

**Tussenrapportage
MeerjarenProgramma
Grondontwikkeling 2008-2011**

Gemeente Delft
Vakteam Vastgoed
Postbus 63
2600 AB DELFT

Registratienummer 384718
Delft, 20 oktober 2008

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3
2.	Financieel perspectief van projecten	4
2.1	Projectsaldi	4
2.2	Projecten in voorbereiding	5
2.3	Projecten in uitvoering	6
2.4	Voorraad bouwrijpe kavels	7
2.5	Verbonden partijen	7
3.	Resultaat, voorziening en boekwaarde	8
3.1	Resultaat 2008	8
3.2	Voorziening – netto contante waarde	8
3.3	Ontwikkeling boekwaarde	9

1. Inleiding

In het MeerjarenProgramma Grondontwikkeling 2008-2011 (MPG), bestuurlijk geaccordeerd in juni 2008, wordt zowel verantwoording afgelegd over de werkzaamheden in het afgelopen jaar en de financiële consequenties daarvan als een prognose afgegeven van de toekomstige eindresultaten aan het einde van de planperiode.

De nu voorliggende tussenrapportage MeerjarenProgramma Grondontwikkeling 2008-2011 (t-MPG) is een tussenrapportage met de inzichten per september 2008. Doel van de tussenrapportage is inzicht verschaffen in de geconstateerde en verwachte afwijkingen ten opzichte van de in het MPG aangegeven exploitatieresultaten.

De gerapporteerde afwijkingen zijn van een hoger abstractieniveau dan het MPG. Bij het MPG wordt ook de planeconomische begroting geactualiseerd; bij het t-MPG beperken we ons tot een voorspelling van verwachte afwijkingen. Daarbij is een grensbedrag van € 25.000 per hoofd kostensoort (bijvoorbeeld verwerving, bouwrijp maken enzovoorts) gehanteerd. Daarnaast maken we melding van overige relevante (plan)wijzigingen.

De zeer recente ontwikkelingen op de financiële markten kunnen eventueel financiële consequenties met zich meebrengen voor de grondexploitaties. De eventuele effecten zullen voortschrijdend in de grondexploitaties verwerkt worden.

2. Financieel perspectief van projecten

2.1 Projectsaldi

In onderstaande tabel zijn de projectsaldi van het t-MPG afgezet tegen die van het MPG.

Projectsaldi	MPG 2008-2011 Saldo NCW		t-MPG 2008-2011 Saldo NCW	
	Positieve exploitaties	Negatieve exploitaties	Positieve exploitaties	Negatieve exploitaties
Projecten in voorbereiding				
1 Brouwerpand		-570.000		-950.000
2 Gasthuisplaats	P.M.	P.M.	P.M.	P.M.
3 Händellaan 108	P.M.	P.M.	P.M.	P.M.
4 Martinus Nijhofflaan	P.M.	P.M.	P.M.	P.M.
5 Nieuwelaan 178	P.M.	P.M.	P.M.	P.M.
6 Nieuwe Plantage 115	P.M.	P.M.	P.M.	P.M.
7 Röntgenweg 1	P.M.	P.M.	P.M.	P.M.
8 Sri Lankapad 2	P.M.	P.M.	P.M.	P.M.
9 Van der Horststraat 56	P.M.	P.M.	P.M.	P.M.
10 Vulcanusweg - De Boer	P.M.	P.M.	P.M.	P.M.
Totaal projecten in voorbereiding	-	-570.000	-	-950.000
Projecten in uitvoering				
11 Brahmslaan 40		-546.000		-546.000
12 Delft Gelatin		-		-75.000
13 Harnaschpolder Delft woongebieden		-7.220.000		-7.396.000
14 Koepoort		-1.386.000		-1.386.000
15 Mijnbouwstraat		-387.000		-387.000
16 Scheepmakerij		-55.000		-55.000
17 Sporthal Buitenhof	P.M.	P.M.		-25.000
18 Station Zuid (gemeentelijk grex)	1.601.000		1.601.000	
19 Tanthof	2.196.000		2.144.000	
20 Technopolis		-7.768.000		-7.768.000
21 Zuidpoort		-		-15.000
Totaal projecten in uitvoering	3.797.000	-17.362.000	3.745.000	-17.653.000
Afgesloten projecten				
22 Delftechpark	-	-	-	-
23 Ypenburgse Poort	-	-	-	-
Totaal afgesloten projecten	-	-	-	-
Totaal netto contante waarde o.b.v. 5%	3.797.000	-17.932.000	3.745.000	-18.603.000
Totaal netto contante waarde o.b.v. 5% MPG			3.797.000	-17.932.000
Vershil t-MPG - MPG (NCW o.b.v. 5%)			-52.000	-671.000
Totaal netto contante waarde o.b.v. 2%	n.v.t.	-26.737.000	n.v.t.	-27.430.000
Totaal netto contante waarde o.b.v. 2% MPG				-26.737.000
Vershil t-MPG - MPG (NCW o.b.v. 2%)				-693.000

Het saldo van de positieve exploitaties neemt met € 52.000 af. Het saldo van de negatieve exploitaties neemt met € 671.000 toe (nadeel). Beide verschillen zijn weergegeven op netto contante waarde op basis van een disconteringsvoet van 5%.

De positieve exploitatiesaldi zullen te zijner tijd, na verrekening van eventuele verliezen, toegevoegd worden aan de algemene reserve.

Voor negatieve exploitatiesaldi dient een voorziening getroffen te worden. Conform bestaand beleid wordt de voorziening jaarlijks alleen gecorrigeerd voor inflatie (2%) in plaats van een correctie op basis van de disconteringsvoet van 5%. Het netto contante waardesaldo van de negatieve exploitaties op

basis van een disconteringsvoet van 2% neemt met € 693.000 af. Deze tegenvaller is vooralsnog niet opgenomen in de najaarsrapportage 2008. Het streven is om eerst binnen de huidige projecten te zoeken naar financiële afdekking. Dit zal komend halfjaar plaatsvinden wanneer, in het kader van het MPG 2009-2012, alle grondexploitaties worden geactualiseerd en een aantal daarvan worden afgesloten.

Bij het ambitieniveau van de gemeente en de omvang van de projecten is het evident dat een tegenvaller grote impact kan hebben op het weerstandsvermogen. Inmiddels is het saldo van de algemene reserve grondbedrijf nihil. Deze reserve maakt deel uit van de algemene gemeentelijke reserve. Dit betekent ook dat binnen het totale gemeentelijke weerstandsvermogen een buffer aangehouden wordt voor de risico's die met de grondexploitaties gepaard gaan.

2.2 Projecten in voorbereiding

De projecten in voorbereiding zijn:

- Brouwerpand (beperkt tot het voormalig bibliotheekgedeelte)
- Gasthuisplaats – Koornmarkt 10
- Händellaan 108
- Martinus Nijhofflaan e.o.
- Nieuwelaan 178 (CWI locatie)
- Nieuwe plantage 115
- Röntgenweg 1
- Sri Lankapad 2
- Van der Horststraat 56 - Componistenpad 10
- Vulcanusweg-De Boer, Vulcanusweg 295 t/m 305

Ten opzichte van het MPG 2008-2011 rapporteren wij de volgende afwijkingen:

Brouwerpand

Vanwege een bijgestelde raming van de sloopkosten is het resultaat voor € 380.000 in negatieve zin bijgesteld ten opzichte van het MPG 2008-2011. Dit wordt met name veroorzaakt door een herziene raming voor het afdichten van belendende percelen, verplaatsen van de inpandige trafo en het bijstellen van het normbedrag voor sloop van de oude bibliotheek. De bijgestelde raming is exclusief de mogelijke kosten van asbestsanering.

Händellaan 108

Dit najaar is een grondexploitatieovereenkomst getekend. Het pand is inmiddels geamoveerd. De grondexploitatie wordt eind 2008 separaat aangeboden aan de Raad.

Martinus Nijhofflaan e.o.

Momenteel wordt de grondexploitatie Poptahof opgesteld. De financiële verkenningen duiden op een negatief exploitatieresultaat. Onderdeel van de grondexploitatie is een risico-analyse. De

grondexploitatie inclusief risicoanalyse zal dit najaar afzonderlijk aan de gemeenteraad worden voorgelegd.

In de programmabegroting 2009-2012 (paragraaf "Weerstandsvermogen en risicomanagement") is rekening gehouden met een maximaal risico van € 5,8 mln.

2.3 Projecten in uitvoering

De projecten in uitvoering zijn:

- Brahmslaan 40
- Delft Gelatin
- Harnaschpolder Delft Woongebieden
- Koepoort
- Mijnbouwstraat/Maerten Trompstraat
- Scheepmakerij (Vliegenthart) - Rotterdamseweg 30
- Sporthal Buitenhof e.o (exclusief de opstal- en vastgoedexploitatie)
- Station Zuid (aan de GEM gerelateerde gemeentelijke grondexploitatie)
- Tanthof
- Technopolis
- Zuidpoort

Ten opzichte van het MPG 2008-2011 rapporteren wij de volgende afwijkingen:

Delft Gelatin

De procedure tot wijziging van het bestemmingsplan en de noodzakelijke horecavergunningen is nog gaande. Dit leidt tot hogere planbegeleidingskosten van € 75.000.

Harnaschpolder Delft Woongebieden

Tot op heden zijn voor 519 woningen ontwikkelovereenkomsten getekend. Naar verwachting zullen in 2008 voor nog 383 woningen ontwikkelovereenkomsten gesloten gaan worden. Er zijn nog geen gronduitgifteovereenkomsten getekend. De inschrijving voor de 17 vrije kavels aan de Laan van Groenewegen is dit najaar gestart.

Ter plaatse van de brede school is het wenselijk om bouwverkeer en bewonersverkeer te kunnen scheiden. Daarom is de aanleg van een extra bouwweg ingepast in het plan. Dit leidt tot hogere kosten begroot op € 142.000. Daarnaast blijkt het budget voor archeologie ontoereikend en dient te worden opgehoogd met € 31.000.

Scheepmakerij (Vliegenthart) Rotterdamseweg 30

Voor het huidige plan is door de Provincie in het kader van het bestemmingsplan TU Noord goedkeuring onthouden aan het plan Scheepmakerij.

Sporthal Buitenhof e.o. (exclusief de opstal- en vastgoedexploitatie)

In de Raadscommissie van september 2007 is besloten de Glenn Millerstraat te verbreden. De kosten hiervan zijn in het MPG 2008-2011 abusievelijk niet meegenomen. Deze kosten zijn nu in het t-MPG verwerkt wat leidt tot een nadeel van € 100.000.

Inmiddels zijn de kosten die verband houden met de afkoop van de horeca-uitbater bekend. Dit leidt tot een voordeel van € 80.000.

Tanthof

Amazoneweg/Sandinoweg e.o. (deelplan 612): de projectgrenzen zijn uitgebreid om beter aan te sluiten bij de bestaande situatie. Tijdens de uitvoering bleken grotere aanpassingen noodzakelijk dan geraamd. Ook zijn meer tijdelijke voorzieningen getroffen om de overlast voor de omwonenden te beperken. Daarnaast zijn de kosten voor het inrichten van woonomgeving voortijdig te scherp omlaag bijgesteld in het MPG 2008-2011. Dit wordt nu in het t-MPG technisch gecorrigeerd wat leidt tot een nadeel van €55.000.

Zuidpoort

Veld 5 en 7: de bouwvergunning (nog niet onherroepelijk) voor het hoekpand waar het Wijnhuis gevestigd gaat worden is later verleend dan verwacht. Hierdoor zal de levering van de drie panden aan het Achterom later plaatsvinden dan gepland en worden de opbrengsten later ontvangen. Overigens heeft het College vooruitlopend op de levering aan de ontwikkelende partij toestemming gegeven aan de ontwikkelende partij om voor eigen rekening en risico te starten met de verbouw van de twee panden (waarvoor de bouwvergunning onherroepelijk is geworden) niet zijnde het hoekpand waar het Wijnhuis gevestigd gaat worden.

2.4 Voorraad bouwrijpe kavels

De volgende kavels liggen op voorraad:

- 1 kavel op Delftechpark
- 1 kavel op Ypenburgse Poort

In het kader van deze rapportage zijn geen noemenswaardige feiten te melden.

2.5 Verbonden partijen

In het kader van de grond- en locatieontwikkeling zijn de volgende verbonden partijen relevant:

- Bedrijvenschap Harnaschpolder
- Ontwikkelingsbedrijf Spoorzone Delft BV (OBS)
- Stichting GEM Poptahof
- Stille Venoot BV/ Spoorzone Delft Zuid Beheer BV
- Vastgoed OntwikkelingsMaatschappij (VOM) BV

In het kader van deze rapportage zijn geen noemenswaardige feiten te melden.

3. Resultaat, voorziening en boekwaarde

3.1 Resultaat 2008

Jaarresultaat 2008	MPG 2008-2012 jaars cijf 2008	t-MPG 2008-2012 jaars cijf 2008
Winstgevende exploitaties		
- winstneming bij projectafsluiting in 2008	-	-
- tussentijds winstneming in 2008	-	-
Totaal winstgevende exploitaties	-	-
Verliesgevende exploitaties		
- dotaties aan voorziening	-	-693.000
- onttrekkingen aan voorziening	-	-
- oprenten van voorziening	-535.000	-535.000
Totaal verliesgevende exploitaties	-535.000	-1.228.000
Overig		
- afboeken plankosten	-	-19.000
Totaal overig	-	-19.000
Totaal	-535.000	-1.247.000

In het MPG en de begroting voor 2008 is rekening gehouden met de oprenting van de voorziening. Deze lasten worden verantwoord bij de algemene dekkingsmiddelen.

Naar aanleiding van dit t-MPG dienen de resultaten te worden bijgesteld en wel met de volgende bedragen:

Verslechtering negatieve exploitatiesaldi:	€ 693.000
<u>Nagekomen kosten afgesloten projecten:</u>	<u>€ 19.000</u>
Totaal:	€ 712.000

3.2 Voorziening – netto contante waarde

De voorziening kan gevormd worden voor de eindwaarde of voor de netto contante waarde. Indien de factor 'tijd' een wezenlijke invloed heeft op het resultaat, ligt het voor de hand om dit in de berekening van de voorziening tot uiting te laten komen. Daarom wordt bij de bepaling van de voorziening gerekend met een disconteringspercentage van 2%. Hierdoor wordt wel rekening gehouden met inflatiecorrectie, echter niet met rentecorrectie conform het rentepercentage waarmee gerekend wordt in de grondexploitaties (5%).

Het verwachte verloop van de voorziening gedurende 2008 is:

Voorziening	MPG 2008-2012 jaarschijf 2008	t-MPG 2008-2012 jaarschijf 2008
Saldo per 1-1-2008	26.737.000	26.737.000
Dotaties in 2008		
- bijstelling resultaat bestaande projecten	-	693.000
- nieuwe projecten	-	-
- oprenten voorziening o.b.v. 2%	535.000	535.000
Totaal dotaties	535.000	1.228.000
Onttrekkingen in 2008		
- bijstelling resultaat bestaande projecten	-	-
- vrijval vanwege afsluiting project	-407.000	-
Totaal onttrekkingen	-407.000	-
Saldo per 31-12-2008	26.865.000	27.965.000

In het MPG en de begroting 2008 is er vanuit gegaan dat de exploitatie Mijnbouwstraat / Maerten Trompstraat in 2008 afgesloten zou worden met een negatief exploitatieresultaat van € 407.000. Dit bedrag zou onttrokken worden aan de voorziening. Naar verwachting wordt dit project niet in 2008 maar in 2009 afgesloten. Hierdoor vindt de onttrekking aan de voorziening dit jaar niet plaats.

3.3 Ontwikkeling boekwaarde

De investeringen in de grondexploitaties zijn relatief omvangrijk. Per september 2008 zijn de netto-investeringen (het saldo van de uitgaven minus inkomsten grondverkoop en overige bijdragen van derden) €91,0 miljoen. Dit bedrag wordt als volgt gespecificeerd:

Boekwaarde	Boekwaarde 1-1-2008	Mutaties t/m 2-9-2008	Boekwaarde per 2-9-2008
Projecten in voorbereiding	4.970.000		4.970.000
- investeringen excl. Rente		1.015.304	1.015.304
- rente		172.626	172.626
- opbrengsten		-55.155	-55.155
Totaal projecten in voorbereiding	4.970.000	1.132.774	6.102.774
Projecten in uitvoering	75.667.000		75.667.000
- investeringen excl. Rente		8.451.871	8.451.871
- rente		2.260.533	2.260.533
- opbrengsten		-2.180.482	-2.180.482
Totaal projecten in uitvoering	75.667.000	8.531.922	84.198.922
Afgesloten projecten	1.115.000		1.115.000
- investeringen excl. Rente	-	39.753	39.753
- rente	-	25.098	25.098
- opbrengsten	-	-499.418	-499.418
Totaal afgesloten projecten	1.115.000	-434.568	680.432
Totaal generaal	81.752.000	9.230.129	90.982.129

Binnen de categorie "Projecten in voorbereiding" zijn de grootste mutaties:

- Handellaan: € 258.000
- Poptahof: € 272.000
- Röntgenweg 1: € 309.000

Binnen de categorie "Projecten in uitvoering" zijn de grootste mutaties:

- Harnaspolder: € 6.923.000
- Technopolis: € 1.795.000
- Sporthal Buitenhof: € 1.018.000
- Brahmslaan - € 983.000

Binnen de categorie "afgesloten projecten" is de belangrijkste mutatie:

- Delftechpark: - € 440.000