

2021

raadsvoorstel

Burgemeester en Wethouders

Leiderdorp,

23 maart 2021

Onderwerp: De Gemeentelijke Integrale
Grondexploitatie (GIG) 2021 en de
bijbehorende specifieke
kredietaanvragen

Aan de raad.

**Beslispunten**

1. De GIG2021 (mutatiedatum 17-03-21) inclusief bijbehorende grondexploitaties en financiële investeringsoverzichten vast te stellen als financieel kader voor de ruimtelijke projecten.
2. De gewijzigde resultaten van onderstaande grondexploitaties voor W4 per 01-01-2021 en het op basis van dit resultaat bijgestelde uitvoeringskredieten vast te stellen:
 - Bospoort Zuid (-/- € 2.837.374,-)
3. Akkoord te gaan met het afsluiten van de onderstaande grondexploitaties voor W4 en het resultaat ten laste/gunste te brengen van de reserve bouw- en grondexploitaties per 31-12-2020:
 - Fietsbruggen en -paden W4 (-/- € 1.268.776,-)
 - Mauritskwartier – Kavel M (€ 297.338,-)
4. De gewijzigde resultaten van onderstaande grondexploitaties voor Overige ruimtelijke projecten per 01-01-2021 en het op basis van dit resultaat bijgestelde uitvoeringskredieten vast te stellen:
 - Amaliaplein (€ 449.576,-)
 - Driemaster (€ 662.702,-)
5. Akkoord te gaan met de winstneming uit de grondexploitatie Amaliaplein, ten gunste van de reserve bouw- en grondexploitaties (€ 125.000,-).
6. Akkoord te gaan met de winstneming uit de grondexploitatie Driemaster, ten gunste van de reserve bouw- en grondexploitaties (€ 125.000,-).
7. Akkoord te gaan met verhoging van de voorziening voor Bospoort Zuid (€ 13.484) en deze mutatie te verrekenen met de reserve bouw- en grondexploitaties.
8. De begrotingswijziging voor het jaar 2021 inzake de GIG 2021 vast te stellen.
9. Kennis te nemen van de wijziging van het meerjarenbeeld van dit besluit.

1 SAMENVATTING

Periodiek wordt voor alle lopende grondexploitaties de financiële tussenstand opgemaakt. De gemeenteraad wordt twee maal per jaar geïnformeerd, eenmaal op basis van de actualisatie van de grondexploitaties verzameld in de Gemeentelijke Integrale Grondexploitatie (GIG) en eenmaal op basis van een financiële Voortgangsrapportage GIG (bij de 2^e Bestuursrapportage). In de rapportage GIG 2021 (bijlage 1) is de herziening per 01/01/2021 van de grondexploitaties opgenomen.

2021

raadsvoorstel**2 Inleiding**

Op 22 juni 2020 heeft de raad de GIG 2020 (d.d. 10 maart 2019) en daarmee de herziening per 01/01/-2020 van de grondexploitaties vastgesteld. Op 16 november 2020 heeft de raad de Voortgangsrapportage GIG 2020 vastgesteld (middels de 2^e Bestuursrapportage 2020).

In de rapportage GIG 2021 (bijlage 1) is de herziening per 01/01/2021 van de grondexploitaties en daarmee de Gemeentelijke Integrale Grondexploitatie (GIG) opgenomen. In het najaar 2021 wordt de raad geïnformeerd bij de 2^e Bestuursrapportage 2021 over de voortgang ten opzichte van de rapportage GIG 2021.

3 Beoogd effect

Met de rapportage GIG 2020 wordt u geïnformeerd over de geprognoseerde financiële stand van zaken. Met het vaststellen van de (gewijzigde) resultaten van de respectievelijke grondexploitaties wordt het financiële kader per project vastgelegd. De GIG 2021 geeft voor de diverse grondexploitaties een nadere onderbouwing voor het nog vast te stellen jaarverslag 2020 van de gemeente. Na vaststelling van de GIG 2021 worden de financiële consequenties tevens meegenomen in de begroting 2021.

4 Argumenten*1.1 De GIG geeft inzicht in de huidige stand van zaken.*

De huidige inzichten zijn gebaseerd op jaarplannen door de individuele projectleiders. Per project is de afgelopen periode de grondexploitatie onder verantwoordelijkheid en op basis van gegevens van de projectleiders geactualiseerd per 01-01-2021. De aangeleverde stukken zijn door de planeconoom op hoofdlijnen inhoudelijk getoetst waar mogelijk en wenselijk.

1.2+2.1+4.1+.1+8.1 Alle grondexploitaties zijn omgezet naar netto contante waarde 01-01-2021.

Door alle grondexploitaties vast te stellen kunnen de resultaten per 01-01-2021 alsmede de verdeling van de budgetten per jaar in de financiële administratie en in de planning en control stukken worden verwerkt. Als het resultaat van de grondexploitaties van de GIG 2021 vergeleken met de GIG 2020 op netto contante waarde 01-01-2020 niet gewijzigd is, is namelijk het resultaat op netto contante waarde 01-01-2021 wel gewijzigd en kunnen ook in de fasering wijzigingen zijn opgetreden die dus per saldo geen wijzigingen op het resultaat op 01-01-2020 veroorzaken.

2.2+3.1 Het resultaat van de integrale grondexploitatie voor W4 projecten is gewijzigd.

Het resultaat van de integrale grondexploitatie voor de W4 projecten is gewijzigd met +/- € 0,08 miljoen (voordelig) tot een resultaat van -/- € 3,80 miljoen (nadelig). De wijziging van het resultaat is het gevolg van:

- Lagere kosten dan begroot binnen het project 'Mauritskwartier - Kavel M' (+/- € 0,02 mio voordelig).
- Voordelige indexatie en rente mutaties binnen het project 'Bospoort – Zuid' (ca. +/- € 0,04 mio voordelig).

3.2 De projecten 'Fietsbruggen en -paden W4' en Mauritskwartier – Kavel M' worden afgesloten

De fietsbruggen en -paden zijn inmiddels is sinds eind 2019 gereed. De provinciale subsidie is in 2020 binnengekomen waarmee het project kan worden afgesloten en het voorziene negatieve resultaat kan worden genomen. Kavel M binnen het project Maurits-kwartier is in 2020 verkocht. Hiermee kan het project worden afgesloten en ook het resultaat worden genomen.

2021

raadsvoorstel**4.2 Het resultaat van de Integrale Grondexploitatie voor de Overige ruimtelijke projecten is gewijzigd**

Het resultaat van de integrale grondexploitatie voor de Overige ruimtelijke projecten is gewijzigd met ca. +/- € 0,57 mio (nadelig) tot een resultaat van ca. +/- € 1,11 mio (voordelig). Dit betreft de projecten Amaliaplein en Driemaster. De wijziging van het resultaat komt met name door:

- Op de herinrichting van het Amaliaplein is uiteindelijk een voordeel behaald van verwacht van ruim € 0,12 mio. Dit voordeel volgt grotendeels uit meevallers in opgenomen stelposten m.b.t. funderingsresten, stortkosten van verontreinigde grond en openbare verlichting.
- Op de herinrichting van de Ericalaan is de aanbesteding € 0,22 mio hoger uitgevallen. Een groot deel van dit bedrag is toe te rekenen aan extra beheerbudgetten riolering. Per saldo wordt er een extra bedrag € 0,1 mio ten laste gebracht van de grondexploitatie.
- Op basis van het voorlopig ontwerp wordt voor de Simon Smitweg wordt een overschrijding op de uitvoeringskosten verwacht van circa € 0,4 mio. Het betreft hier een SSK-raming van begin januari 2021. De dekking van deze kosten zijn geheel ten laste van de grondexploitatie Amaliaplein worden gebracht. Mogelijk dat er nog een aanbestedingsvoordeel kan worden behaald (voorjaar 2021).
- Diverse interne verschuiving binnen de grondexploitatie van De Driemaster van bouwrijp naar woonrijpmaken. Per saldo een klein voordeel van € 0,03 mio.
- Zowel winstnemingen bij zowel het Amaliaplein als de Driemaster (ieder +/- € 0,125 mio nadelig). De winstneming betekent een nadeel voor de GIG maar is een voordeel voor de algemene reserve bouw- en grondexploitaties; voor de gemeente dus per saldo neutraal.

5.1+6.1 De winstneming is noodzakelijk conform de regelgeving

Bij het stelsel van baten en lasten zoals geformuleerd in het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) zijn het toerekeningbeginsel, het voorzichtigheidsbeginsel en het realisatiebeginsel essentiële uitgangspunten. Baten en lasten – en het daaruit vloeiende resultaat – moeten worden toegerekend aan de periode waarin deze zijn gerealiseerd. Bij meerjarige projecten betekent dit dat (de verwachte) winst niet pas aan het eind van het project als gerealiseerd moet worden beschouwd, maar gedurende de looptijd van het project tot stand komt en ook als zodanig moet worden verantwoord. Het verantwoorden van tussentijdse winst is daarmee geen keuze maar een verplichting die voortvloeit uit het realisatiebeginsel. Bij het bepalen van de tussentijdse winst is het wel noodzakelijk de nodige voorzichtigheid te betrachten. De winstneming uit de grondexploitatie Amaliaplein en De Driemaster bedragen respectievelijk € 0,125 en € 0,125 mio euro.

5 Kanttekeningen/Risico-inventarisatie**1.1+2.1+3.1+4.1+7.1+8.1 De geprognosticeerde mutaties zijn bepaald op basis van de huidige inzichten.**

Het is aannemelijk dat een aantal uitgangspunten, zoals nu zijn aangenomen, gedurende de exploitatieperiode wijzigen. Teneinde zicht en grip te houden op de bandbreedte van het resultaat zijn de risico's en optimalisatiemogelijkheden in beeld gebracht. In de jaarrekening 2020 is de GIG 2021 reeds verwerkt.

5.1+6.1 De winstneming bij het Amaliaplein en de Driemaster is al verwerkt in de jaarrekening 2020

De winstneming van het Amaliaplein en de Driemaster heeft plaatsgevonden op 31-12-2020. Daarom is dit reeds verwerkt in de jaarrekening 2020. Het vaststellen van de jaarrekening 2020 staat naar verwachting 12 juli 2021 op agenda.

2021

raadsvoorstel

6 Communicatie

Bij de raadsbehandeling wordt de rapportage GIG 2021 openbaar behoudens de bij deze rapportage behorende vertrouwelijke bijlagen. Deze staan in het besloten gedeelte van het raadsinformatie-systeem. De projecten binnen de GIG hebben een eigen communicatie- en participatietraject.

7 FinanciënReserve bouw- en grondexploitaties

De grondexploitaties worden ten bate of ten laste van de algemene reserve bouw- en grondexploitaties gebracht.

De totale mutatie ten opzichte van de GIG2020 is voor de grondexploitaties +/- € 0,49 mio nadelig. Dit is echter niet de mutatie voor de algemene reserve bouw- en grondexploitaties. De voorzieningen voor de grondexploitaties met een nadelig resultaat zijn namelijk bij de jaarrekening 2020/GIG2021 op netto contante waarde 01-01-2021 opgenomen. De voorzieningen worden in de jaarrekening 2020 aangepast tot een netto contante waarde op 01-01-2021. De mutatie hiertussen is anders dan de mutatie in de GIG dat een mutatie op netto contante waarde 01-01-2021 laat zien.

De mutaties op Bospoort Zuid leiden tot een verlaging van de voorziening voor het negatieve resultaat (€ 0,04 mio) evenals de afsluiting van 'Fietsbruggen en -paden' tot een verlaging van de voorziening voor het negatieve resultaat (€ 1,26 mio) leidt. Deze mutaties op de voorzieningen zijn verrekend met de reserve bouw- en grondexploitaties.

Ook de winstneming (van ca. € 0,25 mio) bij de projecten Amaliaplein en de Driemaster betekent een nadeel voor de grondexploitatie maar is een voordeel voor de algemene reserve bouw- en grondexploitaties. De opbrengsten in de grondexploitatie worden namelijk verlaagd en deze worden aan de reserve toegevoegd. Voor de gemeente is dit dus per saldo neutraal.

Een overzicht van de reserve bouw- en grondexploitaties is te vinden in de vertrouwelijke bijlage 2b van de GIG rapportage, hierin is ook de ophoging of vrijval van voorzieningen opgenomen.

Begrotingswijziging

De begrotingswijziging GIG2021 vast te stellen door de raad:

Programma	2021		2022		2023		2024	
	Lasten	Baten	Lasten	Baten	Lasten	Baten	Lasten	Baten
Bedragen in € (+ = nadeel, - = voordeel)								
1 Meedoen in Leiderdorp	0	0	0	0	0	0	0	0
2 Aantrekkelijk Leiderdorp	-827.428	1.728.239	1.473.496	-2.613.754	0	0	0	0
3 Bestuur en organisatie Leiderdorp	0	0	0	0	0	0	0	0
Algemene Dekkingsmiddelen	0	0	0	0	0	0	0	0
Overhead, VPB en onvoorzien	0	0	0	0	0	0	0	0
Saldo van baten en lasten	-827.428	1.728.239	1.473.496	-2.613.754	-	-	-	-
Mutatie reserves	-1.014.897	114.086	1.140.258	0	0	0	0	0
Resultaat	0	0	0	0	0	0	0	0
	neutraal	neutraal	neutraal	neutraal	neutraal	neutraal	neutraal	neutraal

Per saldo is de begrotingswijziging neutraal.

8 Evaluatie

Eind 2021 wordt de raad geïnformeerd over de voortgang ten opzichte van de rapportage GIG 2021 bij de 2^e Bestuursrapportage 2021. Hierin is de Voortgangsrapportage GIG 2021 opgenomen.

Registratienr.: Z/21/115725/232823

Agendapunt

2021

raadsvoorstel

Het College van burgemeester en wethouders van Leiderdorp,
de secretaris, de burgemeester,

H. Romeijn

L.M. Driessen-Jansen

Bijlagen:

1. GIG 2021 Toelichting (20210317) (Z/21/115725/232830)
- 1a GEHEIME BIJLAGEN bij GIG 2021 (Z/21/115725/232832)