

Aan de raad van de gemeente
LEIDSCHELDAM-VOORBURG

Datum 11 april 2006

Onderwerp Raadsvoorstel tot vaststelling van de herziene grondexploitaties per 1 januari 2006

Categorie A

DIS Nummer 2006/9946

Portefeuillehouder Beimers

Behandeld door ir. T.C. Schloffer (070) 3009559

Samenvatting Alle lopende grondexploitaties zijn herzien per 1 januari 2006. De resultaten van de verschillende grondexploitaties en de stand van de Algemene reserve grondexploitatie worden in dit stuk gepresenteerd. Voorgesteld wordt om de herziene grondexploitaties per 1 januari 2006 vast te stellen, de gevormde voorzieningen aan te passen aan de nieuwe resultaten, en de stand van de Algemene reserve grondexploitatie per 1 januari 2006 voor kennisgeving aan te nemen.

1. Inleiding

Binnen de gemeente Leidschendam-Voorburg is sprake van 14 lopende grondexploitaties. In onderstaande tabel zijn deze grondexploitaties met hun looptijd weergegeven. Daarnaast is er één grondexploitatie in PPS-samenwerkingsverband, voor het Damcentrum.

	Complex	Einddatum
3304	Raadhuiskwartier	31-12-2008
3306	Rietvink Gemeentewerf/Rozenlaan	31-12-2009
3307	Marcellus Emantslaan	31-12-2007
3308	van Royenschool	31-12-2006
3309	Sijtwende	31-12-2007
3315	Prinsenhof	31-12-2010
3316	Damcentrum gemeente	31-12-2010
3317	Stompwijk Meeslouwerpolder	31-12-2010
3318	Stompwijk Westeinde	31-12-2011
3319	Verrekening VTU Damcentrum	31-12-2010
3321	Duivenvoordecorridor	31-12-2010
3324	Lusthofstraat	31-12-2007
3327	Frekeweg	31-12-2007
3329	Kavels Rodelaan	31-12-2007

In de kaart die als bijlage is toegevoegd is te zien waar deze verschillende projecten liggen.

De grondexploitaties worden jaarlijks herzien. Dit betekent dat in beeld wordt gebracht of op basis van planwijzigingen, vertragingen, tegenvallers of meevallers wijzigingen optreden in de exploitatieberekeningen. Tevens worden de financiële parameters conform de begroting aangepast.

Alle lopende grondexploitaties zijn per 1 januari 2006 herzien. De herziening van de grondexploitatie Sijtwende blijft in dit voorstel buiten beschouwing. Hiervoor is in december 2005 een apart voorstel opgesteld. Bij de grondexploitaties voor Stompwijk en de Duivenvoordecorridor zijn uitsluitend de financiële parameters geactualiseerd. De berekeningen voor deze locaties zullen in de loop van 2006 worden herzien op basis van onderhandelingen en nieuwe ontwikkelingen.

In dit stuk wordt een overzicht gegeven van de resultaten per grondexploitatie. In de bijlage wordt ingegaan op de eventuele wijzigingen ten opzichte van de herziene of vastgestelde grondexploitaties per 1 januari 2006, de kosten, de opbrengsten, het resultaat en de gevolgen voor de Algemene reserve grondexploitatie.

2. Resultaten grondexploitaties

In onderstaande tabel worden de resultaten per grondexploitatie gepresenteerd. Voor een toelichting op de wijzigingen en achtergronden verwijzen wij u naar de bijlage.

Tabel 1 Resultaten grondexploitaties (prijspeil 1 januari 2006)

	Kosten	Opbrengsten	Saldo nominaal	Saldo contante waarde	Saldo eindwaarde
Raadhuiskwartier	5.447.343	5.556.173	+ 108.830	+ 84.846	+ 96.987
Rietvink Gem. Werf	5.096.520	5.619.521	+ 523.001	+ 522.066	+ 596.537
M. Emantslaan	373.880	456.822	+ 82.942	+ 86.109	+ 92.064
Van Royenschool	1.479.697	1.545.304	+ 65.607	+ 68.078	+ 70.393
Prinsenhof	11.465.163	11.548.583	+ 83.420	+ 115.209	+ 115.209
Damcentrum	29.564.475	27.177.972	- 2.386.503	- 2.726.201	- 3.222.260
SW Meeslouwerpolder	11.633.575	12.342.431	+ 708.856	+ 474.096	+ 579.415
SW Westeinde	31.176.172	32.738.467	+ 1.562.295	+ 824.975	+ 1.042.521
Duivenvoordecorridor	53.910.614	54.902.869	+ 992.255	+ 612.673	+ 774.235
Lusthofstraat	748.484	800.000	+ 51.516	+ 46.914	+ 50.158
Frekeweg	386.737	913.400	+ 526.663	+ 526.554	+ 562.968
Kavels Rodelaan	564.255	4.424.370	+ 3.860.115	+ 3.832.941	+ 4.098.012
Totaal	151.846.915	158.025.912	6.178.997	4.468.260	n.v.t.

De saldi op eindwaarde zijn niet op te tellen, omdat er gerekend wordt met verschillende eindwaarden.

Een grondexploitatie wordt opgesteld als er grond wordt uitgegeven door de gemeente. De gemeente ontvangt dan een grondprijs voor de kavel, die afhankelijk is van het te realiseren programma. In de bijlage is een tabel opgenomen waaruit het programma en de verwachte grondopbrengst worden gepresenteerd.

3. Algemene Reserve Grondexploitatie

De Algemene reserve grondexploitatie heeft een relatie met de lopende grondexploitaties. Bij afsluiting van exploitaties komen positieve exploitatiesaldi ten gunste van deze reserve. Daarentegen geldt de Algemene reserve grondexploitatie als dekkingsinstrument voor negatieve exploitatiesaldi. Binnen de Algemene reserve grondexploitatie worden ook verrekeningen gedaan voor reeds afgesloten grondexploitatiecomplexen.

3.1 STAND ALGEMENE RESERVE GRONDEXPLOITATIE PER 1 JANUARI 2006

Op 1 januari 2006 heeft de Algemene reserve grondexploitatie een saldo van bijna 1,4 miljoen euro. Dit zal op 31 december 2006 zijn gedaald naar circa 550.000 euro. In de volgende jaren zal het saldo in verband met de positieve resultaten van de verschillende grondexploitaties weer stijgen naar ruim 9,0 miljoen euro per 31 december 2012. Hierbij is nog rekening gehouden met een positief resultaat uit de grondexploitaties in Stompwijk. Indien deze grondexploitaties eerder moeten worden afgesloten, kan dit in 2006 tot een lagere stand van de Algemene reserve grondexploitatie leiden, omdat deze grondexploitaties op dit moment een negatief resultaat zouden hebben.

Het saldo van de Algemene reserve grondexploitatie op 31 december 2006 betreft een kritieke stand. Voor het weerstandsvermogen van de gemeente is vastgesteld dat de stand van de Algemene reserve grondexploitatie minimaal € 500.000 zou moeten zijn. Gezien de hoeveelheid te verwachten investeringen in de komende jaren zou men zelfs kunnen stellen dat de stand van de reserve nog veel hoger zou moeten zijn. Als de rekenmethode van de IFLO (Inspectie Financiën Lokale en provinciale Overheden) wordt aangehouden, zou de minimale stand van de reserve 10% van de gemaakte investeringen en 10% van de nog te verwachten kosten moeten zijn. Bij de nog te verwachten kosten van bijna 152 miljoen euro zou de reserve op dit moment zeker minimaal 15,2 miljoen euro moeten bevatten.

Gezien de grote verschillen tussen de minimale stand die benodigd is voor het weerstandsvermogen en de minimale stand bij berekening met de methode van de IFLO is het wenselijk hiervoor eigen

gemeentelijk beleid op te stellen. Binnenkort zal u een apart voorstel ten aanzien van de Algemene reserve grondexploitatie worden voorgelegd.

In de onderstaande tabellen zijn de verwachte mutaties in 2006 van de Algemene reserve grondexploitatie en de voorzieningen voor grondexploitaties weergegeven.

Tabel 2 verwachte mutaties Algemene reserve grondexploitatie 2006

Stand per 1 januari 2006	1.395.286
Rentetoevoeging	+ 24.418
verlaging voorziening Damcentrum gemeente	+ 254.153
afwikkeling krediet Leidsenhage	+ 1.527
verrekening grondexploitatie Damlaan e.o.	- 1.058.045
opbouw fiscale garantie PPS Damcentrum	- 125.000
Adviezen van derden	-13.000
resultaat van Royenschool	+ 70.393
Stand per 31 december 2006	+ 549.732

Tabel 3 Verwachte mutaties voorzieningen grondexploitaties 2006

Stand 1 januari 2006	4.040.207
opbouw fiscale garantie PPS Damcentrum	125.000
vermindering voorziening Damcentrum	- 254.153
vermindering voorziening Duivenvoordecorridor	- 10.715
Stand per 31 december 2006	3.900.339

3.2 VERREKENING GRONDEXPLOITATIE DAMLAAN E.O.

De gemeentelijke grondexploitatie Damcentrum is in 2004 vastgesteld. Tot die tijd werden alle kosten en opbrengsten voor zowel de gemeente alsook de VOF Leidschendam-Centrum via de grondexploitatie Damlaan e.o. afgehandeld.

Bij de vaststelling van de gemeentelijke grondexploitatie Damcentrum is voorgesteld de oude grondexploitatie Damlaan e.o. per 31 december 2004 af te sluiten. Het was de bedoeling dat in de grondexploitatie Damlaan e.o. uitsluitend gemeentelijke kosten gemaakt vóór 6 april 2004 (start nieuwe gemeentelijke grondexploitatie Damcentrum) zouden resteren. Alle andere kosten zouden worden gedekt door een verrekening van de boekwaarde met de VOF. De opbrengsten in de grondexploitatie Damlaan e.o. maken deel uit van de dekkingsmiddelen voor de gemeentelijke bijdragen aan de PPS-grondexploitatie.

Bij de afsluiting van de oude grondexploitatie Damlaan e.o. in december 2004 had er echter nog geen verrekening met de VOF plaatsgevonden. Dit was nog niet mogelijk omdat de VOF nog niet operationeel was. Daarom zijn (ten onrechte) dekkingsmiddelen voor de gemeentelijke bijdragen aan de PPS-grondexploitatie ten gunste van de grondexploitatie Damlaan e.o. gekomen, om zo de grondexploitatie af te kunnen sluiten. Hierdoor is er een minder nadelig resultaat gepresenteerd, dan er in werkelijkheid is ontstaan.

Het zou juister zijn geweest om de nog te ontvangen en betalen bedragen in beeld te brengen, zodat wel een correcte afsluiting met een correct resultaat plaats had kunnen vinden. Dit was echter niet mogelijk doordat er eind 2004 onvoldoende inzicht was in welke posten voor rekening van de gemeente danwel de VOF zouden moeten komen. Intussen is dit wel bekend en is berekend dat het correcte resultaat van Damlaan e.o. € 1.936.465 nadelig zou zijn geweest. Dit betreft dan uitsluitend gemeentelijke kosten voor planontwikkeling en rente, gemaakt vóór 6 april 2004.

Bij de jaarrekening 2004 is het toen bepaalde nadelige resultaat van € 878.420 verrekend met de Algemene reserve grondexploitatie, terwijl er eigenlijk € 1.936.465 had moeten worden verrekend. De bedragen die zijn ingezet om Damlaan e.o. af te sluiten zijn in 2006 in de gemeentelijke grondexploitatie Damcentrum benodigd om de gemeentelijke bijdragen aan de PPS-grondexploitatie te kunnen dekken. Voorgesteld wordt daarom om de afsluiting van de grondexploitatie Damlaan e.o. te corrigeren, zodat de dekkingsmiddelen weer beschikbaar komen. Dit betekent dat er een extra bedrag van € 1.058.045 zal moeten worden verrekend met de Algemene reserve grondexploitatie. In de overzichten van de Algemene reserve grondexploitatie en de in 3.1 genoemde cijfers is hier al rekening mee gehouden.

4. Conclusie

Voorgesteld wordt om

- De herziene grondexploitatie Raadhuiskwartier per 1 januari 2006 vast te stellen;
- De herziene grondexploitatie Rietvink/Gemeentewerf/Rozenlaan per 1 januari 2006 vast te stellen;
- De herziene grondexploitatie Marcellus Emantslaan per 1 januari 2006 vast te stellen;
- De herziene grondexploitatie van Royenschool per 1 januari 2006 vast te stellen;
- De herziene grondexploitatie Prinsenhof per 1 januari 2006 vast te stellen;
- De herziene grondexploitatie Damcentrum per 1 januari 2006 vast te stellen;
- De bestaande voorziening voor de grondexploitatie Damcentrum ten gunste van de Algemene reserve grondexploitatie met € 254.153 te verlagen naar € 3.222.260;
- De herziene grondexploitatie Stompwijk Meeslouwerpolder per 1 januari 2006 vast te stellen;
- De herziene grondexploitatie Stompwijk Westeinde per 1 januari 2006 vast te stellen;

- De herziene grondexploitatie Duivenvoordecorridor per 1 januari 2006 vast te stellen;
- De bestaande voorziening voor de grondexploitatie Duivenvoordecorridor ten gunste van de Algemene reserve grondexploitatie te laten vervallen;
- De herziene grondexploitatie Frekeweg per 1 januari 2006 vast te stellen;
- De herziene grondexploitatie Lusthofstraat per 1 januari 2006 vast te stellen;
- De herziene grondexploitatie Kavels Rodelaan per 1 januari 2006 vast te stellen;
- De grondexploitatie Damlaan e.o. af te sluiten met een nadelig saldo van € 1.936.465 en het nog niet verrekenende deel hiervan ter hoogte van € 1.058.045 ten laste te brengen van de Algemene reserve grondexploitatie;
- De stand van de Algemene reserve grondexploitatie voor kennisgeving aan te nemen.

Het college van Leidschendam-Voorburg,

A. Thijssen
secretaris

mr. M.A.P. van Haersma Buma
burgemeester