

## MPG 2015 - 2018

Meerjarenprogramma Grondexploitaties (MPG)

### Deel I: Resultaten

- Openbaar -





## Samenvatting

In het MPG 2015 wordt een integraal beeld gegeven van de projecten die zich in de portefeuille van de grondbedrijfsfunctie bevinden. Er wordt uitgegaan van de projectenportefeuille welke de Raad met de perspectiefnota 2013-2016 heeft vastgesteld. Het MPG 2015 gaat daarbij hoofdzakelijk in op de ontwikkelingen die binnen de portefeuille hebben plaatsgevonden. Daarnaast wordt een beeld geschetst van de toekomstige te verwachten ontwikkelingen. Om dit overzicht te creëren is in het MPG 2015 een meerjarig productieprogramma en een meerjarig financieel perspectief opgenomen. Deze samenvatting is volgens deze systematiek opgebouwd.

### Laatst vastgestelde projectenportefeuille

Onderstaande tabel geeft de huidig lopende projecten weer die in de perspectiefnota 2013-2016 zijn opgenomen.

| Projecten                                                                 | MPG2015                              |
|---------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|
| <b>Projecten in Uitvoerings- of ontwikkelingsfase</b>                     |                                      |
| v.d.Hoevenpark                                                            | Afgesloten in 2013                   |
| Krimwijk II                                                               | Afgesloten in 2013                   |
| Vlietwijk                                                                 | In Uitvoerings- of ontwikkelingsfase |
| Duivenvoorde Corridor                                                     | In Uitvoerings- of ontwikkelingsfase |
| Centrum Deltaplein                                                        | In Uitvoerings- of ontwikkelingsfase |
| Dobbewijk                                                                 | In Uitvoerings- of ontwikkelingsfase |
| <b>Projecten waaraan wordt gewerkt in de initiatief- of definitiefase</b> |                                      |
| Noord-Hofland woningbouw                                                  | In Uitvoerings- of ontwikkelingsfase |

### Meerjarig productieprogramma

Gemeente Voorschoten heeft een aantal taakstellingen opgelegd gekregen vanuit regio Holland Rijnland voor wat betreft woningbouw. De gemeentelijke Woonvisie sluit op deze taakstellingen aan. Deze taakstellingen gelden van 2000 t/m 2019. De belangrijkste taakstellingen zijn:

- een target ten aanzien van het productieprogramma woningbouw van 1.961 woningen dat moet worden gerealiseerd in de jaren 2000 t/m 2019;
- van het totale productieprogramma dient 30% van de woningen in de sociale sector te worden gerealiseerd.

Uit het meerjarig productieprogramma kan geconcludeerd worden dat aan deze taakstellingen naar verwachting zal worden voldaan.

Gemeentelijk zijn er beperkte doelstellingen geformuleerd t.a.v. kantoren, waarvoor in de huidige plannen in start- en initiatieffase nog ruimte is. Ten aanzien van bedrijventerreinen zijn er geen gemeentelijke doelstellingen geformuleerd. Regionaal zijn er echter wel doelstellingen geformuleerd die in lijn zijn met het huidige productieprogramma.

Het totale productieprogramma ziet er als volgt uit.

| Portefeuille: productieprogramma 2000 t/m 2019 |                        |        |       |           |               |
|------------------------------------------------|------------------------|--------|-------|-----------|---------------|
|                                                | Gerealiseerd 2000-2014 | 2015   | 2016  | 2017-2019 | Totaal        |
| Woningbouw (aantal)                            | 1.640                  | 48     | 95    | 549       | <b>2.332</b>  |
| Kantoren (m <sup>2</sup> bvo)                  | -                      | -      | 2.300 | 3.350     | <b>5.650</b>  |
| Bedrijven (m <sup>2</sup> bvo)                 | -                      | 14.000 | 7.000 | -         | <b>21.000</b> |
| Detailhandel (m <sup>2</sup> bvo)              | -                      | 2.990  | -     | -         | <b>2.990</b>  |

**Meerjarig financieel perspectief**Projecten

Ten opzichte van het MPG 2014 heeft zich een aantal ontwikkelingen en wijzigingen in projecten voorgedaan, die het meerjarige financiële perspectief van de grondbedrijfsfunctie beïnvloedt. De belangrijkste zijn:

- De door de gemeenteraad vastgestelde grondexploitatie Duivenvoorde Corridor is in november 2014, tezamen met het voorleggen van ontwerpstudie Roosenhorst, geactualiseerd. De nu geactualiseerde grondexploitatie, uitgaande van dit gewijzigd kader, sluit per 1-1-2015 € 184.244 lager op een saldo van afgerond € 586.000,- nadelig op netto contante waarde. De verliesvoorziening kan met een gelijk bedrag worden aangepast ten laste van de Vereveningsreserve Grondexploitaties (VRG).
- Het saldo van de grondexploitatie Vlietwijk is gedaald tot een bedrag van € 55.000,- nadelig op eindwaarde. Als gevolg van vertraging is de einddatum van het project verschoven naar eind 2016. De vertraging heeft geleid tot extra plankosten van ca. € 9.000. Dit risico was voorzien in de risicoreservering. Hier wordt een beroep op gedaan.

Risico's

Door de mutaties in de portefeuille en ontwikkelingen binnen projecten is berekend dat er per saldo voor circa € 368.000,- minder middelen moeten worden gereserveerd als dekking voor de aanwezige risico's ten opzichte van het MPG 2014-2017. Deze verlaging komt per saldo ten gunste van de VRG.

Reserves en voorzieningen

Er zijn enkele voorzieningen en reserves toegevoegd aan de grondbedrijfsportefeuille als gevolg van het afsluiten van de projecten Krimwijk II en Van der Hoevenpark, te weten:

- Voorziening stimuleringsubsidie Van der Hoevenpark (saldo 1-1-2015: € 92.500)
- Reserve nakomende kosten Krimwijk II (saldo 1-1-2015: € 51.910)
- Reserve nakomende kosten Van der Hoevenpark (saldo 1-1-2015: € 106.412)

De voorziening Starrenburg II is afgesloten met een positief saldo van € 77.277.

Stand Vereveningsreserve Grondexploitaties

De VRG ontwikkelt zich, met inachtneming van alle onzekerheden, als volgt:

| Stand             | 1-1-2014          | 1-1-2015          | 1-1-2016          | 1-1-2017          | 1-1-2018         |
|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|------------------|
| VRG               | 1.027.366         | 59.847            | 255.879           | 255.879           | 725.264          |
| R & V             | 9.370.412         | 10.492.950        | 10.244.635        | 10.458.862        | 7.121.030        |
| <b>Totaal GBF</b> | <b>10.397.778</b> | <b>10.552.797</b> | <b>10.500.515</b> | <b>10.714.741</b> | <b>7.846.295</b> |



## Inhoud

|                                                          |           |
|----------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. Inleiding .....</b>                                | <b>7</b>  |
| <b>2. Het MPG: doel en functie .....</b>                 | <b>8</b>  |
| <b>3. Productieprogramma .....</b>                       | <b>10</b> |
| 3.1 Woningbouw .....                                     | 10        |
| 3.2 Kantoren.....                                        | 12        |
| 3.3 Bedrijven .....                                      | 13        |
| 3.4 Detailhandel .....                                   | 13        |
| 3.5 Totaal productieprogramma .....                      | 13        |
| <b>4. Financiën .....</b>                                | <b>14</b> |
| 4.1 Samenvatting projectresultaten .....                 | 14        |
| 4.2 Samenvatting resultaten risicoanalyse .....          | 15        |
| 4.3 Reserves en voorzieningen Grondbedrijfsfunctie ..... | 17        |
| <b>5. Conclusies en voorstellen .....</b>                | <b>21</b> |
| 5.1 Conclusies.....                                      | 21        |
| 5.2 Voorstellen.....                                     | 23        |
| <b>Bijlage I: Definities .....</b>                       | <b>24</b> |
| <b>Bijlage II: Verklarende woordenlijst.....</b>         | <b>25</b> |





## 1. Inleiding

Voor de zevende keer wordt het Meerjarenprogramma Grondexploitaties (MPG) van de gemeente Voorschoten aan de Raad aangeboden. In het MPG wordt een uiteenzetting gedaan van de activiteiten van de Grondbedrijfsfunctie van de gemeente Voorschoten. Daarbij wordt een meerjarig inzicht gegeven in de ontwikkeling van de projecten in zowel het productieprogramma, de financieel-economische situatie als in het bijbehorende risicoprofiel. Op basis van de bestuurlijke opdrachten, een financiële analyse en een inschatting van de risico's, geeft dit MPG een doorkijk vanuit het verleden naar de toekomst van de bij de Grondbedrijfsfunctie in beheer en ontwikkeling zijnde complexen.

Dit MPG bestaat uit drie separate delen. In deel I (openbaar) vindt u de resultaten van de grondbedrijfsfunctie. In deel II (niet openbaar en vertrouwelijk) vindt u de individuele projectbeschrijvingen, dit vormt de basis voor het MPG deel I. In deel III worden per project uitvoerig alle risico's worden geanalyseerd. De risicoanalyse is vertrouwelijk en ligt alleen ter inzage bij de griffie.

Alle grondexploitatieberekeningen zijn per 1-1-2015 geactualiseerd, waarbij alle beschikbare informatie en inzichten zijn verwerkt. De financiële gegevens uit deel II zijn in gecumuleerde vorm opgenomen in het openbare deel I van dit MPG.

### **Leeswijzer**

In hoofdstuk 2 wordt kort aangegeven wat het doel en de functie is van het MPG. Daarin is ook omschreven welke sturingswaarde het document voor de Raad heeft.

In hoofdstuk 3 wordt een overzicht gegeven van het productieprogramma, aanwezig in de portefeuille. Met de perspectiefnota 2013-2016 heeft de raad de projectenportefeuille vastgesteld, wat in dit MPG als uitgangspositie is genomen.

In hoofdstuk 4 wordt inzicht gegeven in de financiële stand van zaken. Allereerst wordt hier op hoofdlijnen de actuele risicoanalyse 2015 toegelicht. Vervolgens wordt besproken welke effecten, gegeven de huidige inzichten, de projecten hebben op de reserves en voorzieningen van de grondbedrijfsfunctie.

In hoofdstuk 5 worden conclusies getrokken en nadere voorstellen gedaan aan de Raad, op basis van de verstrekte programmatische en financiële inzichten.

Tot slot wordt in bijlage I inzicht gegeven in enkele financiële begrippen die in het MPG worden gebruikt. Het gaat hier om de begrippen boekwaarde, startwaarde, reële waarde eindwaarde en contante waarde.



## 2. Het MPG: doel en functie

Het MPG wordt jaarlijks in samenhang met de jaarrekening aan de Raad ter vaststelling aangeboden. Het dient als toelichting op de jaarrekening en geeft inzicht in de toekomstige ontwikkelingen. Dit inzicht is gebaseerd op de meest actuele stand van zaken op de peildatum van het MPG. Deze peildatum is 1 januari van het lopende jaar, indien noodzakelijk aangevuld met voorziene ontwikkelingen (voor zover opportuun). In het MPG is per project een risicoanalyse opgenomen alsmede een overzicht van de geconsolideerde risico's van alle projecten tezamen.

Het gemeentebestuur heeft met het MPG de beschikking over een integraal beeld, waartegen nieuwe investeringsbeslissingen of nieuw beleid op het gebied van de ruimtelijke ontwikkeling kunnen worden afgewogen. Het MPG kan daarmee als kader fungeren bij besluitvorming waaraan financiële en programmatische consequenties zijn verbonden.

### Relatie met de jaarrekening en begroting

In het MPG worden, op basis van geactualiseerde exploitatieberekeningen, de financiële consequenties van alle grondbedrijfsactiviteiten vertaald in een meerjarige staat van reserves en voorzieningen Grondbedrijf. De beginstand van deze staat is altijd 1 januari van het redactiejaar, in dit geval 2015. Deze moet aansluiten op de eindstand van het voorafgaande jaar, zoals deze in de jaarrekening wordt vermeld. Bovendien is er aansluiting tussen de exploitatieberekeningen en de zogeheten 'staten-P', die in de jaarrekening zijn opgenomen.

Het MPG dient feitelijk als toelichting op de jaarrekening, waardoor de informatie in de jaarrekening kan worden beperkt tot het wettelijk vereiste. De accountant maakt bij de beoordeling van de jaarrekening gebruik van het MPG. Het MPG wordt echter als zelfstandig stuk niet formeel beoordeeld of goedgekeurd door de accountant.

De individuele exploitatieberekeningen geven meerjarig inzicht in de verwachte kosten en opbrengsten van een activiteit. Optelling van alle activiteiten binnen de Grondbedrijfsfunctie per jaarschijf (in reële waarden) is de basis voor de begroting van de Grondbedrijfsfunctie. Het MPG en alle onderliggende berekeningen bieden hiervoor het meest actuele kader.

### Besluitvorming

Met het vaststellen van het MPG neemt het gemeentebestuur de volgende besluiten:

- Vaststellen van de huidige financiële stand van zaken van de individuele activiteiten/projecten, gebaseerd op geactualiseerde (grond)exploitatieberekeningen.
- Vaststellen van het gepresenteerde meerjarige overzicht van reserves en voorzieningen en de daarin benoemde mutaties.
- Vaststellen van de overige voorstellen, zoals deze in hoofdstuk 5 expliciet staan vermeld.
- Vaststellen van het MPG als onderbouwing van de jaarrekening.

Het MPG is na vaststelling uitgangspunt voor de verdere beheersrapportages waarin significante afwijkingen ten opzichte van het MPG worden gemeld.

### Grondexploitaties

Conform de projectplanningssystematiek van de gemeente Voorschoten doorloopt een project verschillende fasen. Voor de overgang naar een volgende fase is een bestuurlijk besluit noodzakelijk. Dergelijke besluiten worden niet impliciet via het MPG genomen, maar worden altijd expliciet aan de gemeenteraad voorgelegd via aparte besluitvorming. Daarbij wordt meer in detail op het project ingegaan dan in het MPG het geval is. Vanaf de ontwikkelfase wordt zowel een grondexploitatie als een actuele risicoanalyse gepresenteerd en worden noodzakelijke voorstellen gedaan over het treffen van een risicoreservering en/of voorzieningen.



Lopende grondexploitaties worden tenminste jaarlijks geactualiseerd. Indien er bij actualisatie significante financiële afwijkingen blijken, dan worden ook deze expliciet onder de aandacht van het bestuur gebracht. Voor zover nodig wordt er dan om aanvullende besluitvorming gevraagd.

### **Productieprogramma**

In het MPG 2015 is een meerjarig productieprogramma toegevoegd. Dit meerjarig perspectief is gebaseerd op het opgenomen productieprogramma in de grondexploitaties. Op deze manier is het mogelijk projecten, niet alleen in financiële zin, maar ook in programmatische zin met elkaar in verband te brengen. Zo ontstaat een integraal beeld van de projecten.



### 3. Productieprogramma

In dit hoofdstuk worden productieprogramma's, zoals opgenomen in de grondexploitatieprojecten, bij elkaar getoond en met elkaar in verband gebracht. De productieaantallen per project zijn tevens benoemd in het MPG deel 2 (projecten).

Achtereenvolgens zal in worden gegaan op het productieprogramma Woningbouw, Kantoren, Bedrijven en Detailhandel.

#### 3.1 Woningbouw

In deze paragraaf wordt ingegaan op de woningproductie in Voorschoten. Allereerst zullen de beleidskaders, welke gelden voor de woningbouwproductie, worden beschreven, te weten de Regionale Woonagenda Holland Rijnland 2014 en de Woonvisie van de gemeente Voorschoten 2010-2014.

Daarna zal het Productieprogramma woningbouw 2000-2019 op basis van de de werkelijk gerealiseerde en geplande productie in de diverse projecten worden beschreven.

In het MPG deel II (projecten) zijn de individuele projecten opgenomen. Bij elk project wordt ingegaan op het productieprogramma. Tevens wordt per project een onderscheid gemaakt in de kwalitatieve inhoud (sociale en/ of vrije sector woningen).

##### **Regionale Woonagenda Holland Rijnland 2014**

De woningbouwplannen van gemeenten worden gereguleerd door provinciaal en regionaal beleid. Met name de kwantitatieve opgave is van belang. Het maximaal te bouwen woningen is gebaseerd op de Woningbehoefteraming (WBR) van de provincie. Deze WBR is vertaald in de Regionale Woonagenda Holland Rijnland 2014. Hierin zijn voor Voorschoten de volgende maxima opgenomen:

| WBR     | 2012-2019 | 2020-2029 | 2012-2029 |
|---------|-----------|-----------|-----------|
| Maximum | 517       | -152      | 365       |

De aantallen zijn wel per individuele gemeente opgenomen, maar er kan met regiogemeenten worden 'uitgeruild' mits de maxima aantallen (totaal) niet worden overschreden en er kwalitatief wordt afgestemd (hoogbouw in Leiden is niet per se uitwisselbaar met landelijk wonen in de Duivenvoorde Corridor).

In de regio is 15% sociaal bij nieuwbouwprojecten als ondergrens aangegeven. In subregionaal verband (voor Voorschoten subregio West) kan dit percentage opnieuw worden afgestemd. In subregionaal verband moet in 2015 ook een kwalitatieve afstemming plaatsvinden.

De bouwopgaven van de verschillende gemeenten zijn opgenomen in de bouwplanlijst die hoort bij de Regionale Woonagenda Holland Rijnland 2014. Deze lijst is goedgekeurd door de regio en de provincie. Dit betekent dat de aantallen nieuwbouwwoning in de (nieuwe) bestemmingsplannen op voorhand zijn goedgekeurd door de provincie.

##### **Woonvisie Voorschoten 2010-2014**

De woonvisie streeft de volgende doelstellingen na:

1. Realisatie van 1.104 woningen in de periode 2010-2014.  
Dit komt neer op de realisatie van gemiddeld 221 woningen per jaar.
2. Realisatie van minimaal 30% van de nieuwbouw, maar bij voorkeur 40% van de 1.104 woningen in de categorie sociale woningbouw in de periode 2010-2014.

De woonvisie wordt in 2015 geactualiseerd.

**Productieprogramma Woningbouw 2000-2019**

In de hiernavolgende tabellen wordt een overzicht gegeven van het bruto Productieprogramma Woningbouw tussen de jaren 2000 t/m 2019. Het productieprogramma is opgesteld op basis van de werkelijk gerealiseerde woningen t/m 2012, de gegevens uit de Woonvisie Voorschoten 2010-2014 en de vastgestelde projectenportefeuille zoals opgenomen in de perspectiefnota 2013-2016.

Voor wat betreft de projecten in de fase planontwikkeling en planuitvoering geldt het volgende productieprogramma (in de Woonvisie wordt deze productie aangeduid als harde plancapaciteit):

| Meerjarig woningbouwproductie projecten in ontwikkeling en uitvoeringsfase (sociaal en vrije sector) |               |           |           |             |              |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|-----------|-----------|-------------|--------------|
|                                                                                                      | Gerealiseerd  |           |           |             |              |
| Project (sociaal)                                                                                    | 2000 t/m 2014 | 2015      | 2016      | 2017-2019   | Totaal       |
| Innovam                                                                                              | 23            |           |           |             | 23           |
| Van der Hoevenpark                                                                                   | 64            |           |           |             | 64           |
| Deltaplein                                                                                           |               |           | 31        |             | 31           |
| Krimwijk II                                                                                          | 207           |           |           |             | 207          |
| Vlietwijk                                                                                            | 73            | 23        |           |             | 96           |
| Starrenburg II                                                                                       | 113           |           |           |             | 113          |
| <b>Subtotaal</b>                                                                                     | <b>480</b>    | <b>23</b> | <b>31</b> | <b>0</b>    | <b>534</b>   |
| <b>Aandeel sociaal</b>                                                                               | <b>29,3%</b>  |           |           |             | <b>29,3%</b> |
|                                                                                                      | Gerealiseerd  |           |           |             |              |
| Project (vrije sector)                                                                               | 2000 t/m 2014 | 2015      | 2016      | 2017-2019   | Totaal       |
| Innovam                                                                                              | 42            |           |           |             | 42           |
| Van der Hoevenpark                                                                                   | 143           | 8         |           |             | 151          |
| Deltaplein                                                                                           |               |           | 30        |             | 30           |
| Krimwijk II                                                                                          | 461           |           |           |             | 461          |
| Vlietwijk                                                                                            |               | 17        |           |             | 17           |
| Centrum AH                                                                                           | 41            |           |           |             | 41           |
| Starrenburg II                                                                                       | 432           |           |           |             | 432          |
| Duivenvoorde Corridor                                                                                |               |           | 1         | 38          | 38,8         |
| Noord-Hofland                                                                                        |               |           | 32        |             | 32           |
| Particuliere bouw                                                                                    | 41            |           | 1         |             | 42           |
| <b>Subtotaal</b>                                                                                     | <b>1.160</b>  | <b>25</b> | <b>64</b> | <b>38</b>   | <b>1.287</b> |
| <b>Aandeel vrije sector</b>                                                                          | <b>70,7%</b>  |           |           |             | <b>70,7%</b> |
| <b>Totaal</b>                                                                                        | <b>1.640</b>  | <b>48</b> | <b>95</b> | <b>37,8</b> | <b>1.821</b> |

Voor wat betreft de projecten in de start- of initiatieffase geldt het volgende productieprogramma (in de Woonvisie worden deze productie aangeduid als zachte plancapaciteit):

| Meerjarig woningbouwproductie projecten in start- en initiatieffase (sociaal en vrije sector) |                                      |            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|------------|
|                                                                                               | Nog te realiseren<br>(2017 t/m 2019) | Totaal     |
| Project (sociaal)                                                                             |                                      |            |
| Start/ initiatief                                                                             | 193                                  | 193        |
| <b>Subtotaal</b>                                                                              | <b>193</b>                           | <b>193</b> |
| <b>Aandeel sociaal</b>                                                                        | <b>37,8%</b>                         |            |
| Project (vrije sector)                                                                        |                                      |            |
| Start/ initiatief                                                                             | 318                                  | 318        |
| <b>Subtotaal</b>                                                                              | <b>318</b>                           | <b>318</b> |
| <b>Aandeel vrije sector</b>                                                                   | <b>62,2%</b>                         |            |
| <b>Totaal</b>                                                                                 | <b>511</b>                           | <b>511</b> |



Aandachtspunt is dat deze productiegegevens gebaseerd zijn op het moment van oplevering van de woningen. De 'startbouw' van de woningen begint echter ongeveer 1,5 jaar eerder dan de opleverdatum.

Het totale productieprogramma komt dan neer op  $1.821 + 511 = 2.332$  woningen.

Wat betreft de taakstelling van 30% sociale woningbouw is er t/m 2014 een percentage van 29,3% gerealiseerd. Het productieprogramma voor de projecten in zowel de ontwikkelings- en uitvoeringsfase als de start- en initiatieffase bestaat uit een relatief groter deel sociale woningbouw, waarmee het percentage over de periode 2000-2019 uitkomt op circa 31% (727 van de in totaal 2.332 woningen). Verondersteld dat alle initiatieven doorgang vinden.

### **3.2 Kantoren**

#### **Kantorenstrategie Leidsche Regio**

In deze kantorenstrategie staan voor de gemeente Voorschoten (met o.a. de locatie nabij het station Voorschoten en omgeving) mogelijke ontwikkelingen van nieuwe kantoorruimte van maximaal 10.000m<sup>2</sup> bvo benoemd op de middellange termijn.

#### **Kantorennota gemeente Voorschoten**

In het beleidskader voor Voorschotense kantoorontwikkeling is er in de periode tot en met 2025 tussen de 7.000 en maximaal 10.000m<sup>2</sup> opgenomen verdeeld over drie locaties: Centrum, Leidseweg en Stationslocatie. De indicatieve planning t/m 2019 gaat uit van 5.650m<sup>2</sup>. Daarbij heeft de stationslocatie de beste potentie voor de ontwikkeling van kantoren.

#### **Productieprogramma Kantoren**

Het Bedrijventerrein Van der Hoevenpark + Stationsgebied Noord als locatie voor nieuwe kantoorontwikkeling corresondeert met zowel de kantorenstrategie van de Leidse Regio als de kantorennota van de gemeente.



### 3.3 Bedrijven

#### Regionale Bedrijventereinenstrategie Regio Holland Rijnland

De Regio Holland Rijnland heeft twee projecten in haar bedrijventerreinenstrategie staan die vallen binnen de gemeente Voorschoten:

- Herstructurering Dobbewijk (in uitvoering)
- Revitalisering Rouwkooplaan

De regio Holland Rijnland heeft de behoefte voor bedrijfsruimte geactualiseerd. In de as Katwijk-Leiden is urgente behoefte aan uitgeefbaar terrein.

#### Bedrijvennota gemeente Voorschoten

Op dit moment is in Voorschoten geen bedrijvennota voorhanden. In het kader van de gezamenlijke economische agenda met de Leidse regio is begin 2014 de gezamenlijke nota "Werklandschappen" (bedrijventerreinen) vastgesteld. Deze nota fungeert voor Voorschoten als Bedrijvennota.

#### Productieprogramma Bedrijven

In Voorschoten is één project aanwezig waar op dit moment nog uit te geven bedrijfskavels gepland zijn. In Dobbewijk is sprake van de ontwikkeling van maximaal 21.000m<sup>2</sup> aan bedrijventerrein.

Het project Rouwkooplaan betreft een project dat niet valt binnen de portefeuille van RO aangezien het hier herinrichting van privégronden betreft en niet de uitgifte van nieuwe bedrijfskavels. Er is wel contact met de eigenaren vanuit Economische Zaken.

### 3.4 Detailhandel

#### Visie Ruimte & Mobiliteit Provincie Zuid-Holland

In de Visie Ruimte & Mobiliteit staan geen specifieke taakstellingen beschreven voor detailhandel binnen de gemeente Voorschoten. Het provinciale detailhandelsbeleid is erop gericht om de detailhandelstructuur zoveel als mogelijk te versterken door deze vooral kwalitatief te verbeteren ten opzichte van kwalitatieve versterking. Dit ter voorkoming van verdere leegstand en het disfunctioneren van de structuur. De Visie Ruimte & Mobiliteit geeft beleid weer voor detailhandelontwikkelingen vanaf 2.000m<sup>2</sup>. Buiten Deltaplein zijn deze echter binnen de gemeente Voorschoten niet voorzien.

#### Productieprogramma Detailhandel

In Voorschoten is één project inzake detailhandel aanwezig: Rabobank Deltaplein. Hier is sprake van de realisering van ruimte voor detailhandel van circa 3.000m<sup>2</sup> bvo. Verder voert de gemeente een concentratiebeleid van detailhandel in het Centrum en Noord-Hofland. Met aanvragen voor vestiging van nieuwe detailhandel buiten deze centra wordt zeer terughoudend omgegaan.

### 3.5 Totaal productieprogramma

In onderstaande tabel, peildatum 01-01-2015, wordt het totale productieprogramma in Voorschoten weergegeven. Het overzicht geeft aan welk programma in de jaren 2000 t/m 2019 gerealiseerd is/nog gerealiseerd moet worden. Voor de functies kantoren, bedrijven en detailhandel is alleen bekend wat er de komende jaren nog gerealiseerd zal gaan worden. Hierbij zijn geen gegevens opgenomen uit de jaren 2000 t/m 2014.

|                                   | Gerealiseerd 2000-2014 | 2015   | 2016  | 2017-2019 | Totaal |
|-----------------------------------|------------------------|--------|-------|-----------|--------|
| Woningbouw (aantal)               | 1.640                  | 48     | 94    | 549       | 2.331  |
| Kantoren (m <sup>2</sup> bvo)     | -                      | -      | 2.300 | 3.350     | 5.650  |
| Bedrijven (m <sup>2</sup> bvo)    | -                      | 14.000 | 7.000 | -         | 21.000 |
| Detailhandel (m <sup>2</sup> bvo) | -                      | 2.990  | 1.495 | -         | 4.485  |

De conclusie is dat er landelijk en regionaal een aangepast beeld bestaat over de verwachte woningbouwproductie in de komende jaren. De vertaling naar lokale projecten kan daarbij grote financiële en maatschappelijke gevolgen hebben. In financiële zin zijn deze gevolgen direct (in de grondexploitatie-resultaten), en ook indirect merkbaar (inkomsten uit belastingen en bijdragen uit het gemeentefonds).

## 4. Financiën

In dit hoofdstuk worden de financiële consequenties van de projecten en activiteiten overzichtelijk bij elkaar getoond en met elkaar in verband gebracht. Zodoende ontstaat zicht op de totale prestatie van de projectenportefeuille. Voorts worden de resultaten van de risicoanalyse die op deze portefeuille is uitgevoerd, toegelicht.

Op grond van het bovenstaande wordt vervolgens een meerjarig inzicht gegeven in het verloop van de reserves en voorzieningen, zoals die zich op grond van het huidige beeld voordoet. De individuele projectbeschrijvingen zijn opgenomen het MPG deel II (projecten).

### 4.1 Samenvatting projectresultaten

In onderstaande tabel zijn de financiële resultaten van de projecten en activiteiten in de onderzochte portefeuille aangegeven. Belangrijk is om daarbij de status van de getallen in ogenschouw te nemen:

- Projecten in ontwikkeling:
  - *Actief grondbeleid*: er zijn op dit moment geen projecten actief grondbeleid 'in ontwikkeling'.
  - *Facilitair grondbeleid*: er zijn op dit moment geen projecten faciliterend grondbeleid 'in ontwikkeling'.
- Projecten in uitvoering:
  - *Actief grondbeleid*: er zijn op dit moment drie projecten die door de Raad met een uitvoeringsbesluit zijn vastgesteld en die onder actief grondbeleid wordt uitgevoerd. De projecten Dobbewijk en Duivenvoorde Corridor zijn projecten in deze categorie die beide een nadelig resultaat kennen. Hiervoor zijn verliesvoorzieningen gevormd. Noord-Hofland kent een positief resultaat.
  - *Facilitair grondbeleid*: twee projecten zijn 'in uitvoering', te weten Deltaplein en Vlietwijk KEEL-gebied. Hiervoor zijn exploitatieovereenkomsten aangegaan met ontwikkelende partijen, die over en weer verplichting scheppen om het project uit te voeren. De beide projecten in deze categorie kennen een nadelig resultaat. Hiervoor zijn verliesvoorzieningen gevormd.

| Kerngegevens projecten in ontwikkeling | Boekwaarde<br>01-01-2015 V/N | Indicatie mogelijk projectresultaat<br>einddatum eindwaarde contant |
|----------------------------------------|------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| <u>Actief grondbeleid</u>              |                              |                                                                     |
| -                                      |                              |                                                                     |
| <u>Facilitair grondbeleid</u>          |                              |                                                                     |
| -                                      |                              |                                                                     |

| Kerngegevens projecten in uitvoering | Boekwaarde<br>01-01-2015 V/N | Verwacht planeconomisch saldo<br>einddatum eindwaarde V/N contant (3,0%) V/N |
|--------------------------------------|------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| <u>Actief grondbeleid</u>            |                              |                                                                              |
| Dobbewijk                            | € 4.589.894- N               | 2016 € 3.427.573- N € 3.230.816- N                                           |
| Duivenvoorde Corridor                | € 8.537.904- N               | 2022 € 742.056- N € 585.786- N                                               |
| Noord-Hofland                        | € 528.579 V                  | 2016 € 469.385 V € 442.440 V                                                 |
| <u>Facilitair grondbeleid</u>        |                              |                                                                              |
| Deltaplein                           | € 788.532- N                 | 2017 € 4.329.888- N € 3.962.461- N                                           |
| Vlietwijk                            | € 31.450 V                   | 2016 € 55.016- N € 51.858- N                                                 |
|                                      | € 13.356.300- N              | € 8.085.149- N € 7.388.481- N                                                |

## 4.2 Samenvatting resultaten risicoanalyse

Voor de projecten zoals die in de portefeuille zijn opgenomen, is een separate risicoanalyse uitgevoerd. Deze analyse leidt tot onderbouwde risicobedragen, waarvoor vervolgens adequate financiële voorzieningen binnen de Grondbedrijfsfunctie kunnen worden getroffen. In de risicoanalyse is onderscheid gemaakt tussen projectrisico's (direct verbonden aan een specifiek project) en conjuncturele risico's (gelden voor de gehele portefeuille). Projectrisico's zijn, afhankelijk van de status van het betreffende project, onder te verdelen in boekwaarderisico's en planeconomische (uitvoerings-) risico's.

|             |              | Risico's                                                          |                                                                          |
|-------------|--------------|-------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
|             |              | Projectgebonden                                                   | Conjunctureel                                                            |
| Projectfase | Ontwikkeling | Boekwaarderisico<br>(exit risico, risico<br>onverhaalbare kosten) | N.v.t.                                                                   |
|             | Uitvoering   | Planeconomisch risico<br>(uitvoeringsrisico)                      | Macro-economische<br>effecten (zoals<br>inflatie of<br>afremmende markt) |

Figuur: Risicoanalysetabel

### Projectrisico's

Op basis van de geactualiseerde grondexploitaties en boekwaarden per 1-1-2015 zijn de projectrisico's bekeken en gewaardeerd. De tabel in deze paragraaf geeft een samenvatting van de resultaten weer. De genoemde risicobedragen zijn 'gewogen'. Dat wil zeggen dat de in geld gekwantificeerde risico's zijn vermenigvuldigd met de ingeschatte kans dat deze risico's zich ook daadwerkelijk voordoen. In het MPG deel II (projecten) worden bij de betreffende projecten de risico's op hoofdlijnen beschreven.

| Projecten in ontwikkeling | Reserveren<br>in 2015 |
|---------------------------|-----------------------|
| <i>Actief</i>             |                       |
| -N.v.t.                   | € -                   |
| <i>Facilitair</i>         |                       |
| -N.v.t.                   | € -                   |
| <b>Totaal</b>             | <b>€ -</b>            |

| Projecten in uitvoering       | Reserveren<br>in 2015 |
|-------------------------------|-----------------------|
| <i>Actief</i>                 |                       |
| - Dobbew ijk                  | € 60.000              |
| - Duivenvoorde Corridor       | € 760.000             |
| - Noord Hofland (w oningbouw) | € 10.000              |
| <i>Facilitair</i>             |                       |
| - Deltaplein                  | € -                   |
| - Herstructurering Vlietw ijk | € 53.000              |
| <b>Totaal projectrisico's</b> | <b>€ 883.000</b>      |

Tabel projectrisico's. Alle bedragen op prijspeil 1-1-2015.

De risico's in de projecten zijn afgenomen met circa € 0,37 mln. Het verschil in saldo is vooral te verklaren door het feit dat enkele projecten verder in de uitvoering zijn gekomen, waardoor het voorzienbare risico is afgenomen. Voor een uitgebreidere toelichting wordt verwezen naar de vertrouwelijke 'risicoanalyse grondexploitaties 2015'. Deze is voor de Raad ter inzage beschikbaar bij de griffie.

**Conjuncturele risico's**

Wereldwijd lijken de eerste signalen te komen op voorzichtig economisch herstel. De vooruitzichten voor de Nederlandse woningmarkt lijken te komen tot stabilisatie van de huizenprijzen. De prijzen van woningen lijken zich te stabiliseren en laat in een enkel geval zelfs een stijging zien. De effecten van deze economische situatie op de projectenportefeuille van Voorschoten zijn vertaald in zogeheten conjuncturele risico's. Hiermee worden macro-economische effecten bedoeld, die hun invloed hebben op de grondexploitaties.

Deze conjuncturele risico's worden alleen berekend voor die projecten, die feitelijk in de uitvoeringsfase verkeren (waarvoor de gemeente dus een actueel uitvoeringsbesluit heeft genomen) en onder actief grondbeleid vallen (bij facilitaire projecten liggen de conjuncturele risico's bij de ontwikkelaar). Een conjunctureel risico voor projecten op de tekentafel is in feite nog niet aan de orde.

| <b>Risico 2 jaar vertraging</b>        |          | <b>Risico</b>  |
|----------------------------------------|----------|----------------|
| <i>In uitvoering</i>                   |          |                |
| - Dobbewijk                            | €        | 70.000         |
| - Duivenvoorde Corridor                | €        | 336.000        |
| <b>Totaal risico 2 jaar vertraging</b> | <b>€</b> | <b>406.000</b> |

| <b>Risico opbrengstendaling</b>        |          | <b>Risico</b>    |
|----------------------------------------|----------|------------------|
| <i>In uitvoering</i>                   |          |                  |
| - Dobbewijk                            | €        | 97.000           |
| - Duivenvoorde Corridor                | €        | 765.000          |
| <b>Totaal risico opbrengstendaling</b> | <b>€</b> | <b>862.000</b>   |
| <b>Totaal conjunctureel risico</b>     | <b>€</b> | <b>1.268.000</b> |

*Tabel conjuncturele risico's. Alle bedragen op prijspeil 1-1-2015*

Gegeven de huidige marktomstandigheden en afgezet tegen ervaringscijfers, wordt verwacht dat een bedrag van € 1.268.000 voldoende moet zijn om deze conjuncturele risico's af te dekken. Gezien de ontwikkelingen op de markt is een verdere waardedaling van de huidige opgenomen verkoopprijzen van gronden toch nog steeds niet uit te sluiten. Hiermee is bij de bepaling van het conjuncturele risico dan ook rekening gehouden.

Het conjuncturele risico zal jaarlijks opnieuw worden berekend. Door macro-economische ontwikkelingen, mutaties in de projectenportefeuille en inhoudelijke wijzigingen in de projecten, kan het berekende risicobedrag aan veranderingen onderhevig zijn.

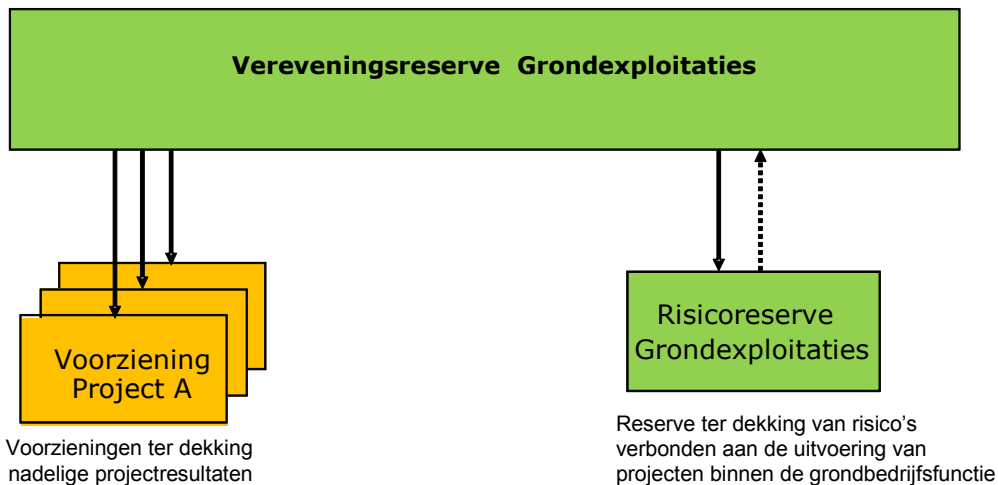
De conjuncturele risico's zijn afgenomen met circa € 70.000. Deze lichte daling is veroorzaakt doordat de projecten het jaar van projectafsluiting naderen.

Voor een uitgebreidere toelichting wordt verwezen naar de vertrouwelijke 'risicoanalyse grondexploitaties 2015'. Deze is voor de Raad ter inzage beschikbaar bij de griffie.

### 4.3 Reserves en voorzieningen Grondbedrijfsfunctie

Ten behoeve van de financiële transparantie heeft de Raad besloten dat alle mutaties ten behoeve van de projecten binnen de grondbedrijfsfunctie verlopen via de Vereveningsreserve Grondexploitatie (VRG). Uit deze VRG worden ook de risicoreserve en voorzieningen voor nadelige plannen gevormd. De VRG wordt weer gevoed door het exploitatieresultaat van voordelige plannen. De stand van de VRG die daaruit volgt, geeft meerjarig inzicht in de financiële ruimte die ontstaat door de uitvoering van de projecten in portefeuille.

Dit stelsel van reserves en voorzieningen baseert zich op een systematiek van financieel portefeuillemanagement, die adequaat inzicht moet geven in de financiële staat van de Grondbedrijfsfunctie. Doel is om de ruimte zichtbaar te maken, waarover de Raad kan beschikken om nieuwe activiteiten en projecten aan te gaan, dan wel om gewijzigde inzichten door te voeren. Het stelsel is in 2009 geïmplementeerd en ziet er schematisch als volgt uit:



Indien de VRG een structureel 'overschot' aan middelen bevat, dan is het aan de Raad om hierover een besluit te nemen. Jaarlijks kan worden afgewogen welk deel hiervan noodzakelijk is voor toekomstige grondexploitatie (én wijzigingen in bestaande grexen!) en welk deel beschikbaar zou kunnen zijn om eventueel 'af te romen' naar de algemene dienst. Het omgekeerde geldt evenzo: indien er een tekort in de VRG zou ontstaan, dan dient deze te worden aangevuld ten laste van de algemene middelen. **Door het toepassen van deze systematiek ontstaat inzicht in de prestatie van de portefeuille als geheel, met alle daaraan verbonden financiële consequenties.**

Hieronder wordt een meerjarig inzicht geschetst in de prestatie van de portefeuille en in het verloop van de nodige reserves en voorzieningen. In dit overzicht wordt rekening gehouden met de eindsaldi van projecten in de uitvoeringsfase. Aan projecten in de ontwikkelingsfase heeft de gemeente zich immers nog niet met een expliciet uitvoeringsbesluit verbonden. De afweging of het project daadwerkelijk zal worden uitgevoerd, moet nog door het bestuur worden gemaakt. Dat kan op het moment dat het plan is gedetailleerd en de financiële vertaling in definitieve vorm gereed is.



| Verloop reserves en voorzieningen 2014-2018                                                   |  | 2014       |                       | 2015                  |                       | 2016       |          | 2017       |            | 2018       |            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|--|------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|------------|----------|------------|------------|------------|------------|
| Grondbedrijfsfunctie gemeente Voorschoten                                                     |  | beginstand | mutaties cfm MPG 2014 | mutaties cfm MPG 2015 | mutaties cfm MPG 2015 | beginstand | mutaties | beginstand | mutaties   | beginstand | mutaties   |
| <b>Vereeningsreserve grondexploitaties</b>                                                    |  |            |                       |                       |                       |            |          |            |            |            |            |
| Mutaties t.b.v. vastgestelde grondexploitaties (projecten in uitvoering)                      |  |            |                       |                       |                       |            |          |            |            |            |            |
| - Storting in reserve nakomende kosten Krimwijk II (om nakomende factuur op te maken)         |  |            | -8.094                |                       |                       |            |          |            |            |            |            |
| - Afsluiting Noord-Holland met voordelig saldo (2016)                                         |  |            |                       |                       |                       |            |          |            |            |            |            |
| Mutaties t.b.v. vastgestelde grondexploitaties met nadelig saldo (projecten in uitvoering)    |  |            |                       |                       |                       |            |          |            |            |            |            |
| - Aanvulling VRG vanuit gevormde voorzieningen verlesgevoerde projecten                       |  |            |                       |                       |                       |            |          |            |            |            |            |
| - Afsluiting Vlietwijk met nadelig saldo (2016)                                               |  |            |                       |                       |                       |            |          |            |            |            |            |
| - Afsluiting Deltaplein met nadelig saldo (2017)                                              |  |            |                       |                       |                       |            |          |            |            |            |            |
| - Afsluiting Dobbewijk met nadelig saldo (2016)                                               |  |            |                       |                       |                       |            |          |            |            |            |            |
| Overige mutaties MPG 2014                                                                     |  |            |                       |                       |                       |            |          |            |            |            |            |
| - Mutatie t.b.v. dekking projectrisico's cfm. risicoanalyse 2014                              |  |            | -960.000              |                       |                       |            |          |            |            |            |            |
| Mutaties na MPG 2014                                                                          |  |            |                       |                       |                       |            |          |            |            |            |            |
| - Ophoging voorziening Duivenvoorde Corridor (om actualisatie grondexploitatie november 2014) |  |            |                       |                       |                       |            |          |            |            |            |            |
| - vrijval vanuit risicoreserve GREX i.v.m. actualisatie Glex Duivenvoorde Corridor            |  |            |                       |                       |                       |            |          |            |            |            |            |
| Overige mutaties MPG 2015                                                                     |  |            |                       |                       |                       |            |          |            |            |            |            |
| - Mutatie t.b.v. dekking projectrisico's cfm. risicoanalyse 2015                              |  |            |                       |                       |                       |            |          |            |            |            |            |
| - Vrijetijk: verlagingsrisico's cfm. risicoanalyse 2015                                       |  |            |                       |                       |                       |            |          |            |            |            |            |
| - Afsluiting voorziening Sterrenburg II met voordelig saldo                                   |  |            |                       |                       |                       |            |          |            |            |            |            |
| - Deelbatig saldo naar de Algemene Reserve                                                    |  |            |                       |                       |                       |            |          |            |            |            |            |
|                                                                                               |  | 1.027.386  | -968.094              |                       |                       | 576        |          | 59.847     | 196.032    | 255.879    | 469.385    |
|                                                                                               |  |            |                       |                       |                       |            |          |            |            | 725.264    |            |
|                                                                                               |  |            |                       |                       |                       |            |          |            |            |            | 725.264    |
| <b>Reserves</b>                                                                               |  |            |                       |                       |                       |            |          |            |            |            |            |
| - Risicoreserve t.b.v. projectrisico's                                                        |  | 1.559.000  | 960.000               |                       |                       | 2.343.000  |          |            |            |            |            |
| - Reserve Krimwijk II nakomende kosten                                                        |  | 75.000     | 8.094                 |                       |                       | 51.910     | -51.910  |            |            |            |            |
| - Reserve Van der Hoevenpark nakomende kosten                                                 |  | 150.000    |                       |                       |                       | 106.412    | -106.412 |            |            |            |            |
| <b>Voorzieningen</b>                                                                          |  |            |                       |                       |                       |            |          |            |            |            |            |
| - Voorziening Centrum AH                                                                      |  | 91.753     |                       |                       |                       | 77.277     |          |            |            |            |            |
| - Voorziening Sterrenburg II nakomende kosten                                                 |  | 101.750    |                       |                       |                       | 92.500     |          |            |            |            |            |
| - Voorziening Van der Hoevenpark stimuleringssubsidie                                         |  | 3.828.498  |                       |                       |                       | 3.962.496  |          |            |            |            |            |
| - Voorziening Deltaplein                                                                      |  | 401.542    |                       |                       |                       | 585.786    |          |            |            |            |            |
| - Voorziening Duivenvoorde Corridor                                                           |  | 3.121.561  |                       |                       |                       | 3.230.816  |          |            |            |            |            |
| - Voorziening Dobbewijk                                                                       |  | 41.307     |                       |                       |                       | 42.753     |          |            |            |            |            |
| - Voorziening herstructurering Vlietwijk - KEEL                                               |  |            |                       |                       |                       |            |          |            |            |            |            |
| Totaal overige reserves en voorzieningen                                                      |  | 9.370.412  | 968.094               |                       |                       | 10.492.950 | -260.172 | 11.857     | 10.244.635 | 7.121.030  | -4.310.723 |
| Totaal algemeen                                                                               |  | 10.397.778 |                       |                       |                       | 10.562.797 |          | 10.714.741 |            | 7.846.295  |            |
|                                                                                               |  |            |                       |                       |                       |            |          |            |            |            | 3.535.572  |

**Toelichting op de staat van Reserves en Voorzieningen.**

Hieronder worden de mutaties, zoals genoemd in de voorgaande tabel 'verloop reserves en voorzieningen 2015-2018', nader toegelicht.

**Vereveningsreserve Grondexploitaties (VRG)**

Mutaties ten gevolge van vastgestelde grondexploitaties na het MPG 2014-2017

- Duivenvoorde Corridor: Door de vastgestelde actualisatie van de Grondexploitatie in november 2014 is de voorziening Duivenvoorde Corridor opgehoogd met €175.424 ten laste van de VRG en is het risicoprofiel verlaagd met € 176.000 ten gunste van de VRG.

Mutaties ten gevolge van vastgestelde grondexploitaties in het MPG 2015-2018

- Afsluiting project Noord-Hofland: Voor dit project wordt een voordelig saldo verwacht van € 469.385 (eindwaarde) dat bij afsluiting van het project aan de VRG kan worden toegevoegd. Afhankelijk van de verkoop van de woningen, is de verwachting dat dit project eind 2016 kan worden afgerond.
- Verslechterd saldo van project Vlietwijk: Hiervoor is een bedrag opgenomen in de risicoreserve. Het benodigde bedrag van € 9.105 is boekhoudkundig verwerkt in zowel de risicoreserve als de verliesvoorziening.

Mutaties t.b.v. vastgestelde projecten met nadelige saldo

- Aanvulling VRG vanuit gevormde voorzieningen verliesgevende projecten: Bij afsluiting van de verliesgevende projecten in de verschillende jaren vallen de voorzieningen vrij aan de VRG ter afdekking van de negatief saldi. Deze verlaging van de voorzieningen is hier weergegeven. In het saldo van de VRG is te zien dat tegelijkertijd deze middelen worden toegevoegd.

Overige mutaties MPG 2015

- Mutaties t.b.v. dekking projectrisico's cf. risicoanalyse 2015: Conform de risicoanalyse grondexploitaties 2015 dient de risicoreservering € 2.151.000 te bevatten. Met inbegrip van bovenstaande mutaties valt er per saldo € 192.000 vrij ten gunste van de VRG.

**Reserves**

- Risicoreserve Grondexploitaties: Op grond van de recente risicoanalyse grondexploitaties 2015 dienen middelen gereserveerd te worden om de risico's adequaat af te dekken. Daarvoor is een Risicoreserve Grondexploitaties benoemd. Conform risicoanalyse dient deze voor dit moment op een stand van € 2.151.000 gebracht te worden. Dit bedrag is als volgt opgebouwd:
  - Risicoreservering t.b.v. projectrisico's: € 883.000
  - Risicoreservering t.b.v. conjuncturele risico's: € 1.268.000
- Reserve nakomende kosten Krimwijk II: Deze reserve is gevormd in 2013 voor nakomende werkzaamheden. Na aftrek van de uitgaven tot en met 2014 resteert er nog € 51.910.
- Reserve nakomende kosten Van der Hoevenpark: Deze reserve is gevormd in 2013 voor nakomende werkzaamheden. Na aftrek van de uitgaven tot en met 2014 resteert er nog €106.412.



**Voorzieningen.**

- Starrenburg II nakomende kosten: Deze voorziening is in 2010 gevormd voor nakomende werkzaamheden. Na aftrek van de uitgaven t/m 2014 resteert er in de voorziening nog een bedrag van € 77.277 per 1-1-2015. Er zijn geen restwerkzaamheden ten aanzien van het oorspronkelijke project Starrenburg II. Derhalve kan de voorziening formeel worden afgesloten. Het voordeel komt ten gunste komen van de VGR.
- Van der Hoevenpark simuleringssubsidie: Deze voorziening is gevormd in 2013 ter stimulering van nog elf te bouwen woningen in de vorm van een subsidie. Na aftrek reeds uitgekeerde subsidiesbedragen resteert er in de voorziening nog € 92.500.
- Deltaplein: Deze voorziening is gevormd ter afdekking van het verwacht nadelig saldo van de grondexploitatie in 2017. Er heeft geen wijziging in het verwacht saldo plaatsgevonden waardoor er, afgezien van de reguliere jaarlijkse rentetoevoeging, geen mutaties plaats vinden.
- Duivenvoorde: Deze voorziening kan in 2015 worden verhoogd tot het tekort van de geactualiseerde grondexploitatie 2015 op contante waarde.
- Dobbewijk: Deze voorziening is gevormd ter afdekking van het verwacht nadelig saldo van de grondexploitatie in 2016. Er heeft geen wijziging in het verwacht saldo plaatsgevonden waardoor er, afgezien van de reguliere jaarlijkse rentetoevoeging, geen mutaties plaats vinden.
- Herstructurering Vlietwijk: Deze voorziening is gevormd ter afdekking van het verwacht nadelig saldo van de grondexploitatie in 2016. Er heeft geen wijziging in het verwacht saldo plaatsgevonden waardoor er, afgezien van de reguliere jaarlijkse rentetoevoeging, geen mutaties plaats vinden



## 5. Conclusies en voorstellen

Op grond van het geschetste beeld in hoofdstukken 3 en 4 wordt in dit hoofdstuk een aantal conclusies getrokken. Deze conclusies hebben betrekking op het risicobeeld dat behoort bij de uitvoering van ruimtelijke projecten en op de programmatische en financiële effecten daarvan op de beschikbare middelen. Daarnaast worden de beslispunten voor de gemeenteraad weergegeven.

### 5.1 Conclusies

#### Productieprogramma

1. **Het productieprogramma Woningbouw voldoet aan de taakstelling van de Regionale Woonagenda Holland Rijnland 2014.** Voor de jaren 2012 t/m 2019 is een taakstellend productieprogramma van kracht. Het productieprogramma woningbouw voldoet aan deze eis. Met het huidige aanwezige productieprogramma gaat deze taakstelling niet gerealiseerd worden.
2. **Het productieprogramma Woningbouw voldoet niet volledig aan het streven van de Woonvisie 2010-2014.** Het streven van de Woonvisie 2010-2014 is om 276 woningen per jaar te realiseren in de periode 2010-2014. Dit is op basis van het actuele productieprogramma van de projecten in ontwikkeling en uitvoering niet gehaald. De Visie wordt geactualiseerd in 2015.
3. **Het productieprogramma Woningbouw voldoet aan de taakstelling ten aanzien van sociale woningbouw.** In de afgelopen jaren (2000 t/m 2014) bestond 29% van de totale woningbouwproductie uit sociale woningbouw. De taakstelling is echter om 30% sociale woningbouw te realiseren. In de planvoorraad 2015-2019 bestaat een relatief groot deel van het productieprogramma uit sociale woningbouw, waardoor in de periode 2000-2019 wordt uitgekomen op een percentage van 31%. Dit betekent dat er in beperkte mate ruimte aanwezig is het huidige productieprogramma aan te passen.
4. **Het productieprogramma voldoet aan de regionale taakstellingen Kantoren, Bedrijven en Detailhandel.** Er zijn in beperkte mate gemeentelijke taakstellingen ten aanzien van deze functies. Voor zover van toepassing wordt hieraan in de huidige projecten voldaan.

Financiën

5. **De gemeente kent vijf projecten in de uitvoeringsfase (met vastgestelde grondexploitaties). In november 2014 heeft de raad het project Duivenvoorde Corridor geactualiseerd. Een aantal wijzigingen heeft plaatsgevonden die in een nadelige bijstelling van het saldo resulteren:**  
Duivenvoorde Corridor: De grondexploitatie Duivenvoorde Corridor is geactualiseerd waarbij alle ontwikkelingen tot november 2014 zijn verwerkt, met inbegrip de ontwerpstudie Roosenhorst. Als gevolg van aanpassingen tot en met december 2014 verslechterd het saldo van de grondexploitatie met € 182.244,- waardoor het saldo van de grondexploitatie per 1-1-2015 € 585.786,- nadelig op netto contante waarde bedraagt. De verliesvoorziening kan met een gelijk bedrag worden aangepast en bedraagt dan per 1-1-2015 ook € 585.786,-.
6. **De risico's samenhangende met de vastgestelde projecten in uitvoering laten het volgende beeld zien.** Per saldo is het gewogen risicoprofiel met € 368.000,- verbeterd ten opzichte van het vorige MPG. Door de tussentijdse actualisatie van de Duivenvoorde Corridor (met een risicocorrectie van € 176.000,-) is de werkelijke verlaging € 192.000,-. Dit beeld komt overeen met de voortgang die projecten als de Dobbewijk, Noord-Hofland en Vlietwijk doormaken; meer zekerheid over bepaalde uitgaven en opbrengsten die eerder dan gepland binnenkomen. De risico's met betrekking tot de Duivenvoorde Corridor blijven onverminderd aanwezig.
7. **Stand van de Vereveningsreserve Grondexploitaties (VRG) laat een positief saldo zien.** De staat van reserves en voorzieningen in paragraaf 4.3 laat meerjarig de verwachte stand zien van de VRG. Deze ontwikkelt zich, met inachtneming van alle onzekerheden, als volgt:

| Jaar | Stand per 1-1 |
|------|---------------|
| 2015 | € 59.847      |
| 2016 | € 255.879     |
| 2017 | € 255.879     |
| 2018 | € 725.264     |

Na de verlaging van de Risicoreserve Grondexploitaties en alle andere mutaties, bevat de VRG per 31-12-2015 naar verwachting een positief saldo van ongeveer € 0,26 mln.



## 5.2 Voorstellen

De Raad van de gemeente Voorschoten wordt voorgesteld om:

1. Het MPG Deel II vertrouwelijk te behandelen;
2. De resultaten van de geactualiseerde grondexploitatieberekeningen 2015 en de bijbehorende verschillenverklaringen vast te stellen, zoals opgenomen en verwerkt in dit MPG;
3. Het MPG 2015-2018 als toelichting op de projectenportefeuille van de grondbedrijfsfunctie vast te stellen;
4. De Risicoreserve Grondexploitaties op een peil van € 2.151.000 te brengen en het voordelige saldo ad. € 192.000 ten gunste van de Vereveningsreserve Grondexploitaties (VRG) te bestemmen;
5. a. De bestaande Voorziening nakomende kosten Starrenburg II, met een positief saldo van € 77.277, af te sluiten;  
b. Van dit positieve resultaat € 4.032 te bestemmen ten gunste van de VRG en een bedrag van € 73.245 te doteren aan de Algemene Reserve ter dekking van ambtelijke uren;
6. De Voorziening Vlietwijk, als gevolg van de vertraging, te verhogen met € 9.105 en deze kosten te dekken ten laste van de VRG;
7. De jaarlijkse rentetoevoegingen aan de voorzieningen op te nemen in de meerjarenbegroting 2016-2019 zodat deze (verlies)voorzieningen de geraamde tekorten ook op termijn kunnen dekken.
8. De kredieten vast te stellen conform de in de bijlage opgenomen tabel "kredietenoverzicht projecten in uitvoering 2015-2018".



## Bijlage I: Definities

### Boekwaarde:

De boekwaarde geeft het totaal aan gemaakte kosten en opbrengsten weer die op de peildatum (in dit geval 1-1-2015) al ten behoeve van een project zijn gerealiseerd. Hierin is ook de rente opgenomen die tot de peildatum is bijgeschreven.

### Startwaarde of nominale waarde:

De startwaarde, of nominale waarde, is een berekening van een bedrag op het prijspeil van heden (in dit geval 1-1-2015). Het geeft weer wat bijvoorbeeld een brug kost, indien deze nu zou worden gemaakt. Hierbij is dus geen rekening gehouden met toekomstige kosten- (of opbrengsten)stijging of toekomstige rentewinsten/verliezen.

### Reële of geïndexeerde waarde:

Dit betreft de waarde van een opbrengst of investering op het moment dat deze daadwerkelijk wordt gerealiseerd. Om dit bedrag te berekenen, wordt de startwaarde (wat kost het nu) gecorrigeerd met de voorspelde kostenstijging, tot het moment van realisatie (bijvoorbeeld in 2017). Ergo: dit is het bedrag, dat in het jaar van realisatie feitelijk moet worden betaald. Voor opbrengsten wordt dezelfde methodiek gehanteerd.

### Eindwaarde:

Alle kosten en opbrengsten ten behoeve van een project worden bij elkaar gebracht in een exploitatieberekening. Deze berekening heeft een einddatum, waarop ook het project administratief wordt afgesloten. Het saldo op deze einddatum is het zogeheten 'eindwaardesaldo'. Dit is het bedrag, dat op de datum van afsluiting daadwerkelijk moet worden verrekend. Om dit te kunnen berekenen, worden alle individuele kosten en opbrengsten naar de einddatum doorberekend en dan gesaldeerd. Hierbij wordt, naast de kostenstijging, ook de rente berekend. Een voorbeeld:

Startdatum exploitatieberekening = 01-01-2015

Brug wordt aangelegd in 2017

Einddatum exploitatieberekening = 31-12-2020

Kostenstijging is 1,5%, rente is 3,0%

Kosten van een brug op startwaarde (in 2015) = € 100

Reële waarde van deze investering (in 2017) is € 100 + 2 jaar kostenstijging = € 103

Eindwaarde van deze investering (31-12-2020) is € 103 + 4 jaar rente = € 116

### Contante waarde:

Om inzicht te krijgen wat de 'prestatie' van projecten ten opzichte van elkaar is, zullen berekende saldi moeten worden vergeleken. Projecten hebben echter verschillende einddata. Door de bedragen 'contant' te maken, kunnen projecten onderling worden vergeleken. Berekend wordt wat de waarde van het eindwaardesaldo is, teruggerekend naar heden (1-1-2015). Resultaat is een bedrag op contante waarde; een bedrag op het prijspeil van heden dat, onder invloed van rente, zal groeien naar het bedrag op eindwaarde. De effecten van rente en kosten- en opbrengstenstijging zijn hierin verdisconteerd. Saldi van projecten op contante waarde zijn daarmee vergelijkbaar.

Contante waarde in dit voorbeeld (per 1-1-2015) is € 114 – 6 jaar rente = € 97



## Bijlage II: Verklarende woordenlijst

|       |                                       |
|-------|---------------------------------------|
| BBV   | Besluit Begroting & Verantwoording    |
| DPO   | Distributie Planologisch Onderzoek    |
| GREX  | Grondexploitatie                      |
| MPG   | Meerjaren Programma Grondexploitaties |
| NIEGG | Niet In Exploitatie Genomen Gronden   |
| UW    | Uitwerkingsgebied                     |
| VRG   | Vereveningsreserve Grondexploitaties  |

### Actief grondbeleid

Bij actief grondbeleid heeft of verwerft de gemeente actief beschikkingsmacht over de grond. Doel van actief grondbeleid is onder andere het vergroten van grip en invloed op de ruimtelijke ontwikkeling. Bij een actief grondbeleid zijn de volgende punten van belang:

- De gemeente voert zelf de grondexploitatie of doet dat samen met een marktpartij;
- De opbrengsten kunnen worden gebruikt ter dekking van kosten en verevening;
- Eventuele mee- en tegenvallers zijn voor rekening van de gemeente.

### Faciliterend grondbeleid

In deze vorm van gebiedsontwikkeling kiest de gemeente niet voor een ondernemende, maar voor een faciliterende rol. De gemeente laat het verwerven, produceren en uitgeven van vastgoed en grond over aan derden. De gemeente beperkt zich daarbij tot het vaststellen van het bestemmingsplan en het uitvoeren van toezicht op activiteiten van derden. Ook het aanleggen van openbare voorzieningen kan onderdeel zijn van faciliterend grondbeleid. Uiteraard moeten de kosten daarvoor wel worden verhaald op de baathebbenden op basis van overeenkomst of exploitatieplan. Dit geldt ook voor de door de gemeente te maken kosten. De gemeente loopt daardoor minder of weinig financiële risico's. Het risico bestaat dat de gemeente de uitvoering van het kostenverhaal niet goed beheerst. Daardoor zijn de meevallers voor de ontwikkelende partijen en de tegenvallers (met drempel) soms voor de gemeente.