

Financieel Raamwerk

De Buitenplaats

Gemeente Leusden
Afdeling Bedrijfsvoering, Grondbedrijf

April 2017

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2
1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Doel	4
1.3 Opbouw	5
2 Exploitatiegebied	6
3 Kosten	7
3.1 Totaal	7
3.1.1 Boekwaarde per 1-1-2017	7
3.1.2 Onderzoeken en saneren	7
3.1.3 Bouwrijp maken	7
3.1.4 Woonrijp maken	7
3.1.5 Planontwikkelingskosten	8
3.1.6 Verkoopkosten	8
3.1.7 Beheerkosten	8
3.1.8 Vergoeding cf. bouwclaimovereenkomst marktpartij	8
4 Opbrengsten	9
4.1 Grondopbrengsten	9
5 Exploitatieresultaat	10
5.1 Planning en fasering	10
5.2 Gehanteerde parameters	10
5.3 Saldi	10
5.4 Resultaat in relatie tot Algemene Reserve Grondbedrijf	11
6 Risico's	12
6.1 Inleiding	12
6.2 Risico's aan de kostenkant	12
6.3 Risico's aan de opbrengstenkant	12
Bijlage 1 Kaarten locatie De Buitenplaats	13
Bijlage 2 Exploitatieberekening	14

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Met het vaststellen van het nieuwe bestemmingsplan De Buitenplaats worden conform “Visie werklocaties Leusden 2030” geen kantoren maar bedrijventerreinen gerealiseerd. Leusden kent een fors overaanbod van kantoren, en aan bedrijventerreinen ontstaat juist een tekort. De vraag naar bedrijventerreinen in Leusden van 5 tot 8 hectares kan in Leusden alleen gefaciliteerd worden op locatie De Buitenplaats, De Plantage en een deel van Princenhof. Andere terreinen kennen nauwelijks uitbreidingsruimte.

Met het ontwikkelen van De Buitenplaats als bedrijventerrein behoudt de locatie haar economische functie en kan het voor een belangrijk deel voorzien in de behoefte aan vestigingslocaties voor bedrijven. Het is een centrale en aantrekkelijke locatie, nagenoeg direct ontsloten op de rijksweg A28.

De ontwikkeling past in de lijn van de provinciale Thematische Structuurvisie Kantoren (geen nieuwe kantoren meer buiten gemeente Utrecht) en de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (de markt biedt ruimte voor ontwikkeling van De Buitenplaats tot bedrijventerrein).

Het totale oppervlak van de locatie De Buitenplaats beslaat circa 4,2 hectare. De Buitenplaats wordt omzoomd door de Randweg in het noorden, de Ursulineweg aan het oosten en zuiden en het Kwekerspad (fietspad) in het westen. In totaal dient er circa 50% uitgegeven te worden.

Voor De Buitenplaats geldt dat er een Stedenbouwkundig plan en Beeldkwaliteitsplan is opgesteld.

Vooruitlopend de bestemmingswijziging van kantoren naar hoogwaardige bedrijvigheid zijn in het verleden meerdere malen afboekingen gedaan op de boekwaarde van De Buitenplaats. Vanaf 2013 betreft dit in totaal circa € 6,5 miljoen. De resterende boekwaarde per 31-12-2016 bedraagt circa € 3,7 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 Buitenplaats naar hoogwaardige 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 de 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 Buitenplaats 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 1 is de kaart van de betreffende locatie opgenomen. In 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 Buitenplaats Bouwgrond In Exploitatie 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 De Buitenplaats. In bijlage 1 is een kaart van het exploitatiegebied opgenomen.

De Buitenplaats wordt omzoomd door de Randweg in het noorden, de Ursulineweg aan het oosten en zuiden en het Kwekerspad (fietspad) in het westen. Op dit moment bestaat het gebied uit bossen en weiland. De totale oppervlakte bedraagt circa 4,2 hectare. Hiervan zal circa 50% als bedrijventerrein worden uitgegeven.

Het gehele gebied zal worden omringd door een aan te leggen watergang. Daarnaast doorkruist een noord-zuidelijk gelegen gasleiding het gebied. Op deze gasleiding mag niet worden gebouwd. Wel kunnen hier gronden ten behoeve van parkeren worden uitgegeven.



Afbeelding 1: locatie De Buitenplaats te Leusden.

3 Kosten

3.1 Totaal

Het totale nominale kostenniveau voor De Buitenplaats is geraamd op ca. € 5,7 mln., zoals in de onderstaande tabel is weergegeven.

Tabel 1: nominale kosten De Buitenplaats.

Nominale kosten De Buitenplaats, prijspeil 1-1-2017	in €	in €
Boekwaarde per 1-1-2017		€ 3.712.731
Onderzoeken en saneren		€ 120.000
Bouwrijp maken		€ 729.218
Woonrijp maken		€ 364.609
<i>Bestemmingsplanprocedure</i>	€ 75.000	
<i>Voorbereiding, toezicht en uitvoering</i>	€ 164.074	
<i>Proceskosten</i>	€ 164.074	
Planontwikkelingskosten		€ 403.148
Verkoopkosten		€ 25.000
Beheerkosten openbare ruimte		€ 20.000
Vergoeding cf. bouwclaimovereenkomst met marktpartij		€ 300.000
Totaal nominale kosten De Buitenplaats, prijspeil 1-1-2017		€ 5.674.706

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. Op deze boekwaarde hebben in het verleden vanaf 2013 afboekingen plaatsgevonden. De totale boekwaarde bedraagt € 3.712.731. 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 Onderzoeken en saneren

Voor De Buitenplaats geldt dat er diverse onderzoeken dienen te worden uitgevoerd. Onder andere archeologisch onderzoek en bodemonderzoek. Daarnaast dient op een enkele locatie gesaneerd te worden. Hiertoe zijn kosten à € 120.000 geraamd. Deze kosten zijn voorzien voor eind 2017.

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, grondwerk, aanleg riolering, kabels en leidingen en het aanleggen van de fundering t.b.v. verharding. Hiertoe is een kostenpost voorzien van € 729.218.

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 € 364.609.

3.1.5 Planontwikkelingskosten

In deze kostenpost zijn alle nog te maken kosten opgenomen die betrekking hebben op het opstellen van een nieuw bestemmingsplan, kosten voor voorbereiding, toezicht en uitvoering op de civiele werkzaamheden. Proceskosten betreffen kosten van het ambtelijk apparaat. In totaal bedraagt deze kostenpost € 403.148.

3.1.6 Verkoopkosten

Met het verkopen van de uitgeefbare gronden zijn kosten gemoeid ten behoeve van een notaris en het kadaster. Daarnaast is een waardebeoordeling uitgevoerd door een taxateur. De totale kosten bedragen € 25.000.

3.1.7 Beheerkosten

De gemeente dient de aan te planten bomen en hagen te onderhouden vanaf 2018 gedurende 4 jaar. Dit is kost ca. € 5.000 per jaar. De totale kosten bedragen € 20.000.

3.1.8 Vergoeding cf. bouwclaimovereenkomst marktpartij

Deze kostenpost betreft een vergoeding aan een marktpartij. Op 23-12-2010 is de gemeente Leusden een overeenkomst aangegaan met een marktpartij die betrekking heeft op De Buitenplaats. Wanneer deze niet wordt nagekomen dient de gemeente een vergoeding te betalen van € 300.000.

4 Opbrengsten

4.1 Grondopbrengsten

In de grondexploitatie De Buitenplaats worden gronden uitgegeven ten behoeve van hoogwaardige bedrijvigheid. Het totaal aan verwachte grondopbrengsten bedraagt € 4.558.032.

Tabel 2: nominale opbrengsten De Buitenplaats.

Nominale opbrengsten De Buitenplaats, prijspeil 1-1-2017	in €
Grondopbrengsten	€ 4.558.032
Totaal nominale opbrengsten De Buitenplaats, prijspeil 1-1-2017	€ 4.558.032

De grondopbrengsten zijn gebaseerd op een door een makelaar uitgevoerde taxatie. Deze passen binnen de kaders zoals die zijn vastgelegd in het grondprijnsbeleid 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 Buitenplaats geldt dat medio 2017 de locatie bouwrijp zal worden gemaakt. Spoedig na het bouwrijp maken zal de eerste gronduitgifte plaats vinden. De overige gronduitgifte vindt naar verwachting geleidelijk plaats in de jaren 2018 t/m 2020. Het bouwrijp maken vindt gespreid plaats over de jaren 2018 t/m 2021. 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 2.

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 2021

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.

Tabel 3: saldo en resultaat De Buitenplaats.

Grondexploitatie De Buitenplaats, resultaten per 1-1-2017	in €
Totaal nominale kosten	€ 5.674.706
Totaal nominale opbrengsten	€ 4.558.032
Totaal nominaal saldo	€ -1.116.675
Totaal kostenstijging	€ 53.417
Totaal opbrengsten stijging	€ -
Totaal reëel saldo	€ -1.170.092
Rente toerekening	€ -
Resultaat op eindwaarde per 31-12-2021	€ -1.170.092
Resultaat op netto contante waarde per 1-1-2017	€ -1.059.788

Uit de tabel blijkt dat de grondexploitatie van De Buitenplaats sluit met een negatief saldo van -/- € 1.170.000 op eindwaarde. De netto contante waarde van het saldo is ruim -/- € 1.060.000 negatief.

5.4 Resultaat in relatie tot Algemene Reserve Grondbedrijf

Het voorziene resultaat van De Buitenplaats is ca. -/- € 1.060.000 negatief. Hierdoor dient een verliesvoorziening te worden getroffen.

In de Algemene Reserve van het Grondbedrijf (ARG) is bedrag van € 1.500.000 gelabeld als marktrisico voor De Buitenplaats. Deze reserve kan gedeeltelijk worden ingezet om de verliesvoorziening van € 1.060.000 te dekken. Het resterende bedrag in de ARG valt hiermee vrij.

Grondexploitatie De Buitenplaats, resultaten per 1-1-2017	in €
Resultaat op netto contante waarde per 1-1-2017	€ -1.059.788
Benodigde verliesvoorziening	€ 1.059.788
Algemene Reserve Grondbedrijf: marktrisico De Buitenplaats	€ 1.500.000
Onttrekking t.b.v. verliesvoorziening:	€ 1.059.788
Resterend bedrag Algemene Reserve Grondbedrijf	€ 440.212

6 Risico's

6.1 Inleiding

Het financieel raamwerk De Buitenplaats is een financiële vertaling op basis van de bestemmingplankaart behorend bij het ontwerp Bestemmingsplan d.d. 28-02-2017. Daarnaast geldt dat eisen opgenomen in het Beeldkwaliteitsplan mede bepalend zijn voor de financiële vertaling. 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. Daarnaast kan de uitvoering van het plan vertragen of versnellen, met mogelijke rente-effecten op het resultaat tot gevolg.

6.2 Risico's aan de kostenkant

De gemeente heeft reeds veel manuren (zowel in- als extern) in het plan gestopt. Dit is met name een gevolg van het stedenbouwkundig inpassen van geïnteresseerde bedrijven. Er zijn geen standaard kavelmaten gedefinieerd waardoor voor elke geïnteresseerde specifiek moet worden gekeken naar de best mogelijke inpassing. Ook voor de toekomst is de benodigde inzet voor het project een risico.

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.

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 Buitenplaats 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 vestigen. Het kan voorkomen dat een minder courant kavel resteert die moeilijker verkocht wordt. Daarnaast kan er zich ook een afnemer melden die een groot gedeelte van De Buitenplaats wil afnemen.

Bijlage 1 Kaarten locatie De Buitenplaats




Gemeente Leusden geo-informatie

Situatie-kaart nummer 2017 - 058


Project: De Buitenplaats

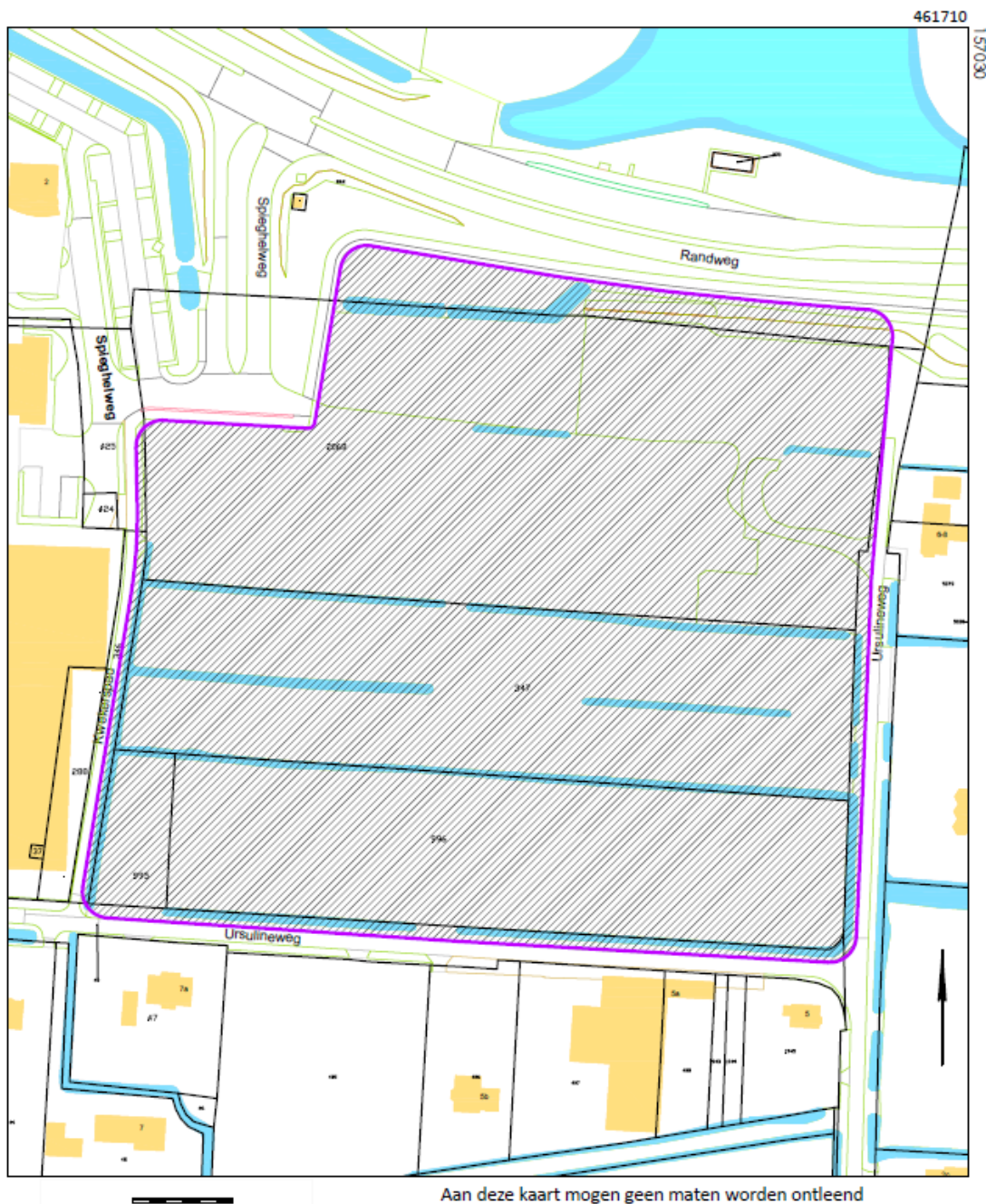
Bron: Kadastrale kaart Nederland
Bron: Basisregistratie Grootchalige Topografie (Nederland)

Oppervlakte ± 42180ca. 

Kadastraal bekend:
Gemeente Leusden
Sectie I (lees i)
Percelen o.a. 2068, 347,995 en 996 allen gedeeltelijk

Schaal 1 : 1500
Getekend op 12 - 04 - 2017

Projectgrens 



Bijlage 2 Exploitatieberekening

Gemeente Leusden		2017							20-4-2017
Westflank plandeel Buitenplaats		Interne Grex gemeente Hoogwaardige Bedrijvigheid							
		JAARSCHIJF 2017							rente: 0%
									discontovoet 2%
Omschrijving		gemaakt t/m 31-12-2016	1-7-2017	31-12-2017	31-12-2018	31-12-2019	31-12-2020	31-12-2021	totaal
Raming opbrengsten									
A Grondopbrengsten fase 1				2.000.000					2.000.000
B Grondopbrengsten fase 2					852.677	852.677	852.677		2.558.032
Totaal inkomsten pp 1-1-2017		0	0	2.000.000	852.677	852.677	852.677	0	4.558.032
aangehouden opbrengsten na 1-1-2017	0,00%		0	0	0	0	0	0	0
Totaal algemeen geraamde opbrengsten		0	0	2.000.000	852.677	852.677	852.677	0	4.558.032
Raming kosten									
0 Schadevergoeding cf. bouwclaimovereenkomst marktpartij d.d. 23-12-2010				300.000					300.000
1 Kosten t.b.v. archeologisch onderzoek, planschade, sanering compensatie kernrandzone				120.000					120.000
A Civieltechnische kosten conform raming DRONG d.d. 13-12-2016									
BRM smartphonehoesjes			364.609						364.609
BRM overig			364.609						364.609
WRM smartphonehoesjes					182.304				182.304
WRM overig						60.768	60.768	60.768	182.304
B Planontwikkelingskosten									
VAT over civieltechnische kosten	15%		109.383	0	27.346	9.115	9.115	9.115	164.074
Bestemmingsplanprocedure			75.000						75.000
Proceskosten gemeente	15%		32.815	32.815	32.815	32.815	16.407	16.407	164.074
C Verkoopkosten (makelaar, notaris en kadaster)									
				5.000	6.667	6.667	6.667		25.000
D Beheerkosten openbare ruimte									
					5.000	5.000	5.000	5.000	20.000
E Boekwaarde per 1-1-2017									
		3.712.731							3.712.731
Totaal uitgaven pp 1-1-2017		3.712.731	946.415	457.815	254.132	114.365	97.957	91.291	5.674.706
Geraamde kostenstijging na 1-1-2017	2,00%		9.417	9.156	10.267	7.000	8.075	9.502	53.417
Totaal algemeen te verwachten kosten		3.712.731	955.832	466.971	264.399	121.365	106.032	100.793	5.728.123
Cash flow berekening									
Totale opbrengsten		0	0	2.000.000	852.677	852.677	852.677	0	4.558.032
Totale kosten		-3.712.731	-955.832	-466.971	-264.399	-121.365	-106.032	-100.793	-5.728.123
CASH FLOW		-3.712.731	-955.832	1.533.029	588.279	731.312	746.645	-100.793	-1.170.092
Rente per periode en totaal			0	0	0	0	0	0	0
Cash flow cumulatief en netto contant per 1 januari 2017 (NCW)		-3.712.731	-4.668.563	-3.135.534	-2.547.256	-1.815.943	-1.069.299	-1.170.092	-1.059.788
		Boekwaarde					saldo op eindwaarde per 31-12-2020		
							saldo netto contant per 1-1-2017		