



Grondexploitatie Poelgeest 2003

gemeente Oegstgeest

Openbare samenvatting



Sector Grondgebiedzaken
Projectbureau Poelgeest

INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding	4
1.1 Van historie naar de huidige situatie.....	4
1.2 Uitgangspunten herziening grondexploitatie.....	4
2. Uitgangspunten	5
2.1 Werkwijze.....	5
2.2 Berekeningsmethodiek	5
2.3 Parameters.....	6
3. Grondgebruik	6
3.1 Begrenzing en ontsluiting plangebied.....	6
3.2 Uitgangspunten grondgebruik.....	7
3.2.1 Ruimtegebruik.....	7
4. Financiële resultaten	8
4.1 Fasering	8
4.2 Elementenbegroting	8
4.2.1 Algemeen	8
4.2.2 Bodemsanering.....	9
4.2.3 Civieltechnische werken	9
4.2.4 Diversen	10
4.2.5 Plankosten	11
4.2.6 Resultaat van investeringen.....	11
4.3 Opbrengsten	11
4.3.1 Woningbouw	12
4.3.2 Niet-woningbouw.....	12
4.4 Resultaat grondexploitatie	12
5. Financiële onzekerheden	13

5.1	Factoren	13
5.2	Risico's	13
5.2.1	Rente en inflatie	13
5.2.2	Fasering	13
5.2.3	Elementenbegroting	13
5.2.4	Opbrengsten	14
5.2.5	BTW.	14
6.	Optimalisatievoorstellen	14
6.1	Inleiding	14
6.1.1	Achtergrond	14
6.1.2	Uitgangspunten	15
6.1.3	Vastgestelde voorstellen April 2002	15
6.2	Mogelijke aanpassingen in het plan	15
6.3	Resultaat en conclusie	16
7.	Conclusie	16
7.1	Beleidsaanbeveling	16

1. Inleiding

1.1 Van historie naar de huidige situatie

In 1995 is het plan Poelgeest van start gegaan. De toenmalige grondexploitatie had een geraamd tekort van ruim 27 miljoen gulden. In oktober 1996 is het Ontwikkelingsplan Poelgeest opgesteld. De ambitie die daarin is verwoord is “een integraal ontwerp gebaseerd op een concept waarin sprake is van een drie-eenheid:

- De ‘stad in het landschap’ en het ‘landschap in de stad’;
- Duurzaam ontwikkelen in de meest brede betekenis;
- Economische uitvoerbaarheid”.

De economische uitvoerbaarheid is een doelstelling vanaf het begin van de ontwikkeling van Poelgeest. Bij de start van het plan Poelgeest werd er vanuit gegaan dat in de loop van de ontwikkeling van het plan het omvangrijke tekort van de eerste grondexploitatie omgebogen zou kunnen worden naar een budgettair neutraal resultaat. Inmiddels is gebleken dat deze ombuiging naar een budgettair neutraal resultaat van het plan Poelgeest niet haalbaar is.

Het afgelopen jaar 2002 is een zeer turbulent jaar geweest voor Poelgeest. Het streven van het nieuwe projectteam Poelgeest is om te komen tot een realistische verwezenlijking van de ambities die in het verleden zijn geformuleerd, zonder afbreuk te doen aan het unieke karakter van Poelgeest.

De opdracht die bij het herzien van de grondexploitatie Poelgeest aan het projectteam is meegegeven is het opstellen van een realistische grondexploitatie. Dit betekent dat de opbrengsten en de investeringen voor het nog te realiseren gedeelte op basis van reële uitgangspunten tot stand zijn gekomen, voor zover de huidige informatie voor handen is. Wat dit concreet betekent, wordt in de nu volgende rapportage verwoord.

1.2 Uitgangspunten herziening grondexploitatie

De grondexploitatie gaat uit van twee delen:

- Het gerealiseerde deel van het plangebied;
- Het nog te realiseren gedeelte van het plangebied.

Deze tweedeling betekent dat de opbrengsten en investeringen ook op twee manieren in de grondexploitatie zijn verwerkt. Het nog te realiseren deel van het plangebied is voorcalculatorisch opgenomen in de grondexploitatie. De opbrengsten en investeringen van het gerealiseerde deel zijn als boekwaarden in de grondexploitatie opgenomen.

In de nu volgende rapportage zijn voor het opstellen van het grondgebruik, de opbrengsten en investeringen van het nog te realiseren gedeelte van Poelgeest, richtinggevend. Mochten de gegevens in de grondexploitatie betrekking hebben op het totale plangebied dan staat dit in de tekst vermeld.

Bij het opstellen van de grondexploitatie is rekening gehouden met de overeengekomen ruimtelijke uitgangspunten en gewenste kwaliteitsniveaus in het plangebied en het opgestelde realiseringsschema. De opbrengsten en investeringen zijn bepaald op basis van de informatie, zoals deze eind 2002 voor handen is.

2. Uitgangspunten

2.1 Werkwijze

De herziening van de grondexploitatie Poelgeest betekent dat een keuze moet worden gemaakt betreffende de te hanteren werkwijze.

In principe betekent een herziening van een grondexploitatie, dat de vastgestelde grondexploitatie richtinggevend is. Dit uitgangspunt is in deze grondexploitatie losgelaten. De uitgangspunten van de Grondexploitatie Poelgeest augustus 2002 waren in die grondexploitatie niet volledig weergegeven, waardoor niet duidelijk was waarop de grondexploitatie was gebaseerd. Daarnaast maakt het ontbreken van uitgangspunten het niet mogelijk om in de toekomst het plan te bewaken. Hierdoor is niet duidelijk welke activiteiten voor de opgenomen bedragen worden uitgevoerd. In het gehanteerde grondexploitatiemodel is een koppeling gemaakt tussen het grondgebruik (in vierkante meters) en de daarbij behorende eenheidsprijzen (voor een nadere toelichting wordt verwezen naar paragraaf 3.1).

De bovenstaande constatering heeft tot gevolg dat de opbrengsten en investeringen betreffende het gerealiseerde gedeelte van het plangebied als een gegeven in de nieuwe grondexploitatie zijn meegenomen. Zowel voor de opbrengsten als voor de investeringen zijn de boekwaarden tot 1-1-2002 opgenomen in de grondexploitatie en daarnaast zijn de zogenoemde lopende verplichtingen over het jaar 2002 opgenomen.

In de grondexploitatie hebben het Ontwikkelingsplan Poelgeest, oktober 1996 en het Basisinrichtingsplan Poelgeest, mei 1997 en de raadsbesluiten van april 2002 betreffende mogelijke bezuinigingen als basis gediend. Mocht er worden afgeweken van deze basisgegevens dan staat dit in de rapportage vermeld.

2.2 Berekeningsmethodiek

Voor de grondexploitatieberekening voor het nog te realiseren gedeelte van het project Poelgeest wordt gebruik gemaakt van het grondexploitatiemodel van Metafoor B.V. In dit rekenmodel is het nog te realiseren plangebied verantwoord. Dit betreft zowel de aanwending van het gebied in uitgeefbare grond, als de benodigde openbare voorzieningen. De grondgebruikanalyse vormt de basis van het rekenmodel, zodat sprake is van een grondgebonden voorcalculatie.

Door uit te gaan van het grondgebruik voor de grondexploitatieberekening is het mogelijk om snel en interactief wijzigingen van de input door te rekenen hetgeen van belang is voor de beheersing en bewaking van het gehele planproces.

De grondgebruikanalyse is gekoppeld aan een Geografisch Informatiesysteem (GIS) zodat de oppervlakteanalyse direct is gekoppeld aan een kadastrale ondergrond.

Het grondgebruik is enerzijds sterk bepaald door de gekozen stedenbouwkundige oplossingen met een gewenste beeldvorming, verwoord in het Basisinrichtingsplan Poelgeest (d.d. mei 1997) en anderzijds door het woningbouwprogramma. De hierop gebaseerde grondgebruikanalyse vormt een belangrijk uitgangspunt voor de financiële haalbaarheid van het plan.

In de grondexploitatieberekening wordt gebruik gemaakt van de dynamische eindwaarde methode. Naast de rente wordt rekening gehouden met inflatie, kosten- en opbrengstenstijging. De rentekosten worden jaarlijks berekend over het saldo van het voorafgaande jaar plus de rente over de kasstroom van het lopende jaar gerekend vanaf halverwege het jaar. Het planresultaat van de grondexploitatieberekening is als Eindwaarde (EW) en als Contante waarde (CW) gepresenteerd. De Eindwaarde vermeldt het resultaat ten tijde van het eindjaar (per 31-12-2005), inclusief kosten-

en opbrengstenstijgingen en rente. Contante waarde is het resultaat van de grondexploitatie teruggerekend naar dit moment. De contante waarde betekent niets anders dan het bedrag dat nu moet worden gereserveerd om (in dit geval) het tekort van de grondexploitatie te kunnen afdekken in het eindjaar van de grondexploitatie (per 31-12-2005).

De kosten en opbrengsten zijn berekend op basis van prijspeil 1-1-2002 en de genoemde bedragen zijn alle exclusief BTW.

2.3 Parameters

In de grondexploitatie zijn verschillende parameters gehanteerd. Deze parameters betreffen rekenfactoren die op basis van gemaakte afspraken worden vastgesteld. In de onderliggende grondexploitatie is het gemeentelijke beleid richtinggevend. Voor de verschillende parameters zijn de volgende percentages in de grondexploitatie opgenomen:

Parameter	Percentage
▪ Rentevoet	5%
▪ Opbrengstenstijging	3%
▪ Kostenstijging	3%

Tabel 1: Hoogte percentages van de gehanteerde parameters

3. Grondgebruik

3.1 Begrenzing en ontsluiting plangebied

Het plangebied van Poelgeest is gemeentegrens overschrijdend. Het plangebied ligt zowel op het grondgebied van de gemeente Oegstgeest, als op het grondgebied van de gemeenten Warmond (Klaas Hennepolder en de Veerpolder) en Leiden (het Trekvaartplein, woonwagenlocatie). Poelgeest wordt aan de zuid- en westzijde begrensd door de Haarlemmertrekvaart, aan de oostzijde door de spoorlijn Leiden-Haarlem en aan de noordzijde door de bebouwde kom van Warmond.

In het stedenbouwkundig ontwerp (Ontwikkelingsplan Poelgeest oktober 1996) is het plangebied tweezijdig ontsloten:

- Een brug over de Haarlemmer Trekvaart (Lange Voort brug)
- Spoortunnel naar de Gooimeerlaan in de Merenwijk (grondgebied Leiden)

Deze hoofdverkeersontsluitingen betreffen nieuw aan te leggen ontsluitingen. Voor de tijdelijke ontsluiting van het plangebied is gebruik gemaakt van een tijdelijke brug over de Haarlemmertrekvaart ten hoogte van de ijsbaan Poelgeest. De huidige brug over de Haarlemmer Trekvaartweg (Kwaakbrug) blijft gehandhaafd, maar maakt geen deel uit van de hoofdontsluitingsstructuur van het plan Poelgeest.

Daarnaast zijn er drie langzaamverkeerontsluitingen aan de oostzijde van het plangebied, deze sluiten aan op de bestaande langzaamverkeerstructuur van de gemeente Leiden.

3.2 Uitgangspunten grondgebruik

Als uitgangspunten met betrekking tot het grondgebruik zijn het Ontwikkelingsplan Poelgeest van oktober 1996 en het Basisinrichtingsplan Poelgeest van mei 1997 gehanteerd.

Zoals in paragraaf 2.1 is aangegeven, is voor het opstellen van de nog te realiseren opbrengsten en investeringen het nog te realiseren gedeelte van belang. In de functiekaart die is opgesteld zijn dan ook de functies met betrekking tot dit gedeelte ingetekend.

Het nog te realiseren gedeelte van Poelgeest betreft de volgende subprojecten:

- Kwaakboog
- Serres
- Clusiuslaan
- Broekerhofjes-Noord
- Heemlandterras 1-6
- Heemlandterras 10-14
- Renbaan-Noord
- Burcht Holle Mare
- Tuinmuur-Noord
- Waterbuurt
- Lange Voortse Strip
- Veerpolder

3.2.1 Ruimtegebruik

Voor het nog te realiseren gedeelte is een functiekaart opgesteld. De op de tekening aangegeven functies, bestaande uit verharding, water, groen en uitgeefbaar terrein, zijn ingemeten en overgenomen in de exploitatie.

In hoofdzaak is het plan als volgt ruimtelijk in vierkante meters opgedeeld:

Exploitatiegebied			
Plangebied	800.614		
Buiten beschouwing (zie toelichting)	592.374	-	
Exploitatiegebied	208.240		
Hoofdstructuur			
Verharding aansluiting Lange Voort brug		1.593	
Water		18.006	+
Subtotaal Hoofdstructuur			19.599
Woningbouw			
Uitgeefbaar		60.366	
Verharding		47.491	
Groen/water		80.784	+
Subtotaal woningbouw			188.641
Totaal exploitatiegebied			208.240

Tabel 2: Ruimtegebruik te realiseren deel (in m2)

Onder 'Buiten beschouwing' vallen verschillende gronden in het plan:

- reeds gerealiseerde gedeelte van Poelgeest;
- het Trekvaartplein (de woonwagenlocatie);
- de Kwaakhaven (particuliere ontwikkeling)
- de Klaas Hennepoelpolder;
- de Veerpolder;
- en de bestaande bebouwing.

'Buiten beschouwing' in het grondgebruik betekent niet dat de genoemde gronden ook wat betreft investeringen en opbrengsten buiten beschouwing zijn gelaten. De opgenomen stelposten zijn benoemd in de investeringsbegroting.

De Kwaakhaven zal door Bouw- en ontwikkelingsmaatschappij Jansen Rijkwetering BV particulier worden ontwikkeld. Bouw- en ontwikkelingsmaatschappij Jansen Rijkwetering BV legt tevens de openbare voorzieningen (bijvoorbeeld verharding, riolering en verlichting) aan, die in de toekomst om niet over gaan naar de gemeente Oegstgeest. Voor dit bouwplan zijn geen investeringen en geen opbrengsten in de grondexploitatie opgenomen.

Het grondexploitatiegebied betreft het nog te realiseren gedeelte Poelgeest.

4. Financiële resultaten

4.1 Fasering

Voor het maken van de grondexploitatieberekening is uitgegaan van een globale fasering met als basis de uitgifte van de woningen in de verschillende subprojecten. De uitgifte is globaal voor alle deelprojecten ingeschat van 1-1-2004 (start) tot 1-7-2005 (gereed).

Het bouwrijp maken van de gronden wordt gemiddeld een half jaar voor het begin van de uitgifte gestart. Het woonrijp maken van de gronden duurt gemiddeld een half jaar vanaf het einde van de uitgifte. Deze globale fasering heeft als basis gediend voor de faseringen van de investeringen voor het bouw- en woonrijpmaken van de grond.

In de bovenstaande fasering is rekening gehouden met het opschuiven van de uitgifte van de woningen doordat er extra tijd gereserveerd is voor de nadere bodemonderzoeken en bodemsanering. De overige civiele werken, zoals de spoortunnel en de inrichting van de Veerpolder hebben een eigen fasering. Waarbij bijvoorbeeld voor de spoortunnel wel rekening is gehouden met het gereed zijn van de woningen aan de Clusiuslaan.

4.2 Elementenbegroting

4.2.1 Algemeen

In het Basisinrichtingsplan Poelgeest staat, zoals de titel van het plan aangeeft, de inrichting van Poelgeest weergegeven. Voor de grondexploitatie zijn drie elementen van belang:

- waar is welke functie gepland;
- de hoeveelheid vierkante meter per functie;
- de na te streven kwaliteit van de verschillende functies.

Dit betekent dat de beeldkwaliteit zoals deze in 1997 is bepaald, voor de grondexploitatie richtingevend is geweest.

In een beperkt aantal opzichten is hiervan afgeweken:

- de ontwikkeling van het Trekvaartplein is niet in de exploitatie opgenomen (zowel wat betreft de investeringen als de opbrengsten);
- de gronden in het noorden van de Veerpolder die in eigendom zijn van Van Dijk zijn geen onderdeel meer van de grondexploitatie. Dit betekent dat deze gronden niet worden verworven en dat de gronden niet worden ingericht;

- voor de inrichting van de boerderij Zwetsloot als Milieu educatief centrum zijn geen kosten opgenomen.

De hoeveelheden die in de investeringsraming zijn opgenomen, zijn ontleend aan het grondgebruik. De prijzen zijn gebaseerd op het kwaliteitsbeeld van het basisinrichtingsplan en sluiten aan bij het gerealiseerde gedeelte. Door een kostendeskundige is, in overleg met Civiele Techniek van de gemeente Oegstgeest, een prijzenboek conform marktprijzen opgesteld. In de volgende subparagrafen worden de gehanteerde eenheidsprijzen en de daarbij behorende uitgangspunten toegelicht.

4.2.2 Bodemsanering

Uit een inventarisatie naar de uitgevoerde onderzoeken ten aanzien van de bodemgesteldheid is naar voren gekomen dat de percelen voor de Serres, Kwaakboog en de bodem nabij de Lange Voortbrug verontreinigd zijn. De kosten voor sanering van deze gronden zijn in het verleden niet opgenomen in de grondexploitatie. De Milieudienst West-Holland heeft een eerste indicatie gegeven van de saneringskosten (inclusief de saneringskosten voortkomend uit de aanleg van de Lange Voortbrug) en de kosten voor nader onderzoek in het nog te realiseren gedeelte van Poelgeest.

4.2.3 Civieltechnische werken

Algemeen

In mei 1997 is door Heidemij Advies BV een rapport uitgebracht met resultaten van het grondonderzoek en adviezen voor het bouwrijp maken van Poelgeest (Plan voor duurzame inrichting). Dit plan is richtinggevend geweest voor het bepalen van de te hanteren kwaliteiten voor de elementprijzen in de investeringsbegroting. In de elementprijzen is rekening gehouden met de AKWR (algemene kosten winst en risico) voor de aannemer (21%) en een percentage voor onvoorzien kosten (5%)

Grondwerk

In de hoofdpост grondwerk zijn onder meer volgende subposten opgenomen:

- Aanleg van water;
- Afgraven van de verschillende gronddepots.

De aanleg van het water betreft het afgraven en de inrichting van de wateroeverlijnen met rietachtige beplanting. In de elementprijs voor water zijn zowel de kosten voor het bouwrijp maken, als woonrijp maken van het water opgenomen.

Het afgraven van de gronddepots betreft het afgraven van de grondopslag ten oosten van de Serres en op de gronden van de Waterbuurt. In deze post zijn tevens de kosten opgenomen voor het vervoer van de grond naar elders in de gemeente Oegstgeest.

Ophoging

In deze post zijn de kosten voor de ophoging van de verharding ten behoeve van de Serres en Kwaakboog opgenomen. Tevens omvat deze post de kosten voor de IFCO-methode (methode voor de afvoer van water in de gronden), die gebruikt wordt voor het bouwrijp maken van de Waterbuurt.

Bouwrijp maken

De weergegeven posten bouwweg betreffen de bouwwegen ten behoeve van de ontsluiting van de verschillende bouwprojecten. Gezien het verschil in bodemgesteldheid zijn verschillende soorten bouwwegen in de elementenbegroting opgenomen.

Voortkomend uit het verschil in bodemgesteldheid ten westen (de Serres en Kwaakboog) en ten oosten (overige bouwplannen) van de hoogspanningszone, zijn de kosten voor de riolering gedifferentieerd. Verder zijn de kosten voor huisaansluitingen opgenomen. Dit betreffen de kosten

voor de aanleg van de huisaansluiting vanaf het rioleringsstelsel tot aan de erfgrans. Tevens zijn ten behoeve van de riolering drie posten voor persleiding en daarnaast een pompput ten behoeve van Simontjesveld-Zuid opgenomen.

Tenslotte zijn in de hoofdkostenpost Bouwrijp maken de investeringen opgenomen voor de aanleg van brandkranen. De norm voor het aantal brandkranen is 4 brandkranen per 10.000m² uitgeefbaar terrein.

Woonrijp maken

Voor het aan te leggen groen in en direct rondom de bouwplannen en ook voor de inrichting van micro-groen rondom de woningen is uitgangspunt het Landschapsplan van DS (d.d.3-11-1999). Het betreft zowel de aanleg van gras en riet als de aanleg van hagen en struiken en bomen (in gras). Daarnaast is een post 'bomen in verharding' opgenomen.

De hoeveelheid verharding (woonstraat, fietspad, voetpad en parkeren) is in overeenstemming met de functiekaart en komt voort uit het Basisinrichtingsplan. Woonstraat, voetpad en parkeren worden in gebakken klinkers uitgevoerd. Het fietspad betreft asfalt met een rode slemlaag.

Tenslotte zijn in de hoofdkostenpost woonrijp maken investeringen opgenomen voor de uitvoering van het speelplaatsenplan (Basisinrichtingsplan mei 1997).

Civiele constructies

De brug in de J.P. Thijssenlaan over de Holle Mare is apart in de elementenbegroting opgenomen. Volgens het Basisinrichtingsplan is dit een gescheiden brug voor beide rijrichtingen.

Vanwege de geldende geluidsnormen is het noodzakelijk de kosten van de aanleg van een geluidsscherm (940m) langs de spoorbaan Leiden-Haarlem op te nemen. Railinfrabeheer zal voor rekening en risico van de gemeente de uitvoering op zich nemen. De gemeente heeft nauw overleg met Railinfrabeheer over de aanleg van het geluidsscherm.

Het project Poelgeest wil zich graag profileren als een hoogwaardige woonwijk, waarin ook kunst een belangrijk element van de woonomgeving uitmaakt. Daarom is midden in het plangebied een tweetal kunstwerken gepland.

Tevens is onder deze hoofdkostenpost de demontage en afvoer van de tijdelijke brug over de Haarlemmertrekvaart ten hoogte van de ijsbaan opgenomen.

Op basis van het Landschapsplan van DS Landschapsarchitecten (d.d. 3-11-1999) in combinatie met het bestek voor de inrichting van de Klaas Hennepoelpolder (Oranjewoud) is een eenheidsprijs bepaald voor de inrichting van de Veerpolder. De werkzaamheden betreffen het aanpassen van de watergangen, het verlagen van onderdelen van de Veerpolder, de aanleg van stuwen ten behoeve van het waterhuishoudingplan, het inzaaien met gras en de aanleg van een onverhard pad door de Veerpolder.

Ten behoeve van de aanleg van de tunnel moet de huidige watergang in de spoorzone worden verlegd. Dit gebeurt door middel van de aanleg van een betonnen duiker.

4.2.4 Diversen

Boekwaarde en lopende verplichtingen

Voor het project Poelgeest zijn er reeds veel werken, zowel voorbereidende als uitvoerende, verricht. De boekwaarde in de grondexploitatie is overgenomen uit de gemeentelijke financiële administratie per 1 januari 2002, waarin de reeds opgenomen kosten ten behoeve van het project staan vermeld, en uit de gemeentelijke jaarrekening (2001), die door de raad is vastgesteld en door accountants is goedgekeurd.

Naast de boekwaarde kent een project dat in de uitvoering is ook de zogenoemde lopende verplichtingen. Dit betreffen de bedragen die zijn gekoppeld aan de werken die gedurende een jaar

worden uitgevoerd, maar nog niet toe te schrijven zijn aan een boekwaarde. Voor het jaar 2002 zijn verschillende verplichtingen aangegaan door middel van het verlenen van opdrachten. Deze opdrachten zijn gedurende dit jaar geheel dan wel gedeeltelijk afgerond. De lopende verplichtingen zijn uit de gemeentelijke financiële administratie overgenomen .

Een analyse van de genoemde boekwaarde is op dit moment nog niet te geven. Dit heeft twee oorzaken. Ten eerste wordt op dit moment door de gemeentelijke afdeling Planning en Control een uitsplitsing van de boekwaarde uitgewerkt, deze uitsplitsing was tijdens het opstellen van onderliggende rapportage nog niet bekend. Ten tweede zal voor een gedegen analyse van de boekwaarde een link moeten worden gelegd van de projectadministratie Poelgeest naar de financiële administratie (gemeentebreed). Op dat moment kan worden bekeken welke activiteiten voor welke bedragen zijn uitgevoerd. Om de toekomstige bewaking van de grondexploitatie op bedragen en activiteiten vorm te geven, moet het toetsen van de te verlenen opdrachten aan de grondexploitatie vorm worden gegeven.

Locatiesubsidie

Bij de start van het project Poelgeest is door het ministerie van VROM aangegeven dat de gemeente Oegstgeest in aanmerking kwam voor een locatiesubsidie voor 1030 woningen. Aan het verkrijgen van deze locatiesubsidie was een aantal voorwaarden verbonden. Ten eerste dienden de 1030 woningen voor 31 december 1999 gereed of in aanbouw te zijn. Tevens was er de voorwaarde dat minimaal 824 woningen gerealiseerd zouden zijn op de gestelde datum. De gemeente Oegstgeest heeft niet aan deze voorwaarden kunnen voldoen.

De locatiesubsidie voor 774 woningen blijft gelden, de locatiesubsidie voor de overige woningen is stopgezet. Dit betekent dat een deel van de locatiesubsidie moet worden terugbetaald aan VROM. De gemeente gaat voorlopig nog niet akkoord met deze betaling en heeft beroep aangetekend. Vooralsnog is wel een bedrag als terugvordering opgenomen in de investeringsbegroting.

Tijdelijke voorzieningen

In de post diversen is de huur van de tijdelijke voorzieningen op het terrein van de Renbaan-Noord opgenomen. Tevens omvat deze post de demontage en afvoer van deze tijdelijke voorzieningen.

4.2.5 Plankosten

Om een bedrag in de grondexploitatie te reserveren voor de voorbereidings-, toezicht- en uitvoeringskosten (VTU) is een percentage van 24% over de civieltechnische kosten gehanteerd. Naast deze post VTU zijn ook kosten in de grondexploitatie opgenomen voor communicatie en het tijdelijk beheer van de openbare voorzieningen.

Tenslotte is in de post 'plankosten' een bedrag opgenomen voor het onderhoud van het groen. Normaliter betreffen dit de kosten voor beheer en onderhoud gedurende een jaar na oplevering van een bouwplan. Deze kosten zijn dan ook opgenomen in de grondexploitatie.

4.2.6 Resultaat van investeringen

Het totaal bedrag aan investeringen dat is opgenomen in de grondexploitatie bedraagt € 61.200.000,- (afgerond op 1000,-). Dit bedrag is een cumulatie van de boekwaarde (€ 28.675.000,-) en het nog te realiseren deel (€ 32.527.000,-).

4.3 Opbrengsten

De opbrengsten in het plan zijn in drie elementen op te splitsen, te weten de woningbouw, de niet-woningbouw en de te ontvangen bijdragen.

4.3.1 Woningbouw

De woningbouw betreft zowel de goedkope sociale huur- en koopwoningen als de vrije sectorwoningen. Het aantal woningen komt voort uit de contracten en afspraken die zijn gemaakt met de verschillende ontwikkelaars. De grondopbrengsten zijn deels begroot door middel van de methode van grondquotes en die door middel van wat conform contracten en afspraken met de ontwikkelaars vastligt.

Voor woningbouw wordt in beginsel gewerkt met een opbrengst die is uitgedrukt als een percentage van de vrij op naam (VON) prijzen, de zogenaamde grondquote. Dit percentage is niet constant, maar is afhankelijk van de hoogte van de VON-prijzen. De VON-prijzen van de woningbouw en de grondprijzen van de overige functies zullen jaarlijks vooraf met een prijsindex worden bijgesteld.

In vergelijking met de grondopbrengsten uit de grondexploitatie van augustus 2002, zijn de thans begrote grondopbrengsten lager.

4.3.2 Niet-woningbouw

De niet-woningbouw is gelegen in de Clusiuslaan en het gaat om 4152m². Dit betreft de volgende voorzieningen:

- Huisarts;
- Tandarts;
- Supermarkt;
- Kinderopvang;
- Dagopvang van de Willem van den Berg Stichting.

Huuropbrengsten tijdelijke voorzieningen

Op Renbaan-Noord is een aantal tijdelijke voorzieningen gevestigd voor kinderopvang, een tandartspraktijk, een huisarts en de Stichting Willem van den Bergh. Deze voorzieningen zullen uiteindelijk een bestemming krijgen aan de Clusiuslaan. Tot die tijd kunnen ze op Renbaan-Noord blijven. De gemeente heeft huurovereenkomsten gesloten met de betreffende instanties.

Bijdragen

Verder is een aantal subsidies toegezegd voor de ontwikkeling van het kunstwerken Waterrad en de Watermonden.

Resultaat opbrengsten

De totale grondopbrengsten (prijspeil 01-01-2002) woningbouw (inclusief de lopende verplichtingen) en de huuropbrengsten tijdelijke voorzieningen bedragen € 45.252.000,-.

4.4 Resultaat grondexploitatie

De contante waarde van grondexploitatie Poelgeest per 1-1- 2002 bedraagt € 15.840.000,- nadelig. De eindwaarde is € 19.490.000,- nadelig.

5. Financiële onzekerheden

5.1 Factoren

Gedurende de exploitatieperiode kunnen de uitgangspunten, zoals die nu als basis hebben gediend, zich wijzigen. Dit is afhankelijk van interne en externe factoren. Externe factoren kunnen zich afspelen op zowel nationaal, regionaal als gemeentelijk niveau. Externe factoren kunnen niet of nauwelijks worden beïnvloed, deze zijn een gegeven. Interne factoren hebben betrekking op activiteiten binnen het project. De interne factoren zijn te beheersen door een adequaat management van kansen en bedreigingen; goede planbegeleiding en planning is essentieel op basis van transparante budgettering en kosten- en opbrengstenbewaking. Ten aanzien van de grondexploitatie is een aantal risicofactoren bekeken. Er is ook een 'positieve' onzekerheid ten aanzien van een mogelijke opbrengstenverhoging.

5.2 Risico's

5.2.1 Rente en inflatie

Met betrekking tot de rente en inflatie is een variant met verschillende waarden voor de rente, de kostenstijging en de opbrengstenstijging doorberekend. Er kan worden gesteld dat een rentedifferentiatie (5%) geen verstrekkende gevolgen heeft voor het resultaat, dit in tegenstelling tot een differentiatie van het opbrengsten- en kostenstijgingspercentage (beide 3%).

5.2.2 Fasering

In de huidige fasering wordt er vanuit gegaan dat de planologische procedures zodanig in de planning worden ingepast dat bij een normaal verloop van de planologische procedures deze niet tot vertraging leiden. Het verloop van de procedures is op dit moment echter niet te voorspellen, en het kan zijn dat een bouwplan vertraging oploopt met als consequentie dat de opbrengsten opschuiven richting het eindjaar van de exploitatie. Dit betekent dat over een kortere periode rente over die opbrengsten kan worden berekend. Daarnaast zou de fasering uit de pas kunnen lopen doordat de verwachte en of mogelijke saneringswerkzaamheden meer tijd in beslag gaan nemen. Dit betekent een verhoging van de rentekosten doordat de investeringen op een eerder moment plaatsvinden ten opzichte van het einde van het plan.

5.2.3 Elementenbegroting

Sanering

Zoals in hoofdstuk 4 is aangegeven, wordt er op korte termijn uitgebreid onderzoek gedaan naar de bodemgesteldheid en de gevolgen voor bodemsanering. Het kan zijn dat de conclusie van het onderzoek zal zijn dat de begrote post sanering niet toereikend zal zijn. Naar verwachting is er in het tweede kwartaal van 2003 hierover meer duidelijkheid.

Grondwerk

Op dit moment wordt er vanuit gegaan dat de grond in het gronddepot niet is vervuild. Er dient onderzoek te worden gedaan naar eventuele bodemverontreiniging in het gronddepot. Vervuilde grond betekent extra kosten voor de sanering. Daarnaast moet worden onderzocht of de grond uit de gronddepots in de gemeente Oegstgeest zelf kan worden opgeslagen. Mocht dit niet het geval

zijn, dan brengt dit extra kosten met zich mee, doordat de grond elders moet worden opgeslagen. Het streven zal zijn deze grond in het project op te slaan.

Plankosten

Zoals in hoofdstuk 4 al is weergegeven is in de grondexploitatie een percentage van 24% gehanteerd voor de bekostiging van de voorbereidings-, toezicht- en uitvoeringskosten. Doordat niet geheel duidelijk is welke reguliere publieke taken ook ten laste van de grondexploitatie komen, zou het kunnen zijn dat het begrote bedrag voor plankosten niet voldoende is. Het is zaak om in de komende maanden hiervan een goed beeld te verkrijgen.

Planschade

Gezien het feit dat er tot op heden geen planschadeonderzoek is uitgevoerd, is het moeilijk in te schatten hoe hoog de post planschade moet worden begroot. Voorlopig moet dit als een mogelijk risico worden opgenomen. De post planschade is als pm-post in de grondexploitatie opgenomen.

5.2.4 Opbrengsten

Afzet woningbouw

Eén van de risico's die een plan bedreigt, is dat er afzetproblemen ontstaan tengevolge van een onverwachte langere zettingsperiode of door marktontwikkelingen in de woningbouw.

5.2.5 BTW.

Met ingang van 1 januari 2003 treedt het BTW-compensatiefonds in werking. Vanaf deze datum zal de bestaande regelgeving voor de verrekening van BTW bij grondexploitaties, beter bekend als de resolutie BTW-28, komen te vervallen.

Met ingang van 2003 kan alle BTW, die kan worden toegerekend aan zogenoemde overheidsactiviteiten (zoals de aanleg van wegen, straten, pleinen en openbaar groen) worden gedeclareerd bij het BTW-Compensatiefonds. Dit heeft dan geen financiële consequenties meer voor de grondexploitatie. Voor wat betreft de afrekening van de omzetbelasting volgens de oude regelgeving zal per peildatum 31 december 2002 een fiscale nacalculatie worden opgesteld die de basis zal vormen voor een met de belastinginspecteur aan te gane afrekenovereenkomst. Op dit moment is nog niet aan te geven, tot welke resultaten de fiscale nacalculatie zal leiden.

6. Optimalisatievoorstellen

6.1 Inleiding

6.1.1 Achtergrond

De gemeenteraad heeft in september 2002 aangegeven dat er in januari 2003 een realistische grondexploitatieberekening van het plangebied Poelgeest moet worden vastgesteld. Dit heeft geresulteerd in deze exploitatieberekening met een tekort van ca. €15,5 miljoen.

In het verleden is door de gemeenteraad een voorziening getroffen voor de dekking van het toenmalige tekort van de grondexploitatie Poelgeest. Vanuit algemene middelen is een bedrag van 7 miljoen euro in de programbegroting 2003-2006 gereserveerd voor het tekort in het plan Poelgeest.

Dit betekent dat er in ieder geval nog dekking moet worden gevonden voor het resterende tekort van ca. 8,5 miljoen euro.

Voor de dekking van dit bedrag is in onderliggende rapportage een aantal optimalisatie- en ombuigingsmogelijkheden weergegeven.

6.1.2 Uitgangspunten

De te optimaliseren grondexploitatieberekening is gebaseerd op de originele uitgangspunten zoals vastgesteld in 1997. Bij het opstellen van de optimalisatie- en ombuigingsvoorstellen is niet terughoudend gekeken naar de mogelijkheden. In de toekomst zullen de optimalisatie- en ombuigingsvoorstellen verder moeten worden uitgewerkt. De mogelijke ombuigingen betekenen ingrijpende veranderingen van de uitgangspunten van het plan Poelgeest. Een hoge kwaliteit zal echter een aandachtspunt blijven.

6.1.3 Vastgestelde voorstellen mei 2002

In deze paragraaf wordt ingegaan op de verschillende voorstellen voor het ombuigen van het tekort zoals vastgesteld in april 2002. De inhoud van de vastgestelde voorstellen wordt kort weergegeven. Daarnaast wordt ingegaan op de mogelijkheid om deze voorstellen door te voeren.

Versnellen van de woningbouw.

De fasering zoals deze is voorgesteld in mei 2002 is niet haalbaar. Besparingen of extra inkomsten volgend uit een versnelling van de fasering zijn dan ook niet te verwachten.

Versoberen stadspark

De voorgestelde versobering van het stadspark is doorgevoerd in de groenprijs.

Niet realiseren van het Milieu Educatief Centrum (MEC) en het niet aankopen van Van Dijk (Veerpolder). De kosten voor de realisatie van het MEC en het aankopen van de gronden van Van Dijk zijn niet in de huidige grondexploitatie opgenomen. Tevens is in de stelpost voor de inrichting van de Veerpolder gerekend met de kleinere oppervlakte als gevolg van het niet aankopen van de gronden van Van Dijk en de aanleg van een extra dijk.

Bezuiniging inrichting Veerpolder

De kosten voor de inrichting van de Veerpolder zijn gebaseerd op het Landschapsplan van DS en het bestek voor de Klaas Hennepoelpolder. De versobering van de inrichting van de Veerpolder zoals besloten in de raadsvergadering van april 2002 betekent dat er geen verdere kosten voor de inrichting en aanplant worden opgenomen en dat de Veerpolder niet wordt afgegraven zoals in het plan van DS staat weergegeven.

Bijkomende kosten

De kosten voor het aantrekken van een controller zijn verwerkt in het VTU-percentage.

Verhogen opbrengst van de nog te verkopen woningen

Zoals in paragraaf 4.3.1 'Opbrengsten woningbouw' al is vermeld kan in beginsel voor 48% van de nog te realiseren woningen de grondprijs worden geoptimaliseerd. Ten aanzien van deze bouwplannen zijn nog geen contracten met betrekking tot de grondopbrengsten afgesloten.

6.2 Mogelijke aanpassingen in het plan

De mogelijke aanpassingen in het plan Poelgeest die een verlaging van het tekort kunnen bewerkstelligen, vallen uiteen in twee delen:

- a. optimaliseringen binnen de huidige kwaliteit van het plan Poelgeest;

b. ombuigingen van de uitgangspunten van het plan Poelgeest.

Bij de ombuigingsvoorstellen wordt bijvoorbeeld gedacht aan:

- Laten vervallen van de aanleg van de spoortunnel naar de Merenwijk in Leiden;
- Laten vervallen van de bijdrage van de gemeente aan de geplande parkeergarage in de Clusiuslaan;
- Het ombuigen van sociale koopwoningen naar vrije sector woningen;
- Verandering van de inrichting van de Klaas Hennepoelpolder;
- Inpassing van een bouwplan in het huidige Heemzicht (park in Poelgeest, nabij hoogspanningszone);
- Bebouwing van de Veerpolder;
- Bebouwing van het terrein van de huidige ijsbaan Oegstgeest aan de Oegstgeesterweg.

Het is de bedoeling om voor deze voorstellen afzonderlijke plannen van aanpak op te stellen. Daarin wordt uitdrukkelijk rekening gehouden met bevolkingsparticipatie en inspraak.

6.3 Resultaat en conclusie

De voorgestelde ombuigingen en optimalisatiemogelijkheden leiden tot een mogelijke vermindering van het tekort met ruim € 15 miljoen.

Zoals in de inleiding van dit hoofdstuk al is aangegeven, was de insteek van dit hoofdstuk om mogelijke ombuigingen en optimalisatiemogelijkheden naar voren te brengen. De eerste stap is nu om een afweging te maken welke mogelijkheden verder moeten worden uitgewerkt.

7. Conclusie

7.1 Beleidsaanbeveling

Het resultaat van de grondexploitatie op contante waarde per 1-1-2002 bedraagt € 15.840.000 nadelig.

De financiële onzekerheden en de optimalisatie- en ombuigingsvoorstellen zijn niet in dit resultaat meegenomen. Op korte termijn dient dan ook een aantal van de onzekerheden te worden onderzocht.

Per ombuiging en/of optimalisatiemogelijkheid zal een concreet plan van aanpak met een tijdsplanning worden opgesteld. Hierin worden zowel de bestuurlijke, als de technische en financiële aandachtspunten verwerkt.