



## MEMO

Postregistratienummer : Z/21/115725/236982  
Aan : De Raad  
CC :  
Van : College B&W  
Datum : 19 april 2021  
Betreft : Vraag Auditcommissie - herijking reserve bouw- en grondexploitatie – GIG2021

---

Geachte raad,

Vanuit de Audicommisssie is de vraag gesteld hoe herijking van de reserve bouw- en grondexploitatie is opgebouwd. De herijking van de reserve bouw- en grondexploitatie vloeit voort uit de programmabegroting 2020. Onderstaand wordt de toelichting op de herijking van de reserve bouw- en grondexploitatie vanuit de programmabegroting 2020 weergegeven:

*'In het raadsvoorstel Nota Grondbeleid 2019-2023 staat dat we in de begroting 2020 een uitspraak doen over de hoogte van de reserve bouw- en grondexploitaties. De nota gaat wel in op de functie van de reserve: Deze reserve vormt het weerstandsvermogen voor grondexploitaties en is bedoeld om financiële risico's op te kunnen vangen en tekorten op toekomstige grondexploitaties af te dekken. Op deze manier kan ook gestalte worden gegeven aan een beleid dat de mogelijkheid openhoudt om tekorten uit de ene exploitatie te compenseren met positieve opbrengsten uit andere exploitaties. Het is een algemene reserve die zonder bestemmingswijziging kan worden aangewend. De reserve wordt opgenomen in de berekening van de weerstandscapaciteit. De reserve wordt gevoed met exploitatieoverschotten uit afgesloten complexen.*

*De risico's van de grondexploitaties en de grote investeringsprojecten beoordelen we jaarlijks bij de samenstelling van de Gemeentelijke Integrale Grondexploitatie (GIG). In de GIG zelf lichten we eventuele wijzigingen in de risico's toe. De geactualiseerde risico's nemen we vervolgens mee in de paragraaf weerstandsvermogen in de jaarrekening of begroting. Daar valt op dat de risico's die samenhangen met grondexploitatie niet voorkomen in de tabel met de tien belangrijkste risico's. De kans dat deze risico's zich voordoen zijn gering, de financiële gevolgen zijn dan ook beperkt.*

*Het is mogelijk dat deze risico's laag scoren omdat de gemeente Leiderdorp van oudsher zeer behoudende prognoses hanteert bij grondexploitaties. Potentiële lasten ramen we steeds voor het maximale bedrag. Bovendien houden we per grondexploitatie rekening met een post voor nog nader uit te werken investeringen. Voor een negatieve eindwaardeberekening van nu lopende grondexploitaties troffen we in de jaarrekening 2018 al een voorziening van € 5,6 miljoen ten laste van de reserve bouw- en grondexploitaties.*

*De grondexploitaties die nu in uitvoering zijn, komen in 2020 en 2021 tot afronding. Vooralsnog zijn geen nieuwe bouwgrondexploitaties voorzien. Daarmee vallen de directe risico's op grondexploitatie nagenoeg weg. Om de doelstellingen voor de ruimtelijke ontwikkelingen te bereiken zet de gemeente de bestaande beleidslijn 'faciliterend grondbeleid, tenzij...' voort. Dit betekent onder andere dat we de financiële risico's zoveel mogelijk bij de ontwikkelaar neerleggen.*

*Op al deze ontwikkelingen baseren wij de verwachting dat risico's die samenhangen met bouwgrond-exploitaties op termijn naar nul gaan. Een risicoreserve is dus niet langer nodig, zolang de gemeente geen ontwikkelingen met een groot gemeentelijk, maatschappelijk en/of strategisch belang wil realiseren.*

*Naast risico's kunnen we de reserve bouw- en grondexploitatie ook inzetten om een exploitatietekort af te dekken als de gemeente vanuit publiek belang besluit tot een actieve grondexploitatie met een negatieve eindwaarde. In dat verband merken wij op dat we in 2016 de reserve sociale woningbouw van € 250.000 toevoegden aan de reserve bouw- en grondexploitatie. Het doel van die reserve was knelpunten in de volkshuisvesting oplossen door sociale woningbouw bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen te realiseren.*

*In de Nota kostenverhaal 2019 - samen met de Nota Grondbeleid 2019-2023 op de raadsvergadering van 9 september 2019 geagendeerd - komt het onderwerp 'fondsvorming' aan de orde. Die fondsvorming ziet toe op de verevening van bovenwijkse kosten en/of bovenplanse verevening van kosten. De nota spreekt zich uit vóór fondsvorming:*

*De gemeente Leiderdorp kiest voor voortzetting van de lijn uit de structuurvisie en fondsen te vormen voor:*

- sociale woningbouw;
- revitalisering/herstructurering bedrijventerrein;
- integrale gebiedsontwikkeling.

*Voor de Baanderij zal, in lijn met de principes van het fonds integrale gebiedsontwikkeling, een fonds worden ingesteld voor de transformatie die de gemeente mogelijk wil maken. Mogelijk vindt in de toekomst een samenvoeging plaats, zodat een fonds 'revitalisering/herstructurering/transformatie' ontstaat. Een gebiedsvisie voor de Baanderij is in voorbereiding. Wanneer deze gebiedsvisie in een verder stadium is, kunnen we beslissingen nemen over de mogelijkheden van een fonds voor de transformatie van dit gebied. Als dat zover is en de ideeën rond fondsvorming wat concreter zijn, wordt deze nota aangepast.*

*Concrete besluitvorming over fondsvorming, zoals bedoeld in de Nota kostenverhaal 2019, is nu nog niet aan de orde. De gebiedsvisie Baanderij is nog niet klaar. Wellicht kunnen we de vereveningsfunctie van kosten voor bijvoorbeeld de herontwikkeling van Baanderij toevoegen aan de reserve bouw- en grondexploitatie. Hoe dan ook, het lijkt raadzaam om binnen deze reserve enig vermogen aan te houden om de beoogde fondsvorming op een later tijdstip mogelijk te maken.*

*Gelet op de huidige risico's en de ontwikkeling van de risico's van de grondexploitaties lijkt een risicoreserve van € 1 miljoen op dit moment meer dan toereikend. Dan heeft de reserve per 1 januari 2019 een overschot van ruim € 9 miljoen. Bovendien neemt de reserve op basis van de vastgestelde GIG 2019 in de jaren 2019 tot en met 2021 nog eens toe met een bedrag van ongeveer € 3 miljoen. In de financiële kadernota 2020-2023 gaven we echter al aan dat de eindwaarde van de grondexploitatie Amaliaplein minder voordelig uitvalt door de herinrichting van de Ericalaan en de Simon Smitweg. De geraamde opbrengst/toevoeging aan de reserve bouw- en grondexploitatie zal dus lager zijn. Ondanks deze aanpassing verwachten we toch een toename van de reserve van zo'n € 2 miljoen.*

*Wij stellen voor om in de begroting 2020 de reserve bouw- en grondexploitatie te verlagen met € 9 miljoen. Daarvan voegen we € 2 miljoen toe aan de behoedzaamheidsreserve en € 7 miljoen aan de algemene reserve. Het totaal van de algemene reserves wijzigt met deze herschikking niet'.*