld)	2,00%	2,00%

Verklaring resultaatverschil ten opzichte van de eerste herziening

Afgezet tegen de eerste herziening, komt de grondexploitatie van de tweede herziening gunstiger uit. De resultaatverbetering op contante waarde per 1-1-2016 bedraagt ca. € 3,6 mln., zie figuur 0.1.

Resultaat op contante waarde eerste herziening 2016	€	9,8-
verwerking marktinformatie (hogere verkoopopbrengsten en snellere afzet)	€	3,2 +
	€	6,6-
planaanpassingen ruimtelijke uitnodiging (lagere kosten civiel techniek)	€	1,1 +
	€	5,5-
sloop bestaande woning in kader van ruimtelijke kwaliteit	€	0,7 +
Resultaat op contante waarde tweede herziening 2016	€	6,2-

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

Dit resultaatverschil heeft drie oorzaken. Ten eerste leidt de aantrekkende woningmarkt tot een snellere doorlooptijd en hogere grondopbrengsten dat zich vertaalt in een resultaatverbetering op contante waarde van ca. € 3,2 mln. Ten tweede kent het plan na uitwerking tot een ruimtelijke uitnodiging minder verharding en kunstwerken (bruggen), waardoor de civieltechnische kosten zijn afgenomen. Dit heeft een positief effect op het resultaat op contante waarde van ca. € 1,1 mln. Tot slot is in het kader van de ruimtelijke kwaliteit een in het zicht staande bestaande woning uit het plan gehaald. Deze woning ligt in de groene hoofdstructuur en zal worden gesloopt, waardoor de oorspronkelijk geraamde verkoopopbrengsten komen te vervallen. Dit heeft een effect op contante waarde van ca. +/- € 0,7 mln.

Gevoeligheid grondexploitatie resultaat vertaald in een bandbreedte

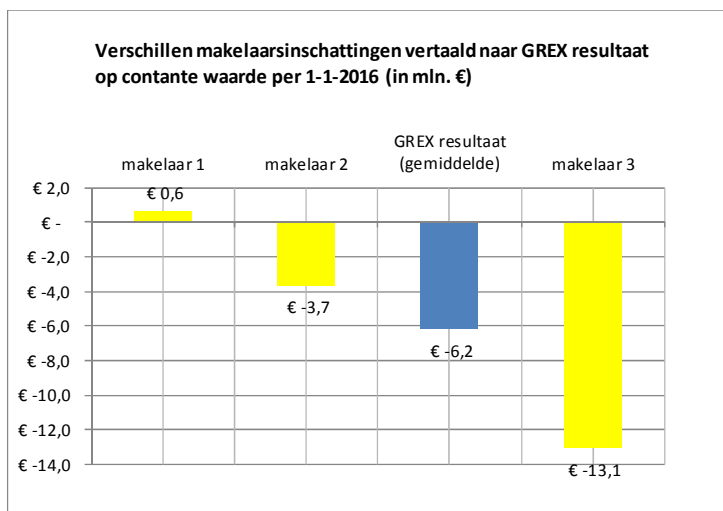
De belangrijkste variabele binnen deze grondexploitatie is de hoogte van de uiteindelijk te realiseren verkoopprijzen. Het berekende grondexploitatie resultaat is gebaseerd op inschattingen van drie makelaars. Concreet hebben de makelaars voor verschillende woningtypes inschattingen gemaakt van de woninggrootte, 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 uit van een gemiddelde van de makelaarsinschattingen, zijnde het 'midcase' scenario.

Bandbreedte prijsinschattingen makelaars

Om echter een beeld te krijgen van welk effect deze verschillende inschattingen hebben op het grondexploitatie resultaat, is het grondexploitatie resultaat ook 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 1-1-2016 variërend van ca. € 0,6 mln. (makelaar 1) tot de ca. +/- € 13,1 (makelaar 3), zie onderstaande figuur.

De bandbreedte wordt becijferd op ca. € 13,7 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. € 0,9 mln. tot ca. -/€ 12,9 mln. Deze bandbreedte wijkt niet sterk af van de grondexploitatieberekeningen op basis van de verschillende makelaarsinschattingen. Het risico op lagere en daarmee lagere grondopbrengsten verkoopprijzen ten opzichte van het midcase scenario is opgenomen in de risicoanalyse.

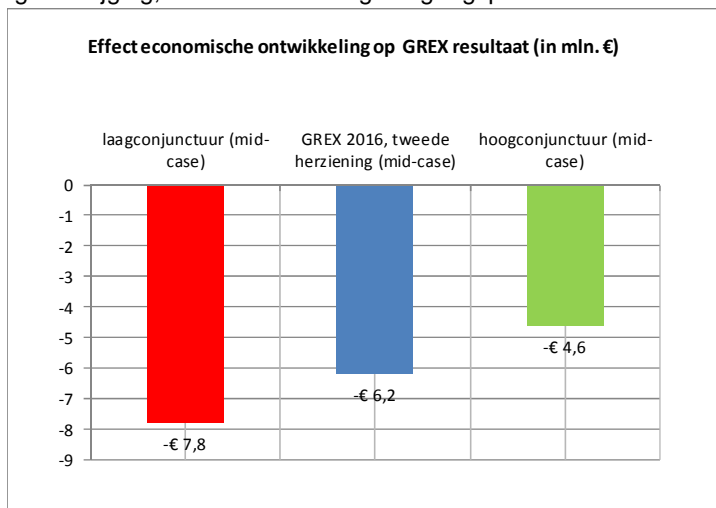


Effecten prijsontwikkeling op grondexploitatie resultaat

De geactualiseerde grondexploitatie kent een looptijd t/m 31-12-2025. Het resultaat op contante waarde per 1-1-2016 bedraagt ca. -/€ 6,2 mln. Omdat de looptijd van het project nog ca. 10 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 het blauwe staafje de berekening weer op basis van de actuele inschattingen ten aanzien van kosten- en opbrengstenstijging, alsmede de overige uitgangspunten. Het rode staafje gaat uit van een scenario van laagconjunctuur (kosten- en opbrengstenstijging 1% lager) en het groene staafje gaat 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. -/€ 6,2 mln., maar wordt in een scenario van hoogconjunctuur (hogere prijsontwikkeling) becijferd op ca. -/€ 4,6 mln. en bij laagconjunctuur (lagere prijsontwikkeling) op ca. -/€ 7,8 mln. Het risico op negatieve prijsontwikkeling is opgenomen in de risicoanalyse.



Dekking tekort: voorziening en reserve

Ter afdekking van het berekende tekort dient een verliesvoorziening getroffen te worden. Sinds de eerste herziening van 2016 wordt deze op einddatum (eindwaarde) getroffen. Het resultaat op eindwaarde van de tweede herziening bedraagt ca. -/€ 7,6 mln. Dit betekent dat de te treffen verliesvoorziening voor de grondexploitatie NDVC ca. € 7,6 mln. bedraagt. Afgezet tegen de bij de eerste herziening reeds getroffen verliesvoorziening van ca. € 12,4 mln. valt een bedrag van ca. € 4,8 mln. vrij ten gunste van de algemene reserve vrij besteedbaar.

Risicoprofiel

Zoals aangegeven is de grondexploitatie gebaseerd op een midcase scenario op basis van de informatie die nu bekend is. Daarnaast kent het project van de NDVC 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 1-1-2016 berekend op ca. -/- € 6,7 mln. De grootste risico's hebben betrekking op de opbrengstenkant van de grondexploitatie, namelijk de afzetbaarheid en de te realiseren verkoopprijzen. Het risicoprofiel werd bij de eerste herziening becijferd op ca. -/- € 6,3 mln. contante waarde per 1-1-2016, wat neerkomt op een stijging van ca. € 0,4 mln. Deze stijging wordt met name veroorzaakt doordat de ingeschatte opbrengsten hoger zijn, waardoor ook de impact hoger is wanneer deze niet worden gehaald. 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 1-1-2016 een bandbreedte van ca. -/- € 1,8 mln. (negatief) tot ca. -/- € 6,2 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 tweede herziening 2016 toegelicht.

Onderstaand volgen de belangrijkste conclusies:

- Voorliggende grondexploitatie maakt de (verwachte) financiële effecten van de in juni 2016 door de raad vastgestelde ruimtelijke uitnodiging en een bijbehorend indicatief plan inzichtelijk. Deze vervult hiermee voor de raad een informatieve, verantwoordings- en sturingsfunctie.
- Aanvullend sorteert deze grondexploitatie voor op een grondruil, waarbij het uitgangspunt is dat deze (tenminste) financieel neutraal in de grondexploitatie uitwerkt.
- Ook gaat deze grondexploitatie uit van een uit verkoopname van een bestaande woning die door de gemeente in het verleden is verworven. Dit omdat deze woning is gelegen in een als groene hoofdstructuur aangeduid gebied en handhaving hiervan afbreuk doet aan de ruimtelijke kwaliteit.
- Het resultaat van de grondexploitatie (op basis van voorgaande punten) is gebaseerd op een zogenaamd 'midcase' scenario. Dit wil zeggen dat de voor de opbrengsten in de basis is uitgegaan van het gemiddelde van de makelaarsinschattingen. Het midcase scenario leidt tot een resultaat op contante waarde per 1-1-2016 van ca. -/- € 6,2 mln., maar kent met name ten aanzien van de opbrengsten risico's.
- Het belangrijkste risico betreft de inschatting van de verkoopopbrengsten van het woningbouwprogramma. Het gaat immers om prognoses en in het projectgebied zijn nog geen woningen/grond verkocht. 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. € 0,6 mln. tot ca. -/- € 13,1 mln. Deze bandbreedte wijkt niet af van de eerder genoemde bandbreedte van 5 tot 10%
- Het risicoprofiel van de grondexploitatie 2016 wordt becijferd op ca. € 6,7 mln. De grootste risico's hebben hierbij betrekking op de afzetbaarheid en te realiseren verkoopprijzen.
- Ter afdekking van het berekende tekort dient een verliesvoorziening getroffen te worden. De verliesvoorziening voor de NDVC wordt getroffen op einddatum en bedraagt ca. € 7,6 mln. bedraagt. Omdat reeds een voorziening getroffen is ter grootte van ca. € 12,4 mln. komt ca. € 4,8 mln. voor vrijval ten gunste van de algemene reserve vrij besteedbaar in aanmerking.