



VOORBLAD

Adviesnota aan de Raad

<i>Registratienummer:</i>	4854 (1)
<i>Datum:</i>	3 november 2015 / 06-11-2015
<i>Soort Voorstel:</i>	Adviesnota
<i>Onderwerp:</i>	Afsluiten Grondexploitatie Dobbewijk
<i>Portefeuillehouder:</i>	Wethouder Beimers
<i>Programma:</i>	Ruimte en Verkeer
<i>Kernboodschap:</i>	Financieel afsluiten van de Grondexploitatie Dobbewijk en het reserveren van budget voor de nakomende werkzaamheden.
<i>Bijlagen:</i>	1. Begrotingswijziging
<i>Stukken ter inzage:</i>	nee
<i>Beslispunten:</i>	<ol style="list-style-type: none">1. De geactualiseerde grondexploitatie Dobbewijk vast te stellen met een verwacht negatief saldo van € 3.327.741 op netto contante waarde per 31-12-2015;2. De voorziening Dobbewijk te verhogen met € 96.924 en deze kosten te dekken ten laste van de concernreserve, waardoor het saldo € 3.327.741 bedraagt;3. De geactualiseerde grondexploitatie Dobbewijk af te sluiten met de huidige negatieve boekwaarde van € 3.234.661 per 31-12-2015;4. Dit tekort te dekken uit daarvoor gevormde verliesvoorziening Dobbewijk (€ 3.327.741 per 31-12-2015), waardoor het saldo van de verliesvoorziening € 93.080 bedraagt;5. De verliesvoorziening af te sluiten met een saldo van € 93.080 en dit bedrag via de Vereveningsreserve grondexploitaties (VRG) te storten in concernreserve;6. De gewogen risico's met betrekking tot Dobbewijk (€ 227.000) welke in de risicoreserve grondexploitaties zijn opgenomen vrij te laten vallen via de VRG ten gunste van de concernreserve;7. Ten laste van de concernreserve een bestemmingsreserve te vormen voor nakomende werkzaamheden in de Dobbewijk voor een bedrag van € 842.461 en voor hetzelfde bedrag krediet te verlenen;8. Toekomstige verwachte opbrengsten van het project Dobbewijk te doteren aan de concernreserve;9. De hierop betrekking hebbende wijzigingen in de begrotingen 2015 en 2016 vast te stellen.



Adviesnota aan de Raad

Onderwerp

Afsluiten Grondexploitatie Dobbewijk

Inleiding

De gemeenteraad van Voorschoten heeft in 2005 het revitaliseringplan voor Dobbewijk op hoofdlijnen vastgesteld. In 2012 is ter uitvoering hiervan het geactualiseerde Bestemmingsplan vastgesteld. Ten tijde van dit schrijven zijn inmiddels, op één na, de kavels verkocht en wordt er gebouwd. Ook is de hoofd(infra)structuur aangepakt en verbeterd middels de rondrijroute. Financiële afsluiting van het project kan dan ook in boekjaar 2015.

Beslispunten

1. De geactualiseerde grondexploitatie Dobbewijk vast te stellen met een verwacht negatief saldo van € 3.327.741 op netto contante waarde per 31-12-2015;
2. De voorziening Dobbewijk te verhogen met € 96.924 en deze kosten te dekken ten laste van de concernreserve, waardoor het saldo € 3.327.741 bedraagt;
3. De geactualiseerde grondexploitatie Dobbewijk af te sluiten met de huidige negatieve boekwaarde van € 3.234.661 per 31-12-2015;
4. Dit tekort te dekken uit daarvoor gevormde verliesvoorziening Dobbewijk (€ 3.327.741 per 31-12-2015), waardoor het saldo van de verliesvoorziening € 93.080 bedraagt;
5. De verliesvoorziening af te sluiten met een saldo van € 93.080 en dit bedrag via de Vereveningsreserve grondexploitaties (VRG) te storten in concernreserve;
6. De gewogen risico's met betrekking tot Dobbewijk (€ 227.000) welke in de risicoreserve grondexploitaties zijn opgenomen vrij te laten vallen via de VRG ten gunste van de concernreserve;
7. Ten laste van de concernreserve een bestemmingsreserve te vormen voor nakomende werkzaamheden in de Dobbewijk voor een bedrag van € 842.461 en voor hetzelfde bedrag krediet te verlenen;
8. Toekomstige verwachte opbrengsten van het project Dobbewijk te doteren aan de concernreserve;
9. De hierop betrekking hebbende wijzigingen in de begrotingen 2015 en 2016 vast te stellen.

Beoogd effect

Financiële afsluiting grondexploitatie Dobbewijk

Argumenten

1.1 De geactualiseerde grondexploitatie Dobbewijk heeft een negatief saldo.

De grondexploitatie Dobbewijk is bijgesteld o.b.v. de actuele stand van zaken. Er heeft geen verandering plaatsgevonden ten opzichte van de laatste vastgestelde MPG. De enige mutatie (waar al rekening mee gehouden was) in het saldo betreft de rente van € 96.924. Het saldo sluit op € 3.327.741 negatief.



2.1 Zoals in de nota reserves en voorzieningen opgenomen is, wordt aan verliesvoorzieningen rente toegerekend

De rente over verliesvoorzieningen wordt gedekt uit de concernreserve.

3.1 De grondexploitatie Dobbewijk wordt nu afgesloten met huidige boekwaarde

Tot op heden is de boekwaarde (het saldo van de kosten en opbrengsten) € 3.234.661 negatief van dit project. Dit saldo kan worden gedoteerd aan de VRG, geheel volgens de systematiek van het grondbedrijf.

4.1 De verliesvoorziening is gevormd ter dekking van het berekende toekomstige verlies.

Aangezien de grondexploitatie eerder wordt afgesloten dan vooraf gedacht en nog niet alle uitgaven zijn gedaan en nog opbrengsten worden verwacht, sluit het project met een verlies van € 3.234.661. Dit bedrag kan gedekt worden uit de verliesvoorziening van Dobbewijk van € 3.327.741, waardoor het saldo van de verliesvoorziening € 93.080 bedraagt.

5.1 Het project Dobbewijk is afgesloten en het negatieve saldo is gedekt, waardoor de resterende gelden in de verliesvoorziening in het grondbedrijf niet meer nodig zijn .

Zoals gebruikelijk gaan dotaties en onttrekkingen met betrekking tot de verliesvoorzieningen via de VRG. Het resterende saldo van de verliesvoorziening wordt via de VRG gedoteerd aan de concernreserve.

6.1 Het project wordt afgesloten, waardoor dekking van de risico's niet meer binnen de grondbedrijfsfunctie plaatsvindt.

Voor alle projecten binnen de grondbedrijfsfunctie worden de risico's in kaart gebracht en gekwantificeerd. Voor het gewogen risicobedrag is de risicoreserve grondexploitaties gevormd, welke jaarlijks wordt geactualiseerd. Voor dit project is het gewogen risico berekend op € 227.000. Dit bedrag wordt onttrokken uit de risicoreserve grondexploitaties en via de VRG gedoteerd aan de concernreserve. De risico's die zich tijdens de uitvoering van de nakomende werkzaamheden kunnen voordoen, worden op de gebruikelijke manier opgenomen in de paragraaf weerstandsvermogen en risicobeheersing van de begroting en jaarrekening.

7.1 Afrondende werkzaamheden moeten nog worden uitgevoerd.

Hiervan kan het volgende overzicht worden gegeven:

a. Advisering t.b.v. uitvoering afrondende werkzaamheden	€ 86.461
b. Verleggen Kabels en leidingen	€ 184.000
c. Groeninrichting en watercompensatie	€ 150.000
d. Verharding	€ 223.000
e. Overige Woonrijpmaken (asfalteren kruising, verlichting en Boerderij Steyn)	€ 135.000
f. Onvoorzien	€ 64.000 +
Subtotaal	€ 842.461

Voor het totaalbedrag van deze resterende werkzaamheden (€ 842.461) wordt een bestemmingsreserve nakomende werkzaamheden Dobbewijk gevormd voor de duur van maximaal 2 jaar. Om direct uitvoering te kunnen geven aan de nakomende werkzaamheden wordt eveneens een krediet beschikbaar gesteld van € 842.461.



8.1 Er worden nog divers opbrengsten verwacht binnen het project Dobbewijk.

Ten tijde van het schrijven van dit advies (oktober) vinden er reeds onderhandelingen plaats over de verkoop van de laatste te koop staande kavel op het bedrijventerrein. Zoals gebruikelijk worden opbrengsten van kaververkopen aan de concernreserve gedoteerd. Daarnaast worden nog bijdragen van derden en een subsidie-opbrengst verwacht.

Kanttekeningen

3.1. Nog niet alle werkzaamheden rondom het project zijn volledig afgerond.

Gezien de stand van zaken omtrent de voortgang van de realisatie en het voorstel tot het vormen van een bestemmingsreserve voor nakomende werkzaamheden is er voldoende zekerheid dat de hoogte van de reserve voldoende zal zijn.

Burgerparticipatie

Bij het administratief afsluiten van een grondexploitatie is burgerparticipatie niet van toepassing

Communicatie

Het project Dobbewijk wordt hiermee financieel en administratief afgesloten. Bij de uitvoering van de nakomende werkzaamheden wordt goed gecommuniceerd met de belanghebbenden en dat zal zo blijven.

Financiën

In de figuur op de volgende pagina wordt weergegeven wat de financiële consequenties zijn van dit voorstel.



Grondbedrijfsfunctie

Project Dobbewijk
Grexberekeningen:

01-01-2015	-/-	€ 3.230.816
Rente	-/-	€ 96.924
01-01-2016	-/-	€ 3.327.741
Boekwaarde	-/-	€ 3.234.661

Risicoreserve Grondexploitaties
Gewogen risico's Dobbewijk € 227.000

Risico's Dobbewijk
€ 227.000

Vereveningsreserve Grondexploitaties
Opheffen verliesvoorziening € 93.080 +
Vrijval risico's Dobbewijk € 227.000 +
Dotatie aan concernreserve € 330.080 -/-

Opheffen verlies
voorziening € 93.080

Verliesvoorziening Dobbewijk

01-01-2015	€ 3.230.816
Rente	€ 96.924 +
01-01-2016	€ 3.327.741
Afsluiting project 31-12-2015	€ 3.234.661 -/-
Saldo verliesvoorziening	€ 93.080
Opheffen verliesvoorziening	€ 93.080 -/-
Saldo verliesvoorziening	nihil

Algemene dienst

Concernreserve

Rente verliesvoorziening	€ 96.924 -/-
VRG afsluiting Dobbewijk	€ 330.080 +
Reserve nakomende Werkzaamheden Dobbewijk*	€ 842.461 -/-

Rente over verlies-
voorziening € 96.924

Reserve nakomende
werkzaamheden
Dobbewijk € 842.461

Reserve nakomende werkz.
Dobbewijk € 842.461

Dekking

Krediet Nakomende werkzaamheden
Dobbewijk € 842.461

Afsluiting Dobbewijk € 330.080

* De te verwachten opbrengsten van het project Dobbewijk bedragen € 846.480 en zullen bij ontvangst gedoteerd worden aan de concernreserve.



Risico's

Op het moment dat zich onvoorziene uitgaven voordoen, niet inbegrepen in die van de nakomende kosten, zal een beroep gedaan moeten worden op de concernreserve.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders,

secretaris

burgemeester



Besluit

Registratienummer: 4854

De raad der gemeente Voorschoten;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 3 november 2015,

besluit:

1. De geactualiseerde grondexploitatie Dobbewijk vast te stellen met een verwacht negatief saldo van € 3.327.741 op netto contante waarde per 31-12-2015;
2. De voorziening Dobbewijk te verhogen met € 96.924 en deze kosten te dekken ten laste van de concernreserve, waardoor het saldo € 3.327.741 bedraagt;
3. De geactualiseerde grondexploitatie Dobbewijk af te sluiten met de huidige negatieve boekwaarde van € 3.234.661 per 31-12-2015;
4. Dit tekort te dekken uit daarvoor gevormde verliesvoorziening Dobbewijk (€ 3.327.741 per 31-12-2015), waardoor het saldo van de verliesvoorziening € 93.080 bedraagt;
5. De verliesvoorziening af te sluiten met een saldo van € 93.080 en dit bedrag via de Vereveningsreserve grondexploitaties (VRG) te storten in concernreserve;
6. De gewogen risico's met betrekking tot Dobbewijk (€ 227.000) welke in de risicoreserve grondexploitaties zijn opgenomen vrij te laten vallen via de VRG ten gunste van de concernreserve;
7. Ten laste van de concernreserve een bestemmingsreserve te vormen voor nakomende werkzaamheden in de Dobbewijk voor een bedrag van € 842.461 en voor hetzelfde bedrag krediet te verlenen;
8. Toekomstige verwachte opbrengsten van het project Dobbewijk te doteren aan de concernreserve;
9. De hierop betrekking hebbende wijzigingen in de begrotingen 2015 en 2016 vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad der gemeente Voorschoten, gehouden op 10 december 2015.

de griffier,

de voorzitter,

