Financieel Raamwerk

Larikslaan

Gemeente Leusden
Afdeling Bedrijfsvoering, Grondbedrijf

Oktober 2017

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave 2
1 Inleiding 3
1.1 Aanleiding 3
1.2 Doel 3
1.3 Opbouw 4
2 Exploitatiegebied 5
3 Kosten 6
3.1 Totaal 6
3.1.1 Boekwaarde per 1-1-2017 6
3.1.2 Plankosten 6
3.1.3 Bouwrijp maken 6
3.1.4 Woonrijp maken 6
3.1.5 VAT-kosten 7
3.1.6 Overige kosten 7
3.1.7 Onvoorzien 7
4 Opbrengsten 8
4.1 Grondopbrengsten 8
5 Exploitatieresultaat 9
5.1 Planning en fasering 9
5.2 Gehanteerde parameters 9
5.3 Saldi 9
5.4 Resultaat in relatie tot Algemene Reserve Grondbedrijf 10
6 Risico’s 11
6.1 Inleiding 11
6.2 Risico’s aan de kostenkant 11
6.3 Risico’s aan de opbrengstenkant 11
Bijlage 1 Exploitatieberekening 12

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Al sinds lange tijd is de gemeente eigenaar van het terrein dat bekend staat als het complex de Larikslaan. Het is het terrein dat is gelegen tussen de Groene Zoom (ten westen), de Larikslaan (zuidzijde), de Olmenlaan (oostkant) en het terrein waar Afas haar nieuwbouw gaat realiseren (het voormalige Bankgiro-gebouw, noordelijke begrenzing). Het totale oppervlak van de locatie de Larikslaan beslaat circa 1,8 hectare.

Eind jaren ’90 is een deel van het terrein verkocht aan het Centraal Orgaan opvang Asielzoekers (COA). Conform de toen gemaakte afspraken is het betreffende deel van het terrein in 2010 weer teruggekocht van het COA. Het COA heeft tevens de door haar gebruikte bebouwing tot op het maaiveld verwijderd. Op de foto van het plangebied in hoofdstuk 2 is in het westelijke deel van het plangebied de achtergebleven bestrating nog zichtbaar. Op het oostelijke deel van het terrein stond tot medio 2013 de voormalige sportschool van Theo Meijer. In 2013 is dit pand, dat op dat moment in gebruik was door de Evangelische Gemeente Leusden, gesloopt. Vanaf dat moment heeft het terrein grotendeels braak gelegen, totdat in 2015 een deel van terrein verkocht is aan Cable Concept Centre (CCC). Dit was de 1^{e} stap op weg naar transformatie van het terrein.

In 2014 is door de gemeenteraad de “Visie werklocaties Leusden” vastgesteld. Op basis daarvan heeft de gemeente medio 2017 het bestemmingsplan ‘Larikslaan Leusden’ vastgesteld. In dit bestemmingsplan is vastgelegd dat het gehele terrein herontwikkeld wordt als een kleinschalig bedrijventerrein. Dit past binnen de “Visie werklocaties Leusden”. In Leusden ontstaat een tekort aan bedrijventerreinen. De vraag naar bedrijventerreinen in Leusden van 5 tot 8 hectares kan in Leusden alleen gefaciliteerd worden op locatie De Buitenplaats, De Plantage en het deel van Princenhof waar nu een grondexploitatie voor wordt vastgesteld. Andere terreinen kennen niet of nauwelijks uitbreidingsruimte.

Met het ontwikkelen van de Larikslaan als kleinschalig bedrijventerrein behoudt de locatie haar economische functie en kan het voor een deel voorzien in de behoefte aan vestigingslocaties voor bedrijven. Het is een centrale en aantrekkelijke locatie, nabij de directe ontsluiting op de rijksweg A28. De ontwikkeling past in de lijn van de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (de markt biedt ruimte voor ontwikkeling van de Larikslaan tot kleinschalig bedrijventerrein).

De boekwaarde per 31-12-2016 van het complex Larikslaan bedraagt circa € 1,065 mln. Dit is het vertrekpunt voor de grondexploitatie. In paragraaf 5.4 wordt nader in gegaan op de boekwaarde in relatie tot het verwachte resultaat en de Algemene Reserve van het Grondbedrijf.

1.2 Doel

Voor de ontwikkeling en realisatie van de Larikslaan naar kleinschalige bedrijvigheid is een grondexploitatie opgesteld. Middels deze grondexploitatie is meer inzicht verkregen in het te verwachten financiële resultaat.
In de grondexploitatieberekening zijn kosten en opbrengsten uitgezet in de tijd naar het moment van investering/verkoop. Hiermee worden bedragen op verschillende tijdstippen onderling vergelijkbaar. Dit wordt een dynamische eindwaardeberekening genoemd.
Met het vaststellen van de grondexploitatie worden de gronden binnen de balans van de gemeente overgeheveld van de Materiele Vaste Activa (MVA) naar een actieve grondexploitatie (Bouwgrond in Exploitatie, BIE).

1.3 Opbouw

Dit financieel raamwerk is als volgt opgebouwd:

Hoofdstuk 2 gaat in op de locatie. De kosten en opbrengsten van de Larikslaan komen in hoofdstukken 3 en 4 aan de orde. Hoofdstuk 5 behandelt de planning en fasering van de locatie. Ook de gehanteerde parameters worden in dit hoofdstuk vermeld. Ten slotte wordt ingegaan op het huidige verwachte resultaat in relatie tot de boekwaarde en de Algemene Reserve van het Grondbedrijf. In hoofdstuk 6 wordt kort ingegaan op de risico’s die verbonden zijn aan de grondexploitatie.
In de bijlage 2 is een afdruk van de exploitatieberekening opgenomen.

De grondexploitatie is opgesteld conform recente regelgeving in het Besluit begroting en verantwoording (BBV, 2016). Aangezien de Larikslaan BIE betreft, en hiermee een ondernemersactiviteit van de gemeente, zijn eventuele fiscale gevolgen ook bepaald. Deze worden echter niet in dit raamwerk maar in de jaarrekening behandeld.

2 Exploitatiegebied

Dit hoofdstuk bevat nadere informatie over de locatie van het plangebied van de Larikslaan.

Het plangebied van de Larikslaan wordt omzoomd door de Groene Zoom (ten westen), de Larikslaan (zuidzijde), de Olmenlaan (oostkant) en het terrein waar Afas haar nieuwbouw gaat realiseren (het voormalige Bankgiro-gebouw, noordelijke begrenzing). Op dit moment ligt het gebied grotendeels braak. De totale oppervlakte bedraagt circa 1,8 hectare. Hiervan zal circa 70% als bedrijventerrein worden uitgegeven.

Afbeelding 1: locatie De Larikslaan te Leusden.

Het terrein is op dit moment voor het grootste deel braakliggend. In de ondergrond van het terrein is nog een groot aantal heipalen aanwezig. Dit zijn restanten van de school die in de vorige eeuw op dit terrein was gevestigd. Deze heipalen worden nu bij het bouwrijp maken allemaal gerooid.

3 Kosten

3.1 Totaal

Het totale nominale kostenniveau voor de Larikslaan is geraamd op ca. € 1,83 mln., zoals in de onderstaande tabel is weergegeven.

Nominale kosten Larikslaan, nominaal op prijspeil 1-1-2017						
						in €
Boekwaarde per 1-1-2018					€	1.065.184
Plankosten						
	Intern			*€ 100.000*		
	Extern			*€ 25.000*		
		Totaal plankosten			€	125.000
Bouwrijp maken					€	180.000
Woonrijp maken					€	251.720
VAT-kosten					€	60.000
Overige kosten					€	110.000
Onvoorzien					€	40.000
Totaal nominale kosten Larikslaan, prijspeil 1-1-2017					€	1.831.904

Tabel 1: nominale kosten de Larikslaan.

Hieronder wordt per kostenpost een nadere toelichting gegeven.

3.1.1 Boekwaarde per 1-1-2017

De boekwaarde omvat de verwervingskosten die in het verleden zijn gemaakt om de gronden aan te kopen. Deze kosten zijn tot 2014 geactiveerd, waardoor de rente ook is bijgeschreven op de boekwaarde. De totale boekwaarde bedraagt € 1.065.184. Met het vaststellen van de grondexploitatie worden de gronden binnen de balans van de gemeente overgeheveld van de MVA naar de grondexploitatie (BIE).

3.1.2 Plankosten

Voor de Larikslaan is een raming gemaakt van zowel de benodigde intern-gemeentelijke plankosten als ook van de benodigde externe plankosten.
De interne raming, waarin o.a. de reeds gemaakte kosten voor het bestemmingsplan en interne proceskosten (= ambtelijke inzet) zijn opgenomen, komt op een bedrag van € 100.000. Voor de externe plankosten wordt geraamd dat deze € 25.000 zullen bedragen.

3.1.3 Bouwrijp maken

Deze post omvat de kosten voor diverse werkzaamheden ten behoeve van het bouwrijp maken van de uit te geven kavels en het openbaar gebied. Hieronder valt onder andere het verwijderen van groen en bestrating, grondwerk, aanleg van riolering en kabels & leidingen en het verwijderen van de in het gebied aanwezige heipalen. Hiertoe is een kostenpost voorzien van € 180.000.

3.1.4 Woonrijp maken

Deze post omvat de kosten voor diverse werkzaamheden ten behoeve van het woonrijp maken van het openbaar gebied. Hieronder valt onder andere het aanleggen van groen, verharding, lichtmasten en parkeerplaatsen in de openbare ruimte. Hiertoe is een kostenpost voorzien van € 251.720.

3.1.5 VAT-kosten

In deze kostenpost zijn alle nog te maken kosten opgenomen die betrekking hebben op de Voorbereiding Administratie en Toezicht (de zogenaamde engineering) op het uitvoeren van de werkzaamheden. In totaal bedraagt deze kostenpost € 60.000.

3.1.6 Overige kosten

Onder deze kostenpost zijn een tweetal kosten opgenomen. Het gaat hierbij om kosten voor het treffen van tijdelijke voorzieningen (geraamd: € 10.000) en de kosten voor het realiseren van een vrachtwagenparkeerplaats op een plek buiten het plangebied (geraamd: € 100.000). Op dit moment is de gemeentelijke parkeerplaats voor vrachtwagens gevestigd in het plangebied. De kosten voor het verplaatsen van deze voorzieningen dienen logischerwijs voor rekening van de veroorzaker te komen, en dat is de herontwikkeling van de Larikslaan.

3.1.7 Onvoorzien

In de raming is een post opgenomen voor kosten die nu nog niet te voorzien zijn. Het bedrag waar het om gaat is € 40.000. Dit is ongeveer 10% van de kosten voor het laten uitvoeren van het bouw- en woonrijp maken. Dit is een gebruikelijk percentage, gezien de fase waarin het project nu is.

4 Opbrengsten

4.1 Grondopbrengsten

In de grondexploitatie voor de Larikslaan worden gronden uitgegeven ten behoeve van kleinschalige bedrijvigheid. Het totaal aan verwachte grondopbrengsten bedraagt € 1.855.950..

Nominale opbrengsten Larikslaan, nominaal op prijspeil 1-1-2017		
		in €
Grondopbrengsten	€	1.855.950
Totaal nominale opbrengsten Larikslaan, prijspeil 1-1-2017	€	1.855.950

Tabel 2: nominale opbrengsten Larikslaan.

De grondopbrengsten zijn gebaseerd op een door een onafhankelijke taxateur uitgevoerde taxatie. Deze passen binnen de kaders zoals die zijn vastgelegd in het grondprijsbeleid van de gemeente Leusden.

5 Exploitatieresultaat

In dit hoofdstuk worden achtereenvolgens de planning en fasering, de gehanteerde parameters en het saldo op nominale waarde, op eindwaarde en op netto contante waarde benoemd.

5.1 Planning en fasering

Voor de Larikslaan geldt dat begin 2018 de locatie in zijn geheel bouwrijp zal worden gemaakt. Gedurende het bouwrijp maken zal verder worden gegaan met het zoeken en eventueel contracteren van gegadigde partijen. De gronduitgifte zal naar verwachting geleidelijk plaatsvinden in de jaren 2018 en 2019. Het woonrijp maken vindt gespreid plaats over de jaren 2019 en 2020. 2021 is ook het jaar waarin de grondexploitatie naar verwachting kan worden afgesloten.

Voor de (financiële) uitwerking van de hierboven beschreven fasering wordt verwezen naar bijlage 1.

5.2 Gehanteerde parameters

In de grondexploitatieberekening is rekening gehouden met de volgende parameters:

- Prijspeildatum 1 januari 2017
- Startdatum exploitatie 1 januari 2017

- Index opbrengsten 0% per jaar
- Index kosten 2% per jaar
- Rente (zowel kosten als winst) 0% per jaar
- Discontovoet (conform BBV) 2% per jaar

- Einddatum exploitatie 31 december 2020

5.3 Saldi

Op basis van de hierboven beschreven opbrengsten, kosten, parameters en fasering leidt de grondexploitatie voor De Buitenplaats tot de onderstaande resultaten. Als bijlage 2 is een gedetailleerd overzicht van de grondexploitatie en de daarbij behorende saldi opgenomen.

Grondexploitatie Larikslaan, resultaten per 1-1-2017.		
		in €
Nominale kosten	€	1.831.904
Nominale opbrengsten	€	1.855.950
Nominaal saldo	€	24.046
Kostenstijging	€	36.820
Opbrengstenstijging	€	-
Reëel saldo	€	-12.774
Rente toerekening	€	-
Resultaat op eindwaarde per 31-12-2020	€	-12.774
Resultaat op netto contante waarde per 1-1-2017	**€**	**-11.801**

Tabel 3: saldo en resultaat de Larikslaan.

Uit de tabel blijkt dat de grondexploitatie van de Larikslaan sluit met een negatief saldo van -/- € 12.774 op eindwaarde. De netto contante waarde van het saldo is -/- € 11.801 negatief.

5.4 Resultaat in relatie tot Algemene Reserve Grondbedrijf

Het voorziene resultaat van de Larikslaan is ca. -/- € 11.801 negatief. Hiervoor dient een verliesvoorziening te worden getroffen. Dit zal bij de jaarrekening 2017, als op dat moment uit de cijfers van de grex blijkt dat dit nog steeds opportuun is, worden gedaan.

6. Fiscale gevolgen

Voor de grondexploitatie Larikslaan zijn tevens de fiscale gevolgen bepaald op projectniveau. De totaal verschuldigde vennootschapsbelasting wordt geraamd op € 32.746 over de jaren 2018 en 2019. In lijn met het voorstel aan de raad waarin de financiële gevolgen van de invoering van de vennootschapsbelasting in beeld zijn gebracht, wordt ook nu voorgesteld om de financiële gevolgen ten laste te brengen van de algemene reserve van het grondbedrijf.

6 Risico's

6.1 Inleiding

Het financieel raamwerk van de Larikslaan is een financiële vertaling op basis van de bestemmingplankaart behorend bij het Bestemmingsplan d.d. 16-06-2017. Tijdens de nadere uitwerking van het plan kunnen zich onvoorziene wijzigingen voordoen die een positief of een negatief effect hebben op het plansaldo. Deze wijzigingen kunnen zich in financiële zin uiten in kostenstijgingen of –dalingen en/of in opbrengstenstijgingen of –dalingen.

6.2 Risico's aan de kostenkant

Voor de uitvoeringskosten is het risico met name gelegen in het aanbestedingsrisico. Er is een stijgende trend voor wat betreft de prijszetting waar te nemen in de markt voor civieltechnische werkzaamheden. Ingecalculeerde prijsstijgingen kunnen dit risico deels opvangen. Daarnaast wordt in dit kader in het bijzonder gewezen op de in het gebied aanwezige heipalen. Het laten verwijderen van deze palen brengt qua kosten altijd enig risico met zich mee, aangezien het verwijderen van een dergelijke hoeveelheid palen een vrij specialistische klus is.

Tot slot hebben ook wijzigingen in de financiële parameters invloed op het plansaldo. De financiële parameters worden bepaald door macro-economische ontwikkelingen, deze zijn niet goed in te schatten. Hierdoor is voor de parameters aansluiting gezocht bij andere plannen en historische gegevens uit andere projecten.

6.3 Risico's aan de opbrengstenkant

De risico's met betrekking tot de opgenomen grondopbrengsten zijn met name gerelateerd aan eventuele wijzigingen in grondprijzen en de uitgifteplanning.

De nu opgenomen grondopbrengsten zijn opgenomen op basis van een taxatie. Deze is in opdracht van de gemeente uitgevoerd. Er schuilt echter altijd een zeker risico in een taxatie, aangezien het een momentopname is.

Voor de Larikslaan wordt geen vooraf bepaald verkavelingsplan gehanteerd. Bij het inpassen van bedrijven dient rekening gehouden te worden met nieuwe gegadigden. Het is zaak dat wanneer een bedrijf zich huisvest er courante kavels overblijven zodat ook andere bedrijven zich kunnen vestigingen. Het kan voorkomen dat een minder courant kavel resteert die moeilijker verkocht wordt.

Bijlage 1 Exploitatieberekening

Gemeente Leusden — Grondexploitatie Larikslaan 2017 vaststelling — redactiedatum: 16-10-2017

Larikslaan

Globale raming kosten en baten tbv cash flowberekening — JAARSCHIJF 2017 — rente: 0% — Discontofactor 2%

Omschrijving					totaal pp 2017	gemaakt t/m 31-12-2016	1-7-2017	31-12-2017	31-12-2018	31-12-2019	31-12-2020	totaal
Raming opbrengsten												
CCC	gerealiseerd, al verwerkt in post boekwaarde				550.375							
Percelen westzijde		2.882 m2	à	€ 210	605.220				302.610	302.610		605.220
Percelen oost-zijde		6.414	à	€ 195	1.250.730				625.365	625.365		1.250.730
					2.406.325	0	0	0	927.975	927.975	0	1.855.950
Totaal inkomsten pp 1-1-2017					2.406.325	0	0	0	927.975	927.975	0	1.855.950
geraamde opbrengstenstijging na 1-1-2017				0,00%	0		0	0	0	0	0	0
Totaal generaal geraamde opbrengsten					**2.406.325**	**0**	**0**	**0**	**927.975**	**927.975**	**0**	**1.855.950**
Raming kosten												
Verwerving												
Boekwaarde						1.065.184						1.065.184
Planvoorbereiding vanaf 1-1-2017 INTERN					100.000		20.000	20.000	30.000	20.000	10.000	100.000
Planvoorbereiding vanaf 1-1-2017 EXTERN					25.000			10.000	5.000	5.000	5.000	25.000
Opruimwerkzaamheden	conform raming Cicom				22.000			11.000	11.000			22.000
Grondwerk	conform raming Cicom, incl bezuiniging				52.000			26.000	26.000			52.000
Verwijderen heipalen	conform raming Cicom, incl bezuiniging				25.000			12.500	12.500			25.000
Overig bouwrijp maken	conform raming Cicom	betreft riool/ontsluitingsweg e.d.			81.000			40.500	40.500			81.000
Woonrijp maken	conform raming Cicom				149.000					74.500	74.500	149.000
Inrichtingselementen	conform raming Cicom, incl bezuiniging	verlichting, bebording, bomen e.d.			70.000						70.000	70.000
												0
Tijdelijke voorzieningen	conform raming Cicom	stelpost, exacte werkzaamheden n.t.b.			10.000						10.000	10.000
Uitvoeringskosten	conform raming Cicom, incl bezuiniging			8%	32.720							
VAT	conform memo Co				60.000			15.000	15.000	15.000	15.000	60.000
Onvoorzien	conform memo Co				40.000			10.000	10.000	10.000	10.000	40.000
Verplaatsen vrachtwagen parkeerplaats				STELPOST	100.000			100.000				100.000
Financieringskosten (kapitaalrente en rente r/c)												0
Totaal uitgaven pp 1-1-2017						1.065.184	20.000	245.000	150.000	124.500	194.500	1.799.184
geraamde kostenstijging na 1-1-2017				2,00%			199	4.900	6.060	7.620	16.033	34.812
Totaal generaal te verwachten kosten						**1.065.184**	**20.199**	**249.900**	**156.060**	**132.120**	**210.533**	**1.833.996**
Cash flow berekening												
totale opbrengsten						**0**	**0**	**0**	**927.975**	**927.975**	**0**	**1.855.950**
totale kosten						**-1.065.184**	**-20.199**	**-249.900**	**-156.060**	**-132.120**	**-210.533**	**-1.833.996**
CASH FLOW						**-1.065.184**	**-20.199**	**-249.900**	**771.915**	**795.855**	**-210.533**	**21.954**
Rente per periode en totaal						**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Cash flow cumulatief en netto contant per 1 januari 2017 (NCW)						**-1.065.184**	**-1.085.383**	**-1.335.283**	**-563.368**	**232.487**	**21.954**	**20.282**

boekwaarde jaarrekening per 31-12-2016

saldo op eindwaarde per 1-1-2021

saldo netto contant per 1-1-2017