



<i>Registratienummer:</i>	377
<i>Datum:</i>	25 mei 2010
<i>Soort Voorstel:</i>	Adviesnota
<i>Onderwerp:</i>	Meerjarenprogramma grondexploitaties (MPG), risicoanalyse en Projectenrapportage Bouwexploitaties
<i>Portefeuillehouder:</i>	Wethouder F.F. Blommers
<i>Programma:</i>	Ruimte en Bouwen
<i>Begrotingswijziging:</i>	ja
<i>Bijlagen:</i>	ja
<i>Stukken ter inzage:</i>	nee
<i>Beslispunten:</i>	<p>De navolgende in het MPG genoemde beslispunten (1 t/m 9):</p> <ol style="list-style-type: none">1. Het MPG 2010–2013 als toelichting op de projectportefeuille van de Grondbedrijfsfunctie en als toelichting op de jaarrekening 2009, vast te stellen;2. De resultaten van de geactualiseerde grondexploitatieberekening 2010 en de bijbehorende verschillenverklaringen vast te stellen, zoals opgenomen en verwerkt in het MPG;3. De Risicoreserve Grondexploitaties op een peil van € 1.087.000,- te brengen ten laste van de VRG, zodra hiervoor de middelen in de VRG beschikbaar zijn (door afsluiting Starrenburg II, verwacht medio 2010);4. De bestaande voorziening Centrum AH met € 73.000,- te verhogen ten laste van de VRG, ter dekking van het nadelige resultaat bij afsluiting van het project (verwacht in 2010);5. Ten laste van de VRG in 2010 een bedrag van € 887.937,- ter beschikking te stellen ter dekking van de afwaardering boekwaarde (bw) MOC/Wagenerf, zoals die in 2009 administratief is verwerkt;6. Ten laste van de VRG in 2010 een bedrag van € 543.984,- ter beschikking te stellen ter dekking van de afwaardering bw Duivenvoorde Corridor, zoals die in 2009 administratief is verwerkt;7. Ten laste van de VRG in 2010 een bedrag van € 274.454,- ter beschikking te stellen ter dekking van de afwaardering bw Rabo/Deltaplein, zoals die in 2009 administratief is verwerkt. Het besluit van de Raad van 15 april 2010 leidt ertoe dat deze voorziening in de loop van 2010 wordt opgehoogd naar de gewenste € 440.000,- zodra hiervoor de middelen in de VRG beschikbaar zijn (door afsluiting Starrenburg II, verwacht medio 2010);8. Ten laste van de VRG in 2010 een bedrag van € 1.534.266,- ter beschikking te stellen ter dekking van de



Registratienummer: 377
Datum: 25 mei 2010

afwaardering bw Starrenburg III, zoals die in 2009 administratief is verwerkt

9. De Bestemmingsreserve Centrum op een peil van € 800.000,- te brengen ten laste van de VRG, zodra hiervoor de middelen in de VRG beschikbaar zijn (door afsluiting Starrenburg II, verwacht medio 2010). Hiermee vervalt het eerdere besluit van de Raad uit 2009 om ten laste van de VRG een bedrag van € 2.100.000,- aan de Bestemmingsreserve Centrum toe te voegen.

Kennis nemen van de Risicoanalyse (vertrouwelijk) en Projectenrapportage Bouwexploitaties (niet openbaar).



Inleiding

Meerjarenprognose Grondexploitaties

Dit jaar wordt voor de tweede keer het Meerjarenprogramma Grondexploitaties (MPG) van de gemeente Voorschoten aan de Raad aangeboden. Dit document is de opvolger van de Projectenbrochure, zoals die tot 2008 is gemaakt. Om meer inzicht en duidelijkheid te verschaffen in de portefeuille van de Grondbedrijfsfunctie en de individuele projecten, heeft er in dit MPG een verdere verbeteringsslag plaatsgevonden. Doelstelling van de verbeterslag is om de rapportage informatiever te maken, onder andere door het opnemen van betere stuurinformatie.

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 financieel-economische zin 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. Alle exploitatieberekeningen zijn per 1-1-2010 geactualiseerd, waarbij alle beschikbare informatie en inzichten zijn verwerkt. De gepresenteerde cijfers leveren hiermee het best mogelijk inzicht dat op dit moment te geven is. Onderkend is dat voor een goede verantwoording en inzicht in meerjarig perspectief een verbeterslag van de Grondbedrijfsfunctie noodzakelijk is. Hiervoor zijn inmiddels stappen gezet, waardoor de verantwoording in de volgende rapportage ook inhoudelijk aanzienlijk verbeterd kan worden.

Projectenrapportage Bouwexploitaties

De projectenlijst die in de gemeente Voorschoten voor de prioritering van de projecten op het gebied van de ruimtelijke ontwikkeling wordt gebruikt, kent naast de grondexploitatieprojecten (MPG) ook nog projecten voor de bouwexploitaties (scholen, gymzalen ed.) en projecten die aangeduid worden als investeringsprojecten (verplaatsing UB, opwaardering Ijsbaan en verplaatsing kinderboerderij). Voor de bouwexploitaties is een afzonderlijke rapportage opgesteld, die samen met het MPG wordt aangeboden.

Financieel komen de gegevens overeen met hetgeen in de jaarrekening 2009 is verwerkt.

Beoogd effect

Het MPG en de projectenrapportage Bouwexploitaties worden jaarlijks samen met de jaarrekening aan de Raad ter vaststelling aangeboden. Deze dienen als toelichting op de jaarrekening en geven inzicht in de toekomstige ontwikkelingen.

Verder dienen deze rapportages inzicht te verschaffen in:

- In de huidige stand van zaken van de individuele activiteiten/projecten, gebaseerd op geactualiseerde(grond)exploitatieberekeningen;
- In de meerjarige ontwikkelingen in de reserves en voorzieningen en de daarin benoemde mutaties;
- Conclusies en voorstellen zoals aangegeven in hoofdstuk 5 van het MPG;
- De financiële resultaten van de bouwprojecten en activiteiten.



Adviesnota

Argumenten

1. Het MPG 2010–2013 is gebaseerd op een grondige financiële analyse van alle lopende grondexploitaties en grondexploitatieprojecten in ontwikkeling. Daarbij wordt voor ieder project met behulp van een systeem voor risicomanagement het risicoprofiel bepaald.

Kanttekeningen

1. Reserves en voorzieningen zijn in 2009 (nog) niet overeenkomstig het MPG 2009 gevuld;
2. Het MPG 2010 laat financieel een minder gunstig beeld zien dan het MPG;
3. De Bestemmingsreserve Centrum is niet volledig te vullen. Op grond van de huidige inzichten bestaat er ruimte om uit de vereveningsreserve een bedrag van € 800.000 naar de bestemmingsreserve Centrum over te boeken.
4. Stand van de Vereveningsreserve Grondexploitaties (VRG) is voor de komende jaren minimaal. Conclusie is dat de middelen in de VRG minimaal zijn in relatie tot de onderhanden projecten.
5. Dit MPG gaat alleen over de projecten die onder het regime van de grondexploitatie vallen. Wij werken er naar toe om alle projecten, dus ook de bouwprojecten en de investeringsprojecten onder te brengen in een systematiek van geld- en projectbeheersing.
6. Dit MPG geeft een extra impuls voor een al in gang gezet professionaliseringstraject van projectmatig werken in het gehele concern. Wij zullen met het verstrekken van een bestuursopdracht dit verbeterproces krachtig borgen.

Communicatie

geen*

Financiën

Verwezen wordt naar het MPG en de projectenrapportage Bouwexploitaties waarin het financieel inzicht in de portefeuille geboden wordt. Inzicht wordt geboden in de projecten (hoofdstuk 2), in de resultaten (hoofdstuk 3) en de conclusies en voorstellen (hoofdstuk 5).

Bijlagen:

MPG (niet openbaar)

Risicoanalyse (vertrouwelijk)

Projectenrapportage Bouwexploitaties (niet openbaar)

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders,

secretaris burgemeester



Registratienummer: 377

De raad der gemeente Voorschoten;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 25 mei 2010;

Besluit:

1. Het MPG 2010–2013 als toelichting op de projectportefeuille van de Grondbedrijfsfunctie en als toelichting op de jaarrekening 2009, vast te stellen;
2. De resultaten van de geactualiseerde grondexploitatieberekening 2010 en de bijbehorende verschillenverklaringen vast te stellen, zoals opgenomen en verwerkt in het MPG;
3. De Risicoreserve Grondexploitaties op een peil van € 1.087.000,- te brengen ten laste van de VRG, zodra hiervoor de middelen in de VRG beschikbaar zijn (door afsluiting Starrenburg II, verwacht medio 2010);
4. De bestaande voorziening Centrum AH met € 73.000,- te verhogen ten laste van de VRG, ter dekking van het nadelige resultaat bij afsluiting van het project (verwacht in 2010);
5. Ten laste van de VRG in 2010 een bedrag van € 887.937,- ter beschikking te stellen ter dekking van de afwaardering boekwaarde (bw) MOC/Wagenerf, zoals die in 2009 administratief is verwerkt;
6. Ten laste van de VRG in 2010 een bedrag van € 543.984,- ter beschikking te stellen ter dekking van de afwaardering bw Duivenvoorde Corridor, zoals die in 2009 administratief is verwerkt;
7. Ten laste van de VRG in 2010 een bedrag van € 274.454,- ter beschikking te stellen ter dekking van de afwaardering bw Rabo/Deltaplein, zoals die in 2009 administratief is verwerkt. Het besluit van de Raad van 15 april 2010 leidt ertoe dat deze voorziening in de loop van 2010 wordt opgehoogd naar de gewenste € 440.000,- zodra hiervoor de middelen in de VRG beschikbaar zijn (door afsluiting Starrenburg II, verwacht medio 2010);
8. Ten laste van de VRG in 2010 een bedrag van € 1.534.266,- ter beschikking te stellen ter dekking van de afwaardering bw Starrenburg III, zoals die in 2009 administratief is verwerkt;
9. De Bestemmingsreserve Centrum op een peil van € 800.000,- te brengen ten laste van de VRG, zodra hiervoor de middelen in de VRG beschikbaar zijn (door afsluiting Starrenburg II, verwacht medio 2010). Hiermee vervalt het eerdere besluit van de Raad uit 2009 om ten laste van de VRG een bedrag van € 2.100.000,- aan de Bestemmingsreserve Centrum toe te voegen.



gemeente VOORSCHOTEN

Besluit

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering
van de raad der gemeente Voorschoten,
gehouden op 1 juli 2010.

de griffier,

de voorzitter,