



VOORBLAD

Adviesnota aan de Raad

<i>Registratienummer:</i>	5379 (1)
<i>Datum:</i>	18 mei 2016 / 03-06-2016
<i>Soort Voorstel:</i>	Adviesnota
<i>Onderwerp:</i>	Actualiseren Grondexploitatie Duivenvoordecorridor
<i>Portefeuillehouder:</i>	Wethouder Bremer
<i>Programma:</i>	Ruimte en Verkeer
<i>Kernboodschap:</i>	Door middel van dit raadsvoorstel wordt de geactualiseerde grondexploitatie van de Duivenvoordecorridor, de aangepaste risicoanalyse en de meerjarige ontwikkelingen in de reserve en voorziening (en de daarin benoemde mutaties) vastgesteld.
<i>Bijlagen:</i>	1 bijlage: Begrotingswijziging 2016-2019
<i>Stukken ter inzage:</i>	ja, 4 bijlagen (onder geheimhouding)
<i>Beslispunten:</i>	<ol style="list-style-type: none">1. De geactualiseerde grondexploitatie DVC vast te stellen per 1-1-2016 op € 995.000 negatief; De verliesvoorziening DVC te verhogen met € 391.640 tot een saldo van € 995.000 en dit te dekken uit de Concernreserve;2. De risicoreserve DVC te verhogen met € 8.000 tot een saldo van € 1.869.000 en dit te dekken uit de Concernreserve;3. De gewijzigde jaarlijkse rentetoevoegingen aan de voorzieningen te verwerken in de meerjarenbegroting 2017-2020 o.b.v. basisjaar 2016, zodat de verliesvoorziening de geraamde tekorten op termijn kan dekken;4. Een deel (€ 164.000) van het krediet en dekking van het project DVC wandelpaden uit programma 6 over te hevelen naar programma 4 ten gunste van grondexploitatie DVC;5. De kredieten vast te stellen conform de in de bijlage opgenomen tabel "kredietenoverzicht Duivenvoordecorridor 2016-2019";6. De hierop betrekking hebbende begrotingswijziging vast te stellen.



Adviesnota aan de Raad

Onderwerp

Actualisatie Grondexploitatie Duivenvoordecorridor

Inleiding

Gebruikelijk is jaarlijks een actualisatie van een grondexploitatie vast te laten stellen door de gemeenteraad. In het verleden gebeurde dit door middel van het Meerjaren Programma Grondexploitaties (MPG) met tegelijkertijd de door raad vast te stellen jaarrekening. Met het afschaffen van de grondbedrijfsfunctie is het MPG ook komen te vervallen. De verantwoording voor de grondexploitatie (grex) DVC wordt meegenomen in de reguliere P&C-cyclus. In de jaarrekening 2015 heeft in afwijking hierop geen actualisatie plaatsgevonden, omdat ten tijde van het opstellen van de jaarrekening (februari / maart) binnen de grex DVC ontwikkelingen plaatsvonden met mogelijk behoorlijke financiële consequenties. Mede hierom is ervoor gekozen om separaat de actualisatie van de grex DVC door de raad vast te laten stellen, waarbij alle beschikbare informatie en inzichten zijn verwerkt. De gepresenteerde cijfers leveren hiermee het best mogelijk inzicht dat op dit moment te geven is.

Beslispunten

1. De geactualiseerde grondexploitatie DVC vast te stellen per 1-1-2016 op € 995.000 negatief;
De verliesvoorziening DVC te verhogen met € 391.640 tot een saldo van € 995.000 en dit te dekken uit de Concernreserve;
2. De risicoreserve DVC te verhogen met € 8.000 tot een saldo van € 1.869.000 en dit te dekken uit de Concernreserve;
3. De gewijzigde jaarlijkse rentetoevoegingen aan de voorzieningen te verwerken in de meerjarenbegroting 2016-2019 zodat de verliesvoorziening de geraamde tekorten op termijn kan dekken;
4. Een deel (€ 164.000) van het krediet en dekking van het project DVC wandelpaden uit programma 6 over te hevelen naar programma 4 ten gunste van grondexploitatie DVC;
5. De kredieten vast te stellen conform de in de bijlage opgenomen tabel "kredietenoverzicht Duivenvoordecorridor 2016-2019";
6. De hierop betrekking hebbende begrotingswijziging vast te stellen.



Beoogd effect

De actualisatie van de Grondexploitatie wordt aan de raad ter vaststelling aangeboden.

Verder dient deze actualisatie inzicht te verschaffen in:

- De huidige stand van zaken van de individuele activiteiten/projecten, gebaseerd op geactualiseerde (grond)exploitatieberekening;
- De ontwikkelingen in de risico's van het project;
- De meerjarige ontwikkelingen in de voorzieningen en de daarin benoemde mutaties.

Argumenten

1.1. *Met het vaststellen van de grondexploitatie legt het college verantwoording af over de Duivenvoordecorridor.*

De achterliggende analyse geeft tevens een meerjarig inzicht in de te verwachten effecten van de grondexploitatie. Per 1-1-2015 bedroeg het saldo van de grex € 585.786 nadelig, welke verhoogd is met € 17.574 (rente), waardoor het saldo per 1-1-2016 € 603.360 nadelig zou bedragen. Met de actualisatie is het saldo berekend op € 995.000 nadelig. Om de verliesvoorziening op peil te brengen is een verhoging van € 391.640 van het saldo nodig. Het saldo van de grex DVC is gewijzigd door o.a.:

- het niet zelf ontwikkelen van de locatie Roosenhorst, maar dit aan te besteden. Door het gebied te laten ontwikkelen voor rekening en risico van de ontwikkelaar zijn de verkoopopbrengsten en de ontwikkelkosten lager en ook het bedrag aan risico's, gerelateerd aan de locatie Roosenhorst, is lager;
- extra opbrengst uit ILG-bijdrage;
- hogere opbrengsten gebieden Oranjepolder en Noortveer t.g.v. nieuwe waardebepalingen;
- rentemutaties.

2.1. *De risico's van de Duivenvoordecorridor zijn geactualiseerd.*

Net als de grondexploitatie worden ook de risico's van de Duivenvoordecorridor geactualiseerd.

Totaal is een hoger risicobedrag berekend ten opzichte van de beginstand 2015 en mutaties in 2015 (en 2016). Hierdoor moet de risicoreserve verhoogd worden met € 8.000. Dit bedrag komt ten laste van de Concernreserve.

3.1. *Jaarlijks moeten de rentetoevoegingen aan de voorzieningen worden opgenomen in de meerjarenbegroting.*

Na de toevoegingen zal de gevormde (verlies)voorziening toereikend zijn ter dekking van het verwachte toekomstige verlies.



4.1. Een programma overstijgende overheveling van krediet en dekking is een raadsbevoegdheid.

Voor de aanleg van openbaar groen kan aanspraak gemaakt worden op een gedeelte (€ 164.000) van de ontvangen ILG-bijdrage (€ 630.750) welke beschikbaar is gesteld voor het project DVC wandelpaden. Dit project valt onder programma 6 en de grex DVC valt onder programma 4. De raad moet de overheveling van € 164.000 van krediet en dekking goedkeuren. De besteding van de bijdrage valt binnen de voorwaarden die vanuit de provincie zijn gesteld.

5.1. Het aangepaste krediet van de grex DVC dient te worden vastgesteld om geplande werkzaamheden in projecten te kunnen uitvoeren.

Naar aanleiding van de (verwachte) ontwikkelingen in het project is de grondexploitatie geactualiseerd. Deze wijzigingen zijn ook doorgevoerd in de kredieten van het project welke in de bijlage: tabel "kredietenoverzicht Duivenvoorde Corridor 2016-2019" zijn opgenomen. Om het project financieel te kunnen uitvoeren is vaststelling van het krediet door de raad noodzakelijk.

Kanttekeningen

2.1. De ontwikkelingen in de Duivenvoordecorridor zijn dynamisch.

Een grondexploitatie is een zo accuraat mogelijke voorspelling van kosten en opbrengsten. In deze grondexploitatie zijn toekomstige activiteiten als verkoop van de locatie Roosenhorst, aankoop van de locatie Kniplaan en ontwikkeling van de locatie Noortveer opgenomen. Bij daadwerkelijke verkoop of aankoop wordt de grex aan de hand van die concrete gegevens geactualiseerd. Door ontwikkelingen kan niet worden uitgesloten dat de daarbij behorende risico's ook fluctueren.

Burgerparticipatie

Op de actualisatie zelf is geen directe burgerparticipatie van toepassing. Uiteraard wordt vanuit het individuele project meer dan voldoende aandacht besteed aan dit onderwerp.



Communicatie

Over de Duivenvoordecorridor wordt gerapporteerd ten tijde van de reguliere rapportagemomenten. In uw vergadering van 1 oktober 2015 heeft de raad het college verzocht actuele informatie beschikbaar te stellen over projecten waarmee een investering is gemoed vanaf drie miljoen euro, motie 100330. Per informatiebrief van 3 november 2015 (Z-25165-VS/RAAD-4870) hebben wij aangegeven, buiten de reguliere rapportagemomenten, u in februari te rapporteren over de periode september-december.

Over de grondexploitatie zelf wordt, aangezien deze concurrentiegevoelige informatie bevat, tussentijds geen communicatie openbaar gemaakt. Daarnaast is in een besloten gedeelte van de commissievergadering een deel van de raad meegenomen in de belangrijkste ontwikkelingen van de DVC en financiële gevolgen daarvan.

Financiën

Ontwikkelingen grex DVC 2016		
Verliesvoorziening DVC		
Beginstand 1-1-2015	€ -585.786	
Rentetoevoegingen 2015	€ -17.574	
Beginstand 1-1-2016		€ -603.360 = stand verliesvoorziening DVC
Actualisatie grex		
Stand per 1-1-2016	€ -995.000	
	€ 391.640	= verslechtering saldo grex = mutatie verliesvoorziening DVC
De verliesvoorziening wordt nu op peil gebracht met de mutatie van het berekende verlies van de geactualiseerde grex. De verliesvoorziening DVC moet worden verhoogd met € 391.640 en bedraagt per 1-1-2016 € 995.000.		
Risico's grex DVC		
Gewogen risicobedrag	€ 1.861.000	
Geactualiseerde risicoberekening	€ 1.869.000	
Mutatie gewogen risicobedrag	€ -8.000	
Vóór het opheffen van de grondbedrijfsfunctie werd het gewogen risicobedrag van alle grexen gedoteerd aan de risicoreserve grondexploitaties. Per december 2015 is deze reserve opgeheven en is ter dekking van de gewogen risico's van de grex DVC een risicoreserve gevormd van € 1.861.000. Met de actualisatie van de risico's van de grex DVC moet het saldo van de risicoreserve DVC worden opgehoogd met € 8.000.		

Risico's

Verwezen wordt naar de risicoanalyse (vertrouwelijk ter inzage bij de griffier) waarin inzicht wordt geboden in zowel de projectrisico's als de conjuncturele risico's.



Bijlagen

1. *Begrotingswijziging 2016-2019*
2. *Grondexploitatie Duivenvoordecorridor* (vertrouwelijk en alleen in te zien bij de griffie)
3. *Risicoanalyse* (vertrouwelijk en alleen in te zien bij de griffie)
4. *Samenvatting en verschillenanalyse* (vertrouwelijk en alleen in te zien bij de griffie)
5. *Kredietenoverzicht DVC 2016-2019* (vertrouwelijk en alleen in te zien bij de griffie)

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders,

secretaris

burgemeester



Besluit

Registratienummer: 5379

De raad der gemeente Voorschoten;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 18 mei 2016,

besluit:

1. De geactualiseerde grondexploitatie DVC vast te stellen per 1-1-2016 op € 995.000 negatief;
2. De verliesvoorziening DVC te verhogen met € 391.640 tot een saldo van € 995.000 en dit te dekken uit de Concernreserve;
De risicoreserve DVC te verhogen met € 8.000 tot een saldo van € 1.869.000 en dit te dekken uit de Concernreserve;
3. De gewijzigde jaarlijkse rentetoevoegingen aan de voorzieningen te verwerken in de meerjarenbegroting 2017-2020 o.b.v. basisjaar 2016, zodat de verliesvoorziening de geraamde tekorten op termijn kan dekken;
4. Een deel (€ 164.000) van het krediet en dekking van het project DVC wandelpaden uit programma 6 over te hevelen naar programma 4 ten gunste van grondexploitatie DVC;
5. De kredieten vast te stellen conform de in de bijlage opgenomen tabel "kredietenoverzicht Duivenvoordecorridor 2016-2019";
6. De hierop betrekking hebbende begrotingswijziging vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad der gemeente Voorschoten, gehouden op 7 juli 2016.

de griffier,

de voorzitter,

