



**Leidschendam-
Voorburg**

Meerjaren Perspectief Grondexploitaties

MPG 2021 1e herziening

Datum 4 mei 2021
Status Definitief
Auteur I. van Vliet
Versie iBabs MPG: 2100

Inhoudsopgave

Samenvatting	3
1 Inleiding	5
1.1 Achtergrond	5
1.2 Leeswijzer	6
2 Werkwijze	7
2.1 Waarom stellen we een MPG op?	7
2.2 Wat is een grondexploitatie?	7
2.3 Relatie met grondbeleid	7
2.3.1 Actief grondbeleid	8
2.3.2 Faciliterend grondbeleid	8
2.3.3 Mix actief en faciliterend grondbeleid	9
2.4 De onzekerheden van een grondexploitatie	9
2.5 Relatie met de jaarrekening	9
2.6 Methode risicoanalyse	10
3 Parameters	11
4 Resultaat	13
4.1 Resultaat	13
4.2 Resultaat ten opzichte van het vorige MPG	14
4.3 Effect op voorziening en weerstandsvermogen	15
4.4 Resultaat conform jaarrekening	16
4.5 Bovenwijkse voorziening Klein Plaspoelpolder	16
4.6 Tussentijdse winstneming	17
4.7 Vennootschapsbelasting	17
Bijlagen	18

Samenvatting

Achtergrond

Voor de grondexploitatie in gemeente Leidschendam-Voorburg (hierna gemeente) is een 1e herziening van de grondexploitatieberekeningen per 2021 opgesteld. Om de resultaten van de grondexploitatie integraal in beeld te houden is er een Meerjaren Perspectief Grondexploitatie (hierna MPG) opgesteld.

Resultaat MPG

Het resultaat van alle grondexploitatie is circa € 4,47 miljoen (negatief) op eindwaarde. In tabel 1 zijn de resultaten per grondexploitatie weergegeven (afgerond op € 1.000,-).

Resultaat	Vlietvoorde	Rijnlandlaan	Klein Plaspoelpolder	Leidschendam Centrum	Totaal MPG
Kosten	€ 66.189.000	€ 1.574.000	€ 15.835.000	€ 3.621.000	€ 87.218.000
Opbrengsten	€ 61.912.000	€ 1.081.000	€ 17.009.000	€ 3.621.000	€ 83.623.000
Saldo nominaal	€ 4.277.000-	€ 493.000-	€ 1.174.000	€ -	€ 3.596.000-
Kosten- en opbrengstenindex	€ 818.000	€ 7.000-	€ 167.000-	€ -	€ 643.000
Saldo geïndexeerd	€ 3.460.000-	€ 501.000-	€ 1.008.000	€ -	€ 2.953.000-
Rente	€ 1.454.000-	€ 3.000	€ 65.000-	€ -	€ 1.516.000-
Saldo op eindwaarde	€ 4.913.000-	€ 498.000-	€ 942.000	€ -	€ 4.469.000-

Tabel 1. Resultaat grondexploitatie en MPG¹

Resultaat ten opzichte van het vorige MPG

Op 9 juni 2020 heeft de raad de 1e herziening 2020 van het MPG vastgesteld. Omdat de verwachte mutaties van het MPG voor de 2e herziening 2020 op kleiner dan € 0,5 miljoen per grondexploitatie werden ingeschat is een lightversie gemaakt. In de raadsbrief van 27 oktober 2020 is de 2e herziening van het MPG 2020 (peildatum 1 oktober 2020) toegelicht. In deze rapportage worden de verschillen toegelicht ten opzichte van het laatst door de raad vastgestelde MPG; de 1e herziening 2020 (peildatum 1 januari 2020).

Het resultaat van het MPG 1e herziening 2020 bedroeg circa € 5,25 miljoen (negatief) op eindwaarde. Het resultaat van de voorliggende actualisatie bedraagt circa € 4,47 miljoen (negatief) op eindwaarde. Het resultaat is hiermee verbeterd met circa € 0,78 miljoen op eindwaarde. Zie tabel 2 voor de verschillen per grondexploitatie (afgerond op € 1.000,-).

Resultaat	MPG 2020-1	MPG 2021-1	Vershil
Vlietvoorde	€ 4.693.000-	€ 4.913.000-	€ 220.000-
Rijnlandlaan	€ 268.000-	€ 498.000-	€ 230.000-
Klein Plaspoelpolder	€ 284.000-	€ 942.000	€ 1.226.000
Leidschendam-centrum	€ -	€ -	€ -
Saldo op eindwaarde	€ 5.245.000-	€ 4.469.000-	€ 776.000

Tabel 2. Verschil resultaat MPG 1e herziening 2020 en 1e herziening 2021

¹ Het saldo op eindwaarde betreft diverse einddata afhankelijk per project.

Voorzieningen en weerstandsvermogen

Het Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten (hierna BBV) schrijft voor dat voor het verwachte verlies van een grondexploitatie een verliesvoorziening (hierna voorziening) dient te worden getroffen. De gemeente houdt bij het treffen van de voorziening rekening met het verwachte tekort op eindwaarde.

In tabel 3 staan de benodigde voorzieningen per project. De voorziening voor het verwachte verlies wordt conform de BBV-voorschriften in mindering gebracht op de waardering van het onderhandenwerk in de balans.

Voorzieningen	
Vietvoorde	€ 4.913.000
Rijnlandlaan	€ 498.000
Klein Plaspoelpolder	€ -
Totaal	€ 5.411.000

Tabel 3. Voorzieningen MPG 1e herziening 2021

Aangezien de risico's bij ruimtelijke projecten substantieel kunnen zijn, is het van groot belang om deze te beheersen. Daarom wordt bij de grondexploitaties per project een inventarisatie van zowel de positieve als van de negatieve risico's uitgevoerd, wat leidt tot een concreet overzicht van het risicoprofiel. Door dit risicoprofiel financieel te waarderen is het effect op het weerstandsvermogen inzichtelijk.

Het grondexploitatierisico voor het MPG 1e herziening 2021 is berekend op circa € 3,65 miljoen (zie tabel 4).

Risicoprofiel	
Vietvoorde	€ 1.780.000
Rijnlandlaan	€ 26.000
Klein Plaspoelpolder	€ 1.846.000
Totaal	€ 3.652.000

Tabel 4. Risicoprofiel MPG 1e herziening 2021

1 Inleiding

1.1 Achtergrond

De gemeente kent een aantal gebiedsontwikkelingen waarbij conform de wetgeving (BBV) een grondexploitatie is geopend.

Het college informeert de raad periodiek, minimaal tweemaal per jaar, over de financiële ontwikkeling en voortgang van de gemeentelijke grondexploitaties. Dit gebeurt door middel van het Meerjaren Perspectief Grondexploitaties (MPG). Tweemaal per jaar wordt het MPG herzien. Indien de afwijking in het grondexploitatie resultaat op eindwaarde ten opzichte van de eerste herziening van het MPG per grondexploitatie kleiner is dan € 0,5 miljoen, wordt overgegaan op een light versie voor de tweede herziening.

Bij een uitgebreide herziening van het MPG worden de grondexploitatie vastgesteld. Middels een begrotingswijziging worden de mutaties verwerkt in de administratie.

Waarom een MPG?

Een MPG geeft een doorkijk vanuit het verleden naar de toekomst van de in ontwikkeling zijnde grondexploitatiecomplexen. Een MPG is bedoeld als integrale toelichting op alle door de raad vast te stellen grondexploitaties. De grondexploitaties zijn per project apart berekend en zijn als geheime bijlage opgenomen.

Met een MPG kan het complexe proces van de grondexploitaties beter worden afgestemd met de planning en control cyclus van de gemeente.

In het MPG zijn de volgende projecten opgenomen:

- Vlietvoorde
- Klein Plaspoelpolder
- Rijnlandlaan
- Leidschendam Centrum (grondpositie)

Nieuwe grondexploitaties

In de nabije toekomst worden binnen de gemeente nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen voorzien. Voor zover deze betrekking hebben op de (her)ontwikkeling van bij de gemeente in bezit zijnde gronden zal per situatie, op basis van een te formuleren ontwikkelstrategie, bepaald worden of opening van een grondexploitatie noodzakelijk is. Na vaststelling van een nieuwe grondexploitatie wordt het project in het volgende MPG meegenomen.

Particuliere initiatieven en projecten waarbij een gemeentelijke grondpositie niet aan de orde is, vallen buiten het bereik van het MPG. Projecten met een gemeentelijke

grondpositie die niet voldoen aan voorwaarden² van het (op termijn) openen van een grondexploitatie³ zijn geen onderdeel het MPG.

1.2 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt een toelichting gegeven op de techniek van een MPG, de grondexploitaties en het grondbeleid. In hoofdstuk 3 zijn de parameters van het MPG opgenomen. In hoofdstuk 4 is het resultaat van het MPG toegelicht. In de bijlagen van dit rapport zijn de (geheime) rapportages van de grondexploitaties opgenomen.

² Bijvoorbeeld dat er sprake is van bouw- en woonrijp maken. Bij (kleinschalige) projecten kan het voorkomen dat ze niet voldoen aan de voorwaarden. Er is dan sprake van bijvoorbeeld een reguliere verkoop.

³ Het BBV spreekt van BIE (bouwgronden in exploitatie)

2 Werkwijze

2.1 Waarom stellen we een MPG op?

Het MPG is een integraal overzicht van de grondexploitaties van de gemeente. Een grondexploitatie vervult verschillende functies. Zo heeft een grondexploitatie een informatieve functie, er wordt inzicht gegeven in de benodigde investeringen voor de ontwikkeling en de binnen het project te realiseren opbrengsten. Daarnaast heeft een grondexploitatie ook een verantwoordingsfunctie, het college legt verantwoording af over de gemaakte kosten en opbrengsten én het voortschrijdend inzicht van de ontwikkeling van het resultaat van de grondexploitatie. Tot slot is een grondexploitatie een sturingsmiddel, omdat de raad door het nemen van inhoudelijke beslissingen met betrekking tot het project het (financiële) resultaat kan beïnvloeden.

Met een MPG worden de effecten en (financiële) resultaten van alle gezamenlijke grondexploitaties in beeld gebracht. Waardoor verantwoording en sturing integraal kan worden opgepakt.

2.2 Wat is een grondexploitatie?

In de grondexploitatieberekeningen zijn de grondproductiekosten afgezet tegen de grondopbrengsten, die zijn gebaseerd op de residuele grondwaarde uit de opstal-exploitatie. Het saldo van de grondexploitatie is gebaseerd op een dynamische eindwaardeberekening, waarin naast het saldo van de grondkosten en -opbrengsten, de rente- en indexatie-invloeden inzichtelijk zijn gemaakt. In de volgende figuur wordt de relatie tussen de grond- en opstalexploitatie inzichtelijk gemaakt.

Grondexploitatie (GREX)		Opstalexploitatie (OPEX)	
Kosten	Opbrengsten	Kosten	Opbrengsten
Verwerving en inbreng Sloop- en milieuvorz. Bouwrijp maken Woonrijp maken Bovenwijks Plankosten Overige kosten Historische rentekosten	Grondopbrengsten Bijdragen en subsidies Overige opbrengsten	Bouwkosten Bijkomende kosten Btw	VON-prijzen
SALDO GREX		RESIDUELE GRONDWAARDE	

Figuur 1. Relatie grond- en opstalexploitatieberekening

2.3 Relatie met grondbeleid

Conform de regelgeving uit het BBV besluit de raad voor een projectontwikkeling een grondexploitatie te openen. In het BBV wordt onderscheid gemaakt in actief en faciliterend grondbeleid.

2.3.1 Actief grondbeleid

Bij actief grondbeleid worden gronden ontwikkeld die in eigendom zijn of actief worden verworven door de gemeente. De gemeente voert zelf het bouwrijp maken van de grond uit en wijzigt (eventueel) het bestemmingsplan. Met de aanleg van werken en voorzieningen zorgt de gemeente er bovendien voor dat deze grond wordt ontsloten. Deze grond wordt vervolgens als bouwrijpe grond verkocht aan één of meerdere partijen (bouwers, projectontwikkelaars, beleggers, corporaties, en/of particulieren). Bij verkoop zorgt de derde partij vervolgens voor bebouwing. De nieuwe openbare ruimte in het gebied wordt als woonrijpe grond 'overgedragen' aan de gemeente.

Het resultaat van de gebiedsontwikkeling bij actief grondbeleid wordt inzichtelijk gemaakt door het opstellen van een grond- en opstalexploitatieberekening. Zie hiervoor paragraaf 2.2.

2.3.2 Faciliterend grondbeleid

Faciliterend grondbeleid houdt in dat de gemeente het derden/particulieren mogelijk maakt grond te exploiteren. De gemeente koopt dan niet zelf grond aan, maar oefent haar invloed op de inrichting van de grond uit via het bestemmingsplan, de anterieure overeenkomst en/of een posterieure overeenkomst met een exploitatieplan. De gemeente is (wettelijk) verplicht kosten verbonden aan de grondexploitatie te verhalen op de particuliere exploitant.

De wijze van de berekening van het kostenverhaal is in figuur 2 schematisch weergegeven.

Berekening kostenverhaal (GREX)		Opstalexploitatie (OPEX)	
Kosten	Opbrengsten	Kosten	Opbrengsten
Verwerving en inbreng Sloop- en milieuvoorz. Bouwrijp maken Woonrijp maken Bovenwijks Plankosten Overige kosten Historische rentekosten	Grondopbrengsten Bijdragen en subsidies Overige opbrengsten	Bouwkosten Bijkomende kosten Btw	VON-prijzen
MAXIMAAL KOSTENVERHAAL		RESIDUELE GRONDWAARDE	

Figuur 2. Berekening kostenverhaal

Het maximale kostenverhaal wordt inzichtelijk gemaakt door het opstellen van een grondexploitatieberekening waarbij de grondproductiekosten worden afgezet tegen de grondopbrengsten, die zijn gebaseerd op de residuele grondwaarde uit de opstalexploitatie. Het maximale kostenverhaal is het totaal van de potentiële opbrengsten van de grondexploitatie (macro-aftopping).

2.3.3 Mix actief en faciliterend grondbeleid

Een mix van actief en faciliterend grondbeleid is mogelijk binnen één grondexploitatie. Naast grondopbrengsten van de verkoop van bouwrijpe grond is er dan sprake van kostenverhaal voor gedeeltes die niet in eigendom zijn van de gemeente. Zie hiervoor de onderstaande figuur.

Grondexploitatie gemeente (GREX)		Berekening kostenverhaal (GREX)	
Kosten	Opbrengsten	Kosten	Opbrengsten
Verwerving en inbreng	Grondopbrengsten	Verwerving en inbreng	Grondopbrengsten
Sloop- en milieuvorz.	Bijdragen en subsidies	Sloop- en milieuvorz.	Bijdragen en subsidies
Bouwrijp maken	Overige opbrengsten	Bouwrijp maken	Overige opbrengsten
Woonrijp maken		Woonrijp maken	
Bovenwijks		Bovenwijks	
Plankosten		Plankosten	
Overige kosten		Overige kosten	
Historische rentekosten		Historische rentekosten	
SALDO GREX		MAXIMAAL KOSTENVERHAAL	

Figuur 3. Gemeentelijke grondexploitatie bij grondverkoop en kostenverhaal

De kosten worden afgezet tegen de grondopbrengsten én tegen de overige opbrengsten die bestaan uit het berekende maximale kostenverhaal.

2.4 De onzekerheden van een grondexploitatie

Een grondexploitatieberekening heeft in beginsel een onzeker resultaat gezien de directe relatie met (woning)marktomstandigheden en de aannames die worden gedaan ten aanzien van het te realiseren (woningbouw-)programma, aannames ten aanzien van de kosten en de aannames ten aanzien van de opbrengsten. Tot slot heeft de factor tijd (vanwege de door te rekenen indexatie- en rente-invloeden) invloed op de uitkomst van de berekening.

Het resultaat van een grondexploitatieberekening kent in een vroege planfase een grotere bandbreedte dan in een latere planfase.

2.5 Relatie met de jaarrekening

Het BBV schrijft voor dat voor het verwachte verlies van een grondexploitatie een voorziening dient te worden getroffen. De gemeente houdt bij het treffen van de voorziening rekening met de verwachte toekomstige rentelasten en prijsstijgingen. Hierdoor is de getroffen voorziening toereikend om het verwachte tekort op eindwaarde te dekken. De voorziening voor het verwachte verlies wordt conform de BBV-voorschriften in mindering gebracht op de waardering van het onderhandenwerk in de balans.

In het MPG is voor het project Klein Plaspoelpolder sprake van een mix van een actief en faciliterend gedeelte. In de jaarrekening is conform de BBV-voorschriften qua

verslaglegging alleen het actieve gedeelte solitair opgenomen. In hoofdstuk 4 is hierom naast het projectresultaat van het MPG (paragraaf 4.1) eveneens het resultaat conform de verslagleggingsregels van de jaarrekening opgenomen (paragraaf 4.4).

Naast de eventueel te treffen verliesvoorzieningen is er binnen grondexploitaties veelal sprake van zowel positieve als negatieve risico's.

Aangezien de risico's bij ruimtelijke projecten substantieel kunnen zijn, is het van groot belang om deze te beheersen. Daarom wordt bij de grondexploitaties per project een inventarisatie van zowel de positieve als van de negatieve risico's uitgevoerd, wat leidt tot een concreet overzicht van het risicoprofiel. Door dit risicoprofiel financieel te waarderen is het beslag op het weerstandsvermogen inzichtelijk.

Voor het afdekken van risico's houdt de gemeente weerstandscapaciteit aan (zoals vrij besteedbare reserves en de algemene reserve met bufferfunctie). De weerstandscapaciteit minus de risico's vormt het weerstandsvermogen van de gemeente. Het totaal berekende risico wordt opgenomen in de bepaling van het weerstandsvermogen.

2.6 Methode risicoanalyse

Het opstellen van de risicoanalyse vindt in twee stappen plaats. In de eerste stap worden de risico's geïnterpreteerd. In de tweede stap zijn de risico's en kansen gewaardeerd op kans van optreden en financieel effect. De leidraad bij dit proces is de Risk Mapping methode. Dit is een methode die de risico's waardeert op twee manieren: semi-kwantitatief door middel van scores, en kwantitatief op basis van het financieel effect.

Hoewel de positieve risico's (kansen) niet worden betrokken bij de bepaling van de reservering binnen het weerstandsvermogen, zijn dit wel kansen welke mogelijk kunnen optreden.

Onderdeel van de risicoanalyse is eveneens het opstellen van beheersmaatregelen voor zowel de negatieve als positieve risico's.

In de (geheime) rapportages van de grondexploitaties wordt een uitgebreide toelichting gegeven op de risicoanalyse.

3 Parameters

Om het resultaat te berekenen met inbegrip van het tijdseffect van rente- en indexatie-invloeden wordt gebruik gemaakt van de parameters zoals opgenomen in tabel 5⁴.

Parameters	
Startdatum	01-01-21
Datum eindwaarde	31-12-25
Prijspeildatum	01-01-21
Datum netto-contante waarde	01-01-21
Kostenindex	2,00%
Kostenindex GWW 2021	0,50%
Kostenindex GWW 2022 en verder	2,00%
Kostenindex overige kosten 2021-2023	1,50%
Kostenindex overige kosten 2024 en verder	2,00%
Opbrengstenindex	1,00%
Rente kosten	0,87%
Rente opbrengsten	0,87%

Tabel 5. Overzicht parameters

Start- en prijspeildatum

Voor de projecten in het MPG is de start- en prijspeildatum 1 januari 2021. Bij de vorige herziening, de 1e herziening 2020, was de start- en prijspeildatum 1 januari 2020.

Indexatie invloeden

De prognoses voor de kosten en opbrengsten worden niet op datum 01-01-2021 uitgegeven of ontvangen maar zijn gefaseerd in de tijd per jaarschijf opgenomen. Als een prognose later wordt uitgegeven of ontvangen dan de prijspeildatum wordt deze geïndexeerd in het grondexploitatie-model. Dit betreft de kosten- en opbrengstenindex. De index verschilt per jaar en per kostencategorie.

Rente

Voor de grondexploitaties wordt het rentepercentage berekend conform de voorgeschreven wijze van berekening van het rentepercentage voor de toe te rekenen rente aan grondexploitaties. Bij projecten met projectfinanciering wordt voor het deel wat hiermee gefinancierd is rekening gehouden met het rentepercentage van de projectfinanciering. Dit kan dus leiden tot een afwijkend rentepercentage ten opzichte van de grondexploitaties zonder projectfinanciering (op dit moment geldt dit voor de grondexploitatie Vlietvoorde).

⁴ Voor de parameters van het MPG is gebruik gemaakt van de Outlook Grondexploitaties December 2020 van Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling, de cao loonkosten en CPI van het CBS en van Bouwkostenindex.nl

Project MPG 2021 1e herziening

Datum 4 mei 2021

Pagina 12/18

Eindwaardedatum

Elke grondexploitatie kent zijn eigen einddatum. Het resultaat op eindwaarde wordt berekend middels de zogenaamde dynamische eindwaardeberekening (simulatie kasstroom). De rente en indexatie-invloeden worden hierin meegenomen.

4 Resultaat

4.1 Resultaat

Naast de lopende (gemeentelijke) grondexploitaties participeert de gemeente via een VOF in een publiek-private grondexploitatie voor het project Leidschendam Centrum. Deze participatie is niet opgenomen in het MPG omdat de gemeente niet zelf een actieve grondexploitatie voert. Voor het project zijn door de gemeente wel gronden verworven die nog in eigendom zijn. De boekwaarde hiervan staat op de balans. Deze grondpositie is wel opgenomen in het MPG.

In de geheime bijlagen is per grondexploitatie een toelichting gegeven op de gehanteerde uitgangspunten die ten grondslag liggen aan de berekening.

Het resultaat van het MPG is circa € 4,47 miljoen (negatief) op eindwaarde. In tabel 6 zijn de resultaten per project weergegeven.

(N= Nadelig, V=Voordeling, O=Neutraal)	Vlietvoorde		Rijnlandlaan		Klein Plaspoelpolder		Leidschendam Centrum		Totaal MPG	
Projectresultaat										
Boekwaarde per 01-01-2020	€ 39.266.000-	N	€ 578.000	V	€ 436.000-	N	€ 3.621.000-	N	€ 42.745.000-	N
Gerealiseerde inkomsten in 2020	€ 7.000	V	€ 248.000	V	€ 398.000	V	€ -	O	€ 653.000	V
Gerealiseerde uitgaven in 2020	€ 737.000-	N	€ 216.000-	N	€ 779.000-	N	€ -	O	€ 1.732.000-	N
Boekwaarde per 31-12-2020	€ 39.996.000-	N	€ 610.000	V	€ 817.000-	N	€ 3.621.000-	N	€ 43.824.000-	N
Nog te realiseren inkomsten (excl. prijsstijging/rente)	€ 53.286.000	V	€ -	O	€ 15.870.000	V	€ 3.621.000	V	€ 72.777.000	V
Nog te realiseren uitgaven (excl. prijsstijging/rente)	€ 17.567.000-	N	€ 1.103.000-	N	€ 13.879.000-	N	€ -	O	€ 32.549.000-	N
Saldo nog te realiseren (excl. prijsstijging en rente)	€ 35.719.000	V	€ 1.103.000-	N	€ 1.991.000	V	€ 3.621.000	V	€ 40.228.000	V
Resultaat nominaal saldo (excl. prijsstijging/rente)	€ 4.277.000-	N	€ 493.000-	N	€ 1.174.000	V	€ -	O	€ 3.596.000-	N
Kosten- en opbrengstenstijging	€ 818.000	V	€ 7.000-	N	€ 167.000-	N	€ -	O	€ 644.000	V
Rente	€ 1.454.000-	N	€ 3.000	V	€ 65.000-	N	€ -	O	€ 1.516.000-	N
Saldo op eindwaarde	€ 4.913.000-	N	€ 498.000-	N	€ 942.000	V	€ -	O	€ 4.469.000-	N

Tabel 6. MPG projectresultaat (afgerond op duizenden euro's)

De tabel start met een overzicht per grondexploitatie van de boekwaarde per 1 januari 2020. Vervolgens zijn de in 2020 gerealiseerde inkomsten en uitgaven opgenomen, alsmede de hieruit voortvloeiende boekwaarde per 31 december 2020.

Daarnaast geeft de tabel een overzicht van de prognoses; de verwachte inkomsten en uitgaven. Wanneer de toekomstige prijsstijgingen en rentelasten erbij worden opgeteld, komt men op het resultaat per datum einde looptijd. De einddatum verschilt per project.

In tabel 7 is het saldo van het MPG per jaarschijf inzichtelijk gemaakt.

Resultaat	totaal kosten	totaal opbrengsten	Totaal
Gerealiseerd (boekwaarde)	€ 51.048.000	€ 10.845.000	€ 40.203.000-
Verwacht (Prognose)	€ 33.689.000	€ 70.939.000	€ 37.250.000
2021	€ 5.843.000	€ 344.000-	€ 6.187.000-
2022	€ 9.550.000	€ 9.968.000	€ 418.000
2023	€ 8.352.000	€ 18.886.000	€ 10.534.000
2024	€ 5.300.000	€ 35.080.000	€ 29.780.000
2025	€ 4.645.000	€ 7.350.000	€ 2.705.000
Totaal geïndexeerd	€ 84.738.000	€ 81.785.000	€ 2.953.000-

Tabel 7. Saldo MPG 1e herziening 2020 per jaarschijf

4.2 Resultaat ten opzichte van het vorige MPG

Het resultaat van de voorliggende actualisatie bedraagt circa € 4,47 miljoen (negatief) op eindwaarde. Het resultaat is hiermee verbeterd met circa € 0,78 miljoen op eindwaarde.⁵ Zie tabel 8 voor de verschillen per grondexploitatie.

Resultaat	MPG 2020-1	MPG 2021-1	Vershil
Vlietvoorde	€ 4.693.000-	€ 4.913.000-	€ 220.000-
Rijnlandlaan	€ 268.000-	€ 498.000-	€ 230.000-
Klein Plaspoelpolder	€ 284.000-	€ 942.000	€ 1.226.000
Leidschendam-centrum	€ -	€ -	€ -
Saldo op eindwaarde	€ 5.245.000-	€ 4.469.000-	€ 776.000

Tabel 8. Verschil resultaat MPG 1e herziening 2020 en 1e herziening 2021

Het resultaat van Vlietvoorde is nadelig bijgesteld. Dit komt met name door het bijstellen van de ramingen voor de inrichting boven het kanaal van Corbulo en voor de plankosten. Bij Rijnlandlaan is het resultaat ook nadelig bijgesteld. De verandering van het resultaat komt door een toename van kosten voor de inrichting van de openbare ruimte en een afname van de rente- en indexatie-invloeden.

Bij Klein Plaspoelpolder is het resultaat voordelig bijgesteld. Doordat de woningprijzen momenteel harder stijgen dan de bouwkosten nemen de grondopbrengsten bij verkoop van de deellocaties die in eigendom zijn van de gemeente toe. Door het toevoegen van de Triadome locatie en het aanpassen van het programma op basis van de huidige inzichten is het kostenverhaal toegenomen.

In de (geheime) rapportages van de grondexploitaties wordt een uitgebreide toelichting gegeven op de verschillen met de vorige herziening.

⁵ De grondexploitatieberekeningen met verschillende eindwaardedatumms mogen rekenkundig gezien niet met elkaar worden vergeleken. Door het resultaat van de vorige herziening te vermeerderen met de rekenrente tot een fictieve looptijd van eveneens 2025 zijn de bedragen vergelijkbaar gemaakt. Het verschil alsdan is een afname van het resultaat op eindwaarde 2025 van circa € 770.000,-.

Leidschendam-centrum; financiële afwikkeling tussen gemeente en VOF

In opdracht van de VOF heeft de gemeente gronden verworven in het gebied. Daarnaast draagt de VOF in opdracht van de gemeente zorg voor het woon- en bouwrijp maken van deze gronden. De boekwaarden van deze gronden, inclusief de bijkomende kosten, staan daarom op de balans van de gemeente. Hiertegenover staat een schuld van de gemeente aan de VOF in de vorm van een door de VOF aan de gemeente verstrekte geldlening. De gemeente verkoopt in delen de gronden aan de VOF. De opbrengsten uit deze verkopen worden gebruikt om de lening af te lossen. Aan het einde van het project is de lening naar verwachting geheel afgelost met de verkoopopbrengsten.

4.3 Effect op voorziening en weerstandsvermogen

Het BBV schrijft voor dat voor het verwachte verlies van een grondexploitatie een voorziening dient te worden getroffen. De gemeente houdt bij het treffen van de voorziening rekening met de verwachte toekomstige rentelasten en prijsstijgingen. Hierdoor is de getroffen voorziening toereikend om het verwachte tekort op eindwaarde te dekken. In tabel 9 staan de benodigde voorzieningen per project.

Voorzieningen	
Vlietvoorde	€ 4.913.000
Rijnlandlaan	€ 498.000
Klein Plaspoelpolder	€ -
Totaal	€ 5.411.000

Tabel 9. Voorzieningen MPG 1e herziening 2021 (eindwaarde)

Het grondexploitatierisico voor dit MPG is berekend op circa € 3.652.000,- (zie tabel 10). Bij de 1e herziening 2020 bedroeg het risico circa € 4.155.000,-.

Per project zijn de risico's geïnterpreteerd en geactualiseerd middels een risicosessie. De risico's zijn berekend op basis van de herziende grondexploitaties. Bij Vlietvoorde en Rijnlandlaan is het risicoprofiel lager geworden. Bij Klein Plaspoelpolder is het risicoprofiel hoger geworden. Per saldo is het risicoprofiel verlaagd met circa € 503.000,-.

Risicoprofiel	MPG 2020-1	MPG 2021-1	Vershil
Vlietvoorde	€ 2.310.000	€ 1.780.000	€ 530.000
Rijnlandlaan	€ 59.000	€ 26.000	€ 33.000
Klein Plaspoelpolder	€ 1.786.000	€ 1.846.000	€ 60.000-
Totaal	€ 4.155.000	€ 3.652.000	€ 503.000

Tabel 10. Risicoprofiel MPG 1e herziening 2020 en 1e herziening 2021

Het totale risicoprofiel is afgenomen door enerzijds het inrekenen van bepaalde risico's en anderzijds doordat naar aanleiding van de risicosessie bepaalde risico's geschrapt zijn omdat ze niet meer op zullen treden.

4.4 Resultaat conform jaarrekening

In de jaarrekening is conform de BBV-voorschriften qua verslaglegging alleen het actieve gedeelte van het project Klein Plaspolder opgenomen. In tabel 11 is hierom het projectresultaat MPG conform de verslagleggingsregels van de jaarrekening opgenomen.

(N= Nadelig, V=Voordeling, O=Neutraal)	Vlietvoorde		Rijnlandlaan		Klein Plaspoelpolder		Leidschendam Centrum		Totaal MPG
Conform jaarrekening									
Boekwaarde per 01-01-2020	€ 39.266.000-	N	€ 578.000	V	€ 744.000-	N	€ 3.621.000-	N	€ 43.053.000-
Gerealiseerde inkomsten in 2020	€ 7.000	V	€ 248.000	V	€ 11.000	V	€ -	O	€ 266.000
Gerealiseerde uitgaven in 2020	€ 737.000-	N	€ 216.000-	N	€ 715.000-	N	€ -	O	€ 1.668.000-
Boekwaarde per 31-12-2020	€ 39.996.000-	N	€ 610.000	V	€ 1.448.000-	N	€ 3.621.000-	N	€ 44.455.000-
Nog te realiseren inkomsten (excl. prijsstijging/rente)	€ 53.286.000	V	€ -	O	€ 10.134.000	V	€ 3.621.000	V	€ 67.041.000
Nog te realiseren uitgaven (excl. prijsstijging/rente)	€ 17.567.000-	N	€ 1.103.000-	N	€ 5.155.000-	N	€ -	O	€ 23.825.000-
Saldo nog te realiseren (excl prijsstijging en rente)	€ 35.719.000	V	€ 1.103.000-	N	€ 4.979.000	V	€ 3.621.000	V	€ 43.216.000
Resultaat nominaal saldo (excl prijsstijging/rente)	€ 4.277.000-	N	€ 493.000-	N	€ 3.531.000	V	€ -	O	€ 1.239.000-
Kosten- en opbrengstenstijging	€ 818.000	V	€ 7.000-	N	€ 286.000	V	€ -	O	€ 1.097.000
Rente	€ 1.454.000-	N	€ 3.000	V	€ 67.000-	N	€ -	O	€ 1.518.000-
Saldo op eindwaarde	€ 4.913.000-	N	€ 498.000-	N	€ 3.751.000	V	€ -	O	€ 1.660.000-

Tabel 11. MPG conform jaarrekening (afgerond op duizenden euro's)

De boekwaarden sluiten aan met de jaarrekening 2020 (paragraaf grondbeleid).

Het resultaat conform de verslagleggingsregels is circa € 2.809.000,- minder negatief dan het projectresultaat van het MPG. Reden hiervoor is dat het facilitaire gedeelte van het project Klein Plaspolder een negatief resultaat op eindwaarde kent.

4.5 Bovenwijkse voorziening Klein Plaspolder

Een deel van de te verhaalbare kosten van de vorige grondexploitatie Klein Plaspolder (KPP) konden bij deze herziening niet meer worden opgenomen en worden bovenwijken.

Tot nu toe was het uitgangspunt van de grondexploitatie KPP dat alle te maken kosten worden gedekt uit het kostenverhaal op de grondeigenaren in KPP. Echter blijkt na (extern) advies dat dit niet past binnen de ruimtelijke wetgeving. Het nut van een aantal voorzieningen in KPP strekt verder dan alleen de te ontwikkelen deellootlocaties in KPP. Ook de bewoners van de bestaande woningen en de bewoners van de omliggende gebieden profiteren namelijk van de nieuw aan te leggen voorzieningen.

De bovenwijkse voorzieningen zijn:

- Het doorlopend wandelpad langs de Vliet
- De groen-blauwe as die de wijk Damsigt verbindt naar de Vliet
- De doorgaande fietsverbinding door KPP

Dat deze voorzieningen niet alleen toerekenbaar zijn aan KPP blijkt ook uit de gestelde opgaven vanuit de structuurvisie, namelijk:

- versterken van de kwaliteit van de Vlietoevers;
- versterken relatie met de Vliet, door de groenblauwe zone die de wijk Damsigt verbindt met de Vliet;
- verbeteren van de verbinding tussen beide kernen onder andere door de aanleg van een langzaam verkeersverbinding (doorgaande fietsverbinding door KPP richting Damcentrum).

Bij deze herziening wordt dit gecorrigeerd. Het gevolg is dat afgerond € 1 miljoen niet verhaald kan worden binnen het plan/de grondexploitatie KPP. Omdat deze kosten wel moeten gemaakt worden en worden gedragen door de gemeente wordt een krediet hiervoor gevraagd.

4.6 Tussentijdse winstneming

De commissie BBV heeft in 2016 regels aangegeven voor tussentijdse winstneming. Het voorzichtigheidsbeginsel leidt ertoe dat realisatie van winst moet worden uitgesteld tot daarover voldoende zekerheid bestaat. De resultaten van de huidige grondexploitaties in het MPG geven geen aanleiding voor tussentijdse winstneming. Voor Klein Plaspoelpolder wordt wel rekening gehouden met een positief eindresultaat, maar er zijn nog geen opbrengsten uit grondverkoop ontvangen, waardoor ook hier op dit moment geen sprake is van tussentijdse winstneming.

4.7 Vennootschapsbelasting

Op 1 januari 2016 is de invoering van de vennootschapsbelasting (Vpb) voor overheden ingevoerd.

De gemeente moet beoordelen of zij met de uitoefening van haar activiteit(en) in fiscale zin een onderneming drijft. De activiteiten vanuit het grondbeleid en de grondexploitaties kunnen hiervoor in aanmerking komen. Om dit te bepalen wordt jaarlijks conform de 'Handreiking Vennootschapsbelasting en het gemeentelijk grondbedrijf' uit 2015 van de Samenwerking Vennootschapsbelasting Lagere Overheden (SVLO) een Quickscan opgesteld. In de Quickscan wordt het totale MPG bekeken. Het verwachte positief resultaat van de grondexploitatie Klein Plaspoelpolder weegt niet op tegen het negatieve resultaat van de overige grondexploitaties. Hierdoor is het niet de verwachting dat het MPG als een fiscale ondernemingsactiviteit wordt aangemerkt.

Project MPG 2021 1e herziening

Datum 4 mei 2021

Pagina 18/18

Bijlagen

De grondexploitaties zijn per project apart berekend en de rapportages zijn als geheime bijlage opgenomen:

- Rapportage 1e herziening grondexploitatie 2021 – Vlietvoorde
- Rapportage 1e herziening grondexploitatie 2021 – Rijnlandlaan
- Rapportage 1e herziening grondexploitatie 2021 – Klein Plaspoelpolder