



Gemeente
Leidschendam-Voorburg

MEMO

Aan
Afdeling MRO
Functie

Van W. Kon
Afdeling MRO

Doorkiesnummer

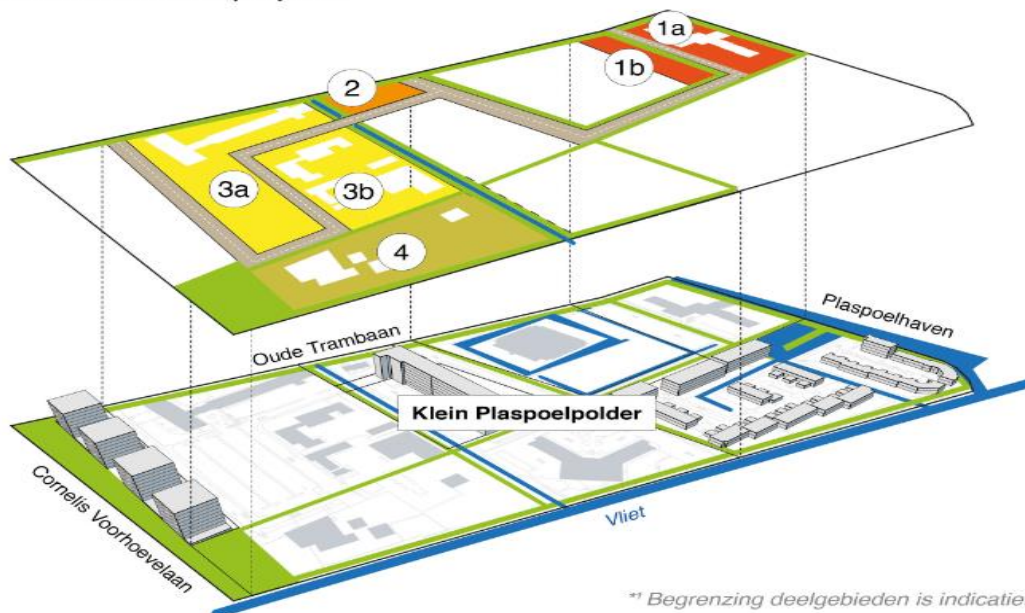
Datum 11 juni 2018

Onderwerp Openbare samenvatting 1e herziening grondexploitatie Klein Plaspoelpolder 2018

Inleiding

De locatie Klein Plaspoelpolder in Leidschendam is momenteel in transformatie. De oorspronkelijke functies maken plaats voor een rustig stedelijk woonmilieu. Ten behoeve van de gebiedsontwikkeling heeft de gemeente een grondexploitatie opgesteld. Klein Plaspoelpolder is hierbij verdeeld over een aantal deellocaties. Zie hiervoor onderstaande afbeelding.

Deellocaties Klein Plaspoelpolder



**1 Begrenzing deelgebieden is indicatief*

De volgende deellocaties^{*1} zijn gedefinieerd binnen Klein Plaspoelpolder:

- | | |
|----|---------------------------------------|
| 1. | Voorburgs kwartier |
| 2. | Entree tot de Klein Plaspoelpolder |
| 3. | Beschut wonen aan het historisch lint |
| 4. | Wonen aan de Vliet |

De beoogde ruimtelijke uitwerking van de nieuwe wijk is vastgelegd in de ontwikkelvisie en de per deellocatie uitgewerkte spelregelkaarten. De spelregelkaarten gelden als vertrekpunt voor de in de grondexploitatie gehanteerde uitgangspunten zoals programma als ruimtegebruik.

Waarom stellen we een grondexploitatie op? En waarom een herziening?

Een grondexploitatie vervult verschillende functies. Zo heeft een grondexploitatie een **informatieve** functie, er wordt inzicht gegeven in de benodigde investeringen voor de ontwikkeling van Klein Plaspoelpolder en de binnen het project te realiseren opbrengsten. Daarnaast heeft een grondexploitatie ook een **verantwoordingsfunctie**, het college legt verantwoording af over de gemaakte kosten en opbrengsten én het voortschrijdend inzicht van de ontwikkeling van het resultaat van de grondexploitatie. 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. Voorbeeld bij de ontwikkeling van Klein Plaspoelpolder is de invulling van het besluit van de raad om het woningbouwprogramma op de deellocaties 2, 3 en 4 te laten bestaan uit 15% sociale huurwoningen en 15% middeldure huurwoningen.

Wat is een grondexploitatie?

Is een berekening...

Een grondexploitatie is een overzicht van alle kosten en opbrengsten van ruimtelijke ontwikkelingen. De kosten (grondaankoop, bouwrijp maken, inrichting, plankosten, etc.) worden afgezet tegen de opbrengsten (verkoop bouwrijpe grond en kostenverhaal). Door zowel de kosten als opbrengsten in de tijd te faseren wordt in de grondexploitatie rekening gehouden met inflatie en rentekosten.

... en is ook een schatting

Een grondexploitatie is gebaseerd op inschattingen/ramingen van kosten, opbrengsten en bijbehorende prijsontwikkeling. Het resultaat van de grondexploitatie heeft onzekerheid in zich vanwege:

- De directe relatie van de opbrengsten van verkoop van bouwrijpe grond met de ontwikkelingen op de woningmarkt.
- Schattingonzekerheid van kosten door marktwerking en onvoorziene uitgaven (bijvoorbeeld bodemsanering).
- Het doorgang vinden van de ontwikkeling van de deellocaties, in het voorbeeld van Klein Plaspoelpolder is niet alles in eigendom van de gemeente.

Waarom een herziening?

Een herziening wordt opgesteld om voortschrijdend inzicht te verwerken. Hierbij kan worden gedacht aan het verwerken van marktwerking in de gehanteerde ramingen, het bijstellen van de fasering als gevolg van vernieuwde inzichten qua planning en het verwerken van een nadere programmatische uitwerking van een deellocatie.

Grondexploitatie Klein Plaspoelpolder

De grondexploitatie Klein Plaspoelpolder kenmerkt zich door een complexe verdeling van eigendom. Een aantal deellocaties is in bezit van de gemeente en wordt actief door de gemeente ontwikkeld. Andere deellocaties zijn van derden, hier treedt de gemeente faciliterend op.

De deellocaties in bezit van de gemeente worden ontwikkeld waarna de gemeente bouwrijpe grond verkoopt. Bij de deellocaties waarbij de gemeente faciliterend optreedt, is er sprake van (wettelijk verplicht) kostenverhaal bij de betreffende ontwikkelaar. Het kostenverhaal betreft bijvoorbeeld gemeentelijke plankosten ten behoeve van de ontwikkeling en investeringen in het raamwerk van de openbare ruimte tussen de deellocaties.

De gemeente heeft het eigendom van de deellocaties 2, 3B en 4. De deellocaties 1A, 1B en 3B zijn in eigendom van derden.

Resultaat eerste herziening 2018

Op basis van het huidig inzicht is het grondexploitatie resultaat per 1-1-2018 circa +/- € 3,3 miljoen (negatief), dit is een verslechtering van het geprognosticeerde resultaat met circa € 0,45 miljoen. Deze verslechtering wordt met name veroorzaakt doordat op basis van een nieuwe (concept) taxatie een hogere inbrengwaarde wordt gehanteerd in de berekening van het kostenverhaal, waardoor de potentie voor het kostenverhaal op de niet-gemeentelijke deellocaties is afgenomen. Er worden nog inhoudelijke gesprekken gevoerd met de taxateur over de gehanteerde methode en uitgangspunten. Omdat dit mogelijk nog kan leiden tot aanpassingen in de toekomst is de taxatie vooralsnog niet definitief gemaakt. Eveneens wordt een tweede taxatie gevraagd aan een andere taxateur.

Daarnaast is door kostenstijgingen sprake van hogere kosten voor de civieltechnische werkzaamheden, waardoor zowel de kosten voor het bouw- en woonrijp maken van de gemeentelijke gronden als de aanleg van de openbare ruimte hoger uitvallen. Deze aanpassingen worden door de aantrekkende woningmarkt deels gecompenseerd door hogere opbrengsten bij de verkoop van bouwrijpe grond.

Dekking tekort: voorziening en reserve

Ter afdekking van het berekende tekort dient een verliesvoorziening getroffen worden. Het Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten (hierna BBV) schrijft voor dat de verliesvoorziening op balansdatum voldoende moet zijn om het verwachte tekort op de (gemeentelijke) grondexploitatie te dekken. De verliesvoorziening komt ten laste van de algemene reserve vrij besteedbaar en bedraagt circa € 3,4 miljoen.

Risicoprofiel

Door middel van een risicoanalyse zijn de risico's van de ontwikkeling in beeld gebracht en gewaardeerd. 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 (kansen) dient de beheersingsstrategie juist gericht te zijn op realisatie hiervan.

De financiële omvang van alle risico's samen is het risicoprofiel. Op basis van de herziening is het risicoprofiel per 1-1-2018 berekend op circa +/- € 4,5 miljoen. De positieve risico's zijn van uit het voorzichtigheidsprincipe niet meegenomen in de bepaling van het risicoprofiel. Wanneer de positieve risico's (kansen) wel worden meegenomen in de berekening dan kent het exploitatie resultaat een bandbreedte tot circa +/- € 2,3 mln. (negatief).