

Grondexploitatie Bloementuin 2021

**ten behoeve van
Gemeente Teylingen**
bbn adviseurs • 10 mei 2021



Status	Definitief
Bestandsnaam	Rapportage grondexploitatie Bloementuin 2021 definitief dd 10 mei.docx
Opgesteld door	de heer ir. H.J. Molenaar en de heer. I. Liefferink MSc
E-mail	hj.molenaar@bbn.nl
Doorkiesnummer	088 - 226 74 40
Internet	www.bbn.nl

Inhoud

1.	Inleiding	4
2.	Uitgangspunten	5
2.1.	Plangebied	5
2.2.	Grondkosten	5
2.2.1.	Verwerving en uitplaatsing	5
2.2.2.	Uitvoeringskosten	6
2.2.3.	Overige kosten	6
2.3.	Grondopbrengsten	6
2.3.1.	Woningbouw	6
2.3.2.	Subsidie	7
2.4.	Planning / fasering	8
2.5.	Rekenparameters	8
3.	Resultaat	9
3.1.	Samenvatting	9
3.2.	Winstneming	10
3.3.	Kasstroom	10
3.4.	Verschilanalyse	10
4.	Financieel perspectief	11
4.1.	Risicoanalyse	11
4.2.	Monitoring	11

Bijlage 1 – GEHEIM Specificatie grondexploitatie Bloementuin

Bijlage 2 – GEHEIM Kasstroomoverzicht

1. Inleiding

Het stedenbouwkundig plan Bloementuin beoogt de bouw van 86 woningen in het gebied gelegen tussen Parklaan, Narcissenlaan, Gladiolenstraat en Mondriaanlaan in Sassenheim. In het gebied bevonden zich voorheen maatschappelijke voorzieningen (o.a. dansschool, sporthal) en het tenniscomplex van de Sassenheimse Tennis Vereniging (STV). De gemeente is eigenaar van de gehele locatie.

In december 2017 is de 1^e versie van de grondexploitatie Bloementuin vastgesteld. Een grondexploitatie dient conform de actuele voorschriften van de commissie BBV jaarlijks herzien te worden om een actueel financieel beeld van het project te hebben en houden. Iedere herziening wordt opnieuw ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden.

Deze rapportage bevat de belangrijkste uitgangspunten en het resultaat van de grondexploitatie 2021 (versie 2). Ook wordt in een risicoanalyse ingegaan op de financiële risico's in de grondexploitatie Bloementuin. In deze grondexploitatie zijn de actuele inzichten in het project Bloementuin verwerkt. Deze rapportage geeft daarmee een toelichting op de herziening van de grondexploitatie en bevat een verantwoording van de verschillen ten opzichte van de grondexploitatie Bloementuin 2020.

Stand van zaken op hoofdlijnen

De verhuizing van de Sassenheimse Tennisvereniging (STV) naar Sportpark Roodemolen is afgerond. Het bouwplan is in twee deelfasen opgesplitst. De fase sociale woningbouw zal worden gerealiseerd door Stek en de fase marktwoningen door een nog te selecteren marktpartij. De procedures voor het bestemmingsplan vinden dit jaar plaats. De selectie van de marktpartij start waarschijnlijk in 2022.

2. Uitgangspunten

De belangrijkste uitgangspunten in de grondexploitatie betreffen het plangebied, het woningbouwprogramma en bijbehorende grondprijzen, de planning/fasering en de rekenparameters.

2.1. Plangebied

Figuur 1 bevat de afbakening van het plangebied op basis van het actuele stedenbouwkundige plan. Tevens zijn in de plankaart de twee fases/deelplannen weergegeven. Deelplan A betreft het gebied waar Stek het sociale woningbouwprogramma zal realiseren. Voor de realisatie van deelplan B zal in 2022 een ontwikkelaar worden geselecteerd en gecontracteerd.



Figuur 1 Afbakening plangebied en deelplangrenzen

2.2. Grondkosten

2.2.1. Verwerving en uitplaatsing

De gemeente was en is eigenaar van de gehele locatie. In het gebied bevonden zich voorheen maatschappelijke voorzieningen (o.a. dansschool, sporthal) en het tenniscomplex van de Sassenheimse Tennis Vereniging (STV). De boekwaarde van de grondexploitatie (de reeds gemaakte kosten) bevat de historische boekwaarde van de gemeentelijke panden die in het plangebied stonden en een budgetbijdrage aan de herstructurering van het sportcomplex om plaats te maken voor de nieuwe locatie van STV. Conform het raadsbesluit van 2014 komt aanvullend daarop een bedrag van € 1.100.000,- van de totale investering voor het nieuwe complex van STV voor rekening van de grondexploitatie Bloementuin. De afrekening hiervan naar de grondexploitatie heeft eind 2019 plaatsgehad. Alle kosten voor de verwerving en uitplaatsing zijn daarmee opgenomen in de boekwaarde van de grondexploitatie.

2.2.2. Uitvoeringskosten

Ten behoeve van de woningbouwontwikkeling zijn de oude panden door de gemeente gesloopt. De kosten hiervan zijn opgenomen in de boekwaarde van de grondexploitatie.

Het plangebied dient vervolgens bouw- en woonrijp gemaakt te worden. Voor de beide deelplannen ligt de verantwoordelijkheid voor de uitvoering hiervan bij Stek respectievelijk de nog te selecteren marktpartij, maar komen de kosten hiervan voor rekening van de gemeentelijke grondexploitatie. Een gespecificeerde kostenraming van werkzaamheden en prijzen vormt de onderlegger van deze budgetten in de grondexploitatie.

2.2.3. Overige kosten

De historische plankosten (voor interne en externe planbegeleiding) tot en met het jaar 2020 zijn opgenomen in de boekwaarde van de grondexploitatie. De actuele raming van de toekomstige plankosten die voor rekening komen van de gemeente, is als restantbudget opgenomen in de grondexploitatie.

Tot slot bevat de grondexploitatie een kleine kostenpost voor planschade.

2.3. Grondopbrengsten

De opbrengsten in de grondexploitatie betreffen de grondopbrengsten uit de grondverkoop van de woningbouwkavels en een bijdrage uit het GVVP.

2.3.1. Woningbouw

De onderstaande tabel bevat het nu voorziene woningbouwprogramma, de bijbehorende von-prijzen en de begrote grondprijs per woningtype.

WONINGBOUWPROGRAMMA	aantal	von-prijs (in. btw)	grondprijs (ex. btw)	grondquote	grondopbrengst
deelplan A					
appartementen sociale huur	30	nvt	€ 15.000	nvt	€ 450.000
<i>subtotaal deelplan A</i>	<i>30</i>		<i>€ 450.000</i>		<i>€ 450.000</i>
deelplan B					
rijwoningen (cat. 1)	10	€ 275.000	€ 59.091	26,0%	€ 590.909
rijwoningen (cat. 2)	10	€ 300.000	€ 70.351	28,4%	€ 703.511
rijwoningen (cat. 3)	2	€ 310.000	€ 73.760	28,8%	€ 147.520
rijwoningen (cat. 4)	9	€ 350.000	€ 77.960	27,0%	€ 701.644
rijwoningen (cat. 5)	5	€ 385.000	€ 92.975	29,2%	€ 464.875
appartementen duur	20	€ 412.500	€ 89.959	26,4%	€ 1.799.170
<i>subtotaal deelplan B</i>	<i>56</i>	<i>€ 19.695.000</i>	<i>€ 4.407.629</i>	<i>27,1%</i>	<i>€ 4.407.629</i>
<i>totaal deelplannen A en B</i>	<i>86</i>		<i>€ 4.857.629</i>		<i>€ 4.857.629</i>

2.3.1.1. Deelplan A

In deelplan A zal Stek circa 30 sociale huurwoningen realiseren. Met Stek is hiervoor een overeenkomst gesloten, op basis waarvan Stek het te bebouwen perceel voor een vastgestelde prijs van de gemeente zal kopen en vervolgens opdrachtgever zal zijn voor het bouw- en woonrijp maken van deelplan A.

2.3.1.2. Deelplan B

Deelplan B biedt ruimte voor de ontwikkeling van 56 koopwoningen. De selectie van een marktpartij die deze woningen zal realiseren, vindt waarschijnlijk plaats in 2022. Deze marktpartij zal de te bebouwen percelen van de gemeente afnemen en zal opdrachtgever zijn voor het bouw- en woonrijp maken van deelplan B.

De grondprijzen van dit woningbouwprogramma van 56 koopwoningen in de grondexploitatie zijn gebaseerd op een advies van een onafhankelijke taxateur over de von-prijzen van de woningen en een inschatting van de grondquote. De grondquote is het percentage van de von-prijs van de woningen dat kan worden toegerekend aan de grond.

Gelet op de huidige woningmarkt en het streven naar betaalbaarheid is voor tien rijwoningen in het middeldure segment de von-prijs neerwaarts bijgesteld van € 300.000,- naar € 275.000,-. Daarmee bestaat het programma voor rijwoningen (hoek- en tussenwoningen) nu uit vijf in plaats van vier verschillende prijscategorieën.

2.3.2. Subsidie

In de grondexploitatie wordt rekening gehouden met een bijdrage van het Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan (GVVP). Dit betreft een bijdrage voor de realisatie van de parkeerplaatsen aan Gladiolenstraat en Crocussenstraat. De kosten voor de realisatie van deze plekken zijn namelijk opgenomen in de budgetten van het woonrijp maken.

2.4. Planning / fasering

In de grondexploitatie is qua fasering van de nog te realiseren kosten en opbrengsten rekening gehouden met de volgende planning:

- | | |
|---|-----------|
| • Grondverkoop deelplan A aan Stek | 2021 |
| • Bouwrijp maken deelplan A | 2021-2022 |
| • Woonrijp maken deelplan A | 2022 |
| • Grondverkoop deelplan B aan marktpartij | 2022 |
| • Bouwrijp maken deelplan B | 2022 |
| • Woonrijp maken deelplan B | 2023 |

2.5. Rekenparameters

In de berekening van het resultaat van de grondexploitatie zijn de volgende rekenparameters gehanteerd:

- | | |
|--|------|
| • Kostenstijging vanaf 1-1-2021 | 2,0% |
| • Opbrengstenstijging vanaf 1-1-2021 | 1,0% |
| • Rente | 1,0% |
| • Discontovoet (contant maken kasstroom) | 2,0% |

In de grondexploitatie is rekening gehouden met een jaarlijkse kostenstijging van 2,0%. In de grondexploitatie wordt rekening gehouden met een jaarlijkse opbrengstenstijging van 1,0%.

De rentetoerekening aan de grondexploitatie is door de commissie BBV gemaximeerd tot het gewogen gemiddelde van het werkelijke rentepercentage van de externe financieringen. Voor de gemeente Teylingen betekent dit dat de gemeente maximaal 1,0% rente mag toerekenen aan grondexploitaties.

Tegelijk is de te hanteren discontovoet door de commissie BBV voor alle gemeenten vastgesteld op 2,0%. Met de discontovoet wordt de eindwaarde (eindresultaat) van de kasstroom teruggerekend naar de actuele netto contante waarde. De vaste discontovoet is vastgesteld met het doel de grondexploitaties van alle gemeenten beter te kunnen vergelijken.

3. Resultaat

3.1. Samenvatting

Navolgende tabel bevat een beknopte samenvatting van de grondexploitatie Bloementuin 2021.

SAMENVATTING

projectnaam	Bloementuin - Teylingen
datum	22-2-2021
opsteller	I. Liefferink
projectleider	
status	def. concept
versie	1.2

prijspeildatum	1-1-2021
ncw-datum	1-1-2021
kostenstijging	2,00%
opbrengstenstijging	1,00%
rente	1,00%
disconto	2,00%



boekwaarde per 1-1-2020	€	-3.255.746
kosten 2020	€	-45.427
opbrengsten 2020	€	-
winstneming 2020	€	-
boekwaarde per 1-1-2021	€	-3.301.173
kosten (te realiseren)	€	-1.540.500
opbrengsten (te realiseren)	€	4.887.600
saldo (te realiseren)	€	3.347.100
kostenstijging	€	-51.300
opbrengstenstijging	€	66.300
rente	€	-59.100
eindwaarde per 31-12-2023	€	2.000
netto contante waarde per 1-1-2021	€	2.000

De huidige boekwaarde van de grondexploitatie is € 3.301.173,- negatief. De verwachte eindwaarde in 2023 is circa € 2.000,- positief. Bij de voorgeschreven discontovoet van 2,0% bedraagt het resultaat op netto contante waarde (2021) circa € 2.000,- positief.

De **geheime bijlage 1** bevat een meer gespecificeerde samenvatting van de grondexploitatie Bloementuin 2021.

3.2. Winstneming

De commissie BBV heeft nadere regels gesteld over het nemen van winst uit grondexploitaties. Daarin is een balans gezocht tussen enerzijds het voorzichtigheidsbeginsel en anderzijds het realisatiebeginsel. Voorwaarde voor het mogen en moeten nemen van winst is dat het eindresultaat betrouwbaar kan worden ingeschat. In dat geval moet met de zogenaamde percentage of completion methode (POC methode) worden berekend welk bedrag aan winst moet worden genomen. In die methodiek wordt het percentage gerealiseerde kosten vermenigvuldigd met het percentage gerealiseerde opbrengsten. Het daaruit volgende percentage van de eindwaarde is het bedrag dat als winst moet worden genomen.

Omdat in de grondexploitatie Bloementuin per 1 januari 2021 nog geen sprake is van gerealiseerde grondopbrengsten is het percentage gerealiseerde opbrengsten 0%. Daarmee kan op dit moment nog geen sprake zijn van een winstneming.

3.3. Kasstroom

De geheime **bijlage 1** bevat ook het beeld van de verwachte kasstroom van de grondexploitatie Bloementuin. De kasstroom van de grondexploitatie geeft inzicht in welke financiële middelen op welk moment benodigd dan wel beschikbaar zijn. De kasstroom begint bij de huidige boekwaarde van de grondexploitatie van € 3.301.173,- negatief en eindigt op de eindwaarde van circa € 2.000,- positief.

Bijlage 2 (eveneens geheim) bevat een getalsmatig overzicht van de kasstroom.

3.4. Verschilanalyse

Het verwachte eindresultaat van de grondexploitatie Bloementuin 2020 was circa € 23.000,- positief op eindwaarde. Het huidige verwachte eindresultaat van de grondexploitatie Bloementuin 2021 is circa € 2.000,- positief. De actualisatie van de grondexploitatie leidt daarmee tot een verslechtering van het resultaat (op eindwaarde) met circa € 21.000,-. Het verschil is in belangrijke mate het gevolg van het ophogen van het budget voor plankosten. Omdat de verwachting is dat het resterende budget voor plankosten niet toereikend is voor de komende jaren, is het budget met ca. € 87.000,- opgehoogd. Het resterende (positieve) verschil van € 66.000,- is enerzijds het gevolg van kleine wijzigingen in de fasering en anderzijds van de aanpassing van de indexatie van de kosten (van 2,5% naar 2,0%) en de indexatie van de opbrengsten (van 0,0% naar 1,0%) en het niet toerekenen van rente over 2020.

4. Financieel perspectief

4.1. Risicoanalyse

Het resultaat van de grondexploitatie Bloementuin is gebaseerd op de actuele verwachtingen voor de ontwikkeling van het project Bloementuin. Naast de gebruikelijke prijs-, markt- en uitvoeringsrisico's zijn er verschillende factoren die impact kunnen hebben op het financieel resultaat de grondexploitatie.

De grondprijzen voor de koopwoningen zijn gebaseerd op een advies van een onafhankelijk taxateur over de von-prijzen van de woningen en een inschatting van de grondquote. De grondquote is het percentage van de von-prijs van de woningen dat kan worden toegerekend aan de grond. De schaarste op de woningmarkt enerzijds en de aanzienlijke stijging van de bouwkosten van woningen in combinatie met de duurzaamheidsambities anderzijds hebben hun weerslag op de grondprijzen. Uit de marktselectie zal blijken wat de actuele marktconforme grondprijzen zijn.

Het afzetrisico is beperkt, omdat het woningbouwprogramma is afgestemd op de actuele marktvraag en de insteek is het plandeel met sociale woningen rechtstreeks te verkopen aan een toegelaten instelling waarmee de gemeente prestatieafspraken heeft.

Het huidige verwachte resultaat van de grondexploitatie biedt met € 2.000,- positief (op eindwaarde) geen ruimte om verdere risico's op te vangen.

4.2. Monitoring

Voor het vervolg is van belang de financiën goed in beeld te houden. Indien de volledige stand van zaken periodiek wordt geanalyseerd blijft de financiële stand van het project actueel en kan in het vervolg van het project zo veel als mogelijk op financiën worden gestuurd. De grondexploitatie Bloementuin wordt ieder jaar geactualiseerd. De eerstvolgende herziening van de grondexploitatie zal in 2022 worden opgesteld.

Bijlage 1 – GEHEIM

Bijlage 2 – GEHEIM

Kasstroomoverzicht