

GIG 2020

Gemeente Leiderdorp

Z/20//099066/195415

10 maart 2020

1	Samenvatting	3
1.1.	GIG algemeen	3
1.2.	W4	4
1.3.	Overige ruimtelijke projecten	4
2	Inleiding en leeswijzer	5
2.1.	Actualisatie grondexploitaties	5
2.2.	Vennootschapsbelasting	5
2.3.	Interne uren.....	6
2.4.	Parameters	6
2.5.	Toelichting mutaties en risico's	6
2.6.	Risico's en optimalisatiemogelijkheden.....	6
2.7.	Leeswijzer.....	7
3	Integrale Grondexploitatie W4	8
3.1.	Resultaat	8
3.2.	Projecten.....	8
4	Integrale Grondexploitatie Overige ruimtelijke projecten.....	13
4.1.	Resultaat	13
4.2.	Projecten.....	13
	BIJLAGEN.....	17

- 1a. Totaaloverzicht GIG d.d. 10-03-20 (geheim)
- 1b. Overzicht per complex grondbedrijf d.d. 10-03-20 (geheim)
2. Overzicht reserve bouw- en grondexploitaties d.d. 10-03-20 (geheim)
3. Grondexploitaties: W4 en Overige ruimtelijke projecten d.d. 10-03-20 (geheim)
4. Samenvatting overzichtstabellen d.d. 10-03-20 (geheim)
5. Plankaart GIG 2020 d.d. 10-03-20 (geheim)

1 Samenvatting

1.1. GIG algemeen

In de voorliggende rapportage is de financiële stand van zaken van de ruimtelijke projecten weergegeven. In het najaar van 2019 is de raad bij de 2^e bestuursrapportage 2019 over de financiële voortgang geïnformeerd via de Voortgangsrapportage GIG 2019. Bij voortgangsrapportages vindt geen financiële doorrekening plaats. In de voorliggende rapportage is dit wel gebeurd.

In 2019 is op advies van de accountant bij de controle van de jaarrekening 2018 een totaal bedrag van € 0,30 mio gecorrigeerd op het project Fietsbruggen en –paden W4, waarmee destijds de voorziening negatieve grondexploitaties is verlaagd. Aangezien de GIG 2019 destijds al was vastgesteld is deze wijziging nu verwerkt in de GIG 2020.

In tabel 1¹ zijn de resultaten van de GIG per 2020 afgezet tegen de gecorrigeerde GIG-versie van 2019 (vastgesteld 20 mei 2019). Voor de vergelijkbaarheid zijn de bedragen tevens uitgedrukt als netto contante waarde (NCW) per 01-01-2019. De diverse eindwaarde is voor een goede vergelijking minder geschikt.

TOTAALOVERZICHT				
	GIG - 2020 NCW 01-01-20	GIG - 2020 NCW 01-01-19	GIG - 2019 NCW 01-01-19	Verschil NCW 01-01-19
Mauritskwartier - Kavel M	€ 273.332	€ 269.958	€ 230.593	€ 39.365
Bospoort - Zuid	€ 2.823.890-	€ 2.768.520-	€ 2.828.656-	€ 60.136
Fietsbruggen en -paden W4	€ 1.257.513-	€ 1.232.856-	€ 2.810.407-	€ 1.577.551
Totaal W4 projecten	€ 3.808.071- (nadelig)	€ 3.731.418- (nadelig)	€ 5.408.471- (nadelig)	€ 1.677.052 (voordelig)
Amaliaplein	€ 914.036	€ 902.751	€ 2.649.147	€ 1.746.395-
Driemaster	€ 750.487	€ 741.222	€ 507.389	€ 233.833
Totaal Overige ruimtelijke projecten	€ 1.664.523 (voordelig)	€ 1.643.973 (voordelig)	€ 3.156.536 (voordelig)	€ 1.512.562- (nadelig)
Totaal alle projecten	€ 2.143.548-	€ 2.087.445-	€ 2.251.935-	€ 164.490

Tabel 1: Netto contant resultaat Integrale Grondexploitaties 2019-2020

Bij de beoordeling van de resultaten dient in acht te worden genomen dat de resultaten mede gebaseerd zijn op aannames op basis van de huidige inzichten zodat er altijd sprake is van een bandbreedte. Een verslechtering of verbetering ten opzichte van de huidige inschattingen heeft een direct effect op het eindresultaat.

Mutaties zullen bij het afsluiten van de grondexploitaties ten bate of ten laste worden gebracht van de algemene reserve bouw- en grondexploitaties.

Voorheen werden de grote investeringsprojecten toegelicht in de GIG rapportage, maar aangezien deze projecten feitelijk los staan van de grondexploitaties, worden deze met ingang van de jaarrekening 2019 meegenomen in de Planning & Control producten.

¹ De bedragen in de tabellen in de GIG zijn (per exploitatie) afgerond op hele cijfers. De totaaloptellingen zijn gebaseerd op bedragen van de deelexploitaties inclusief decimalen en vervolgens afgerond.

1.2. W4

Ten opzichte van de GIG 2019 is er voor W4 een mutatie van $++$ € 1,68 mio (voordelig). Dit leidt tot een totaal resultaat voor W4 van $-/-$ € 3,81 mio (nadelig op netto contante waarde 01-01-2020). Dit wordt veroorzaakt door:

- Bijstelling van kostenramingen bij het project 'Fietsbruggen en -paden W4' (ca. $++$ € 1,58 miljoen voordelig).
- Lagere kosten dan begroot voor de resterende kavel bij het project Mauritskwartier - Kavel M (ca. $++$ € 0,04 mio voordelig).

Voor een aantal van de W4 projecten is het resultaat nadelig. Op basis van het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) is hiervoor een voorziening getroffen van in totaal € 4,08 mio (zie tabel 2). Het betreft een verlaging van de voorziening ten opzichte van vorig jaar. Dit wordt bijna geheel veroorzaakt door het wegvallen van de post bouwrijpmaken in het project 'Fietsbruggen en -paden W4'.

Getroffen voorzieningen W4				
	GIG - 2020 NCW 01-01-20	GIG - 2020 NCW 01-01-19	GIG - 2019 NCW 01-01-19	Vershil NCW 01-01-19
Bospoort - Zuid	€ 2.823.890-	€ 2.768.520-	€ 2.828.656-	€ 60.136
Fietsbruggen en -paden W4	€ 1.257.513-	€ 1.232.856-	€ 2.810.407-	€ 1.577.551
Totaal	€ 4.081.404- (nadelig)	€ 4.001.376- (nadelig)	€ 5.639.064- (nadelig)	€ 1.637.688 (voordelig)

Tabel 2: Voorzieningen W4

1.3. Overige ruimtelijke projecten

Het resultaat van de integrale grondexploitatie voor de Overige ruimtelijke projecten is gewijzigd met ca. $-/-$ € 1,51 mio (nadelig) tot een resultaat van ca. $++$ € 1,66 mio (voordelig). Dit betreft de projecten Amaliaplein en Driemaster. De wijziging van het resultaat komt met name door:

- Het ten laste brengen van een aanvullend budget voor de herinrichting van de Ericalaan en de Simon Smitweg en drie aanliggende kruisingen ($-/-$ € 1,36 mio nadelig) conform raadsbesluit 16 december 2019 in het project Amaliaplein.
- Bijstelling grondexploitatie Amaliaplein op basis van de aanbesteding van het Amaliaplein ($-/-$ € 0,19 mio nadelig).
- Extra opbrengst mede door het toestaan van een iets hogere marktconforme huur van 1 %/jaar bij het project Driemaster ($++$ € 0,22 mio voordelig).
- Winstnemingen bij zowel het Amaliaplein als de Driemaster ($-/-$ € 0,4 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.

2 Inleiding en leeswijzer

Regelmatig wordt de financiële tussenstand van de ruimtelijke projecten bekeken waardoor beheersing en tijdige (bij)sturing van deze projecten mogelijk is. De gemeenteraad wordt minimaal twee maal per jaar geïnformeerd; eenmaal op basis van de actualisatie van de grondexploitaties verzameld in de rapportage Gemeentelijke Integrale Grondexploitatie (GIG) en eenmaal op basis van een financiële voortgangsrapportage GIG. De voortgangsrapportage GIG wordt meegenomen in de tweede Bestuursrapportage.

In de voorliggende rapportage is de herziening per 01-01-2020 van de grondexploitaties en daarmee de Gemeentelijke Integrale Grondexploitatie (GIG 2020) opgenomen. Eind 2020 wordt de raad geïnformeerd over de voortgang ten opzichte van deze rapportage in de tweede Bestuursrapportage 2020.

Op 20 mei 2019 heeft de raad de Gemeentelijke Integrale Grondexploitatie (GIG 2019 d.d. 1 april 2019) en daarmee de herziening per 01-01-2019 van de grondexploitaties vastgesteld. De GIG 2019 is te vinden in het [raadsinformatiesysteem](#). Op 16 december 2019 heeft de raad de 2^e Bestuursrapportage 2019 vastgesteld waarin de Voortgangsrapportage GIG 2019 (september 2019) is opgenomen.

2.1. Actualisatie grondexploitaties

In de Nota grondbeleid 2019-2023 (Hoofdstuk 5 - Financiële spelregels grondbeleid) staan de uitgangspunten en instrumenten voor de financiële beheersing van de ruimtelijke projecten. Uitgangspunt voor de financiële aansturing is het ‘projectmatig realiseren’. Het financiële kader van een project is de grondexploitatie. De systematiek is er tevens op gericht dat de raad in principe op twee momenten financieel kaderstellend is voor een project. Dit is op het moment van het beschikbaar stellen van het voorbereidingskrediet en/of van het uitvoeringskrediet, beiden op basis (van het resultaat) van een grondexploitatie. Eventueel nadere besluitvorming vindt alleen plaats indien het projectresultaat en/of het risicoprofiel afwijkt van het vastgestelde financieel kader.

Daarnaast vindt ook een periodieke monitoring plaats, welke aansluit op de gemeentelijke planning & controlecyclus:

- Periodiek worden de grondexploitaties geactualiseerd (minimaal eenmaal per jaar).
- Periodiek vindt per project verslaglegging (minimaal halfjaarlijks) plaats in een (gestandaardiseerde) rapportage door projectleiders aan de ambtelijke opdrachtgever. Deze rapportages worden samengevat in een integrale rapportage (GIG rapportage en Voortgangsrapportage GIG). De raad wordt door het college geïnformeerd over de voortgang.

2.2. Vennootschapsbelasting

Vanaf 1 januari 2016 zijn overheidsactiviteiten, voor zover daarmee een onderneming wordt gedreven, belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting (Vpb). Voor het begrip ‘onderneming’ wordt daarbij grotendeels aangesloten bij de wet- en regelgeving omtrent stichtingen en verenigingen. Het wetsvoorstel ‘Modernisering vennootschapsbelastingplicht overheidsondernemingen’ is op 26 mei 2015 goedgekeurd door de Eerste Kamer.

In 2016 is bekeken of de gemeente door de ‘ondernemerspoort’ komt en al dan niet als onderneming wordt geclassificeerd en daarmee belastingplichtig wordt. Naar aanleiding van een Quickscan van de grondexploitaties in 2016 en 2018 is de insteek dat er op grond van de beoordeling van de GIG2016 uitgegaan mag worden van het niet Vpb-plichtig worden van het grondbedrijf. Dit gelet op een sterk negatief saldo van de operationele grondexploitaties. Deze insteek is op 17 oktober 2016 besproken met de belas-

tingdienst. Bij de daadwerkelijke aangifte wordt zekerheid verkregen of deze aanname juist is voor de gemeente. Op basis van de GIG2020 is een nieuwe Quickscan gemaakt (over boekjaar 2019) en voorziet in een negatief resultaat. In het boekjaar 2018 (GIG 2019) was er eenmalig een positief resultaat door de afsluiting van Bospoort Noord. Op basis van de negatieve Quick scan, behorende bij de GIG 2020 is de verwachting dat de gemeente niet zal worden geclassificeerd als belastingplichtig.

2.3. Interne uren

Interne plankosten werden in eerdere jaren doorbelast aan de projecten op basis van capaciteitsraming en kostenverdeelstelsel. Personele kosten worden nu op 1 plek bijgehouden in de gemeentelijke exploitatie. Dit betekent dat de interne uren niet meer aan grondexploitaties worden doorbelast. Hierdoor zijn deze plankosten uit de prognoses van de grondexploitaties gehaald. Dit levert voor de GIG 2020 een voordeel op. Per saldo voor de gemeente maakt het niet uit; de capaciteit van personeel is opgenomen in de exploitatie.

We houden wel de interne plankosten (daadwerkelijk bestede uren) op grondexploitaties separaat bij, zodat ze in het kader van verantwoording vennootschapsbelasting kunnen worden opgevoerd als kosten. Ook voor projecten die van subsidies afhankelijk zijn of waarbij kostenverhaal aan de orde is, worden de interne uren separaat bijgehouden.

2.4. Parameters

Bij de herziening per 1/1/2020 van de grondexploitaties in de GIG 2020 hanteren we de volgende parameters:

- Rentepercentage: 1,25 %²
- Kostenindex: 2,0 %³
- Opbrengstenindex: 0,0 %
- De disconteringsvoet zoals door de commissie BBV voorgeschreven is voor de positieve grondexploitaties gelijk aan de rente (1,25 %). Voor de negatieve grondexploitaties is de disconteringsvoet gelijk gesteld aan het maximaal meerjarig streefpercentage voor inflatie van de Europese Centrale Bank. Dit percentage staat op 2 %.

2.5. Toelichting mutaties en risico's

Om de leesbaarheid van het rapport te bevorderen zijn per project alleen de belangrijkste financiële mutaties specifiek benoemd. In de restpost zitten vaak ook de mutaties als gevolg van berekende index en rente. Bij de projecten zijn de belangrijkste risico's met beheersmaatregelen en aandachtspunten aangegeven. Als het risico ten opzichte van de Voortgangsrapportage GIG 2019 is veranderd is dit met een * (sterretje) aangegeven. Risico's die niet meer van toepassing zijn of zich hebben voorgedaan zijn verwijderd. De risico's binnen de GIG worden meegenomen bij de actualisatie van de risico's van de planning & controlproducten.

2.6. Risico's en optimalisatiemogelijkheden

Het resultaat van de geactualiseerde grondexploitaties is bepaald op basis van de huidige inzichten. Het is aannemelijk dat een aantal uitgangspunten – zoals nu zijn aangenomen – gedurende de exploitatieperiode wijzigt. Teneinde zicht en grip te krijgen op de bandbreedte van het resultaat zijn de risico's en optimali-

² Dit percentage is conform regelgeving BBV berekend (De rentetoerekening gaat uit van het gewogen percentage van de bestaande (externe) leningenportefeuille, in de verhouding vreemd vermogen/totaal vermogen (VV/TT).

³ Dit betreft de index op de kosten in de grondexploitaties (waarmee dus o.a. de prijsstijgingen in de GWW (grond- weg & waterbouw) bedoeld wordt)

satiemogelijkheden in beeld gebracht. Dit is per project gedaan, waarbij er ook wordt gestuurd op de beheersmaatregelen.

Naast project specifieke risico's zijn ook conjuncturele risico's in beeld gebracht. Het belangrijkste conjuncturele risico is op dit moment de aanbestedingsmarkt. Wegens krapte op de markt en de stijging van de prijzen is er sprake van vertraging en hogere ramingen.

Daarnaast is er het risico van het betalen van vennootschapsbelasting. In beginsel zal een dergelijke post gedekt moeten worden uit het positieve resultaat van de betreffende grondexploitatie dan wel uit de reserve bouw- en grondexploitaties waar de positieve resultaten in worden gestort.

2.7. Leeswijzer

In de hierna volgende hoofdstukken worden de mutaties en de voortgang per project per cluster behandeld. Het gaat momenteel om twee clusters van projecten:

1. Integrale Grondexploitatie W4 (hoofdstuk 3),
2. Overige ruimtelijke projecten (hoofdstuk 4)

Cluster 1 en 2 (hoofdstuk 3 en 4) bevat de grondexploitaties. In de geheime bijlage 1a zijn deze in een totaaloverzicht opgenomen. Elke kolom in dit totaaloverzicht toont het totaalresultaat van een project. De rekensystematiek van de grondexploitaties is gebaseerd op een gestandaardiseerde dynamische eindwaardeberekening, waardoor resultaten op netto contante waarde vergelijkbaar zijn en naast het totaalresultaat ook de totale kasstroom inzichtelijk kan worden gemaakt. In de respectievelijke rijen zijn de algemene uitgangspunten, parameters, kosten en opbrengsten en het exploitatiesaldo opgenomen. Het exploitatiesaldo wordt zowel nominaal, geïndexeerd (of reëel), op eindwaarde als netto-contant gepresenteerd. Dit saldo op netto contante waarde is het saldo, waarop uiteindelijk de bewaking van het financiële (totaal) resultaat plaatsvindt⁴. Naast het saldo is ook per project de boekwaarde⁵ per 31-12-2019 weergegeven.

In de paragraaf grondbeleid van de jaarrekening wordt voor het overzicht per complex grondbedrijf verwezen naar de GIG 2020. Deze tabel is opgenomen in de geheime bijlage 1b. In de geheime bijlage 2 is een overzicht van de reserve bouw- en grondexploitaties opgenomen. Op basis van de huidige inzichten kunnen naar verwachting in 2022 de laatste GIG projecten worden afgesloten.

Per project is de afgelopen periode de grondexploitatie onder verantwoordelijkheid en op basis van gegevens van de projectleiders geactualiseerd per 01-01-2020. In de geheime bijlage 3 zijn deze grondexploitaties opgenomen. De resultaten zijn samengevat in de voorliggende rapportage.

In bijlage 4 is een samenvatting opgenomen van de overzichtstabellen per cluster van projecten met de resultaten van de GIG 2020 afgezet tegen de GIG van 2019. Voor de vergelijkbaarheid zijn de bedragen uitgedrukt als netto contante waarde per 01-01-2019. Bijlage 5 geeft de plankaart weer van de projecten van W4 en de Overige ruimtelijke projecten.

⁴ Bij de netto contante waarde is zowel de rente als indexering meegenomen. Het betreft het bedrag dat per 01/01/2019 nodig is om het project af te ronden, waarbij rekening is gehouden met de toekomstige, geprognostiseerde, rente- en indexatieinvloeden.

⁵ De boekwaarde betreft het saldo van de reeds ontvangen opbrengsten en investeringen per 31-12-2018. Deze boekwaarde is verwerkt in het resultaat op netto contante waarde.

3 Integrale Grondexploitatie W4

3.1. Resultaat

In tabel 3 zijn de resultaten van de W4-grondexploitaties per 2020 afgezet tegen de GIG 2019. Voor de vergelijkbaarheid zijn de bedragen uitgedrukt als netto contante waarde per 01-01-2019.

W4 projecten				
	GIG - 2020 NCW 01-01-20	GIG - 2020 NCW 01-01-19	GIG - 2019 NCW 01-01-19	Vershil NCW 01-01-19
Mauritskw artier - Kavel M	€ 273.332	€ 269.958	€ 230.593	€ 39.365
Bospoort - Zuid	€ 2.823.890-	€ 2.768.520-	€ 2.828.656-	€ 60.136
Fietsbruggen en -paden W4	€ 1.257.513-	€ 1.232.856-	€ 2.810.407-	€ 1.577.551
Totaal	€ 3.808.071-	€ 3.731.418-	€ 5.408.471-	€ 1.677.052
	(nadelig)	(nadelig)	(nadelig)	(voordelig)

Tabel 3: Netto contant resultaat Integrale Grondexploitatie W4 2019-2020

Ten opzichte van de GIG 2019 is er voor W4 een mutatie van circa +/- € 1,68 mio (voordelig) (zie tabel 3). Dit leidt tot een totaal resultaat voor W4 van € 3,81 mio (nadelig). Dit wordt veroorzaakt door:

- Bijstelling van kostenramingen bij het project 'Fietsbruggen en -paden W4' (ca. +/- € 1,58 miljoen voordelig).
- Lagere kosten dan begroot voor de resterende kavel bij het project Mauritskwartier - Kavel M (+/+ € 0,04 mio voordelig).

Bij het afsluiten van de projecten worden de resultaten van de W4-grondexploitaties ten bate of ten laste gebracht van de *algemene reserve bouw- en grondexploitaties*.

Voor een aantal van de W4 projecten is het resultaat nadelig. Op basis van het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) is hiervoor een voorziening getroffen van in totaal € 4,08 mio (zie tabel 4). Een overzicht van de algemene reserve bouw- en grondexploitaties is te vinden in bijlage 2b, hierin is ook de ophefing of vrijval van voorzieningen opgenomen.

Getroffen voorzieningen W4				
	GIG - 2020 NCW 01-01-20	GIG - 2020 NCW 01-01-19	GIG - 2019 NCW 01-01-19	Vershil NCW 01-01-19
Bospoort - Zuid	€ 2.823.890-	€ 2.768.520-	€ 2.828.656-	€ 60.136
Fietsbruggen en -paden W4	€ 1.257.513-	€ 1.232.856-	€ 2.810.407-	€ 1.577.551
Totaal	€ 4.081.404-	€ 4.001.376-	€ 5.639.064-	€ 1.637.688
	(nadelig)	(nadelig)	(nadelig)	(voordelig)

Tabel 4: Voorzieningen W4

3.2. Projecten

De gedetailleerde grondexploitaties per project zijn opgenomen in de geheime bijlage 3. Hieronder volgt per W4 project een toelichting op hoofdlijnen van de huidige stand van zaken en de financiële mutaties en risico's met beheersmaatregelen.

Mauritskwartier (kavel M)

Het laatste uit te geven kavel bouwgrond van project Mauritskwartier, kavel M, is voor ongeveer de helft nog niet ontwikkeld (bestemming woningbouw).

Voortgang project

- In 2016 is door ontwikkelaar op ongeveer de helft van kavel M een woning gebouwd en opgeleverd.
- Voor het resterende deel van het kavel is er eind 2018 een reserveringsovereenkomst opgesteld voor de verkoop. De daadwerkelijke verkoop van de kavel zal begin 2020 plaatsvinden.

Financiële mutaties

Op basis van de herziening van de grondexploitatie voor Mauritskwartier-Kavel M per 01/01/20 is het resultaat aangepast (voordelig). De mutaties ten opzichte van de GIG 2019 zijn als volgt:

Mauritskavel – kavel M

+/+	€	39.365	Overige posten / voorbereiding en toezicht
+/+	€	39.365	Totaal mutaties
		voordelig	

Tabel 5: Mutaties Mauritskwartier (kavel M)

- De kavel wordt begin 2020 geleverd waarmee alle gronden zijn uitgegeven.
- Een aantal kostenposten is inmiddels niet meer benodigd en is daarmee komen te vervallen.

Aandachtspunten[A], risico's[R] met beheersmaatregelen[M] en optimalisatiemogelijkheden[O]

[R]	Geen risico's meer te verwachten
[M]	n.v.t.

Bospoort Zuid (Paviljoens en laanontsluiting)

Bospoort is het gebied omsloten door het huidige hotel-terrein, de (verlegde) Persant Snoepweg en de Rijksweg A4. Het totale ontwikkelingsgebied bedraagt circa 4,6 hectare ten behoeve van de nieuwbouw van een woonwarenhuis en een drietal paviljoens. Ook de verplaatsing van de pannenkoekenboerderij naar het Ghoybos is bij dit project meegenomen. Bij de GIG 2013 is het project gesplitst in de onderdelen Bospoort – Noord (woonwarenhuis en verplaatsing pannenkoekenboerderij) en Bospoort – Zuid (Paviljoens en laanontsluiting). In de GIG 2019 is het deel Bospoort – Noord afgesloten.

Voortgang project

- De tijdelijke geluidwerende voorzieningen zijn gerealiseerd in 2014. Bij de toekomstige ontwikkeling van de kavels worden de tijdelijke geluidschermen verwijderd (uiterlijk 2024).
- Voor de paviljoens 1 en 2 (gemeente is hier grondeigenaar) zijn nog geen concrete kandidaten. Het hotel naast de paviljoens is van eigenaar veranderd. De nieuwe eigenaar onderzoekt ontwikkeling op het terrein met een mogelijke combinatie van paviljoen 3. Dit schept ook kansen voor paviljoen 1 en 2. Het realiseren van de laanontsluiting is uitgesteld tot er meer duidelijkheid is over de plannen in het gebied.

Financiële mutaties

Op basis van de herziening van de grondexploitatie voor Bospoort - Zuid per 01/01/20 is het resultaat aangepast (nadelig). De mutaties ten opzichte van de GIG 2019 zijn als volgt:

Bospoort-Zuid

-/-	€ 60.136	Overige posten indexatie en rente
-/-	€ 60.136	Totaal mutaties
	nadelig	

Tabel 6: Mutaties Bospoort-Zuid

- Het realiseren van de laanontsluiting wordt uitgesteld tot meer duidelijkheid is over de ontwikkeling van Bospoort Noord en de paviljoens.
- Gezien de onduidelijkheid omtrent de ontwikkeling van Bospoort Noord zijn de cijfers niet inhoudelijk bijgesteld.
- Het resultaat van Bospoort Zuid is nadelig door kleine wijzigingen m.b.t. de indexatie en vooral rente-effecten.
- De fasering van de verwachte opbrengsten in de grondexploitatie gaat uit van 2020. De kans dat de planning opschuift is groot.

Aandachtspunten[A], risico's[R] met beheersmaatregelen[M] en optimalisatiemogelijkheden[O]

[R]	Ontwikkeling van de paviljoens
[M]	Gezamenlijk optreden ontwikkelaar om paviljoens te verkopen en te realiseren
[M]	Eventuele programmaverandering
[M]	Veranderde eisen geluidvoorziening (wetgeving meenemen in de planontwikkeling)
[R]	Moeten verwijderen geluidschermen in 2024
[M]	In gesprek blijven met Rijkswaterstaat
[R]*	Bijdrage woonwinkel aan laanontsluiting wordt ter discussie gesteld
[M]*	In gesprek blijven met woonwinkel
[R]	Sloopkosten tijdelijke geluidvoorziening hoger dan voorzien
[M]	Kostenefficiënt aanbesteden (indien mogelijk niet gefaseerd verwijderen)

Tabel 7: Aandachtspunten, risico's met beheersmaatregelen en optimalisatiemogelijkheden Bospoort-Zuid

Fietsbruggen en -paden W4

Het project omvat de aanleg van fietsbruggen en -paden in het W4 gebied.

Voortgang project

- De fietsbrug over de A4 is in 2015 opgeleverd. Ook de aansluitende brug over de watergang naar de Willem Alexanderlaan is gereed. De fietsverbinding van de hellingbaan aan de oostzijde (Munnikkenpolder) richting de Boomgaardlaan is ook in 2015 gerealiseerd.
- Het fietspad onder de A4 naar de Persant Snoepweg is medio 2016 aangelegd.
- De fietsoversteek op de Persant Snoepweg is meegenomen bij de werkzaamheden aan de Persant Snoepweg in het laatste kwartaal van 2017.
- De brug over de Does is vervangen door een verbinding die zal lopen over de Dwarswatering via het toekomstige Groene Hart centrum langs de N446 richting Ruigekade. De aanbesteding is afgerond in het 3e kwartaal 2017 en valt binnen het subsidiebedrag van de provincie. De verwijdering van de brug

en route naar de Munnikkenpolder dat de exploitant van de polder heeft gebruikt is in de aanbesteding meegenomen.

- De spoorwegvergunningverlener heeft eind 2017 aangegeven dat de in februari 2017 verleende spoorwegvergunning niet gebruikt kon worden. De voorbereiding en de aanleg van het fietspad is daardoor stil komen te liggen. De werkzaamheden met betrekking tot de aanleg van de brug zijn wel doorgegaan en de aanleg van de brug is voor het broedseizoen voor een deel ook al in uitvoering genomen.
- In het 2e kwartaal van 2018 is een gewijzigd tracé overeengekomen. De wijziging in het traject is qua route en afstand niet wezenlijk veranderd. De benodigde spoorwegvergunning is verleend op 26 juni 2018. De voorbereiding en uitvoering van het fietspad kon daarmee weer worden opgestart.
- Eind 2018 is de aannemer gestart met de werkzaamheden. Eind 2019 zijn deze werkzaamheden afgerond. Begin 2020 zal de benodigde accountantscontrole plaatsvinden waarop de subsidiebeschikking zou kunnen worden afgegeven. Hiervoor is bij de provincie formeel uitstel aangevraagd.

Financiële mutaties

Op basis van de herziening van de grondexploitatie voor Fietspaden en –bruggen W4 per 01/01/20 is het resultaat aangepast (voordelig). De mutaties ten opzichte van de GIG 2019 zijn als volgt:

Fietspaden- en bruggen W4

+/+	€ 1.100.000	Bouwrijpmaken
+/+	€ 225.518	Woonrijpmaken
+/+	€ 325.533	Bijstelling raming plankosten
+/+	€ 51.753	Bijstelling nader te detailleren
-/-	€ 25.253	Overige posten / index / rente
-/-	€ 100.000	Subsidie
+/+	€ 1.577.551	Totaal mutaties

Tabel 8: Mutaties Fietspaden- en bruggen

- In 2019 is op advies van de accountant bij de controle van de jaarrekening 2018 een totaal bedrag van € 300.000,- gecorrigeerd op de post ‘onvoorzien/nader te detailleren’ waarmee de voorziening negatieve grondexploitaties is verlaagd naar een bedrag van € 2.810.407 (i.p.v. € 3.110.407). Aangezien de GIG 2019 destijds al was vastgesteld is deze wijziging nu verwerkt in de GIG 2020.
- In 2019 is duidelijk geworden dat een aantal posten in de grondexploitatie uiteindelijk niet meer benodigd waren. Dit had vooral te maken met de discussie met Prorail over de vergunning en het risico van subsidieverlies. Vooral om deze redenen en een mogelijk vervuiliingsrisico is destijds gekozen om de diverse posten te handhaven.
- Voor Fietspaden en –bruggen W4 kan de voorziening van € 2.810.407 worden verlaagd naar een bedrag van € 1.257.513. Omdat het exploitatieresultaat minder nadelig is geworden is er sprake van een gedeeltelijke vrijval van de voorziening (+/+ € 1,58 mio voordelig).
- Door lagere dan verwacht kosten voor de aanleg van het laatste fietspaden is het subsidiabele gedeelte uiteindelijk ook lager (-/- € 100.000 nadelig).
- Naar verwachting kan het project in 2020 worden afgesloten.

Aandachtspunten[A], risico's[R] met beheersmaatregelen[M] en optimalisatiemogelijkheden[O]

[R]*	Daadwerkelijke afgifte subsidiebeschikking
[M]*	Overleg met subsidieverlener

Tabel 9: Aandachtspunten, risico's met beheersmaatregelen en optimalisatiemogelijkheden Fietspaden- en bruggen

4 Integrale Grondexploitatie Overige ruimtelijke projecten

4.1. Resultaat

De categorie ‘Overige ruimtelijke projecten’ betreft grondexploitaties die geen onderdeel van het W4-project zijn. Momenteel zijn dit de projecten Amaliaplein en Driemaster. In tabel 10 is te zien dat het resultaat ten opzichte van de GIG 2018 gewijzigd is met +/- € 1,51 mio op netto contante waarde per 01-01-2019.

OVERIGE RUIMTELIJKE PROJECTEN				
	GIG - 2020 NCW 01-01-20	GIG - 2020 NCW 01-01-19	GIG - 2019 NCW 01-01-19	Vershil NCW 01-01-19
Amaliaplein	€ 914.036	€ 902.751	€ 2.649.147	€ 1.746.395-
Driemaster	€ 750.487	€ 741.222	€ 507.389	€ 233.833
Totaal	€ 1.664.523 (voordelig)	€ 1.643.973 (voordelig)	€ 3.156.536 (voordelig)	€ 1.512.562- (nadelig)

Tabel 10: Resultaat Integrale Grondexploitatie Overige ruimtelijke projecten 2018-2019

Het resultaat van de grondexploitaties zal ten bate worden gebracht van de *algemene reserve bouw – en grondexploitaties*. Een overzicht van de algemene reserve bouw- en grondexploitaties is te vinden in de geheime bijlage 2b.

De wijziging van het resultaat van de integrale grondexploitatie voor de Overige ruimtelijke projecten met € 1,51 mio (nadelig) tot een resultaat van € 1,66 mio (voordelig) komt met name door:

- Het ten laste brengen van een aanvullend budget voor de herinrichting van de Ericalaan en de Simon Smitweg en drie aanliggende kruisingen (-/- € 1,36 mio nadelig) conform raadsbesluit 16 december 2019.
- De overige posten/index/rente zijn bijgesteld op basis van de aanbesteding van het Amaliaplein (-/- € 0,19 mio nadelig).
- Extra opbrengst door het toestaan van een iets hogere marktconforme huur van 1 %/jaar bij het project Driemaster (+/+ € 0,22 mio voordelig).
- Winstnemingen bij zowel het Amaliaplein als de Driemaster (-/- € 0,4 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.

4.2. Projecten

De gedetailleerde grondexploitaties per project zijn opgenomen in de geheime bijlage 3. Hieronder volgt per project een toelichting op hoofdlijnen van de huidige stand van zaken en de financiële mutaties en risico's met beheersmaatregelen.

Amaliaplein

Dit project betreft het destijds braakliggend stuk grond op de hoek van de Ericalaan met de Willem-Alexanderlaan naast zwembad De Does dat in eigendom is van de gemeente. Op de locatie worden een supermarkt en sociale woningen gerealiseerd. De herinrichting van het openbaar gebied tussen De Does en de Willem-Alexanderlaan wordt ook meegenomen.

Voortgang project

- Op 23 december 2015 is de Koop-/Realisatieovereenkomst door de gemeente en ontwikkelaar ondertekend.
- In de 2e helft van 2016 heeft de provincie aangegeven dat een nieuwe supermarkt past binnen de door regio vastgestelde Retailvisie Leidse Regio 2025 en de provinciale Verordening Ruimte zo lang er sprake is van vervanging en deze ook planologisch wordt verankerd. De (planologische) verankering vindt plaats in het nieuwe bestemmingsplan Amaliaplein en detailhandel Oude Dorp.
- In 2017 is gewerkt aan het planologisch kader en de vaststelling daarvan en de bouwplanontwikkeling van de supermarkt zelf. Daarbij is het plan in mei 2017 aan raad en inwoners gepresenteerd. In mei 2017 is tevens door de raad besloten het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning onder de coördinatieregeling voor te bereiden. Het woningbouwplan bevat 21 in plaats van de vereiste 15 sociale huurwoningen.
- Het nieuwe coalitieakkoord was aanleiding om de beoogde vaststelling van het bestemmingsplan in mei uit te stellen om de insteek en opzet te bepalen van aanvullend verkeersonderzoek van de verkeerscirculatie rondom Amaliaplein. Dit heeft ertoe geleid dat het bestemmingplan in oktober van 2018 door de raad is vastgesteld en de omgevingsvergunning voor de supermarkt is verleend. Op basis van het vastgestelde bestemmingsplan is eind 2018 ook de omgevingsvergunning voor het woningbouwprogramma verleend.
- Er is eind 2018 overeenstemming bereikt met de eigenaren van 8 van de 9 winkelpanden in de Oranjeschade voor het sluiten van een minnelijke overeenkomst planschade.
- Het risico, zoals al in de voortgangsrapportage 2018 is vermeld, dat nog zwembadresten op de bouwlocaties aanwezig zijn heeft zich voorgedaan. Begin 2019 is dit ter plaatse van de ontwikkelingslocatie gesaneerd.
- Op 16 juli 2019 heeft het college het voorlopig ontwerp voor het inrichtingsplan van het Amaliaplein zelf vastgesteld. In het najaar is het definitief ontwerp en bestek opgesteld en is de aanbesteding gehouden. Op 19 december 2019 is de aanbesteding m.b.t. de inrichting van het Amaliaplein gegund.
- Op 16 juli 2019 heeft het college ook besloten om de Ericalaan als een 2 richtingsverkeer wijkweg (30 km/uur ongewijzigd) te gaan inrichten en de Simon Smitweg volledig als 2 richtingsverkeer (50 km/uur ongewijzigd) met een verkeersregelininstallatie (VRI) op de T-splitsing met de Willem-Alexanderlaan. In december 2019 is door de raad besloten om in het projectplan begrote (extra) investeringen te dekken vanuit de grondexploitatie Amaliaplein.
- In september 2019 is begonnen met de bouw van de supermarkt en woningen. De ontwikkelaar verwacht 6-8 maanden bouwtijd nodig te hebben voor de supermarkt en nog 4 maanden extra voor de woningen. De totale bouwtijd bedraagt naar verwachting een jaar.

Financiële mutaties

Op basis van de herziening van de grondexploitatie voor Amaliaplein per 01/01/20 is het resultaat aangepast (nadelig). De mutaties ten opzichte van de GIG 2019 zijn als volgt:

Amaliaplein

-/-	€ 250.000	Winstneming conform de BBV-regelgeving BBV
-/-	€ 1.346.000	Herinrichting van de Ericalaan en Simon Smitweg
-/-	€ 187.740	Overige posten / index / rente
+/+	€ 37.345	Extra bijdrage Lidl
-/-	€ 1.746.395	Totaal mutaties
	nadelig	

Tabel 11: Mutaties Amaliaplein

- Het aanvullend budget voor de herinrichting van de Ericalaan en de Simon Smitweg is in de GIG 2020 ten laste gebracht van de grondexploitatie (-/- € 1,35 mio nadelig).
- De overige posten/index/rente zijn bijgesteld op basis van de aanbesteding van het Amaliaplein (-/- € 0,19 mio nadelig).
- De bijdrage van de Lidl aan de inrichtingskosten van het openbare gebied is bijgesteld (+/+ € 0,04 mio voordelig).

Aandachtspunten[A], risico's[R] met beheersmaatregelen[M] en optimalisatiemogelijkheden[O]

[R]	Nadeelcompensatie in de vorm van planschade voor de resterende adressen buiten de Oranjegalerij.
[R]	Kostenoverschrijding bij de herinrichting Amaliaplein indien het noodzakelijk blijkt aanwezige zwembadresten daar ook te saneren.
[R]*	Geluidsmaatregelen Simon Smitweg nog onvoldoende te begroten
[M]*	Verrichten nader onderzoek.
[R]*	Mogelijk bezwaar/beroep bestemmingsplanprocedure Simon Smitweg.
[M]*	Goed overleg met alle belanghebbenden.

Tabel 12: Aandachtspunten, risico's met beheersmaatregelen en optimalisatiemogelijkheden Amaliaplein

Driemaster

Dit project betreft de herontwikkeling van het gebied waar eerst de school De Driemaster stond. De planontwikkeling door een ontwikkelcombinatie betreft 1 woongebouw van 9 bouwlagen met 49 middenklasse huurwoningen, 1 woongebouw (8 bouwlagen) met 49 sociale huurwoningen en de uitbreiding van de naastgelegen zorginstelling.

Voortgang project

- Met de ontwikkeling van de Brede School West is de locatie van de basisschool de Driemaster vrijgekomen. De school is in november 2014 leeg gekomen. Hierna is het gebouw gesloopt.
- In maart 2015 is door de raad de 'Ontwikkelvisie Driemasterlocatie' vastgesteld.
- Voor de planontwikkeling is door de raad het initiatief bij een woningcorporatie gelegd. De corporatie heeft voor de woningen in de vrije sector samenwerking gezocht met een ontwikkelaar. Ook is een zorginstelling meegenomen als ontwikkelende partij. Zij willen hun zorgverlening uitbreiden op de naastgelegen locatie aan de Wilddreef.
- In 2017 zijn binnen de door de raad meegegeven kaders bouwplannen ontwikkeld en is overeenstemming bereikt tussen de ontwikkelcombinatie en de gemeente over grondverkoop.
- Eind 2017 is een voorbereidingskrediet voor de Driemasterlocatie beschikbaar gesteld van €150.000,-.

- Op 19 maart 2018 heeft de raad de grondexploitatie vastgesteld en het bijbehorende uitvoeringskrediet beschikbaar gesteld.
- De exploitatieovereenkomst met de zorginstelling is op 6 juni 2018 ondertekend. Bij de procedure voor afwijking van het bestemmingsplan zijn geen bezwaren ingediend.
- Uiteindelijk heeft Ballast Nedam begin 2019 de overeenkomst met Syntrus Achmea onder dezelfde voorwaarden overgenomen. Medio 2019 zijn er aanvullende afspraken met Ballast Nedam gemaakt m.b.t. het toestaan van een iets hogere marktconforme huur van 1 %/jaar.
- Ballast Nedam is het najaar 2019 gestart met de bouw. De oplevering van de woningen zal naar verwachting begin 2021 zijn. De levering van de grond aan Philadelphia zal begin 2020 plaats vinden.
- Eind 2019 is een formeel planschadeverzoek van een omwonende op basis van een advies van het planschadeadviesbureau 'Saoz' formeel afgewezen.

Financiële mutaties

Het resultaat van de grondexploitatie voor Driemaster per 1-1-2020 is aangepast (voordelig). De mutaties ten opzichte van de GIG 2019 zijn als volgt:

Driemaster

-/-	€	150.000	Winstneming conform de BBV-regelgeving BBV
+/+	€	2.821	Bijstelling bouwrijpmaken
+/+	€	70.000	Bijstelling overige kosten
+/+	€	47.413	Bijstelling raming plankosten
+/+	€	33.189	Bijstelling nader te detailleren
+/+	€	215.089	Bijstelling gronduitgifte
+/+	€	15.321	Overige posten / index / rente
+/+	€	233.833	Totaal mutaties
		voordelig	

Tabel 13: Mutaties Driemaster

- De plankosten zijn bijgesteld en vallen lager uit (+/+ 0,05 mio voordelig).
- De overige kosten vallen lager uit door het planschade advies van Saoz (+/+ € 0,07 mio voordelig).
- De grondopbrengsten zijn gestegen mede door de aanvullende afspraken met Ballast Nedam m.b.t. het toestaan van een iets hogere marktconforme huur van 1 %/jaar (+/+ 0,22 mio voordelig).

Aandachtspunten[A], risico's[R] met beheersmaatregelen[M] en optimalisatiemogelijkheden[O]

[R]*	Oplopende kosten voor woonrijpmaken
------	-------------------------------------

Tabel 14: Aandachtspunten, risico's met beheersmaatregelen en optimalisatiemogelijkheden Driemaster

BIJLAGEN

De geheime bijlagen zijn te vinden in het besloten gedeelte van het raadsinformatiesysteem. Aan de gemeentelijke planeconoom kan gevraagd worden om een toelichting hierop.