



**Leidschendam-
Voorburg**

Aan de raad van de gemeente
LEIDSCHENDAM-VOORBURG

Datum 23 mei 2023

Nummer 3092

Onderwerp Raadsvoorstel Vaststellen MPG 2023 1e herziening

Portefeuillehouder Wethouder Van Veller

1. Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit:

- a. 3092 Rapportage “MPG 2023 1e herziening” en de daarbij horende vier infographics (openbare bijlagen) en de geheime bijlage “Rapportages 1e herziening grondexploitaties MPG 2023 – Vlietvoorde, Rijnlandlaan en Klein Plaspoelpolder” vast te stellen.
- b. De grondexploitatie Rijnlandlaan per 31 december 2022 af te sluiten.
- c. De begrotingswijzigingen 2023 nummer 14 en 15 vast te stellen.

2. Aanleiding

De raad heeft budgetrecht en is bevoegd tot vaststelling van grondexploitaties, die als financieel kader voor gebiedsontwikkelingsprojecten dienen. De resultaten van de grondexploitaties zijn integraal in beeld gebracht door het opstellen van een Meerjarenperspectief Grondexploitaties (MPG).

Gelet op de financiële omvang van het MPG en de marktdynamiek, wordt het MPG periodiek herzien en door het college ter besluitvorming aangeboden aan de raad. Op deze wijze informeert het college de raad over de voortgang van de ruimtelijke projecten met onderliggende grondexploitaties, legt verantwoording af over de gerealiseerde kosten en opbrengsten en stelt de raad in de gelegenheid om een voorstel tot wijziging van de financiële kaders vast te stellen.

Fasering en programmering is aangepast

Conform de notitie grondexploitaties (september 2019) van de Commissie Bedrijfsvoering en Auditing Decentrale Overheden (BADO) dient de raad een expliciet

besluit te nemen over gewijzigde fasering of programmering van grondexploitaties. Hieraan wordt voldaan als de raad de rapportage "MPG 2023 1e herziening" vaststelt.

Bij elke herziening wordt gekeken of de fasering van nog te verwachten investeringen en nog te ontvangen (grond)opbrengsten nog steeds haalbaar is en dit wordt verwerkt in de grondexploitatie.

- De einddatum van Klein Plaspoelpolder (KPP) is verschoven van 31 december 2025 naar 31 december 2029. Door vertraging in de ontwikkelingen worden ook de investering voor bouw- en woonrijpmaken vertraagd en lopen de plankosten langer door.
- De einddatum van Vlietvoorde is verschoven van 31 december 2025 naar 31 december 2026. Door vertraging in de ontwikkelingen worden ook de investering voor bouw- en woonrijpmaken vertraagd en lopen de plankosten langer door.
- De einddatum van Rijnlandlaan blijft 31 december 2022. Het project kan per 31 december 2022 worden afgesloten.
- De kosten van een aantal Bovenwijkse voorzieningen van Klein Plaspoelpolder, die niet ten laste van de grondexploitatie gebracht mogen worden, zullen te zijner tijd opgenomen worden in het investeringsplan. Naar verwachting wordt in 2024 aan de raad voorgesteld een investeringskrediet beschikbaar te stellen.

Ook de programmering binnen de grondexploitaties dient aan te sluiten aan de door de raad besloten programmering.

Het programma bij Vlietvoorde en Klein Plaspoelpolder ligt nog niet vast. Er zijn kaders aangegeven in de ruimtelijke uitnodiging en spelregelkaarten. Het aantal woningen, voorzieningen en parkeerplaatsen binnen de grondexploitatie zal fluctueren op basis van de gemaakte keuzes door de betrokken marktpartijen.

Het programma is nu aangepast aan de huidige inzichten en gewijzigd ten opzichte van de vorige grondexploitatie.

Vorige besluitvorming MPG

Voor nadere informatie over de vorige herzieningen wordt verwezen naar de eerdere iBabs-dossiers 2485 Vaststellen MPG 2022 1e herziening en 2933 Raadbrief Informeren over de 2e herziening van het Meerjaren Perspectief Grondexploitaties (MPG) 2022 (lightversie).

3. Afwegingen

Herziening

De 1e herziening 2023 van het MPG betreft een uitgebreide herziening van het MPG. In de rapportage MPG 2023 1e herziening wordt de herziening toegelicht.

Voor nadere informatie wordt verwezen naar de geheime bijlage bij deze rapportage. De geheime bijlage geeft inzicht in de uitgangspunten van de herziening, de

grondexploitaties en gaat nader in op het resultaatsverschil ten opzichte van de 1e herziening 2022.

Resultaat MPG

Het resultaat van de 1e herziening 2023 van het MPG is circa € 7,28 miljoen (negatief) op eindwaarde. Het resultaat is met circa € 2,24 miljoen verslechterd ten opzichte van de 1e herziening 2022.

Resultaat	MPG 2022-1	MPG 2023-1	Verschil	Jaarrekening 2022
Vlietvoorde	€ 5.552.000-	€ 7.090.000-	€ 1.538.000-	€ 7.090.000-
Rijnlandlaan	€ 510.000-	€ 375.000-	€ 135.000	€ -
Klein Plaspoelpolder	€ 1.020.000	€ 187.000	€ 833.000-	€ 3.953.000
Leidschendam-centrum	€ -	€ -	€ -	
Saldo op eindwaarde	€ 5.042.000-	€ 7.278.000-	€ 2.236.000-	€ 3.137.000-

Het resultaat van Vlietvoorde is nadelig bijgesteld. Dit komt met name doordat de marktsituatie van hoge bouwkosten en dalende woningprijzen leidt tot vertraging en prijsstijgingen in het project.

Bij Rijnlandlaan is het resultaat voordelig bijgesteld. Dit komt door de afronding van het project. Alle gerealiseerde investeringen en ontvangsten zijn verwerkt in de grondexploitatie. Het voorstel is om de grondexploitatie Rijnlandlaan per 31 december 2022 af te sluiten, waarmee het resterende deel van de voorziening vrijvalt. In de jaarrekening 2022 is in verband met het afsluiten van de grondexploitatie onder de voorraden geen boekwaarde meer opgenomen voor Rijnlandlaan.

Bij Klein Plaspoelpolder is het resultaat nadelig bijgesteld. Doordat het project een langere doorloop tijd kent, zijn er extra plankosten gerekend. De bouwkosten zijn harder gestegen dan in de eerste instantie was berekend.

Presentatie in de jaarrekening 2022

Bij Klein Plaspoelpolder wordt onderscheid gemaakt tussen deellocaties die in eigendom zijn van de gemeente (actief deel) en deellocaties van derden (facilitair deel). Het resultaat in het MPG betreft het totaal van het actieve en facilitaire deel. In de tabel hierboven staat in de laatste kolom (Jaarrekening 2022) het totaal van alleen de actieve delen. Deze kolom sluit aan met de presentatie in de jaarrekening 2022. In de balans van de gemeente mag namelijk onder de voorraden alleen het actieve deel gepresenteerd worden (als onderdeel van de balanswaarde). De saldi van de facilitaire delen zijn gepresenteerd onder de kortlopende schulden – vorderingen.

Grondpositie Leidschendam Centrum

Naast de lopende (gemeentelijke) grondexploitaties participeert de gemeente via een Vennootschap onder firma in een publiek-private grondexploitatie voor het project Leidschendam Centrum. Deze participatie is niet opgenomen in het MPG omdat de gemeente in dat gebied niet zelf een actieve grondexploitatie voert. Voor het project zijn door de gemeente wel gronden verworven die nog in eigendom zijn. De boekwaarde hiervan staat op de balans. Deze grondpositie is wel opgenomen in het MPG en is aan het einde van het project naar verwachting geheel afgelost met de verkoopopbrengsten. De verwachte einddatum van het project staat op 31 december 2025.

Afsluiting Rijnlandlaan

Alle gerealiseerde investeringen en ontvangsten tot en met 2022 zijn verwerkt in de grondexploitatie. Er worden geen nieuwe kosten of inkomsten verwacht, dus de grondexploitatie kan worden afgesloten.

Geheime Bijlage

Bij de openbare rapportage “MPG 2023 1e herziening” hoort een geheime bijlage getiteld “Rapportages 1e herziening grondexploitatie 2023 – Vlietvoorde, Rijnlandlaan en Klein Plaspoelpolder”. Deze bijlage bevat informatie waarvan openbaarmaking de onderhandelingspositie van de gemeente ten opzichte van de toekomstige ontwikkelaars in onaanvaardbare mate aantast en een succesvolle uitvoering van de integrale gebiedsontwikkelingen nadelig beïnvloedt. Openbaarmaking van deze geheime bijlage bij de rapportage “MPG 2023 1e herziening” schaadt daarmee het financieel/economisch belang van de gemeente.

Het college heeft daarom een verplichting tot geheimhouding op deze bijlage gelegd omdat naar het oordeel van het college het financieel/economisch belang van de gemeente zwaarder weegt dan het belang van openbaarmaking van de informatie in die bijlage (artikel 87 van de Gemeentewet en artikel 5.1, tweede lid, onderdeel b Wet open overheid).

Door een wijziging van de geheimhoudingsbepalingen in de Gemeentewet per 1 april 2023 hoeft de gemeenteraad de geheimhouding van het college niet meer te bekrachtigen. De geheimhouding duurt totdat de gemeenteraad haar opheft.

4. De financiële gevolgen van het besluit

De financiële effecten van het MPG met de 1e herziening 2023 (te weten de eindwaarde en de nog te verwachten kosten en te realiseren opbrengsten gedurende de resterende looptijd) zijn zichtbaar in de jaarrekening 2022.

Dit is zichtbaar bij de toelichting op de balans onder de voorraden (presentatie balanswaarde) en in de paragraaf grondbeleid.

Voorziening

Het Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten (BBV) schrijft voor dat voor het verwachte verlies van de grondexploitatie een verliesvoorziening dient te worden getroffen. De gemeente houdt bij het treffen van de voorziening rekening met de verwachte toekomstige rentelasten en prijsstijgingen. Hierdoor is de getroffen voorziening toereikend om het verwachte tekort op eindwaarde te dekken.

De benodigde voorziening voor het MPG bedraagt circa € 7,09 miljoen.

Voorzieningen		
Klein Plaspoelpolder	€	-
Rijnlandlaan	€	-
Vlietvoorde	€	7.090.000,00
Saldo op eindwaarde	€	7.090.000,00

Dit sluit aan op jaarrekening 2022 taakveld 8.2 Grondexploitatie.

De (gemuteerde) voorziening voor het verwachte verlies wordt conform de BBV voorschriften in mindering gebracht op de waardering van het onderhandenwerk in de balans. Dit is verwerkt in de jaarrekening 2022.

Bovenwijkse voorziening Klein Plaspoelpolder

Een deel van de te maken kosten bij de grondexploitatie KPP, de zogenaamde bovenwijkse voorzieningen, kan niet volledig verhaald worden bij. Deze kosten worden momenteel geraamd op circa € 1.500.000. Naar verwachting worden de uitgaven vanaf 2024 verwacht. Dat betekent dat bij het MPG 2024 1e herziening het benodigde krediet aangevraagd zal worden.

Het nut van deze voorzieningen in KPP strekt verder dan alleen de te ontwikkelen deellocaties in KPP. Ook de bewoners van de bestaande woningen en de bewoners van de omliggende gebieden profiteren namelijk van de nieuw aan te leggen voorzieningen. Dit worden bovenwijkse voorzieningen genoemd.

De bovenwijkse voorzieningen zijn:

- Het doorlopend wandelpad langs de Vliet
- De groen-blauwe as die de wijk Damsigt verbindt naar de Vliet
- De doorgaande fietsverbinding door KPP

Dat deze voorzieningen niet alleen toerekenbaar zijn aan KPP blijkt ook uit de gestelde opgaven vanuit de structuurvisie (Ruimte voor Wensen 2040), namelijk:

- versterken van de kwaliteit van de Vlietoevers;
- versterken relatie met de Vliet, door de groenblauwe zone die de wijk Damsigt verbindt met de Vliet;

- verbeteren van de verbinding tussen beide kernen onder andere door de aanleg van een langzaam verkeersverbinding (doorgaande fietsverbinding door KPP richting Damcentrum).

Risico's en weerstandsvermogen

Aangezien de risico's bij ruimtelijke projecten substantieel kunnen zijn, is het van groot belang om deze te beheersen. Daarom wordt bij de grondexploitaties per project een inventarisatie van zowel de positieve als van de negatieve risico's uitgevoerd, wat leidt tot een concreet overzicht van het risicoprofiel. Door dit risicoprofiel financieel te waarderen is het beslag op het weerstandsvermogen inzichtelijk. Het grondexploitatierisico voor dit MPG is berekend op afgerond € 3,12 miljoen en wordt bij het opstellen van de jaarstukken verwerkt in de berekening van het gemeentelijke weerstandsvermogen.

Risicoprofiel		
Klein Plaspoelpolder	€	1.470.000,00
Rijnlandlaan	€	-
Vlietvoorde	€	1.650.000,00
Saldo op eindwaarde	€	3.120.000,00

Het grondexploitatierisico wordt verder toegelicht in de MPG rapportage.

Begrotingswijziging

Middels de begrotingswijzigingen per grondexploitatie worden de mutaties uit het MPG verwerkt in de begroting 2023 – 2026.

5. Hoe zijn inwoners / belanghebbenden betrokken

De gebiedsontwikkelingen kennen hun eigen participatietraject.

Het MPG is een financiële vertaling; het geeft financiële verantwoording en inzicht in de projecten.

Om een (breder) publiek inzicht te geven in de projecten en de grondexploitaties die daarbij horen is per project een openbare infographic gemaakt. Ook voor het MPG is een openbare infographic gemaakt. In totaal zijn er vier infographics. Deze zijn als bijlage opgenomen bij de openbare rapportage "MPG 2023 1e herziening"

Datum 23 mei 2023
Nummer 3092
Pagina 7/7

burgemeester en wethouders van Leidschendam-Voorburg,

B.C.F. Nederpel
wnd. secretaris

M.W. Vroom
burgemeester

Documenten behorende bij dit raadvorstel

3092	Concept raadsbesluit vaststellen MPG 2023 1e herziening
3092	Rapportage MPG 2023 1e herziening
3092	Bijlage Infographic Vlietvoorde
3092	Bijlage Infographic Rijnlandlaan
3092	Bijlage Infographic Klein Plaspoelpolder
3092	Bijlage Infographic MPG
3092	GEHEIME Bijlage "Rapportages 1e herziening grondexploitaties MPG 2023 – Vlietvoorde, Rijnlandlaan en Klein Plaspoelpolder"
3092	Begrotingswijzigingen 2023 nummer 14 en 15