



**Leidschendam-
Voorburg**

Aan de raad van de gemeente
LEIDSCHENDAM-VOORBURG

Datum 18 mei 2021

Nummer 2100

Onderwerp Raadsvoorstel Vaststellen rapportage "MPG 2021 1e herziening"

Portefeuillehouder Wethouder Rouwendal

Behandeld door I. van Vliet

1. Gevraagd raadsbesluit

De raad besluit:

- Vast te stellen de rapportage "MPG 2021 1e herziening" en de daarbij horende drie geheime bijlagen, te weten:
 - de geheime bijlage "Rapportage 1e herziening grondexploitatie 2021 - Vlietvoorde";
 - de geheime bijlage "Rapportage 1e herziening grondexploitatie 2021 - Rijnlandlaan";
 - de geheime bijlage "Rapportage 1e herziening grondexploitatie 2021 - Klein Plaspoelpolder".
- De vier openbare infographics "MPG 1e herziening 2021", "Vlietvoorde 1e herziening 2021", "Rijnlandlaan 1e herziening 2021" en "Klein Plaspoelpolder 1e herziening 2021" vast te stellen en te publiceren.
- Het krediet 'inrichting projectgebied buiten de grondexploitatie Rijnlandlaan' van € 65.000 af te ramen.
- Een krediet van € 1.003.320 op te nemen in het investeringsplan ten behoeve van Bovenwijkse voorzieningen in Klein Plaspoelpolder
- De bijgevoegde begrotingswijzigingen nummer 16, 17 en 18 vast te stellen.

2. Waarom wordt de raad dit besluit voorgelegd? (In welke context, bijv. vanwege wet- en regelgeving of nieuw initiatief en wat komt hierna nog)

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 het projecten en de 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.

De financiële effecten van het MPG met de 1e herziening 2021 (te weten de eindwaarde en de nog te verwachten kosten en te realiseren opbrengsten gedurende de resterende looptijd) zijn zichtbaar in de jaarrekening 2020. Dit is zichtbaar bij de toelichting op de balans onder de voorraden (presentatie balanswaarde) en in de paragraaf grondbeleid.

Middels de begrotingswijzigingen per grondexploitatie worden de mutaties uit het MPG verwerkt in de begroting 2021 – 2024.

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

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

- De einddatum van Klein Plaspoelpolder (KPP) blijft 31 december 2025. De planning is aangepast naar aanleiding van het afstemmen met derden omtrent kostenverhaal, echter heeft dit vooralsnog geen invloed op de einddatum.
- De einddatum van Vlietvoorde blijft 31 december 2025. Middels een marktanalyse is gekeken naar welk aanbod de markt aankan. Naar aanleiding hiervan zijn de verwachte grondleveringen van de nog niet gecontracteerde ontwikkelgebieden opgeschoven, echter heeft dit vooralsnog geen invloed op de einddatum.
- Bij Rijnlandlaan worden de werkzaamheden en kosten voor de inrichting van de omliggende wegen Delflandlaan en Hendrik van Boeijenstraat binnen de grondexploitatie uitgevoerd samen met andere werkzaamheden van bouwen en woonrijpmaken. Het krediet van € 65.000 dat hiervoor beschikbaar is gesteld kan daardoor afgeraamd worden.
- De kosten van een aantal investeringen in het kader Bovenwijkse voorzieningen van Klein Plaspoelpolder, die niet ten laste van de grondexploitatie gebracht mogen worden, zullen moeten worden opgenomen in het investeringsplan. Op een later moment wordt hiervoor aan de raad gevraagd een investeringskrediet beschikbaar te stellen.

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

In de spelregelkaarten voor Klein Plaspoelpolder wordt gewerkt met bandbreedten. Dit betekent dat het programma niet vastligt. 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. Ook is, conform het raadsbesluit van 28 oktober 2020, de Triadome locatie toegevoegd aan de grondexploitatie KPP.

3. **Aan welk doel (van de doelenboom in de begroting) draagt het voorstel bij?**
Een groene, duurzame woongemeente.
4. **Welke argumenten zijn er voor de raad om het besluit te nemen? (Inhoudelijke uitleg, voor- en nadelen, financieel gevolg en risico's)**

Resultaat MPG

Het resultaat van de 1e herziening 2021 van het MPG is circa € 4,47 miljoen (negatief) op eindwaarde. Het resultaat is met circa € 0,78 miljoen verbeterd ten opzichte van de 1e herziening 2020.

Resultaat	MPG 2020-1	MPG 2021-1	Vershil	MPG 2021-1*
Vlietvoorde	€ 4.693.000-	€ 4.913.000-	€ 220.000-	€ 4.913.000-
Rijnlandlaan	€ 268.000-	€ 498.000-	€ 230.000-	€ 498.000-
Klein Plaspoelpolder	€ 284.000-	€ 942.000	€ 1.226.000	€ 3.751.000
Leidschendam-centrum	€ -	€ -	€ -	
Saldo op eindwaarde	€ 5.245.000-	€ 4.469.000-	€ 776.000	€ 1.660.000-

Het resultaat van Vlietvoorde is nadelig bijgesteld. Dit komt met name door het bijstellen van de ramingen voor de inrichting boven het kanaal van Corbulo en voor de plankosten. Bij Rijnlandlaan is het resultaat ook nadelig bijgesteld. De verandering van het resultaat komt door een toename van kosten voor de inrichting van de openbare ruimte en een afname van de rente- en indexatie-invloeden.

Bij Klein Plaspoelpolder is het resultaat voordelig bijgesteld. Doordat de woningprijzen momenteel harder stijgen dan de bouwkosten nemen de grondopbrengsten bij verkoop van de deellocaties die in eigendom zijn van de gemeente toe. Door het toevoegen van de Triadome-locatie en het aanpassen van het programma op basis van de huidige inzichten is het kostenverhaal toegenomen.

Klein Plaspoelpolder betreft in het MPG het totaal van het actieve en facilitaire deel. In de balans van de gemeente wordt onder de voorraden alleen het actieve deel zichtbaar (als onderdeel van de balanswaarde). De bedragen van het actieve deel,

opgenomen in de laatste kolom (MPG 2021-1*) sluiten aan op de presentatie in de jaarrekening 2020.

Grondpositie Leidschendam Centrum

Naast de lopende (gemeentelijke) grondexploitaties participeert de gemeente via een VOF 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 2023.

Voorziening

Het Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten (BBV) schrijft voor dat voor het verwachte verlies van de grondexploitaties 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 € 5,41 miljoen.

Voorzieningen	MPG 2020-1	MPG 2021-1	Vershil
Vlietvoorde	€ 4.693.000	€ 4.913.000	€ 220.000-
Rijnlandlaan	€ 268.000	€ 498.000	€ 230.000-
Klein Plaspoelpolder	€ 284.000	€ -	€ 284.000
Totaal	€ 5.245.000	€ 5.411.000	€ 166.000-

Ten opzichte van de 1e herziening 2020 van het MPG is de voorziening toegenomen met circa € 166.000.

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 2020.

Bovenwijkse voorziening Klein Plaspoelpolder

Een deel van de verhaalbare kosten van de vorige grondexploitatie KPP konden bij deze herziening niet meer worden opgenomen en worden bovenwijks. Deze kosten worden momenteel geraamd op € 1.003.320.

Tot nu toe was het uitgangspunt van de grondexploitatie KPP dat alle te maken kosten worden gedekt uit het kostenverhaal op de grondeigenaren in KPP. Echter blijkt na (extern) advies dat dit niet past binnen de ruimtelijke wetgeving. Het nut van een aantal voorzieningen in KPP strekt verder dan alleen de te ontwikkelen deellootaties 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.

De bovenwijkse voorzieningen zijn:

- Het doorlopend wandelpad langs de Vliet
- De groen-blaauwe 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, namelijk:

- versterken van de kwaliteit van de Vlietoever;
- 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).

Bij deze herziening wordt dit gecorrigeerd. Het gevolg is dat afgerond € 1 miljoen niet verhaald kan worden binnen het plan/de grondexploitatie KPP. Omdat deze kosten wel moeten gemaakt worden en worden gedragen door de gemeente wordt hiervoor op een later moment een krediet gevraagd.

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 grondexploitatie-risico voor dit MPG is berekend op afgerond € 3,65 miljoen en wordt bij het opstellen van de jaarstukken verwerkt in de berekening van het gemeentelijke weerstandsvermogen.

Begrotingswijziging

In de bijgevoegde begrotingswijzigingen zijn de mutaties ten opzichte van de begroting 2021 – 2024 opgenomen als gevolg van de grondexploitatie-herziening.

Nadere informatie

Voor nadere informatie wordt verwezen naar de drie geheime bijlagen bij de rapportage "MPG 2021 1e herziening". De geheime bijlagen geven inzicht in de uitgangspunten van de herziening en gaan nader in op het resultaatverschil ten opzichte van de 1e herziening 2020. De fasering en programmering van de grondexploitaties zijn hierin toegelicht.

Datum 18 mei 2021
Nummer 2100
Pagina 6/6

burgemeester en wethouders van Leidschendam-Voorburg,

A. van Mazijk
secretaris

K. Tigelaar
burgemeester

Bijlage bestemd voor de raad:

- 2100 Concept raadsbesluit "MPG 2021 1e herziening"
- 2100 Rapportage "MPG 2021 1e herziening, inclusief de bijbehorende drie geheime bijlagen (Rapportage 1e herziening grondexploitatie 2021 - Klein Plaspoelpolder, Rapportage 1e herziening grondexploitatie 2021 - Vlietvoorde en de Rapportage 1e herziening grondexploitatie 2021 - Rijnlandlaan)
- 2100 Infographics MPG, Vlietvoorde, Rijnlandlaan en Klein Plaspoelpolder
- 2100 begrotingswijzigingen nummer 16, 17 en 18