

**Tussentijds MeerjarenProgramma Grondontwikkeling
(T-MPG) 2018-2021**

Gemeente Delft
Afdeling Vastgoed
Postbus 78
2600 ME DELFT

Kenmerk: 3777806
Delft, september 2018

Inhoudsopgave

1. Samenvatting T-MPG 2018-2021	3
2. Functie en inhoud T-MPG 2018-2021.....	5
3. Bevindingen projecten.....	8
4. Financieel perspectief gemeentelijke grexen.....	17
5. Verbeteragenda doorontwikkeling beheersing.....	19
6. Overige actuele onderwerpen.....	22

1. Samenvatting T-MPG 2018-2021

Dit Tussentijds Meerjaren Programma Grondontwikkeling 2018-2021 (T-MPG 2018) schetst een actueel beeld per 1 juli 2018 van de stand van zaken/planning, financiën en de risico's van de gemeentelijke grondexploitaties en de overige ontwikkelingen bij verschillende bouwkavels, ten opzichte van het MPG 2018-2021¹.

De verwachting is dat het resultaat van het Grondbedrijf voor 2018 zal sluiten op circa €276.000,- voordeel. Onderstaande tabel geeft daarover meer inzicht. Het resultaat kan verder positief muteren indien voor het project Harnaschpolder dit jaar nog versneld nieuwe grondcontracten kunnen worden aangegaan met toekomstige kopers, zodat de grex Harnaschpolder voortijdig kan worden afgesloten. Ook voor het project Bedrijfskavels onderzoekt de gemeente of de mogelijkheid bestaat de grex nog dit jaar af te sluiten.

Resultaat product bouwgrondexploitatie 2018 (bedragen in € 1.000)	Begroot 2018	Verwachte Realisatie 2018	Verschil B-R
	1 Mutatie projectresultaten	838 last	562 last
2 Incidentele baten en lasten	75 last	75 last	-
3 Onrechtmatig Grondgebruik	-	pm	pm
	913 last	637 last	-276 Voordeel

Om een actueel beeld te krijgen zijn de risicoanalyses van de grondexploitaties geactualiseerd en zijn de financiële mee- en tegenvallers, ten opzichte van de huidige ramingen die in het MPG 2018-2021 zijn gepresenteerd, in beeld gebracht.

Voor de grondexploitatie Harnaschpolder is de conclusie dat de huidige inschatting van de risico's en kansen per saldo licht zullen verbeteren ten opzichte van het in het MPG 2018-2021 geschetste beeld. Binnen het project doen zich vooralsnog geen financiële tegenvallers voor. Wel is de verwachting dat richting het MPG 2019-2022 het projectsaldo naar verwachting positief zal muteren indien de gemeente meer grondcontracten dan gepland kan aangaan met toekomstige kopers, waardoor het gevolg is dat de grondexploitatie met een jaar eerder kan worden afgesloten. Immers, de laatste bouwclaims zijn ingevuld en enkel de uitgifte van gemeentelijke vrije kavels resteert nog. Indien deze kans zich voordoet kan een gedeelte van de gevormde voorziening vrijvallen. In het najaar 2018 wordt het besluit genomen om de grex Harnaschpolder eerder te kunnen afsluiten.

¹ Door de Raad vastgesteld op 21 juni 2018

De verwachting is dat binnen de grondexploitatie Voorhof Noord-West zich geen financiële meevallers of tegenvallers zullen voordoen richting het MPG 2019-2022. Toren 3 van deelproject Hovenpassage zal dit jaar worden opgeleverd, waarna de openbare ruimte woonrijp zal worden gemaakt. Fase 1 van de Albert Heijn-locatie is voltooid. De huidige inschatting van de risicoanalyse is nagenoeg hetzelfde als bij het MPG 2018-2021. Doordat de gesprekken over de uitgifte van de laatste 2 Fases zijn gestart tussen gemeente en ontwikkelaar, begeeft de grondexploitatie zich daarmee richting afronding.

Het totale risicoprofiel van de gemeentelijke grondexploitatie is ten opzichte van het MPG 2018 nauwelijks gewijzigd. De totale bruto impact komt voor de gemeente vanuit de actieve grondexploitaties uit op € 2,3 miljoen. Dit is ten opzichte van het MPG 2018-2021 een verbetering van circa € 0,1 miljoen. Dit bedrag bestaat voor € 2,47 miljoen uit risico's en € 0,17 miljoen uit kansen. Met deze risico's is in het gemeentelijke weerstandsvermogen rekening gehouden. In hoofdstuk 3 is de financiële vertaling van de risicoanalyse per project inzichtelijk gemaakt.

Naast de twee reeds voorziene verliesgevende gemeentelijke grondexploitaties Harnaschpolder en Voorhof Noord-West, heeft de gemeente nog circa tien grondposities die bij verkoop op termijn bij kunnen dragen aan het verstevigen van de financiële positie van de gemeente. Voor een van deze projecten, de grex Buitenhof, heeft de gemeente een grondcontract met de ontwikkelaar voor het laatste Blok B ondertekend. De verwachting is dat de grond in 2019 zal worden verkocht, waarna het project kan worden afgesloten. Voor de grex Bedrijfskavels resteert nog de uitgifte van 2 kavels in Tanthof. In het najaar, vooruitlopend op MPG 2019-2022, wordt besloten of deze grex voortijdig kan worden afgesloten en de resterende gronden als Overige Voorraden kunnen worden geadministreerd.

Beheersing van de activiteiten van het grondbedrijf bepaalt in 2018 de agenda. Naast de doorgevoerde implementatie van risicomangement en de gemeentelijke reorganisatie, is besloten de gebiedsontwikkeling Nieuw Delft, die integraal deel uitmaakt van de businesscase Spoorzone, onder te brengen in de reguliere gemeentelijke lijn, zodat deze kan worden afgestemd op de overige gebiedsontwikkelingsprojecten in de stad en dat binnen de gemeente Delft zo min mogelijk concurrentie optreedt. De gemeente-brede programmatische afstemming draagt bij aan het in kaart brengen van de ontwikkelrisico's in de stad. Het in kaart brengen van het integrale woningbouwprogramma en onderlinge concurrentie leidt niet tot het voorkomen van financiële verliezen, maar wel tot het tijdig signaleren daarvan en het communiceren daarover. Op deze manier is de gemeente in staat projecten integraal en tijdig bij te sturen en daarmee ervoor te zorgen dat zij binnen de projecten 'in-control' is.

Het vorige College heeft in oktober 2017 een lijst opgesteld met Prioritaire GebiedsOpgaven (PGO's), zoals die in de Kadernota 2017 zijn vastgesteld door de raad, waarin voor bepaalde projecten en gebiedsontwikkelingen binnen Delft prioriteit zal worden verleend. Naar aanleiding van de Impactanalyse maakt het nieuwe College verdere keuzes over de voortgang hieromtrent. Over deze voortgang zal in de komende (T)-MPG's worden gerapporteerd, en dan met name wanneer deze het gemeentelijk (vastgoed) bezit raakt, met als doel sturing te geven aan een samenvattend en integraal beeld van de lopende projecten te schetsen.

2. Functie en inhoud T-MPG 2018-2021

In 2017 is de "Nota grondbeleid gemeente Delft 2017-2020" vastgesteld door de raad. In deze nota worden de kaders en uitgangspunten voor het grondbeleid van de gemeente Delft weergegeven. De gemeente kiest ervoor om situationeel grondbeleid te hanteren. De gemeente kan daarmee op verschillende manieren betrokken zijn bij de uitvoering van grondexploitaties:

- Actief en risicodragend, de gemeente treedt op als vervaardiger van bouwrijpe grond en verkoper daarvan. Voorwaarde voor deze rol is het hebben van een grondpositie. Een voorbeeld hiervan is het project Harnaschpolder Delft Woongebieden. De grondposities in Nieuw Delft zijn ook juridisch en economisch eigendom van de gemeente.
- Participerend en risicodragend, de gemeente faciliteert de planvorming en participeert in de ontwikkeling en de uitvoering. De uitvoering kan ondergebracht zijn in een zelfstandige juridische entiteit (voorbeeld Ontwikkelingsbedrijf Spoorzone BV), waarin de gemeente risicodrager is.
- Faciliterend, maar ook gericht (situationeel) actief, de gemeente faciliteert de planvorming in haar hoedanigheid als overheid. De ontwikkeling en uitvoering wordt overgelaten aan een private partij. In deze situatie heeft de gemeente geen of geen noemenswaardige grondpositie. Voorbeelden hiervan zijn TU Noord en TU Midden en project Schieoevers, waar de gemeente meerdere WVG's (Wet Voorkeursrecht Gemeente) heeft gevestigd en daarmee actief grondbeleid voert.

Binnen de Prioritaire Gebiedsopgaven wil de gemeente steeds nadrukkelijker inspelen op het aangaan van partnerships. Hiervoor heeft de gemeente een Stedelijke Ontwikkelstrategie opgesteld, waarin de ambities, kaders en spelregels vanuit de gemeente Delft inzichtelijk zijn gemaakt. Belangrijk onderdeel van deze Ontwikkelstrategie is het aangaan van partnerships met (markt)partijen die bereid zijn tezamen met de gemeente de opgaven in de PGO's in vullen. Hiervoor

heeft de gemeente een Handreiking selectie Gebiedspartners opgesteld, die de projectorganisatie sturing en richting moet geven in deze, voor de gemeente Delft, relatief nieuwe vorm van samenwerken.

Verantwoording van het te voeren situationele grondbeleid vindt plaats via het MPG en T-MPG.

Het doel van het T-MPG 2018-2021 is, de stand van zaken medio het boekjaar 2018, de raad te informeren over de huidige staat van de actieve gemeentelijke grondexploitaties en de (financiële) mogelijkheden voor het inzetten van het (toekomstig) gemeentelijke vastgoed bezit in de hierboven genoemde Prioritaire Gebiedsopgaven. Aansturing op de PGO's vindt plaats in het onlangs geformeerde Team Gebiedsontwikkeling. Het (T-)MPG is daarmee ook een ondersteuning voor het Team Gebiedsontwikkeling. De integrale samenhang tussen deze projecten en de huidige gemeentelijke grondexploitaties vormen daarin een belangrijk onderdeel. Gebiedsontwikkeling is in de huidige tijd immers een steeds breder palet van Ontwikkelstrategieën en samenwerkingsverbanden geworden.

Op 21 juni 2018 heeft de raad het MPG 2018-2021 vastgesteld. Dit MPG gaf inzicht in de uitkomsten van de integrale actualisatie van de grondexploitaties, zowel cijfer-technisch (verwacht eindresultaat met de verwachte bandbreedte) als ook de uitkomsten van de risicoanalyse met als peildatum 31 december 2017.

Het nu voorliggende T-MPG 2018-2021 geeft de uitkomsten van de beoordeling van de projecten, per medio 2018. Per project is geanalyseerd of sprake is van al bekende/verwachte en/of nieuwe mee- en tegenvallers ten opzichte van de uitgangspunten bij het MPG 2018-2021. Ook is de risicoanalyse geactualiseerd.

De resultaten van deze analyse krijgen tevens een plek in de gemeentelijke P&C documenten zoals de Programmabegroting 2019 (specifiek de paragraaf grondbeleid) en de Najaarsrapportage 2018.

In onderstaande figuur 2.1 zijn de karakteristieken per project samengevat, op de peildata 31 december 2017 (MPG 2018) en medio 2018 (T-MPG 2018). Geconstateerd wordt dat de projectsaldi voor de negatieve projecten enigszins verbeteren. De reden voor deze mutatie ligt in de hercalculatie van het percentage voor de omslagrente. Deze is vastgesteld op 1,9% in plaats van de verwachte 2,2% ten tijde van het MPG 2018-2021. In het algemeen kan wel gesteld worden dat de actieve projecten binnen het T-MPG verlopen volgens het bestuurlijk vastgestelde plan van het MPG 2018-2021.

Project	MPG 2018-2021 Contante waarde plansaldo (* € 1.000,-)	t-MPG 2018-2021 Contante waarde plansaldo (* € 1.000,-)	Winst of verlies	Looptijd MPG 2017	Looptijd MPG 2018	Programma			MPG 2018-2021			T-MPG 2018-2021			
						Totaal Woningen	Totaal m ² kantoren	Totaal m ² bedrijven	😊	😐	😞	😊	😐	😞	
Harnaschpolder Delft Woongebieden	24.624	24.446	verlies	2019	2019	1.150				😊			😊		
Voorhof Noord-West	361	326	verlies	2021	2021	> 500		15.000		😊			😊		
Buitenhof	3.660	3.660	winst	pm	pm	260				N.V.T.			N.V.T.		
Rest bedrijfskavels Delft	1.390	1.390	winst	pm	pm	n.v.t.		11.831		N.V.T.			N.V.T.		
Overige kavels al dan niet met opstallen	PM	PM	winst	n.v.t.	n.v.t.	9.290 m2 en 1.875 m2				N.V.T.			N.V.T.		



Project verloopt volgens bestuurlijk vastgesteld plan (grondexploitatie en stedenbouwkundig plan of overeenkomst)



Project wijkt nadelig af van bestuurlijk vastgesteld plan (conform MPG 2018-2021) op in ieder geval één van de onderdelen



Project wijkt nadelig af van bestuurlijk vastgesteld plan (conform MPG 2018-2021) op één of meer van de onderdelen:

- kosten/opbrengsten: afwijking < € 250.000
- plansaldo: afwijking < € 250.000 en/of < 10%
- programma: afwijking < 5%

- kosten/opbrengsten: afwijking > € 250.000
- plansaldo: afwijking > € 250.000 en/of > 10%
- programma: afwijking > 5%

Figuur 2.1 –Projectkarakteristiek MPG 2018 en T-MPG 2018

De kwaliteit van de informatieverstrekking en het inzicht geven in de sturingsmogelijkheden is onderwerp van de verbeteragenda doorontwikkeling beheersing. De opzet van dit T-MPG is om vooral beknopt en kernachtig inzicht te geven in de stand van zaken in de projecten, ten opzichte van het MPG 2018-2021. Daarnaast wordt ingegaan op een aantal actuele ontwikkelingen, die (financiële) gevolgen kunnen hebben voor de gemeente. Vanwege de actualiteit gaat dit T-MPG daar uitgebreid op in.

De inhoud van dit T-MPG 2018-2021 is:

- Paragraaf 3: Belangrijkste bevindingen uit de projecten
- Paragraaf 4: Hoofdlijnen financieel perspectief
- Paragraaf 5: Verbeteragenda doorontwikkeling beheersing
- Paragraaf 6: Actuele overige ontwikkelingen

3. Bevindingen projecten

3.1. Harnaschpolder

Doelstelling

Harnaschpolder Delft betreft de ontwikkeling van een nieuwe woonwijk met ca. 1.150 woningen. Doelstelling achter de ontwikkeling van deze wijk is het aanbieden van passende woningen voor doorstromers op de Delftse woningmarkt. De Delftse woningmarkt bestaat voor een groot deel uit gestapelde bouw die tevens ook voor een groot deel sociale woningen zijn.

De nieuwe woonwijk maakt een volgende stap in de wooncarrière binnen de gemeente Delft mogelijk.

Programma

Het programma bestaat uit circa 1.150 woningen. Er wordt ingezet op een gevarieerd aanbod, variërend van sociale huurwoningen en zorgwoningen (gerealiseerd) tot vrije kavels. Daarnaast is er een brede school gerealiseerd en kleine buurtvoorzieningen voornamelijk gericht op zorg en aan huis gebonden bedrijvigheid.

Medio 2018 zijn circa 1100 woningen en is circa 3.500m²/bruto vloeroppervlakte (bvo) aan ruimte voor maatschappelijke voorzieningen gerealiseerd, dan wel in realisatie. De nog te bouwen opgave betreft circa 50 woningen. De helft hiervan is projectbouw en de andere helft bestaat uit vrije kavels. Projectbouw betreft enkel nog velden waar reeds afspraken over zijn gemaakt.

Planning en uitvoering van werkzaamheden

Duidelijk zichtbaar in het gebied is een herstel van de woningproductie in vergelijking met de uitgifte van gronden de jaren hiervoor. In lijn met het herstel op de landelijke woningmarkt is bij het MPG 2017 de uitgifteplanning hierop aangepast. De einddatum van het project is vastgesteld op eind 2019. In het najaar wordt besloten of de Grex Harnaschpolder eind 2018 kan worden afgesloten. De projectbouwvelden worden allemaal met zekerheid dit jaar afgenomen, er resteert dan een opgave om de resterende kavels te verkopen, de bouw te begeleiden en stukjes openbare ruimte aan te leggen. Een belangrijk onderdeel voor de verkoop van de laatste kavels is het doorlopen van een bestemmingsplanwijzigingsprocedure met minuscule wijzigingen ten behoeve van de verkoop van een aantal kavels. Het betreft wijzigingen met betrekking op o.a. verbeteren van de ontsluiting. De gesprekken met de omgeving zijn reeds hiervoor opgestart.

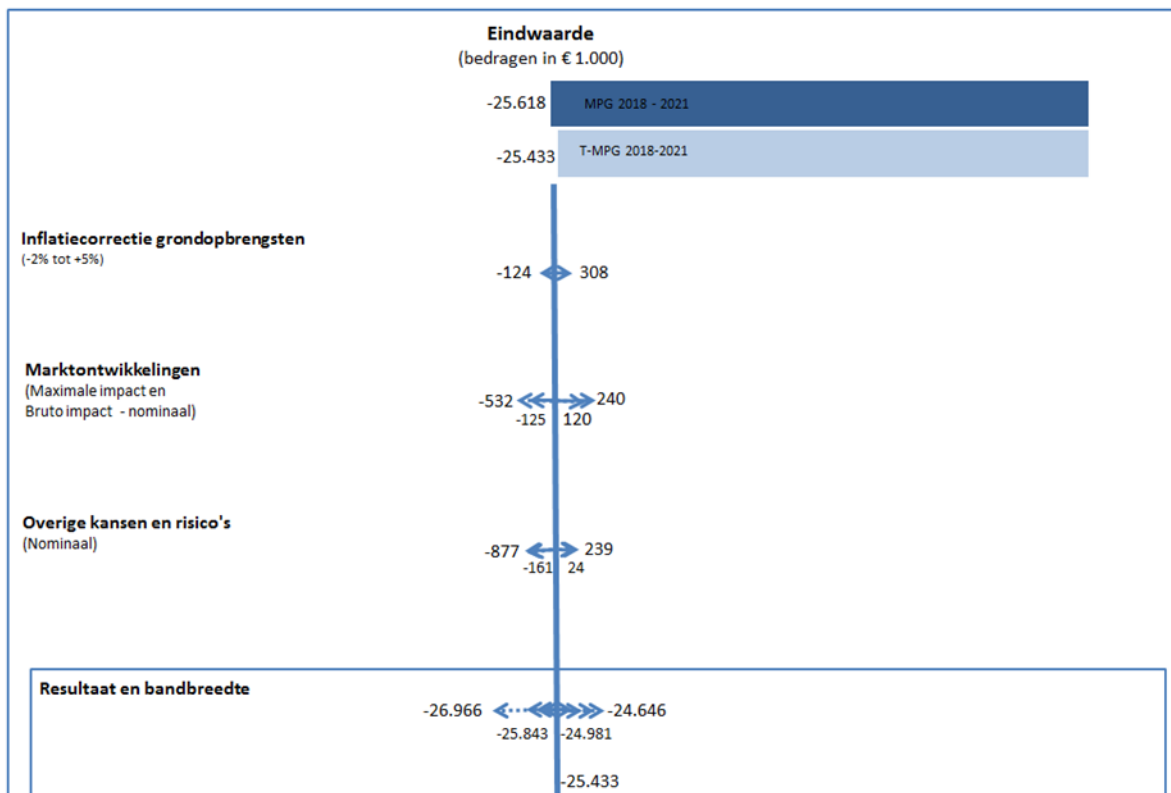
Voor deze laatste werkzaamheden zal na het afsluiten van de grex een restbudget beschikbaar gesteld kunnen worden. De werkzaamheden zullen conform de huidige planning tot eind 2019 uitgevoerd worden, echter zijn de risico's dermate afgenomen dat afsluiten van de grex een jaar eerder overwogen zou kunnen worden.

De openbare ruimte is op hoofdlijnen voltooid en daarmee is het beeld van een onaffe wijk veranderd in positieve zin. Voor de nog uit te geven bouwvelden worden de gebruikelijke voorzieningen rondom de nieuwe woningen aangelegd: straten, parkeervakken, speelvoorzieningen en buurtgroen. Opgeleverde bouwvelden en openbare ruimte worden zo spoedig mogelijk overgedragen aan de afdeling Beheer Openbare Ruimte. Dit zorgt voor betere beheersing van risico's en uitstraling van het gebied: van een bouwproject naar een woonwijk.

Met de buurgemeente zijn voor de bouwvelden 13, 7+8+16 afspraken gemaakt voor de inrichting van de openbare ruimte en volgt aanleg hiervan ook zo snel mogelijk, het een en ander afhankelijk van de snelheid van de bouw.

Financieel perspectief

In het T-MPG 2018-2021 kan onderstaand financieel perspectief van het project worden geschetst:



Figuur 3.1 – Verwacht resultaat en bandbreedte project Harnaschpolder MPG 2018 en T-MPG 2018

Zonder de verwerking van de verwachte resultaten van de grondverkoop (immers zijn deze niet zeker zolang de gronden niet geleverd zijn), is de verwachting richting ultimo 2018 dat het resultaat van het resterende project uit zal komen op een nadelig saldo van € 25,43 miljoen. Dit is een gunstigere verwachting zoals die bij het MPG 2018 is verwacht en begroot. Het positieve verschil van circa €0,2 miljoen ten opzichte van het MPG 2018 is volledig toe te schrijven aan een gunstiger percentage voor omslagrente. Deze is na hercalculatie vastgesteld op 1,9% in plaats van 2,2%. Omdat het hier een interne doorbelaste rente betreft is het financieel effect voor de gemeente breed neutraal.

De bandbreedtes in figuur 3.1 maken duidelijk dat het uiteindelijke projectresultaat kan afwijken en in het bijzonder beïnvloed wordt door marktontwikkelingen. De verschillende bandbreedtes zijn een visuele vertaling van het maximale impact risico en het gewogen bruto risico. Deze bandbreedtes variëren tussen de -€ 26,96 miljoen en -€ 24,64 miljoen.

Daarnaast blijft de kans op tegenvallers bij de uitgifte van bouwvelden aanwezig. De inschatting hieromtrent, zoals die is opgesteld ten tijde van het MPG 2018, voorziet nog steeds dat deze tegenvallers opgevangen kunnen worden binnen het project onder de post Onvoorzien. In de volgende alinea zal verder ingegaan worden op de bandbreedtes van de risicoanalyse.

Risicoanalyse

In het projectteam Harnaspolder is conform de afspraken uit de Verbeteragenda wederom een integrale risicoanalyse in een brede sessie uitgevoerd. Via de processtappen zoals die zijn beschreven in hoofdstuk 5, leidt de analyse tot de volgende conclusies:

- Het maximale risicoprofiel verbetert ten opzichte van het MPG 2018 met circa €1,6 miljoen. Niet alle risico's zullen zich in volle hoedanigheid voordoen. Hier is een inschattingspercentage voor opgesteld waardoor het bruto risicoprofiel uiteindelijk verbetert met circa € 0,2 miljoen. Vooral de omschrijving en de samenstelling van de risico's wijken soms af, zoals een afname van het risicoprofiel op opbrengsten, omdat steeds meer bouwvelden nagenoeg zijn afgenomen door ontwikkelaars. De impact van het uitgifterisico op het hoge en dure segment van de verkoop van gemeentelijke vrije kavels blijft een aandachtspunt;
- De inventarisatie heeft inzicht gegeven in nieuwe niet-financieel gerelateerde risico's. Ook zijn nieuwe risico's toegevoegd die een uitwerking zijn van eerder opgenomen risico's. Hieronder volgen enkele van deze risico's.

Inzicht in enkele risico's

Onderstaand een opsomming van de belangrijkste risico's en kansen in het project. Figuur 3.1 maakt inzichtelijk wat de gekwantificeerde resultaten zijn van onderstaande risico's en in welke bandbreedte deze invloed hebben op het resultaat.

- Om verschillende redenen kan de afzetsnelheid van de verkoop van de gemeentelijke kavels onder druk komen te staan. Dit kan gevolgen hebben op het realiseren van grondopbrengsten door de gemeente. Gevolg is dat rentekosten hoger of lager kunnen uitvallen naarmate afzet van gronden versnelt of vertraagt.
- Na aanleg van de openbare ruimte (woonrijpmaken) gaat het gebied over in het reguliere dagelijks beheer. Vanaf dat moment komen de (tijdelijke) beheerskosten niet meer ten laste van de grondexploitatie. Voordat de overdracht plaatsvindt, dient het gebied te voldoen aan een interne controle op de kwaliteitsnormen door Beheer Openbare Ruimte. Indien de controle meer tijd in beslag neemt dan voorzien, bestaat het risico dat de overdracht uitblijft en zodoende meer beheerskosten ten laste van de grondexploitatie komen. Uitblijven van de overdracht naar het reguliere dagelijks beheer heeft ook in sommige gevallen te maken met de gefragmenteerde realisatie waardoor overdracht tijdelijk niet mogelijk is.
- De wijk komt steeds meer af. Door de aantrekkende markt en de bouw van de laatste velden is de kans op schade van reeds opgeleverde delen van de openbare ruimte groot. Herstelwerkzaamheden naar aanleiding van de laatste bouwstromen zullen dan plaats moeten vinden met financiële gevolgen van dien.
- De post onvoorzien binnen het project is mogelijk ontoereikend om tegenvallers bij aanbestedingen in de civiele sfeer op te vangen. De bouwkostenstijging is fors en mogelijk heeft dit ook gevolgen voor de civiele werkzaamheden.
- Langere bouwtijd door ontwikkelaars vanwege de schaarste in de bouw op dit moment met als gevolg dat er tussentijds maatregelen nodig kunnen zijn.

Risico's met indirecte financiële gevolgen

In de analyse is ook aandacht besteed aan risico's die niet directe financiële gevolgen hebben en/of lastig te kwantificeren zijn, maar wel belangrijk zijn voor het realiseren van de doelstellingen van het project. Deze risico's zijn daar waar mogelijk vertaald in de risico-bandbreedtes. Een aantal onderkende risico's, in willekeurige volgorde, zijn:

- Imago van de wijk Harnaschpolder, zoals beeldvorming en negatieve communicatie;
- Macro-economische ontwikkelingen, denk aan vastgoedcrisis en politieke verschuivingen;

- De stuurbaarheid en beïnvloedbaarheid van en op het project wordt overschat (de belangrijkste keuzes zijn gemaakt). Dit heeft te maken met de financiële risico's en het kunnen bijsturen hierop. De belangrijkste keuzes en besluiten zijn in het verleden reeds gemaakt. Voorbeeld hiervan is het verwerven van gronden en vervolgens direct bouwrijp maken van die gronden, zonder daar contractueel goede afspraken over afname van gronden in op te nemen. Gevolg is de hoge rentelast binnen de grondexploitatie.

3.2. Voorhof Noord-West

Doelstelling

De huidige doelstelling van de grondexploitatie Voorhof Noord-West is:

- Een woonmilieu waar bewoners prettig wonen en leven en ondernemers/winkeliers succesvol zaken kunnen doen.

Programmering

De grondexploitatie bestaat nog uit 2 deelplannen met elk een eigen programma.

Hovenpassage / Boven de Hoven:

- De resterende gemeentelijke gronduitgifte bedraagt 598 m².
- De ontwikkelaar realiseert:
 - ca. 47.225 m²/bvo (300 – 400 stuks) woningen, ca. 1.300 – 1.600 parkeerplaatsen en 200m² fietsenstallingen.
 - 9.000 m²/bvo winkels, horeca en dienstverlening (waarvan 4.500 m²/bvo als verplaatsing/vervanging).

Martinus Nijhofflaan / Albert Heijn-locatie:

- De resterende gemeentelijke gronduitgifte bedraagt 257 m².
- De ontwikkelaar realiseert:
 - Woningen (ruim 150 appartementen), ruim 500 parkeerplaatsen en circa 6.000 m²/bvo winkelruimte.

Planning en uitvoering van werkzaamheden

Deelgebied Hovenpassage:

- De bouw van Toren 3 is gestart. De gronden voor Toren 3 zijn reeds geleverd en zijn bouwrijp. Na de verwachte oplevering van Toren 3 dit najaar zal de gemeente het gebied woonrijp maken. Dit is conform het MPG 2018 . Voor deelgebied Hovenpassage zijn de

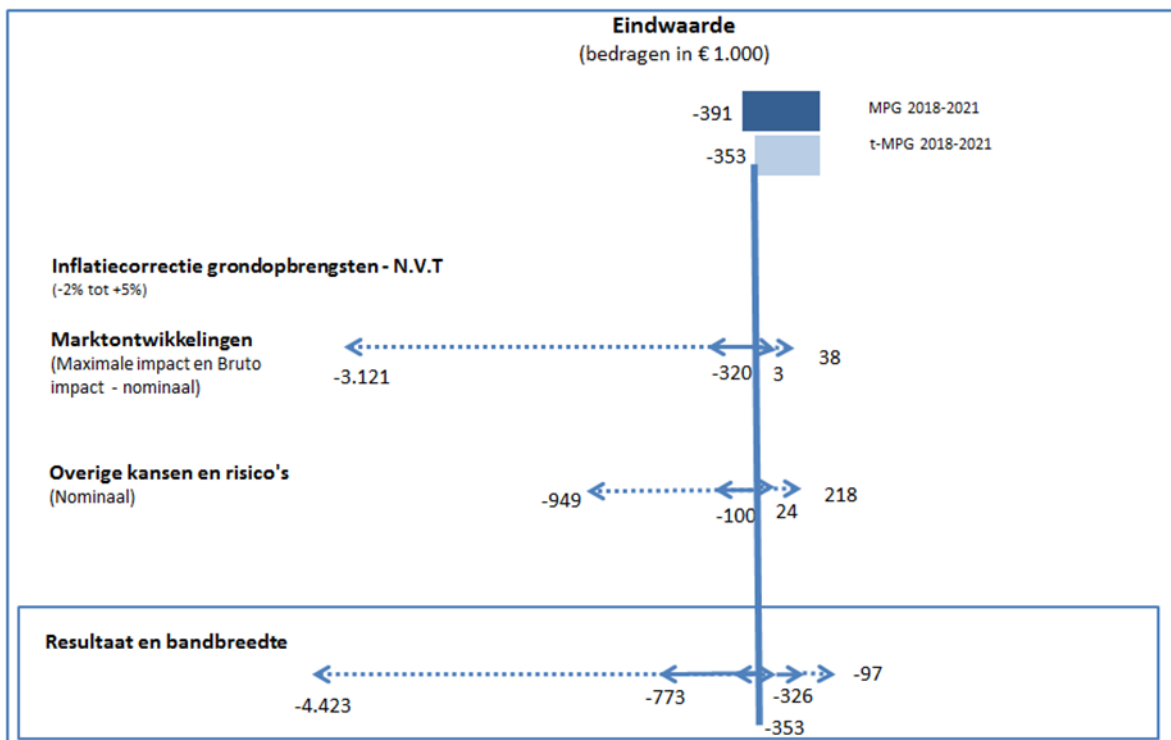
gesprekken over de laatste Fase 4 met de ontwikkelaar gestart. Aanvullend zal voor Fase 4 een nieuwe uitgiftestrategie opgesteld worden die kan leiden tot een nieuwe contractvorm.

Deelgebied AH locatie:

- De bouw voor Fase 1 is afgerond.
- Gesprekken over de afname van Fase 2 zijn gestart.
- Evenals de ontwikkelingen rondom de Hovenpassage begeeft dit deelplan zich ook in de laatste fase om tot afronding te kunnen komen.

Financieel perspectief

In het MPG 2018 is het financieel perspectief van het project geschetst:



Figuur 3.2 – Verwacht resultaat en bandbreedte project Voorhof Noord-West MPG 2018 en T-MPG 2018

In het MPG 2018 is gemeld dat het te verwachten eindwaardesaldo uit zal komen op circa € 0,39 miljoen negatief. Vanwege de hercalculatie van de omslagrente van 2,2% naar 1,9%, verbetert het eindwaarde saldo in dit T-MPG met circa € 40.000,- tot € 0,35 miljoen negatief. De bandbreedte uit figuur 3.2 maakt duidelijk dat het uiteindelijke projectresultaat daarvan kan afwijken en in het bijzonder beïnvloed wordt door externe factoren. De verwachting is dat het projectresultaat zal uitkomen tussen de € 4,4 miljoen negatief en € 0,97 miljoen negatief. De negatieve impact is

voornamelijk toe te schrijven aan het wel of niet doorgaan van de grondverkoop van Fase 2 op de AH-locatie.

De gerealiseerde cashflows in het project zijn voor het jaar 2018 zoals verwacht ten tijde van het MPG 2018.

Uit de risicoanalyse voor het project is gebleken dat geen zicht is op nieuwe risico's ten opzichte van het MPG 2018. De eerder gemaakte veronderstellingen voor de grondexploitatie 2018 voor wat betreft parameters, prijzen en planning zijn nog steeds realistisch.

Risicoanalyse - uitkomsten

- De gehanteerde fasering voor de ontvangst van de contractueel overeengekomen grondprijs kan langzamer zijn dan waarvan nu is uitgegaan. Vanuit het projecthistorie beredeneerd is het nog te grillig om deze type risico's niet meer te benoemen.
- De post onvoorzien binnen het project is mogelijk ontoereikend om eventuele tegenvallers bij aanbestedingen in de civiele sfeer op te vangen.

3.3. Diverse kavels en overige ontwikkelingen

In de vorige paragrafen is inzicht gegeven in de ontwikkelingen op de voor de gemeente twee grootste bouwgronden in exploitaties. De gemeente heeft daarnaast een aantal kleinere kavels en strategische posities die voor verkoop of herontwikkeling in aanmerking komen. Actuele ontwikkelingen in dat kader zijn:

Gebiedsontwikkeling Nieuw Delft

De verantwoording van de financiële voortgang van de gebiedsontwikkeling Nieuw-Delft vindt plaats via de halfjaarlijkse rapportages. De gemeente heeft besloten dat in het najaar van 2018 de gebiedsontwikkeling Nieuw-Delft zal worden ingebed in de reguliere gemeentelijke organisatie en processen, waarna eveneens via het MPG en T-MPG over de stand van zaken zal worden gerapporteerd.

Kruisstraat 71

Voor de locatie Kruisstraat 71 is de opgestelde koopovereenkomst door alle partijen in 2015 getekend. In 2016 is naar aanleiding van vragen en opmerkingen vanuit de stad een nieuwe overeenkomst gesloten op basis van een nieuw bouwplan. Het nieuwe plan heeft invloed op het projectresultaat, echter de verwachting blijft dat na verkoop sprake zal zijn van een positief saldo

waarmee de weerstandscapaciteit kan worden versterkt. Op dit moment loopt een gerechtelijke procedure. De gronden moeten nog juridisch worden geleverd.

Buitenhof

Afgelopen half jaar heeft de gemeente contractuele overeenstemming bereikt voor het laaste bouwveld B. De gemeente verwacht dat de gronden in 2019 geleverd kunnen worden, zodat in datzelfde jaar de grex kan worden afgesloten. Het project begeeft zich daarmee binnen de kaders van de vastgestelde grondexploitatie van het MPG 2018.

Rest Bedrijfskavels

Voor dit project resteren enkel nog de twee bedrijfskavels gelegen in Tanthof Noord-West. Nieuwe gesprekken voor de invulling van deze kavels zijn gestart. In het najaar wordt besloten of, ten tijde van het MPG 2019, de grex voortijdig kan worden afgesloten. Tot nu toe begeeft het project zich binnen de kaders van de vastgestelde grondexploitatie van het MPG 2018.

Vulcanusweg 295-305 / Delft Campus

De gemeente is bezig met een strategievorming voor een groter gebied rondom de Vulcanusweg. Hierbij wordt de koppeling gelegd met het project Schieoevers. Voor deze locatie is geen grondexploitatie vastgesteld. Voor de tijdelijke invulling van de locatie wil de gemeente een pilot uitrollen met betrekking tot Tiny Houses.

Technopolis

Op dit moment zijn geen nieuwe ontwikkelingen sinds vaststelling van het MPG 2018.

Station Zuid / Delft Campus

Het gemeentelijke kavel rondom station Zuid maakt onderdeel uit van de PGO Station Zuid (Zie hoofdstuk 2) waarin ook de koppeling met het project Schieoevers wordt gelegd. Op dit moment wordt onderzoek gedaan naar een uitgiftestrategie.

Juniuslocatie

Over dit project dient nog verdere visievorming en bestuurlijke besluitvorming plaats te vinden. De locatie maakt onderdeel uit van de PGO Buitenhof, locatie Reinier de Graaf.

Gasthuisplaats

Over dit project dient nog verdere visievorming en bestuurlijke besluitvorming plaats te vinden.

Schieoevers

De gemeente voert verkennende gesprekken op Schieoevers-Noord die passen binnen de contouren en doelstellingen van het project Schieoevers. Voor deelgebied Schieoevers-Zuid heeft de gemeente voor het invullen van diezelfde doelstellingen een Wet Voorkeursrecht Gemeente (WvG) voor enkele percelen gevestigd.

Staalweg

Het perceel aan de Staalweg 1 meet 17.536 m². Administratief is het bezit ondergebracht in het vastgoedbedrijf.

De selectieprocedure voor de Staalweg is in maart 2017 gestart en na de zomer van 2017 zijn uit de aanmeldingen 3 visies geselecteerd. Deze visies zijn in oktober 2017 aan de stad en in november 2017 aan de raad gepresenteerd.

Eind april 2018 hebben de partijen projectplannen (verdere uitwerking van de eerdere visies) ingediend. Op basis van de Kwalitatieve toets zijn 2 van de 3 partijen uitgenodigd voor de laatste fase van de selectieprocedure voor de verkoop, de Biedingsfase. De raad is middels diverse brieven over de voortgang geïnformeerd.

Vervolg: In oktober 2018 zal naar verwachting de verkoop voorlopig gegund worden aan 1 partij. Het ingediende plan wordt verder vormgegeven door geselecteerde partij en de verkoop wordt uit onderhandeld. Dit resulteert in een koopovereenkomst en een anterieure overeenkomst. De geselecteerde partij zal in de verdere uitwerking van de plannen ook diverse stakeholders betrekken.

De risico's in deze fase betreffen voornamelijk de markt, de mate van bodemverontreiniging, aanwezigheid van asbest, (behouden van) draagvlak in de omgeving, de haalbaarheid van de benodigde bestemmingsplanwijziging en mogelijke tijdelijke leegstand en verpaupering.

Een aantal beheersmaatregelen zijn en worden genomen, denk aan onderzoek naar bodemsanering en asbest, het opnemen van bewoners in het participatieproces en het bij de ontwikkelende partij laten van de tijdelijke invulling en het leegstandbeheer.

4. Financieel perspectief gemeentelijke grexen

4.1. Verwachting resultaat product Bouwgrondexploitatie 2018 ten opzichte van begroting 2018.

Het resultaat van het product Bouwgrondexploitatie bestaat uit drie componenten. Een toelichting per component is opgenomen onder de tabel. Dit leidt tot een totaal inzicht in het resultaat van het Grondbedrijf.

Resultaat product bouwgrondexploitatie 2018 (bedragen in € 1.000)	Begroot 2018	Verwachte Realisatie 2018	Verschil B-R
	1 Mutatie projectresultaten	838 last	562 last
2 Incidentele baten en lasten	75 last	75 last	-
3 Onrechtmatig Grondgebruik	-	pm	pm
	913 last	637 last	-276 Voordeel

Tabel 4.1 – Verwachting resultaat 2018

1. Mutatie projectresultaten:

Er zijn vanuit de projecten geen signalen dat de actieve grondexploitaties financieel zullen verslechteren. Door de hercalculatie van de omslagrente van 2,2% naar 1,9% verbetert het saldo van de twee negatieve grondexploitaties Harnaschpolder en Voorhof Noord-West in totaal met circa € 0,21 miljoen. Doordat de projectsaldi verbeteren, hoeft de voorziening met een lager bedrag te worden opgerent. Dit voordeel sluit op circa € 66.000,-. Beide bedragen vallen vrij ten gunste van het jaarrekeningresultaat 2018.

2. Incidentele baten en lasten:

Dit betreft het saldo van de baten en lasten die samenhangen met gemeentelijke projecten en kavels (niet zijnde grondexploitaties) en reeds afgesloten projecten. Afwijkingen ten opzichte van het begrote saldo worden verrekend met de algemene reserve weerstandscapaciteit.

De belangrijkste incidentele posten zijn:

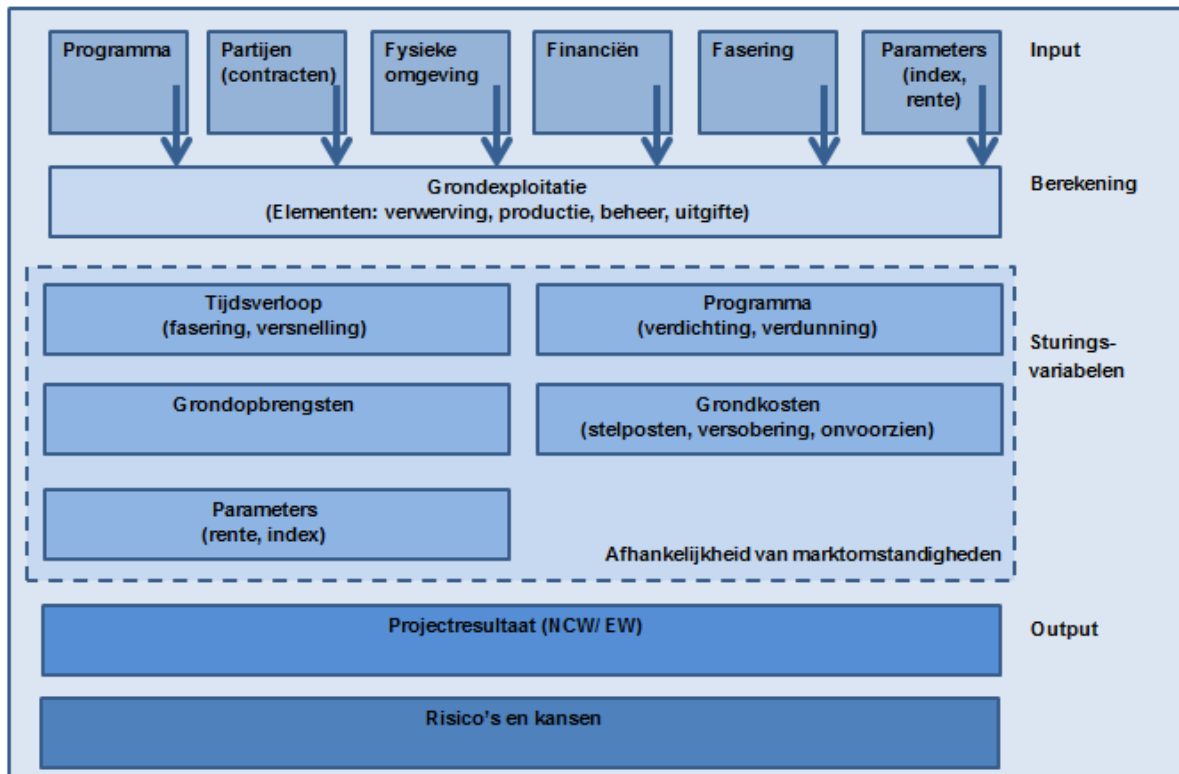
- Budgettaire dekking ten behoeve van de grondverkopen voor het Programma Hoogfrequent Spoorvervoer (PHS).
- Verwerking van de saneringskosten en subsidiabele dekking van het project Buitenwatersloot.

3. Onrechtmatig Grondgebruik:

De financiële verantwoording van het project Onrechtmatig Grondgebruik. Het project is in april 2017 van start gegaan in de wijk Tanthof-Oost. Het projectresultaat is conform beleidsuitgangspunten budgetneutraal. Het project zal verder over de stad worden uitgerold.

5. Verbeteragenda doorontwikkeling beheersing

De gebiedsontwikkeling kenmerkt zich door een hoeveelheid aan variabelen die, al dan niet, in meer of minder mate, stuurbaar zijn door de gemeente. Het samenspel van de sturingsvariabelen is als volgt te visualiseren:



Figuur 5.1 – Variabelen gebiedsontwikkeling (Bron: Deloitte – bewerkt) Uitleg afkortingen: NCW- Netto Contante Waarde. EW- Eindwaarde.

In 2014 is het proces van de grondexploitaties extern ge-audit. De aanbevelingen uit dit onderzoek zijn vertaald naar de thema's waarop de doorontwikkeling van de beheersing zich dient te richten.

Die thema's zijn:

- Sturen op risico's;
- Vooraf informeren;
- Werken met scenario's;
- Organiseren van de countervailing power en
- Interne audits en jaarlijkse externe audit

Hierbij geldt een belangrijke stelregel, dat een betere beheersing een verlies op een project niet uitsluit maar wel eerder in beeld laat komen. Het is dan ook belangrijk om in het project continu te streven naar het minimaliseren van de onzekerheden.

De verbeteragenda is vertaald naar de volgende kernthema's:

- **Verbreiding:** naar verbeterde sturingsinformatie

Als onderdeel hiervan wordt sinds het MPG 2015 al gewerkt met scenario's, meer transparantie (o.a. een vertrouwelijk MPG). Wat in het kader van de verbetering nog wenselijk is, is het organiseren van projectavonden voor de raad en het afstemmen van de wensen van de raad op bijvoorbeeld de opzet van het (T-)MPG. De planning is erop gericht om dit onderwerp bij het MPG 2019 te hebben afgerond.

- **Verdieping:** van operationeel naar tactisch-strategisch

Tot dit onderwerp behoren de borging van de countervailing power (o.a. het scheiden van de functie van planeconoom in een projectplaneconoom enerzijds, en een onafhankelijke portefeuille-/ gebiedseconoom anderzijds is gerealiseerd), de doorontwikkeling van het risicomangement (korthedshalve wordt verwezen naar hoofdstuk 3.1 Harnaschpolder), de uitvoering van audits en het spelconcept ambtelijk/bestuurlijk.

- **Verscherping:** van concept naar praktijk

Hierbij gaat het vooral over de vastlegging van de werkwijze en de onafhankelijke toets op de werkwijze in overeenstemming met de afgesproken werkwijze. De belangrijkste processen zijn inmiddels in concept beschreven. Afronding en vaststelling (inclusief toewijzing proceseigenaren) is voorzien in het 4^e kwartaal van 2018.

De organisatie bevindt zich thans in de overgangssituatie waarbij de verbeteragenda wordt geïmplementeerd en nieuwe rollen worden ingenomen.

De aandacht voor risico's en de aanpak risicomangement is de afgelopen jaren verscherpt. In de verbeteragenda is risicomangement als thema specifiek benoemd. De nadruk ligt vooral op het verkrijgen van een volledig inzicht in de projectrisico's en –kansen, het opstellen van beheersmaatregelen, omdat dit voor de projectleiding leidend is in de aansturing van de werkzaamheden.

In de tweede aanleg is de financiële vertaling relevant. Met de financiële vertaling kan een uitspraak worden gedaan over de verwachte financiële bandbreedte van de projectuitkomst. Daarnaast kan een indicatie worden gegeven over het aan te houden weerstandsvermogen (de financiële buffer). Om te komen tot een goed onderbouwde risicoanalyse worden de volgende stappen gevolgd:

1. Risico inventarisatie met het projectteam;

De risico inventarisatie zoals opgesteld bij het MPG 2018 is als input gebruikt. Deze inventarisatie is verfijnd door vanuit verschillende invalshoeken het project te analyseren. De volgende invalshoeken zijn gebruikt:

- Niveau van het project: Kavel / kavel-overstijgend / project
- Categorie: Financieel economisch / ruimtelijk / technisch / organisatorisch etc.

De uitkomst is een lijst financiële en niet-financiële kansen en risico's.

2. Inschatting van de kans van optreden van de projectrisico's of de projectkansen, zodat een financiële vertaling gemaakt kan worden met financieel specialisten.

3. Valideren van die inschatting met het projectteam

4. Identificeren van de te treffen beheersmaatregelen per projectrisico en projectkans en deze afzetten tegen de post onvoorzien in de grondexploitatie.

Voortdurende Aanbeveling

Doel is te streven naar het continu verscherpen en verkleinen van onzekerheden door middel van het uitvoeren van beheersmaatregelen. Bij de risicoanalyse is dit gericht op de punt schatting en de kans van optreden. Het financieel effect van het projectrisico en – kans wordt bijvoorbeeld nu geduid met een vast bedrag (punt schatting) maar begeeft zich uiteraard in een bandbreedte.

Bij sommige projectrisico's en -kansen is daarnaast sprake van onderlinge afhankelijkheid. Deze onderlinge afhankelijke risico's worden vertaald in de bandbreedte van zowel de kosten- als de opbrengstenanalyse. In de presentatie van de uitkomsten wordt dit inmiddels vanaf het MPG 2018 gesaldeerd.

6. Overige actuele onderwerpen

In deze paragraaf worden actuele thema's belicht die de (gemeentelijke) grondexploitaties beïnvloeden en daardoor in het kader van de beheersing aandacht en nadere uitwerking vragen. Op dit moment speelt het thema:

Nieuwe wetgeving:

1. De invoering van de wet Vennootschapsbelasting per 1 januari 2016.

De implementatie is thans in werking getreden. Onderdeel daarvan is de inschatting van de financiële consequenties. Nadere uitwerking is opgenomen in de navolgende paragrafen.

6.1 De invoering van de wet Vennootschapsbelasting per 1 januari a.s.

Per 1 januari 2016 is de belastingplicht voor de vennootschapsbelasting (vpb) ingevoerd voor ondernemingen van overheden. Deze belastingplicht ligt op het niveau van de gemeente, niet op het niveau van de verschillende ondernemingen die binnen de gemeente zijn te onderkennen. De invoering beoogt, evenals de Wet Markt en Overheid, een gelijkwaardig speelveld te creëren tussen overheidsondernemingen en private ondernemingen.

De implementatie van deze wet is complex.

Onderstaand een korte schets van het proces dat ieder jaar wordt doorlopen:

1. In kaart brengen van de activiteiten en prestaties die opbrengsten genereren. Dit betreft o.a. het leveren van bouwrijpe grond.
2. Beoordelen of deze activiteiten individueel zijn of in samenhang gezien moeten worden. Het gaat dan om de vraag of elke grondexploitatie een individuele activiteit betreft of fiscaal gezien samengevoegd kunnen worden. Dit is landelijk onderwerp van discussie. De voorlopige inschatting is dat fiscaal gezien de activiteiten (dus de grondexploitaties) samengevoegd kunnen worden.
3. Vaststellen of de activiteit kwalificeert als een onderneming:
 - a. Is sprake van een duurzame organisatie van kapitaal en arbeid (het antwoord is ja);
 - b. Wordt deelgenomen aan het economisch verkeer (het antwoord is ja);
 - c. Worden er voordelen beoogd of structurele overschotten behaald (Het antwoord daarop is momenteel nee);

- d. Indien nee, wordt in concurrentie getreden met andere belastingplichtigen en zo ja, kan een particulier van de netto-opbrengst een bescheiden bestaan hebben. Het antwoord hierop is momenteel nee.

De inventarisatie had betrekking op de grondposities waar de gemeente een actieve rol heeft. Het betreft dan in eerste aanleg de grondposities in de projecten Harnaschpolder, Voorhof Noord-West, Buitenhof, Nieuw Delft en de bouwrijpe bedrijfskavels.

De fiscale scan is afgerond en met deskundigen bespreken we nu het vervolgtraject, waaronder de afstemming met de fiscus. Het fiscale beeld is dat de grondexploitaties in 2016, 2017 en 2018 geen onderneming vormen. Daardoor is er geen belasting plicht voor deze jaren.

De scan wordt jaarlijks herhaald. Aangezien de toekomstige waardeontwikkeling van gronden ongewis is, blijft de fiscaliteit altijd een onzekere factor.

6.2 Percentage of Completion (POC-methode)

In de Notitie Grondexploitatie 2016 van de commissie Besluit Begroting & Verantwoording (BBV) is aangegeven op welke wijze rekening gehouden moet worden met tussentijds winst nemen bij positieve grondexploitatiecomplexen. De commissie heeft de afgelopen periode vragen gekregen over dit onderwerp en heeft daarom besloten een nadere uitleg hierover te publiceren, voorzien van een rekenvoorbeeld. Deze nadere uitleg zal worden opgenomen in een in het najaar van 2018 te publiceren actualisatie van de Notitie Grondexploitatie.

Ten tijde van het MPG 2018-2021 heeft de methodiek geleid tot het tussentijds winst kunnen nemen in het project Buitenhof. Voor het T-MPG 2018-2021 zijn er geen nieuwe ontwikkelingen in de gemeentelijke grexen die conform regels en richtlijnen van de Commissie BBV leiden tot een nieuwe tussentijdse winstneming. Bij het aankomende MPG 2019-2022 zal opnieuw worden bekeken of er alsnog aanleiding is om tussentijds winst te kunnen nemen.