

Meerjarenperspectief Grondexploitaties 2017

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	3
Samenvatting	4
1. Algemeen	6
1.1 Inleiding	6
1.2 Algemeen	7
1.3 Parameters en uitgangspunten MPG 2017	8
1.4 Verantwoording en relatie met P&C cyclus	8
2. Financieel volume, saldo MPG en MPG reserves	10
2.1 Inleiding	10
2.2 Saldo MPG 2017 Programmaverslag 2016	10
2.3 Financieel volume	11
2.4 Reserve grondexploitaties	12
2.5 Bestemmingsreserve plankosten	14
2.6 Voorzieningen projecten MPG	15
2.7 Kasstroomoverzicht grondexploitaties	15
3. Risicobeheersing MPG.....	16
3.1 Inleiding	16
3.2 Verband risicoprofiel en saldo MPG	16
3.3 Risico's op MPG niveau.....	17
3.4 Projectspecifieke risico's	17
3.5 Weerstandsvermogen	18
4 Lopende projecten	19
4.1 Vastgestelde Grondexploitaties	19
4.2 Kostenverhaal.....	23
4.3 Afgesloten projecten	25

Samenvatting

Algemeen

Het Meerjarenperspectief Grondexploitaties (MPG 2017) geeft een integraal financieel beeld van het grondbeleid van de gemeente Alphen aan den Rijn. In het MPG zijn de vastgestelde grondexploitaties opgenomen en de projecten waar sprake is van kostenverhaal.

Het MPG 2017 geeft een beeld van de omvang van de investeringen in het kader van het grondbeleid, het moment van investeren, het verwachte resultaat, het risicoprofiel en de wijze van risicobeheersing.

Het MPG dient als instrument om de financiële uitvoering van het gemeentelijk grondbeleid te monitoren en als afwegingskader voor nieuw beleid. De doelstellingen voor het gemeentelijk grondbeleid zijn verankerd in de Nota Grondbeleid 2015–2019.

Het resultaat van het MPG 2017 wordt verwerkt in de Jaarrekening 2016.

Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten (BBV)

In het kader van onder meer de nieuwe Omgevingswet en de nieuwe Wet modernisering Vpb–plicht overheidsondernemingen is het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV)¹, onderdeel grondexploitaties, op een aantal punten gewijzigd. De belangrijkste wijzigingen betreffen:

- Het herrubriceren van niet in exploitatie genomen gronden (NIEGG) naar materiële vaste activa (MVA).
- Toepassing verplichte kostensoortenlijst; voor de vastgestelde grondexploitaties betekent dit er geen bijdragen meer gedaan mogen worden aan reserves. Het betreft:
 - De bijdrage aan de Integrale Reserve Stadsbeheer (IRS) € 1.285.000.
 - De bijdrage aan de Reserve Bovenwijkse Voorzieningen € 271.000.

Omdat er een tekort ontstaat in bovengenoemde reserves als de bijdragen komen te vervallen wordt voorgesteld om de bijdrage ineens te verrekenen met de Reserve Grondexploitatie.

- Aanpassen parameters rente en discontovoet.

De wijzigingen zijn volledig verwerkt in het MPG 2017.

Perspectief Alphen aan den Rijn

De woningmarkt is de afgelopen jaren flink aangetrokken. De verwachting is dat in de stad Alphen aan den Rijn in 2020 alle voor de hand liggende locaties al volledig benut zijn. Na 2025 wordt een tekort aan stedelijke woningbouwlocaties voorzien. In 2017 wordt daarom een verkenning uitgevoerd naar nieuwe stedelijke woningbouwlocaties. Voor de kernen is de

¹ Notitie Grondexploitaties 2016 en Notitie Faciliterend Grondbeleid, van de Commissie BBV, maart 2016

komende jaren voldoende plancapaciteit beschikbaar om te kunnen voorzien in de woningbehoefte als het gaat om dorps wonen.

Ook de verkoop van bedrijventerreinen is in 2016 aangetrokken. Zo zijn er kavels verkocht op Molenwetering, De Schans en is er een samenwerkingsovereenkomst gesloten met Nedcargo voor de ontwikkeling van een distributiecentrum op Steekterpoort.

Meerjarenperspectief Grondexploitaties Alphen aan den Rijn

Het MPG 2017 geeft het volgende beeld.

		Programmabegroting 2017-2020	MPG 2017	Vershil
		x mln. €	x mln. €	x mln. €
A	Vastgestelde grondexploitaties (nominaal saldo)	€ -120,6	€ -108,2	€ 12,4
B	Kostenverhaal (nominaal saldo)	€ 9,7	€ 9,9	€ 0,2
C	Reserve grondexploitaties	€ -	€ 6,9	€ 6,9
D	Benodigde weerstandscapaciteit grondexploitaties	€ 8,0	€ 3,6	€ -4,4

A) Voor de tekortsaldi op grondexploitaties is een voorziening getroffen.

B) Voor de tekortsaldi op projecten in het kader van kostenverhaal zijn voorzieningen getroffen.

C) Resultaten (tussentijdse winstnemingen, afsluiten projecten, bijstellen verliesvoorzieningen) op grondexploitaties en projecten waar sprake is van kostenverhaal (projecten) verlopen via de reserve grondexploitatie.

D) Om grip te houden op de grondexploitaties worden ook de risico's op de grondexploitaties in beeld gebracht. De benodigde weerstandscapaciteit om het risico op de grondexploitaties af te dekken bedraagt € 3,6 mln.

1. Algemeen

1.1 Inleiding

Het Meerjarenperspectief Grondexploitaties (MPG 2017) geeft een integraal financieel beeld van het grondbeleid van de gemeente Alphen aan den Rijn. In het MPG zijn de vastgestelde grondexploitaties opgenomen en de projecten waar sprake is van kostenverhaal.

Het MPG 2017 geeft een beeld van de omvang van de investeringen in het kader van het grondbeleid, het moment van investeren, het verwachte resultaat, het risicoprofiel en de wijze van risicobeheersing.

Het MPG dient als instrument om de financiële uitvoering van het gemeentelijk grondbeleid te monitoren en als afwegingskader voor nieuw beleid. De doelstellingen voor het gemeentelijk grondbeleid zijn verankerd in de Nota Grondbeleid 2015–2019. De ruimtelijke ambities realiseert de gemeente met een situationeel grondbeleid, zodat ruimte gegeven kan worden aan maatwerk voor initiatieven. Dit houdt in dat de gemeente faciliterend grondbeleid voert waar het kan en een actief grondbeleid waar het nodig is.

Wanneer de gemeente ontwikkelingen van derden faciliteert zal de gemeente haar kosten verhalen op de ontwikkelende partij. Het kostenverhaal vindt grondslag in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en wordt gerealiseerd via een (anterieure) overeenkomst (privaatrechtelijk) of een exploitatieplan (publiekrechtelijk).

Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten (BBV)

In het kader van onder meer de nieuwe Omgevingswet en de nieuwe Wet modernisering Vpb–plicht overheidsondernemingen is het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV)², onderdeel grondexploitaties, op een aantal punten gewijzigd. De belangrijkste wijzigingen betreffen:

- Het herrubriceren van niet in exploitatie genomen gronden (NIEGG) naar materiële vaste activa (MVA).
- Toepassing verplichte kostensoortenlijst; voor de vastgestelde grondexploitaties betekent dit er vanuit de grondexploitaties geen bijdragen meer gedaan mogen worden aan reserves. Het betreft:
 - De bijdrage aan de Integrale Reserve Stadsbeheer (IRS) € 1.285.000.
 - De bijdrage aan de Reserve Bovenwijkse Voorzieningen € 271.000.

Omdat er een tekort ontstaat in bovengenoemde reserves als de bijdragen komen te vervallen wordt voorgesteld om de bijdrage ineens te verrekenen met de Reserve Grondexploitatie.

- Aanpassen parameters rente en discountvoet.

De wijzigingen zijn volledig verwerkt in het MPG 2017.

² Notitie Grondexploitaties 2016 en Notitie Faciliterend Grondbeleid, van de Commissie BBV, maart 2016

Wet modernisering vennootschapsbelastingplicht (vpb-plicht) overheidsondernemingen

In mei 2015 is de Wet modernisering vpb-plicht overheidsondernemingen aangenomen. Dat betekent dat overheidsondernemingen, waaronder gemeenten, per 1 januari 2016 belastingplichtig zijn voor de vennootschapsbelasting.

Met de wetswijziging wil de Nederlandse overheid gelijkheid creëren tussen overheidsondernemingen en private ondernemingen. Voor overheidsondernemingen gelden nu dezelfde verplichtingen voor de vennootschapsbelasting als voor private ondernemingen. In 2015 heeft de gemeente een quickscan gedaan voor onder andere de grondexploitaties. Uit deze quickscan is gebleken dat de gemeente voor de grondexploitaties niet door de ondernemerspoort komt.

Op basis van het MPG 2017 is de quickscan geactualiseerd en gebleken dat de gemeente nog steeds niet door de ondernemerspoort gaat. Dat betekent dat de gemeente voor de grondexploitaties op dit moment niet vpb-plichtig is. Dit zal ieder jaar opnieuw getoetst moeten worden.

1.2 Algemeen

Het Centraal Planbureau (CPB) verwacht in 2017 een groei van de Nederlandse economie van 2,1%. De particuliere consumptie neemt toe en de daling van de werkloosheid zet door. De economische groei vertaalt zich op macro-economisch niveau onder andere in een begrotingsevenwicht.

Op de woningmarkt leidt de economische groei tot een toenemende krapte. De woningprijzen zijn in 2016 met ca. 5% gestegen en voor 2017 wordt een gelijke stijging voorzien³. Het aantal woningtransacties heeft inmiddels het niveau van voor de crisis bereikt. Voor de doorrekening van het MPG 2017 is daarom rekening gehouden met een lichte stijging van de opbrengsten (zie ook paragraaf 1.3).

Ook de verkoop van bedrijventerreinen is in 2016 aangetrokken. Zo zijn er kavels verkocht op Molenwetering, De Schans en is er een samenwerkingsovereenkomst gesloten met Nedcargo voor de ontwikkeling van een distributiecentrum op Steekterpoort.

³ Gebaseerd op de rapportage "Kwartaalbericht woningmarkt" van de Rabobank d.d. 16 november 2016

1.3 Parameters en uitgangspunten MPG 2017

De actualisatie van de grondexploitaties en risicoanalyses vindt plaats op basis van vastgesteld beleid tot 31 december 2016. Elke voorgenomen wijziging in ruimtelijke plannen en projecten met effect op de vastgestelde grondexploitaties wordt separaat in het college c.q. raad met inbegrip van de financiële consequenties en dekking vastgesteld. Daarnaast zijn bij de jaarlijkse actualisatie van de grondexploitaties mutaties doorgevoerd als gevolg van gewijzigde wetgeving en economische ontwikkelingen (zoals taxaties, prijswijzigingen op basis van nacalculaties en referentieprijzen, etc.). De parameters worden jaarlijks vastgesteld via het MPG.

De parameters⁴ die de gemeente aanhoudt staan in onderstaande tabel. De projecten in het MPG zijn gewaardeerd op basis van de uitgangspunten zoals opgenomen in tabel 1.1 en 1.2.

		MPG 2017		MPG 2016	
		2017 –2021	2022 e.v.	2016	2019 e.v.
Rente		1,07%	1,07%	1,07%	1,07%
Discontovoet		2,0%	2,0%	4,0%	4,0%
Prijsontwikkeling kosten		1,7%	2,0%	2,0%	2,0%
Prijsontwikkeling opbrengsten	Wonen	1,0%	2,0%	0,5%	1,0%
	Overige functies	1,0%	2,0%	1,0%	2,0%
	Bij lopende overeenkomsten	Mogelijkheid om gemotiveerd af te wijken			

Tabel 1.1: Parameters

Overige uitgangspunten		
Uurtarieven plankosten	Programmabegroting 2017-2020	
Risico's	Kans > 50%	Verwerken in grex

Tabel 1.2: Overige uitgangspunten

1.4 Verantwoording en relatie met P&C cyclus

De verantwoording van het grondbeleid is ingebed in de reguliere P&C cyclus. Het grondbeleid wordt conform het Besluit Begroting en Verantwoording Provincies en Gemeenten (BBV) verantwoord in de paragraaf grondbeleid van de Jaarrekening en de Programmabegroting. In aanvulling hierop stelt de gemeente jaarlijks het MPG op. De raad stelt via het MPG de actualisatie van de projecten in het MPG vast en daarmee de nieuwe budgetten voor de projecten in het MPG. De financiële consequenties van het MPG 2017 worden verwerkt in de Jaarrekening 2016. De administratieve verwerking van de grondexploitaties vindt plaats conform het BBV.

In het MPG wordt het resultaat van het voorgaande jaar verantwoord en wordt een vooruitblik gegeven op de komende jaren. De ontwikkelingen over het afgelopen jaar worden

⁴ Kostenstijging is gebaseerd op 10-jarig gemiddelde GWW, opbrengstenstijging is gebaseerd op de rapportage "Outlook grondexploitaties 2016" van Metrum, Purple Blue en Van Heijst & Partners.

financieel vertaald en er wordt een inschatting van de risico's gegeven. Op basis van het MPG kan opnieuw gekeken worden naar de plannen en kan beoordeeld worden of aanpassingen noodzakelijk zijn. Het college kan tussentijds verantwoording afleggen over de voortgang van de projecten. Hierbij kan dan gekeken worden naar planning versus realisatie. Daarmee vormt het MPG een afwegingskader voor besluiten over lopende en toekomstige grondexploitaties.

Projectrapportages

Per project worden er periodiek projectrapportages opgesteld, waarin de voortgang van een project wordt beschreven. Een samenvatting van deze projectrapportages wordt meegenomen in de voor- en de najaarsrapportage. De afzonderlijke rapportages kunnen, naar behoefte, voorgelegd worden aan het bestuur.

Onderstaande tabel geeft een samenvatting van de verantwoordingscyclus van de grondexploitaties.

Verantwoording grondexploitaties	Via
Actualisatie grondexploitaties	MPG
MPG	Jaarrekening/Programmaverslag
Paragraaf Grondbeleid	Programmaverslag en Programmabegroting
Projectrapportages	Voor- en najaarsrapportage

Tabel 1.3: *Verantwoordingscyclus grondbeleid*

2. Financieel volume, saldo MPG en MPG reserves

2.1 Inleiding

De grondexploitatiebegroting is een instrument dat de gemeente inzet om grip te houden op de kosten en opbrengsten van de productie van bouwgrond en locatieontwikkeling. Bij actief grondbeleid is de grondexploitatie het financieel kader voor de aankoop, ontwikkeling en uitgifte van gronden. Bij faciliterend grondbeleid is de grondexploitatiebegroting een instrument om de kosten van locatieontwikkeling op initiatiefnemers van bouwplannen te verhalen en om afgesloten overeenkomsten te beheersen.

Wijzigingen MPG

In afwijking van het vorige MPG is in het MPG 2017 een nadrukkelijker onderscheid gemaakt tussen grondexploitaties en projecten waar sprake is van kostenverhaal.

Ten opzichte van het MPG 2016 komen de categorieën grondexploitaties in voorbereiding en toekomstige grondexploitaties niet meer in het MPG voor. Besluitvorming over deze grondexploitaties wordt separaat aan de raad voorgelegd.

A: Vastgestelde grondexploitaties

Vastgestelde grondexploitaties zijn projecten, waarvan door de gemeenteraad tot uitvoering is besloten. De planinhoud en de grondexploitatie zijn vastgesteld (uitvoeringskrediet). Deze projecten zijn in principe onomkeerbaar. Het financieel resultaat van deze vastgestelde projecten is taakstellend. Voor zover het projecten met een negatief saldo betreft, is voor het tekort een voorziening gevormd.

B: Kostenverhaal

In het geval van kostenverhaal investeert de gemeente op basis van een anterieure exploitatieovereenkomst in locatieontwikkeling. De kosten worden op de initiatiefnemer verhaald via een overeenkomst. Deze projecten zijn in principe onomkeerbaar. Het financieel resultaat van deze vastgestelde projecten is taakstellend. Voor zover het projecten met een negatief saldo betreft is voor het tekort een voorziening gevormd.

2.2 Saldo MPG 2017 Programmaverslag 2016

Het saldo op eindwaarde van het MPG per 01-01-2017 is verbeterd van € 110,9 mln. negatief tot € 98,3 mln. negatief. De eindwaarde is het verwachte resultaat op het moment van afsluiten van de grondexploitaties inclusief rente en verwachte prijsontwikkelingen. Paragraaf 2.6 laat zien hoe het geprognoseerde tekortsaldo op de grondexploitaties is afgedekt.

Resultaten MPG (eindwaarde)			
	Programmabegroting 2017-2020	Mutaties	Actueel MPG 2017
Positieve projecten	€ 33.220.460	€ 3.745.981	€ 36.966.442
Negatieve projecten	€ -153.778.702	€ 8.641.005	€ -145.137.697
A - Vastgestelde Grondexploitaties	€ -120.558.242	€ 12.386.987	€ -108.171.255
Positieve projecten	€ 12.198.388	€ -28.318	€ 12.170.070
Negatieve projecten	€ -2.487.909	€ 191.936	€ -2.295.973
B - Kostenverhaal	€ 9.710.479	€ 163.618	€ 9.874.097
Positieve projecten	€ 45.418.848	€ 3.717.663	€ 49.136.512
Negatieve projecten	€ -156.266.611	€ 8.832.941	€ -147.433.670
TOTAAL ALLE PROJECTEN	€ -110.847.763	€ 12.550.605	€ -98.297.158

Tabel 2.1: Verschillenanalyse projecten MPG

Tabel 2.1 toont een samenvatting van de mutaties op eindwaarde binnen de vastgestelde projecten.

2.3 Financieel volume

Per 1-1-2017 zijn er in het MPG 19 vastgestelde grondexploitaties opgenomen en 17 projecten waar sprake is van kostenverhaal. Per 31 december 2016 zijn de volgende projecten afgesloten:

1. Herontwikkeling Kavel Kompier
2. Tuincentrum Bosrand
3. Lekx
4. Ds D.A. van de Boschstraat

In onderstaande tabel (tabel 2.3) is de samenvatting opgenomen van de gerealiseerde kosten en opbrengsten t/m 31-12-2016 en de prognose voor de toekomstige kosten en opbrengsten.

Voortgang MPG			
	A - Vastgestelde Grondexploitaties	B - Kostenverhaal	TOTAAL A + B
Gerealiseerd t/m 31-12-2016	€ 344.204.559	€ 32.436.115	€ 376.640.674
Prognose reële kosten	€ 46.079.988	€ 16.189.949	€ 62.269.937
Rente (1,07%)	€ 6.610.279	€ -107.039	€ 6.503.240
TOTAAL KOSTENBEGROTING	€ 396.894.825	€ 48.519.025	€ 445.413.851
Gerealiseerd t/m 31-12-2016	€ 161.270.024	€ 26.995.228	€ 188.265.252
Prognose reële opbrengsten	€ 127.453.546	€ 31.397.895	€ 158.851.441
TOTAAL OPBRENGSTEN	€ 288.723.570	€ 58.393.122	€ 347.116.692
Eindwaarde SALDO	€ -108.171.255	€ 9.874.097	€ -98.297.158
Netto contant saldo 01-01-2017	€ -103.400.051	€ 8.944.994	€ -94.455.058

Tabel 2.2: Totaaloverzicht projecten MPG Alphen aan den Rijn

In bijlage I is een specificatie opgenomen van de kosten, opbrengsten en het resultaat per project. In het overzicht zijn zowel de gerealiseerde als de nog te realiseren kosten verwerkt. In bijlage II is een prognose van de nog te realiseren kosten en opbrengsten per kostensoort per project opgenomen.

2.4 Reserve grondexploitaties

Het MPG bestaat uit winstgevende en verlieslatende projecten. Winstgevende projecten worden na afsluiting van het project ten gunste gebracht van de Reserve grondexploitaties. Indien de boekwaarde van het project het toelaat en het risicoprofiel van de nog te maken kosten en realiseren opbrengsten aanvaardbaar is, kan tussentijds winst worden genomen.

Ten aanzien van tussentijdse winstneming wordt de volgende gedragslijn gehanteerd: op basis van het bedrijfseconomische matchingprincipe, waarbij kosten zoveel mogelijk worden verantwoord in de periode dat de opbrengsten worden gerealiseerd, wordt de voortgang van de grondexploitatie bepaald en wordt tussentijds de winst naar rato genomen met de beperking dat de boekwaarden van deze grondexploitaties geen debet saldo (gaan) vertonen. Tussentijdse winsten uit de grondexploitaties worden in principe toegevoegd aan de Reserve grondexploitaties. Een uitzondering op deze regel betreft de herontwikkeling van schoollocaties. De opbrengsten uit deze locaties gaan naar de Reserve onderwijshuisvesting.

Voor verlieslatende (vastgestelde) grondexploitaties wordt een verliesvoorziening gevormd (op netto contante waarde). Mutaties op de verliesvoorzieningen worden (indien toereikend) onttrokken aan of ten gunste gebracht van de Reserve grondexploitaties. Aan de verliesvoorzieningen wordt jaarlijks rente toegevoegd om ze op niveau te houden.

Onderstaande tabel 2.4 geeft de stand van de Reserve grondexploitaties weer inclusief de mutaties in de reserve en de bijstelling van de verliesvoorziening.

Stand Reserve grondexploitaties		
Stand 01-01-2016		€ -
<i>Vrijval verliesvoorzieningen a.g.v. discontovoet</i>		€ 9.351.430
boeking naar AD in de kadernota		€ -9.351.430
<i>Verlies/winstnemingen afsluiten complexen</i>		
- tekort op vz Afwikkeling Herontwikkeling Kavel Kompier	€ -20.250	
- tekort op vz Afwikkeling Tuincentrum Bosrand	€ -10.698	
- tekort op vz Afwikkeling Lekx	€ -4.978	
- winst afsluiten v.d. Boschstraat	€ 21.156	
		€ -14.770
<i>Winstnemingen</i>		
- winstneming KLOP plus	€ 305.831	
		€ 305.831
<i>Bijstelling verliesvoorzieningen</i>		
Vastgestelde grondexploitaties		
Complex Parklaan	€ -64.046	
Voorofsche Zoom	€ 98.441	
Agrifirm	€ 508.702	
Dolfijn	€ 17.740	
Bentwoudpark	€ 293.501	
Herontwikkeling kavel Kompier (afsluiten complex verliesneming)		
Nieuwe Sloot	€ 288.252	
Stadshart Hoge Zijde	€ 14.718	
Stationsomgeving	€ 1.194.536	
Stadshart Lage Zijde	€ 40.190	
Voorkade	€ 10.058	
Centrum Zuid	€ 364	
Weidelanden	€ -45.968	
Lekx Hoogewaard 143 (afsluiten complex verliesneming)		
Rijnpark 1 fase 1	€ 28.657	
Rijnhaven Oost	€ 15.595	
Tuincentrum Bosrand (afsluiten complex verliesneming)		
Grondexploitaties algemeen	€ 2.331	
		€ 2.403.069
vrijval voorziening Steekterpoort I		€ 5.839.403
afwaardering gronden Steekterpoort II		€ -1.571.994
PJ0072-Detailhandelsnota		€ -21.739
Stand per 31-12-2016		€ 6.939.800

Tabel 2.3: Stand Reserve grondexploitaties per 31-12-2016

2.5 Bestemmingsreserve plankosten

Deze reserve is oorspronkelijk bedoeld om de plankosten te dekken (voorbereidingskrediet) die gemaakt worden vóórdát een grondexploitatie is vastgesteld. De regeling met betrekking tot de verrekening van meer of minder personeelskosten ten laste van de grondexploitaties en grote projecten is komen te vervallen. Per 31 december 2016 is de stand van de bestemmingsreserve plankosten € 612.543,-. In onderstaande tabel 2.8 is te zien welke mutaties er in 2016 geweest zijn en welke reserveringen er binnen de reserve zijn voor onder meer proces- en projectkosten.

Stand Reserve plankosten			
Saldo 01-01-2016		€	851.531
Mutaties		€	-238.988
Saldo per 31-12-2016		€	612.543
<i>Reserveringen</i>			
Bijdrage studie AWZI	€	-	
Bijdrage structuurvisie AWRO (rest)	€	148.411	
Bijdrage visie Steekterweg	€	32.717	
Herontwikkeling schoollocaties Boskoop (rest)	€	55.007	
Verhoging krediet Hoogewaard (rest)	€	30.713	
Budget Projectmanagement plankosten De Bosrand	€	-	
Proceskosten Oude Rijnzone	€	309.850	
Totaal		€	576.698
Saldo minus reserveringen		€	35.845

Tabel 2.4: Mutaties en reserveringen binnen de Reserve plankosten

Naast bovengenoemde reserveringen is er nog sprake van een aanvulling van het budget voor proceskosten Oude Rijnzone van €309.850,- zoals opgenomen in de Kadernota 2012.

2.6 Voorzieningen projecten MPG

Voor verlieslatende (vastgestelde) projecten is, conform het Besluit Begroting en Verantwoording, een verliesvoorziening gevormd op basis van de netto-contante waarde per 1-1-2017. Voor de Jaarrekening 2016 gaat het om een verliesvoorziening van € 133,51 mln. De grondexploitaties Bentwoudpark en BSC Sportpark worden als één grondexploitatie beschouwd waardoor het positieve resultaat van Bentwoudpark (€ 3,7 mln.) een deel van het tekort op het BSC Sportpark dekt. Dit is reeds verwerkt in onderstaande tabel. Voor een onderbouwing van de verliesvoorziening wordt verwezen naar de verschillenanalyse t.ov. het MPG 2016 (programmabegroting MPG 2017-2020) in bijlage III

Verliesvoorziening projecten MGP (x mln. €)	MPG 2017
Verliesgevende projecten MPG	€ -133,51
Verliesvoorziening	€ 133,51

Tabel 2.5: Voorziening projecten MPG 2017

In hoofdstuk 4 en bijlage I worden de lopende grondexploitaties nader toegelicht. Voor de verliesgevende projecten wordt op basis van de actualisatie per 1-1-2017 een voorziening gevormd op netto contante waarde.

2.7 Kasstroomoverzicht grondexploitaties

Met het vaststellen van het MPG 2017 stelt de gemeente ook de budgetten vast voor de uitvoering van de vastgestelde grondexploitaties. Een uitgebreid kasstroomoverzicht is opgenomen in bijlage IV. Het kasstroom overzicht vormt de input voor treasury.

3. Risicobeheersing MPG

3.1 Inleiding

Gemeente Alphen aan den Rijn kent op dit moment een breed scala aan projecten binnen het MPG. De rol van en het risico voor de gemeente verschillen sterk per project. Bij projecten waar de gemeente een faciliterend grondbeleid (kostenverhaal) voert is het risico anders dan bij projecten waar de gemeente een actief grondbeleid voert en daarmee zelf het risico loopt over o.a. de aankoop en uitgifte van grond.

Risicomanagement is een belangrijk aspect van de beheersing van de projecten binnen het MPG. Het risicoprofiel van het MPG wordt jaarlijks tegelijk met de projecten geactualiseerd. In dit hoofdstuk wordt een indicatie gegeven van het financieel risico op de projecten binnen het MPG en de wijze waarop de gemeente dit risico denkt te beheersen. Voor het MPG worden de volgende risico's onderscheiden:

- Risico's op MPG niveau.
- Projectrisico's

Het is niet altijd noodzakelijk risicomijdend gedrag te vertonen. Een risico hoeft zich immers niet altijd voor te doen of is goed beheersbaar. Ook kan het te behalen maatschappelijke rendement zwaarder wegen dan het risico dat een gemeente op een project loopt. Er moet per project beoordeeld worden, hoe omgegaan wordt met de risico's. Risico's kunnen gemeden worden, gereduceerd, afgewenteld of in het uiterste geval afgedekt. Getracht wordt te anticiperen op specifieke en algemene risico's door ze zoveel mogelijk uit te sluiten of te minimaliseren. Mogelijkheden hiervoor zijn bijvoorbeeld het verrichten van nader onderzoek, het inbouwen van flexibiliteit en het tijdig nemen van adequate maatregelen.

3.2 Verband risicoprofiel en saldo MPG

Gemeenten moeten verliezen op hun grondexploitaties nemen (Besluit Begroting en Verantwoording) op het moment dat een tekort op een grondexploitatie wordt voorzien. Het nemen van verliezen leidt tot een uitholling van de financiële positie van de gemeente. Tegenvallers op verliesgevende projecten komen namelijk direct ten laste van de vermogenspositie van de gemeente. Bij projecten met een positief saldo komen tegenvallers ten laste van het positieve saldo, de zogenaamde winstvoorraad c.q. het opbrengend vermogen van de grondexploitatie. Een verminderde winstvoorraad heeft daarmee geen direct effect op de financiële positie van Gemeente Alphen aan den Rijn. Wel beperkt het de mogelijkheden om in de toekomst winst te nemen.

Er is een verband tussen de risico's op de projecten binnen het MPG en het saldo van een project. Als risico's in de projectbegroting worden verwerkt (de kans dat het risico zich voordoet is groter dan 50%) verslechtert het saldo van het project, maar neemt in principe ook het risicoprofiel van het project af.

Om in control te blijven van de risico's op de grondexploitaties worden ook de risicoanalyses bij de grondexploitaties jaarlijks geactualiseerd. Uit efficiencyoverwegingen wordt voor de 'kleine plannen' geen risicoanalyse uitgevoerd.

Indien de winstvoorraad binnen de projecten ontoereikend is om de risico's op te vangen, dient er binnen het totale gemeentelijke weerstandsvermogen een buffer aangehouden te worden voor de risico's die met het MPG gepaard gaan. Binnen de gemeente zijn geen specifieke reserves/voorzieningen beschikbaar om risico's op het MPG af te dekken. Via het Meerjarenperspectief Grondexploitaties (MPG) en de Paragraaf Grondbeleid wordt de raad over het risicosaldo van de grondexploitaties geïnformeerd.

3.3 Risico's op MPG niveau

Het saldo van het MPG 2017 wordt mede bepaald door de parameters (inflatie, rente) waarmee de grondexploitaties worden doorgerekend. De prijsontwikkeling (inflatie/deflatie) van de kosten en opbrengsten en rente laat zich moeilijk voorspellen. De gevoeligheid van het resultaat voor de parameters inflatie (kosten en opbrengsten) en rente kan worden uitgedrukt via een gevoeligheidsanalyse. Onderstaande tabel toont de invloed op het resultaat wanneer de kosten, opbrengsten en rente 1 procent hoger of lager zijn dan in de grondexploitatieberekeningen is verwerkt.

	Resultaat gevoeligheidsanalyse					
	verschil kosten		verschil opbrengsten		verschil rente & disc.voet	
	-	+	-	+	-	+
	10%	10%	10%	10%	10%	10%
TOTAAL ALLE PROJECTEN	€ -2.799.498	€ -4.032.091	€ -4.952.663	€ 1.711.446	€ 739.598	€ -7.292.746

Tabel 3.1: Gevoeligheidsanalyse saldo MPG 2017

3.4 Projectspectifieke risico's

Naast de risico's op MPG niveau zijn er risico's die specifiek zijn voor een project. Dit kan bijvoorbeeld een locatie met bodemverontreiniging zijn of het risico op het faillissement van een contractpartij. Projectspectifieke risico's worden benoemd en gekwantificeerd. Hierbij wordt rekening gehouden met de kans dat een risico zich voordoet en de impact die het risico in dat geval op het resultaat van de grondexploitatie heeft. Per saldo resulteert dit in een gewogen risicoprofiel dat zich vertaalt in een bandbreedte in relatie tot het resultaat.

Wanneer de kans dat een risico zich voordoet groter is dan 50% wordt het niet meer als risico beschouwd, maar als zekerheid en wordt het in de grondexploitatiebegroting opgenomen. Het gekwantificeerde risico moet als een indicatief beeld worden beschouwd. Dit wordt jaarlijks bijgesteld in samenhang met de actualisatie van het MPG. Voor de kleine projecten is rekening gehouden met een stelpost van € 250.000. In bijlage V is een overzicht opgenomen van het financiële risico per project.

3.5 Weerstandvermogen

Het risico op de projecten in het MPG wordt meegewogen in de bepaling van het weerstandvermogen. Voor zover risico's niet binnen een project opgevangen kunnen worden drukt het risico op het eigen vermogen van de gemeente en beperkt het de ruimte om nieuwe investeringen te doen.

Om tegenvallers op te kunnen vangen en tegelijkertijd ervoor te zorgen dat risico's geen onnodig beslag leggen op de investeringsruimte(/reserves) van de gemeente worden risico's beoordeeld op de kans dat ze zich voordoen en het mogelijke financiële effect van het risico. Hiermee wordt voorkomen dat alle mogelijke risico's volledig in het weerstandvermogen worden meegewogen.

Onderstaande tabel toont wat het risico is op de projecten binnen het MPG (C), welk deel binnen de projecten zelf opgevangen kan worden (D) en welk deel van het risico op het weerstandvermogen van de gemeente drukt (E).

Benodigde weerstandscapaciteit MPG 2016 x mln. €		MPG 2016	MPG 2017	Vershil
		Kadernota		
		2017-2020		
A	Indicatie effect positief risico	€ 2,0	€ 1,5	€ -0,5
B	Indicatie effect negatief risico	€ 11,2	€ 8,0	€ -3,2
C	Risicosaldo (B-A)	€ 9,2	€ 6,6	€ -2,6
D	Dekking risico binnen grondexploitaties	€ 1,4	€ 2,9	€ 1,5
E	Benodigde weerstandscapaciteit (C-D)	€ 7,8	€ 3,6	€ -4,2

Tabel 3.2: Benodigde weerstandscapaciteit MPG 2017 en MPG 2016 (Kadernota 2017-2020)

4 Lopende projecten

4.1 Vastgestelde Grondexploitaties

Stadshart Lage Zijde

In 2016 zijn het Thorbeckegebouw en het blok Rijnzijde Zuid opgeleverd. Ook de openbare ruimte rondom het Thorbeckeplein is inmiddels ingericht. In 2016 is ook gestart met de bouw van de Triangel en Rijnzijde Noord. De afspraken met ontwikkelaar VORM voor de Triangel zijn aangepast nadat in een aantal van de kluswoningen in de Groen van Prinstererstraat asbest was aangetroffen. In plaats van 11 kluswoningen worden er 9 nieuwbouwwoningen en 3 kluswoningen gerealiseerd.

In 2016 heeft de raad een besluit genomen over de ontwikkeling van het Aarplein en het Aargebouw. Op de locatie van het Aargebouw komt de nieuwe bibliotheek in combinatie met het gemeente archief, een parkeergarage en een fietsenstalling. Op het Aarplein komen 105 woningen en er blijft ruimte voor ca. 90 openbare parkeerplaatsen. Het risico op de ontwikkeling van het Aarplein en Aargebouw is hierdoor verminderd.

In 2017 worden de blokken van wonen Centraal langs de Thorbeckestraat gesloopt. De sloop is inmiddels aanbesteed. Hierdoor is het risico op de sloop aanzienlijk afgenomen. Daarnaast worden de blokken Rijnzijde Noord en de Triangel opgeleverd en wordt de openbare ruimte rondom het Thorbeckeplein afgerond. Ook wordt gestart met de bouw van de nieuwbouw op de locatie van het voormalige Aargebouw.

Stadshart Hoge Zijde

De renovatie van het voormalige Scala College en de nieuwbouw naast het voormalige schoolgebouw vordert gestaag en wordt in 2017 afgerond. In 2017 wordt ook gestart met de inrichting van het openbaar gebied rondom de locatie.

De voormalige Bonifaciuschool wordt in 2017 geleverd aan de ontwikkelaar. Hierna kan de grondexploitatie voor de Hoge Zijde worden afgerond.

Stationsomgeving

In de Stationsomgeving is in 2016 de grond voor blok 28 geleverd. In 2016 is ook een marktconsultatie gehouden voor de locatie Havenstraat. Met ontwikkelaar Thunnissen wordt inmiddels gewerkt aan de uitwerking van een plan voor de locatie Havenstraat. Hierdoor is het risico op de locatie aanzienlijk verminderd.

In 2017 wordt de locatie voor blok 29 geleverd en wordt ook de openbare ruimte rondom de locatie van het voormalige Hotel Toor ingericht.

De Werf

Grondexploitatie Biesterfeld heeft een nieuwe naam, De Werf. Dit vanwege het negatieve imago van Biesterfeld. Eind 2016 is door het college besloten om de locatie niet in één keer uit te geven, maar om de panden tijdelijk te verhuren. Dit is in de grondexploitatie verwerkt. Na de verhuur worden de gronden (eventueel met panden erop) verkocht. De sanering zal in 2017 in één keer opgepakt worden. De belangrijkste investering in 2016 bestaat uit onderzoekskosten voor de sanering, beheer- en onderhoudskosten van de locatie, saneringskosten en plankosten. De inkomst betreft de verkoop van de tanks.

Rijnhaven Oost

De belangrijkste mutatie van het resultaat betreft plankosten en rente. Komend jaar wordt het restant van de subsidie verwacht. Eind 2017 wordt het project gesloten.

Steekterpoort

Afgelopen jaar is er overeenstemming bereikt met een partij over gronduitgifte van een kavel voor de realisatie van een distributiecentrum. Deze uitgifte ligt deels op grond buiten het exploitatiegebied van Steekterpoort. De grondexploitatie is uitgebreid met deze gronden. De verkoop van deze kavel heeft een positief effect op het resultaat van de grondexploitatie. De investeringen voor de extra gronduitgifte zijn minimaal. De aangepaste grondexploitatie kent een positief resultaat. De voorziening kan daarom komen te vervallen

De mutatie bestaat uit extra uit te geven vierkante meters, een aantal extra investeringen, een lagere kostenstijging en een hogere opbrengstenstijging.

De Schans

In het afgelopen jaar zijn geen werkzaamheden uitgevoerd. Er is één kavel uitgegeven. Er vinden gesprekken plaats met partijen voor de uitgifte van een aantal kavels. De kosten bestaan voornamelijk uit plankosten en rente- en beheerlasten.

Nieuwe Sloot

In 2016 is er grond uitgegeven op de eilanden. De investeringen bestaan voornamelijk uit plankosten en uitvoeringskosten voor deelgebied Park, de Planetensingel, deelgebied Tuin, deelgebied Holland en deelgebied Wand. De inkomsten bestaan uit verkopen op de eilanden. De resultaatsverbetering wordt voornamelijk veroorzaakt door het vervallen van de bijdrage aan IRS. Dit kan bij de resultaatsbestemming worden toegevoegd aan de IRS.

Complex Parklaan e.o.

In 2016 zijn er vooral plankosten gemaakt en rentekosten. Het resultaat is verslechterd als gevolg van een correctie.

Voorofsche Zoom

In 2016 zijn bijna alle financiële afspraken uit de overeenkomst afgehandeld. Wat nog resteert, is een post voor civieltechnische kosten. Als dit afgerond is, kan de grondexploitatie eind van dit jaar afgesloten worden. Dit zijn de belangrijkste wijzigingen in het resultaat.

Voormalig locatie Ravenstein

Het project ligt stil. De mutatie bestaat uit rentelasten en wat plankosten. Er zijn geen inkomsten. De ontwikkeling kent een voor de gemeente neutraal resultaat.

Waterrijk West

De gemaakte kosten bestaan voornamelijk uit kosten voor planbegeleiding, riolering en verwerving. De inkomst betreft de doorlevering van het verworven perceel aan de ontwikkelaar. De resultaatsverbetering wordt veroorzaakt door het komen te vervallen van de reservering voor de verwerving. De gemeente heeft in 2016 een perceel verworven en doorgeleverd aan de ontwikkelaar.

De gemeente heeft met de ontwikkelaar gesproken over de aanleg van de voorzieningen in het openbaar gebied en het kwaliteitsniveau van de inrichting van het openbaar gebied. Er zijn afspraken gemaakt om e.e.a. aan te passen naar de gewenste inrichtings- en beheerkwaliteit. Het betreft de ondergrondse en bovengronds infrastructuur.

Agrifirm

In 2016 heeft de eerste gronduitgifte aan de westkant van het terrein plaatsgevonden. Ook is gestart met de werkzaamheden voor de ontsluitingsweg en met de aanleg van kabels en leidingen. Naar verwachting zal in 2017 het grootste deel van de overige grond worden uitgegeven en wordt het project in 2018 afgesloten.

Bentwoudpark

Met de verkoop van 6 vrije kavels in 2016, staan nu nog slechts twee kavels te koop. In navolging van het groenplan is er gewerkt aan de groeninrichting rondom de Sportlaan en waterpartij. Komend jaar zullen de laatste werkzaamheden afgerond worden.

BSC Sportpark

De werkzaamheden aan het sportpark zijn afgerond, er zijn enkel nog rentelasten. De grondexploitaties Bentwoudpark en BSC Sportpark worden als één grondexploitatie beschouwd. Bij de start van het project is door de raad bepaald dat de aanleg van het sportpark gefinancierd dient te worden uit het positieve resultaat van Bentwoudpark. Doordat dit niet toereikend is om alle kosten van het Sportpark te dekken is voor het tekort (het saldo van beide exploitaties) een voorziening getroffen.

Dolfijn

Dit project ligt stil. Er zijn nog geen gegadigden voor de kavels. De resultaatsverbetering wordt veroorzaakt door een extra inkomst door de verkoop van extra meters grond aan de bewoners van de woning Herman Heijermansstraat 4.

Orionhof

In 2015 zijn de twee kavels verkocht en zijn de voorbereidingen voor het planologisch traject (bestemmingsplanwijziging) opgestart. De levering van de kavels heeft nog niet plaatsgevonden. Na bouw- en woonrijp maken kan de grondexploitatie (naar verwachting in 2018) afgesloten worden. De verslechtering van het resultaat wordt veroorzaakt door extra milieu- en archeologisch onderzoek.

Zuidervaart

De kosten in 2016 bestaan voornamelijk uit plankosten, beheerkosten en rente. De inkomst betreft een huurinkomst. De resultaatsverbetering wordt veroorzaakt door een hogere opbrengststijging en een lagere kostenstijging. De ontwikkeling van dit gebied hangt af van de tijdelijke verhuur van de grond aan een zorginstelling. Als deze tijdelijke locatie weg is, kan de locatie ontwikkeld worden. Naar verwachting wordt de ontwikkeling in 2018 opgestart.

KLOP Plus

De gemaakte kosten bestaan voornamelijk uit kosten voor het woonrijp maken van fase 2 en 3 en plankosten. De inkomsten bestaan uit gronduitgifte in fase 3 en een bijdrage vanuit Burggooi. De resultaatsverbetering wordt veroorzaakt door extra uitgegeven woningen als gevolg van een planoptimalisatie.

BT Leeuwenhoek

De gemaakte kosten bestaan uit rentekosten en plankosten. In 2016 is er een kavel uitgegeven. Het resultaat is vrijwel ongewijzigd

BT Leidse Schouw

In 2016 bestaan de gemaakte kosten uit plankosten, beheerkosten en rentekosten. De inkomst bestaat uit huuropbrengsten. De resultaatsverbetering bestaat voornamelijk uit het toevoegen van een extra kavel aan het uitgeefbaar gebied.

Westkanaalweg 17 (nieuw)

In 2017 is een grondexploitatie geopend voor de herontwikkeling van de locatie Westkanaalweg 17. Uitgangspunt is dat de locatie na vertrek van de zittende huurder wordt herontwikkeld.

4.2 Kostenverhaal

Burggooi

Burggooi is geen gemeentelijke grondexploitatie. Er ligt een overeenkomst met een ontwikkelaar. De gemaakte kosten in 2016 bestaan voornamelijk uit een bijdrage aan de kwaliteit van de openbare ruimte, rentekosten en plankosten. De inkomst betreft een vergoeding van de ontwikkelaar. In 2016 is door de stuurgroep besloten tot herontwikkeling van de locatie. Deze herontwikkeling heeft geen gevolgen voor het resultaat van het project.

Torenpad Oost

In de eerste helft van 2017 is gestart met de bouw van de laatste blokken eengezinswoningen. Vervolgens wordt het gehele gebied naar verwachting vanaf het laatste kwartaal 2017 woonrijp gemaakt door de ontwikkelaar. De gemeente houdt toezicht op de werkzaamheden en geeft waar nodig aan welke aanpassingen er nog nodig zijn in het aangrenzend openbaar gebied.

Torenpad West

De ontwikkelende partij is met de gemeente in overleg getreden over een nieuw haalbaar plan voor Torenpad West, waarbij de deelgebieden A en B als één plan uitgevoerd kunnen worden en het totaal aantal woningen aanzienlijk minder wordt. De bijdrage aan bovenwijkse voorzieningen kan naar beneden worden bijgesteld omdat de ontwikkelende partij zelf zorg draagt voor de realisatie van de bruggen. De rotonde op de Zijde is gerealiseerd tegen lagere kosten, ook dit resulteert in een lagere toerekenbare bijdrage van de ontwikkelaar.

Centrum Zuid

Het plan voor de ontwikkeling van Centrum Zuid in Boskoop is na een lange periode van voorbereiding en vlak voor aanvang van de start bestemmingsplanprocedure gestopt. Albert Heijn in Boskoop heeft zich, in november 2016, als partij teruggetrokken uit het plan Centrum Zuid van ontwikkelaar Leyten. Daarmee is de ontwikkeling van het plan onhaalbaar geworden en beraad Leyten zich over mogelijke vervolgstappen. Medio mei 2017 zal Leyten aan de gemeente aangeven welke ontwikkelingsmogelijkheden zij overwegen.

Het resultaat is voorlopig ongewijzigd. Mocht er een ontwikkeling komen dan zullen overeenkomsten en afspraken moeten worden herzien.

Voorkade

De ontwikkelaar is er nog niet in geslaagd de geplande twee woningen op deze locatie te verkopen. Met de bouw is dan ook nog niet gestart. Als gevolg hiervan loopt ook de aanleg van het aangrenzende parkeerterrein vertraging op. Het resultaat blijft ongeveer gelijk.

Weidelanden

In 2016 zijn de gronden voor fase 2 verkocht aan de ontwikkelaar. Hiermee is de ontwikkeling van Weidelanden weer een stap verder gekomen. De ontwikkeling en realisatie van de resterende fase 3 tot en met 5 is overgenomen voor een andere ontwikkelaar. In

2016 heeft de gemeente hiervoor een akte van contractovername getekend. De nieuwe contractafspraken hebben een beperkt negatief effect op het project. De realisatie van de rotonde op de N209 is verder in gang gezet en de eerste uitvoeringswerkzaamheden zijn gestart.

Rijnpark 1 fase 1 (Koudekerk aan den Rijn)

De mutatie in 2016 bestaat uit rentelasten en plankosten voor met name projectmanagement en milieu. Er zijn geen inkomsten. En 2016 is de ruimtelijke ordeningsprocedure afgerond. Het resultaat is licht verbeterd ten opzichte van vorig jaar. Dit is te verklaren door de lagere kostenstijging en de hogere opbrengstenstijging.

PCT terrein

De ontwikkelaar en de gemeente zijn in overleg getreden over het afhechten van afspraken uit de bestaande anterieure exploitatieovereenkomst overeenkomst in combinatie met een doorkijk naar mogelijke planwijzigingen. Uitkomsten van deze eerste verkenningen worden in 2017 verder uitgewerkt.

Potgieterlaan (Hazerswoude–Rijndijk)

Begin 2013 heeft de gemeente een anterieure exploitatieovereenkomst gesloten met Habeko inzake de ontwikkeling van een appartementencomplex aan de Potgieterlaan. Het project is qua uitvoering afgerond. Om het project af te kunnen sluiten dient nog een grondruil geformaliseerd te worden. Dit zal begin 2017 plaatsvinden, daarna kan de exploitatie worden gesloten.

De Pastorie (Koudekerk aan den Rijn)

De gemeente heeft begin 2014 een anterieure exploitatieovereenkomst (AEO) gesloten met Vibu Projectontwikkeling B.V. voor de ontwikkeling en realisatie 24 vrije sector appartementen in Koudekerk aan de Rijn (achter de Dorpsstraat 55a–59). In de AEO zijn afspraken gemaakt over de door exploitant te betalen vergoedingen voor de gemeentelijke plankosten en een bijdrage aan het fonds Bovenwijkse Voorzieningen. De ontwikkeling kent een voor de gemeente neutraal resultaat.

Hof van Oostvaert

In 2014 is door de raad een verklaring van geen bedenkingen voor het realiseren van maximaal 8 vrije sectorwoningen vastgesteld en is met de initiatiefnemer een Anterieure Exploitatieovereenkomst gesloten. In de AEO zijn afspraken gemaakt over de door exploitant te betalen vergoedingen voor de gemeentelijke plankosten en een bijdrage aan het fonds Bovenwijkse Voorzieningen. Naar verwachting zal in 2017 gestart worden met de verkoop van de kavels/woningen. De ontwikkeling kent een voor de gemeente neutraal resultaat.

Centrumplan Benthuizen

De gemeente heeft in 2014 een anterieure exploitatieovereenkomst gesloten met Verheul Benthuizen Beheer B.V. inzake de uitbreiding en renovatie van het winkelcentrum “de Korf”. In deze overeenkomst zijn onder meer afspraken gemaakt over de door de exploitant te betalen bijdrage in de gemeentelijke plankosten, de bijdrage aan het fonds Bovenwijkse

Voorzieningen en de voor de realisatie van het plan benodigde grondtransacties. De grondexploitatie kent een voor de gemeente budgetneutraal resultaat. Naast uitbreiding en renovatie van het winkelcentrum zal ook het omliggende openbaar gebied worden heringericht. Hiervoor heeft de gemeenteraad reeds budget beschikbaar gesteld. Deze kosten maken dan ook geen deel uit van de grondexploitatie. Het plan is in de afrondende fase en zal in 2017 geheel worden afgerond.

Kalverdans

In 2015 is een Anterieure Exploitatieovereenkomst gesloten met Hilva voor de realisatie van 10 vrije sectorkoopwoningen op het perceel Kalverdans 22 in Boskoop. In 2016 zijn alleen plankosten gemaakt. De verwachting is dat het project eind 2017 afgesloten kan worden. De belangrijkste mutatie in het resultaat wordt veroorzaakt door extra plankosten.

Azalealaan

Het project heeft een aantal jaren stilgelegen. In 2016 is gekeken hoe om te gaan met de locatie. De gemaakte kosten in 2016 bestaan dan ook voornamelijk uit wat plankosten. Het afgenomen resultaat wordt vooral veroorzaakt door een aanpassing van de indexering van de opbrengsten.

4.3 Afgesloten projecten

Ds. DA van de Boschstraat

Dit project is in 2016 financieel afgewikkeld en afgesloten.

Herontwikkeling kavel Kompier

In 2016 is het project afgerond. Het woonrijp van de toegangsweg is gereed gekomen en enkele herstelpunten zijn opgelost.

Tuincentrum Bosrand (Hazerswoude–Rijndijk)

Eind 2013 heeft het college haar akkoord gegeven voor het aangaan van een anterieure exploitatieovereenkomst met Kwekerij de Bosrand Alphen aan den Rijn B.V. voor de uitbreiding van Tuincentrum De Bosrand. Afgelopen jaar is een verkeerveiligere entree naar het tuincentrum gecreëerd middels aanpassing van het fietspad en de Prinsenschouw.

Lekx

In 2016 is het openbaar gebied overgedragen. Het project wordt daarom afgesloten.