

Jaarstukken 2017

Versie: 8.0.0.0.0.0

2.3.7 Grondbeleid

Algemeen

Grondbeleid is ondersteunend en dienend aan de (ruimtelijke) ambities en doelstellingen van marktpartijen, investeerders en particulieren. Daarnaast is grondbeleid ook van belang voor het realiseren van de diverse doelstellingen van de gemeente zelf. De gemeente Leiden heeft ambities op het gebied van ruimtelijke ordening, wonen, economie, duurzaamheid, voorzieningen en dergelijke. Deze staan beschreven in de diverse structuurvisies en beleidsnota's zoals Leiden Stad van Ontdekkingen, de Nota Wonen en het beleidskader Vastgoed. Het grondbeleid is erop gericht het sectorale beleid te ondersteunen.

Grondbeleid gemeente Leiden

In 2015 is de Nota Grondbeleid 2015 met als thema 'ruimte voor kansen, kansen voor ruimte' door de gemeenteraad vastgesteld. Hierin is uitgangspunt van beleid meer faciliterend en minder actief grondbeleid. De economische crisis alsook drastisch gewijzigde marktomstandigheden in de jaren 2008-2015 hebben ervoor gezorgd dat de keuze voor het voeren van actief grondbeleid een gedegen afweging vraagt. Dit geldt onder andere voor risicobereidheid, prioritering en de regierol in gebiedsontwikkeling. Grond is en blijft in Nederland een kapitaalsintensief schaarse product. De marktsituatie in het vastgoed is afgelopen jaren verbeterd maar nog altijd bijzonder. De regionale verschillen zijn groot en in sommige landsdelen zullen gronden, bouwlocaties en projecten niet meer tot ontwikkeling komen. In andere regio's daarentegen, zoals in Leiden, is sprake van een overspannen woningmarkt en overtreft de vraag ruimschoots het aanbod. Diverse ontwikkelingen zijn van invloed op het functioneren van de vastgoedmarkt:

1. De mate van financierbaarheid van vastgoedprojecten en hypotheek;
2. De zekerheden die financiers daarbij eisen als opslag om de risico's af te dekken;
3. Demografische effecten die leiden tot een bijstelling van de vermeende klassieke verhouding tussen vraag en aanbod en daarmee ook bijstelling van de waardering van vastgoed;
4. Het Nieuwe Werken en vernieuwing van werkvormen die leiden tot een andere vraag en behoefte aan kantoren;
5. Het Nieuwe Winkelen dat zich vertaalt naar andere retail formules en kwetsbaarheid van bestaande ketens en formules die de slag naar het Nieuwe Winkelen nog niet hebben gemaakt.

De Leidse woningmarkt zal ook de komende jaren aantrekkelijk blijven voor investeerders. De vraag naar woningen blijft onverminderd groot. De gemeente Leiden heeft een opgave voor de bouw van circa 10.000 nieuwe woningen tot 2030.

Gronduitgifteprijs

De grondprijzen zijn evenals voorgaande jaren vastgelegd in een aparte notitie: de Grondprijzenbrief 2018. De Grondprijzenbrief 2018 is op 9 januari 2018 door het college van B&W vastgesteld.

Actuele prognose van de te verwachten resultaten van de totale grondexploitatie (BIE)

De Bouwgronden In Exploitatie (BIE) ofwel de grondexploitaties (na uitvoeringsbesluit) tonen in totaliteit een tekort van € -27,7 miljoen op netto contante waarde (NCW) per 1 januari 2018.

Tabel 1 Resultaten BIE op netto contante waarde (NCW) 1-1-2018 in vergelijking met 1-1-2017

	Project	NCW 2017 per 1-1-2017	NCW MPG 2017 per 1-1-2018	NCW MPG 2018 per 1-1-2018	verschil
8	Trekvaartplein wonen	-7.012.870	-7.153.127	<i>wordt afgesloten</i>	
9	Lammenschansdriehoek	-2.528.723	-2.579.298	-3.256.519	-677.222
19	Groenordhallen e.o.	-1.494.529	-1.524.419	-1.585.889	-61.470
22	Haagwegkwartier	-163.094	-166.356	-75.172	91.184
28	Dieperhout	553.155	564.218	42.223	-521.995
30	Lorentzschool	-1.065.315	-1.086.621	-2.536.486	-1.449.865
37	Oppenheimstraat fase II	-365.155	-372.458	<i>wordt afgesloten</i>	
45	Stationsgebied - Rijnsburgerblok K 1-5	483.059	492.720	-419.869	-912.589
73	Aalmarkt	-21.261.092	-21.686.314	-21.768.922	-82.608
77	Nieuweroord	1.382.003	1.409.643	1.869.165	459.521
	Totaal BIE	-31.472.561	-32.102.012	-27.731.471	4.370.542
	Benodigde voorziening negatieve grondexploitaties	33.890.778	34.568.593	29.642.858	-4.925.737

Per 31-12-2017 is de benodigde voorziening voor verlieslatende projecten in uitvoering € 29,6 miljoen. Afgezet tegen de bestaande voorziening van € 33,9 miljoen in de jaarrekening 2016 is er € 4,9 miljoen minder voorziening nodig.

De verlaging van de voorziening heeft voornamelijk te maken met het afsluiten van de grondexploitatie Trekvaartplein Wonen. Hiervoor was een voorziening beschikbaar van bijna € 7,2 mln. waarvan bij afsluiten € 6,25 nodig was. Het verschil ad. € 0,9 mln. valt vrij in de reserve Grondexploitaties. Dit zal vervolgens grotendeels worden gebruikt als dekking voor een restkrediet voor de uitvoering van de laatste werkzaamheden.

Ook de Oppenheimstraat fase II is eind 2017 afgesloten. Herijking van het bouwprogramma heeft er toe geleid dat er geen gronden meer worden uitgegeven en er dus geen legitimatie meer is om de grondexploitatie open te houden. Voor deze grondexploitatie was een voorziening beschikbaar van € 0,37 mln. terwijl bij afsluiten de boekwaarde € 0,12 mln. bedraagt. Het verschil van € 0,25 mln. valt eveneens vrij in de reserve Grondexploitaties. Dit bedrag zal deels worden aangewend voor een restkrediet voor nog af te wikkelen zaken.

Totaal valt er derhalve een bedrag van bijna € 7,4 mln. uit de voorziening, terwijl de voorziening slechts € 4,9 mln. lager is dan vorig jaar. Dit betekent dat het totale tekort van de actieve grondexploitaties met een negatief exploitatiesaldo, hoger is geworden. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt door de grondexploitaties Lorentzschool en Lammenschanspark.

De grondexploitatie Lorentzschool laat in het MPG 2018 een verslechtering van het resultaat zien met circa € 1,5 mln. De reden is dat het beoogde woningbouwprogramma niet gerealiseerd gaat worden en de grondexploitatie in 2018 zal worden afgesloten. Vervolgens zal worden gekeken wat wel haalbaar is en als dat bekend is zal er een tender worden uitgeschreven.

Bij Lammenschansdriehoek is het een vermeende toename van het exploitatietekort want betreft het een financieel administratieve correctie. Dit heeft te maken met het feit dat voor werken die door derden worden gedekt wel de kosten in de grondexploitatie zijn opgenomen, maar niet de baten. De baten worden middels een aanvullende erfpacht-suppletie ontvangen en worden als resultaat van het erfpachtbedrijf in de reserve Grondexploitaties gestort. Vervolgens worden ze aangewend om de extra benodigde voorziening te kunnen treffen.

Tot slot moet nog vermeld worden dat het resultaat van het Stationsgebied – Rijsburgerblok K1-5 met ruim € 0,9 mln. is verslechterd en voor het eerst een negatief saldo heeft. Hiervoor wordt een voorziening getroffen van € 0,4 mln. Deze achteruitgang van het resultaat wordt voornamelijk veroorzaakt doordat het risico dat de 50KV-leiding moet worden verplaatst, bewaarheid lijkt te worden. Daarnaast heeft de provincie een beschikking afgegeven waarin bepaald is dat in verband met het verstoren van de molenbiotoop deze grondexploitatie een bijdrage moet leveren aan de Molenbiotoop van molen de Valk. Bovendien is gebleken dat de fiscale afwikkeling van de niet-verrekenbare BTW niet juist was geadministreerd, dat is nu hersteld.

Het mindere resultaat bij Dieperhout heeft overigens te maken met het feit dat er voortijdig winst is genomen voor een bedrag van ruim € 1,0 mln. (zie verder). Voor de tussentijdse winstneming liet deze grondexploitatie een verbetering van het resultaat zien met ongeveer € 0,7 mln.

De voorziening voor grondexploitaties (BIE) met een negatief saldo heeft tot doel dat het geprognosticeerde tekort wordt afgedekt. Hierdoor is het eindresultaat voor de betreffende projecten sluitend en dus (financieel) gegarandeerd. Het *feitelijk* verwachte eindresultaat van de BIE wordt bepaald door de projecten met een *positief* eindresultaat. In onderstaande tabel is het geprognosticeerde saldo weergegeven van de grondexploitatieprojecten in uitvoering met een positief resultaat per 1-1-2018, Dieperhout en Nieuweroord. Naar huidige inzichten zullen deze twee grondexploitaties circa € 1,9 miljoen op NCW opleveren. Positieve saldi bij afsluiten van grondexploitaties worden in beginsel gestort in de Reserve Grondexploitaties, echter niet eerder dan dat deze daadwerkelijk zijn gerealiseerd. Bij Dieperhout is in 2017 reeds een deel van het verwachte positieve saldo als winst genomen. Hierop wordt later in deze paragraaf nader ingegaan, zie "Een onderbouwing van de geraamde winstneming".

Tabel 2 Boekwaarden (balanswaarden) en verwacht exploitatieresultaat BIE's met positief exploitatieresultaat

	Project	Boekwaarde per 31-12-2017	Nog te maken kosten	Nog te verwachten opbrengsten	Verwacht resultaat op EW	Verwacht resultaat op NCW
28	Dieperhout	-479.957	444.667	7.491	42.781	42.223
77	Nieuweroord	3.431.156	3.190.181	8.604.910	1.983.573	1.869.165
	Totaal BIE	2.951.199	3.634.848	8.612.402		1.911.388

Voor een nadere toelichting van de verschillen wordt verwezen naar de rapportage Meerjaren Perspectief Grondexploitaties 2018.

Af te sluiten grondexploitaties Meerjaren Perspectief Grondexploitaties 2018

Voorgesteld wordt om twee projecten af te sluiten:

- Trekvaartplein Wonen (complex 8)
- Oppenheimstraat fase II (complex 37)

Tabel 3 Af te sluiten grondexploitaties

	Project	Boekwaarde	EW MPG 2017	Resultaat bij afsluiten	Vershil
		per 31/12/2016			
8	Trekvaartplein Wonen	5.361.192	-7.153.127	-6.261.468	891.660
37	Oppenheimstraat fase II	116.904	-387.505	-118.465	269.040

Bij het Meerjaren Perspectief Grondexploitaties 2017 bedroeg het resultaat op grondexploitatie Trekvaartplein Wonen op netto contante waarde ruim € -7 mln. en bedroeg het verwachte resultaat op eindwaarde, dus op voorziene moment van afsluiten van de grondexploitatie, € -7,15 mln. Dit is anno 2018 iets lager namelijk € -6,26 mln. Dit is veroorzaakt doordat er bij afsluiting nog € 0,89 mln. niet was besteed binnen de grondexploitatie. Het verschil tussen het in de voorziening negatieve grondexploitaties voorziene bedrag (€ 7.012.870, het resultaat op NCW in MPG 2017) en het uiteindelijk tekort bij afsluiten (€ 6.261.468), zijnde € 751.402 valt vrij binnen de reserve Grondexploitaties maar is vervolgens nodig voor dekking van een krediet voor resterende werkzaamheden, onder andere het woonrijp maken van fase VI.

De Oppenheimstraat fase II had in het MPG 2017 een resultaat op eindwaarde van € -387.505 terwijl dit anno 2018 € 0,12 mln. bedraagt. Aangezien beide grondexploitaties bij afsluiten een negatief resultaat hebben zullen de boekwaardes worden afgeboekt met middelen uit de voorziening Negatieve Grondexploitaties. Deze middelen waren hier reeds voorzien.

De formele besluitvorming gericht op het afsluiten van dit project vindt plaats binnen de kaders van het Meerjaren Perspectief Grondexploitaties 2018 en/of Vermogensbeheer Grondexploitaties 2018-2022, waarbinnen ook de nog benodigde restkredieten zullen worden aangevraagd.

Waardering Bouwgronden In Exploitatie (BIE), 2018 versus 2017

Om een goede vergelijking te kunnen maken tussen de resultaten zoals gepresenteerd in de jaarrekening 2016 en de resultaten in de jaarrekening 2017, is in onderstaande tabel een vergelijking gemaakt van boekwaarde en resultaat op eindwaarde (EW). Tevens is de verwachte einddatum weergegeven.

Tabel 4 Boekwaarden en resultaten op eindwaarde (EW) grondexploitaties MPG 2018 versus MPG 2017

	Project	Boekwaarde 31-12-2016	EW MPG 2017	Verwachte einddatum MPG 2017	Boekwaarde 31-12-2017	EW MPG 2018	Verwachte einddatum MPG 2018	Vershil EW MPG 2018 - MPG 2017
9	Lammenschansdriehoek	-270.176	-2.791.115	2021	4.352.855	-3.527.410	2021	-736.295
19	Groenordhallen e.o.	2.236.982	-1.612.957	2018	3.132.970	-1.707.888	2020	-94.931
22	Haagwegkwartier	-1.421.448	-169.683	2018	-1.670.795	-76.676	2018	93.007
28	Dieperhout	4.859.343	575.499	2018	-479.956	42.781	2018	-532.718
30	Lorentzschool	1.974.281	-1.130.520	2019	2.182.989	-2.589.991	2018	-1.459.470
45	Stationsgebied	8.958.913	844.242	2020	9.808.036	-445.474	2021	-1.289.716
73	Aalmarkt	23.716.209	-22.561.908	2019	24.575.521	-22.648.387	2019	-86.479
77	Nieuweroord	1.365.946	1.495.925	2020	3.431.156	1.983.573	2020	487.648

Tabel 4 Boekwaarden en resultaten op eindwaarde (EW) grondexploitaties MPG 2018 versus MPG 2017

Uit tabel 4 is af te lezen dat de looptijd van een tweetal projecten is verlengd (Groenordhallen en Stationsgebied). Voor de Lorentzschool is de looptijd een jaar verkort. Dit heeft te maken met het voornemen om deze grondexploitatie in 2018 af te sluiten (zie terug).

Voor een gedetailleerde analyse van de verschillen wordt verwezen naar de rapportage Meerjaren Perspectief Grondexploitaties 2018.

Een onderbouwing van de geraamde winstneming

Winst is het positieve resultaat dat vrijkomt bij het afsluiten van de grondexploitatie, dus als de investeringen zijn uitgevoerd en opbrengsten geïncasseerd en de winst daadwerkelijk is gerealiseerd. Deze valt vrij in de reserve Grondexploitaties (Nota Grondbeleid 2015). In de Nota Grondbeleid zijn tevens de kaders beschreven waarbinnen tussentijdse winstneming mogelijk is. In 2017 is er tussentijds winst genomen in de grondexploitatie Dieperhout voor een bedrag van ruim € 1,0 mln. Deze winstneming is mogelijk binnen de wettelijke bepalingen die het BBV stelt (PoC-methode). De winstneming is reeds verwerkt in de resultaten die in deze paragraaf zijn vermeld.

Beleidsuitgangspunten reserves grondzaken in relatie tot de risico's van de grondexploitatie

In de Nota Grondbeleid 2015 staat hoe het vermogensbeheer is ingericht in aansluiting op de ruimtelijke en stedenbouwkundige projecten. De bestemmingsreserves voor het beheersen van risico's zijn:

- De reserve risico's projecten in uitvoering;
- De reserve risico's bijzondere projecten.

In de paragraaf Weerstandvermogen en risicobeheersing gaan we ook in op het weerstandvermogen van grondzaken.

Tabel 5 Parameters grondkosten- en grondopbrengsten ontwikkeling 2018

		2017	2018	2019	2020	2021
kosten	<i>grondkosten</i>	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
opbrengsten	<i>woningbouw vrije sector</i>					
	<i>grondgebonden woningen (EGW)</i>	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%
	<i>appartementen (MGW)</i>	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%
	<i>bedrijfsmatig / commercieel</i>					
	<i>bedrijfsruimte (comparatief, residueel)</i>	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>kantoorruimte (comparatief, residueel)</i>	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>winkels (comparatief, residueel)</i>	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

Toelichting

Algemeen

- De keuze van de uiteindelijke index is per functie en per project maatwerk;
- De meerjarenpresentatie van indexen is gelet op marktsituatie onzeker maar wel nodig voor de (grond)exploitatie-ramingen;
- Uitgangspunt bij deze parameters is een marktconforme onderliggende grondwaarde per iedere opvolgende jaarsnede;
- In projecten / grondexploitaties kunnen contractueel bepaalde indexen worden voorgeschreven die afwijken van de hierboven genoemde indexen (onderbouwen);
- In projecten / grondexploitaties kunnen vaste grondsommen zijn overeengekomen die niet geïndexeerd worden;
- Grondwaarden die residueel worden bepaald, zijn gevoelig voor waarde- en kostenfluctuaties;
- Bronnen: kwartaalpublicaties Rabobank, marktbarometers DTZ, NVM, monitor Koopwoningmarkt Q3 2017, IGG Bouweconomie Q3 2017.

Kosten inrichting openbaar gebied

De verwachting is dat de GWW-index boven de CPI-index (inflatie) uitkomt, vandaar dat deze op 2% is gehandhaafd (Bron: CBS, BDB, GWW-bouwkostencompas).^[1]

Opbrengsten grondverkoop woningbouw

Index geldt voor nieuwbouw, markt trekt verder aan (zie Rabobank, NVM), Leiden in de kopgroep van Nederland (zie NVM). Index 1% per 2018 lijkt redelijk op basis van de verwachte prijsstijgingen op de

nieuwbouwmarkt (zie nieuwbouwmonitor). Regionaal zijn er grote verschillen in NL, Leiden is onderdeel van een sterke regio. Niet verhoogd omdat ook de bouwkosten flink stijgen.

Opbrengsten grondverkoop bedrijfsmatig

Er is veel aanbod van oud en nieuw vastgoed, waardoor beleggings- en huurwaarde onder druk staan. Ook is er een groot verschil tussen marktsegmenten, waardoor een eensluidende index niet reëel is. Het belevenissegment en 'dagelijks' onderscheiden zich positief in de winkel/retail markt. In retail zijn de locatie en projectkenmerken sterk bepalend. Er is gekozen voor een parameter 0,0 % omdat er op basis van huidige inzichten geen aanleiding is om uit te gaan van positieve prijsontwikkeling in de grondwaarde de komende jaren.

[1] GWW = Grond, Weg en Waterbouw, CPI = Consumenten Prijs Index

2.3.8 Subsidies

Subsidiering is één van de middelen die de gemeente heeft voor het verwezenlijken van de gestelde beleidsdoelen. Alle subsidieaanvragen worden afgehandeld conform de Algemene Subsidieverordening en, voor zover van toepassing, deelverordeningen.

Inkomsten vanuit het rijk of de provincie financieren een aanzienlijk deel van de subsidies. Ook cofinancieringen komen voor.

In 2017 is voor een totaalbedrag van € 52.347.566 aan subsidies verstrekt exclusief de subsidie uitgaven op investeringskredieten. Dat is € 610.485 minder dan het begrote bedrag aan subsidies inclusief begrotingswijzigingen. Zie tabel 1. In tabel 2 is een overzicht opgenomen van subsidieuitgaven op investeringskredieten in 2017. De subsidie uitgaven worden gedekt binnen het investeringskrediet. In tabel 3 is een overzicht van de verstrekte subsidies gespecificeerd naar prestatie en project opgenomen.

Tabel 1: Subsidies per programma en beleidsterrein

Programma	Beleidssterrein	Begroting 2017	Rekening 2017	Resultaat 2017
1 Bestuur en dienstverlening		54.873	47.238	7.635
	Bestuur	54.873	47.238	7.635
3 Economie		2.128.882	2.139.233	-10.351
	Faciliteren/Stimuleren van ondernemen	730.613	630.664	99.949
	Marketing en promotie	1.377.925	1.508.569	-130.644
	Ruimte om te ondernemen	20.344	-	20.344
4 Bereikbaarheid		300.000	17.873	282.127
	Parkeren	300.000	17.873	282.127
5 Omgevingskwaliteit		74.134	85.378	-11.244
	Duurzaamheid	45.210	85.378	-40.168
	Openbaar groen	28.924	-	28.924
	Verharde openbare ruimte	-	-	-
6 Stedelijke ontwikkeling		43.853	49.033	-5.180
	Ruimtelijke planvorming en plantoetsing	30.000	35.180	-5.180
	Wonen	13.853	13.853	-0
7 Jeugd en onderwijs		10.802.750	11.156.388	-353.638
	Jeugd	3.101.973	3.654.257	-552.284
	Onderwijsbeleid	6.384.751	6.186.105	198.646
	Peuterspeelzalen en kinderopvang	1.316.026	1.316.026	-
8 Cultuur, sport en recreatie		11.539.361	10.955.793	583.568
	Cultureel erfgoed	386.578	125.316	261.262
	Cultuur	10.378.045	10.298.211	79.834