

Jaarstukken 2017

Versie: 8.0.0.0.0.0

gaat worden. De verliesvoorziening kan worden ingezet om eventuele tekorten in de aanloopfase van het fonds op te vangen.

Kapitaalverstrekkingen aan overige verbonden partijen

De opgenomen kapitaalverstrekking aan overige verbonden partijen voor een bedrag van € 20.000 betreft een belang in Coöperatieve Zakelijke Post Nederland UA. Doel van deze deelname is kennisuitwisseling ter ondersteuning van de exploitatie van post activiteiten door de DZB.

Leningen aan woningbouwcorporaties

Een groot deel van de geldleningen is verstrekt aan woningbouwcorporaties en instellingen of bedrijven met een bepaald gemeentelijk belang. Het actief (door)verstrekken van leningen voor woningbouw is bij RB 04.0018 beëindigd. De nu nog lopende leningen zijn gemeentelijke voorschotten met looptijden van 50 tot 75 jaar uit de jaren 1948 tot 1969 en financiering van sociale woningen. Hierbij zijn leningen onder dezelfde condities doorverstrekkt aan corporaties in de jaren 1982 tot en met 1992. Als gevolg van reguliere of vervroegde aflossing door de woningbouwcorporaties neemt de omvang van de opgenomen en doorverstrekte geldleningen af.

Lening aan deelnemingen

Dit betreft een lening verstrekt van € 75.000 aan het Coöperatief Leids Startersfonds. Deze coöperatie heeft als doel het bestrijden van winkelleegstand en het bevorderen van (jong) ondernemerschap.

Overige langlopende leningen

De mutaties in de overige langlopende leningen bestaan met name uit verstrekkingen van en aflossingen op relatief kleine leningen die lopen via de Stadsbank en het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederland (SVN).

Vlottende activa

Voorraden

	Boekwaarde 31-12-2016	Boekwaarde 31-12-2017
Grond- en hulpstoffen, gespecificeerd naar:		
- overige grond- en hulpstoffen	20	29
Onderhanden werk, waaronder bouwgronden in exploitatie	13.092	15.779
Totaal	13.112	15.808

Grond- en hulpstoffen

De boekwaarde heeft voornamelijk betrekking op de voorraad grond- en hulpstoffen bij de De Zijl Bedrijven.

Onderhanden werk inclusief bouwgronden in exploitatie

Specificatie onderhanden werk, waaronder bouwgronden in exploitatie

	Boekwaarde 31-12-2016	Boekwaarde 31-12-2017
DZB onderhanden werk	85	89
Bouwgronden in exploitatie incl. voorziening negatieve grondexploitaties	13.007	15.690
Totaal	13.092	15.779

Van de bouwgronden in exploitatie kan van het verloop het volgende overzicht worden weergegeven:

	Boekwaarde 31-12-2016	Vermeerde- ringen	Verminde- ringen	Winst- uitname	Boekwaarde 31-12-2017	Voorziening verlieslatend complex	Balanswaarde 31-12-2017
Groenordhallen e.o.	2.237	885	-11		3.133	1.586	1.547
Lorentzschool	1.974	209			2.183	2.536	-353
Aalmarkt e.o.	23.716	1.258	399		24.575	21.769	2.806

	Boekwaarde 31-12-2016	Vermeerde- ringen	Verminde- ringen	Winst- uitname	Boekwaarde 31-12-2017	Voorziening verlieslatend complex	Balanswaarde 31-12-2017
Dieperhout	4.859	698	7.057	1.020	-480		-480
Trekvaartplein	5.361	1.301	401	-6.261			
Haagwegkwartier	-1.422	642	890		-1.671	75	-1.746
Oppenheimstraat fase 2	117	1		-118			
Lammenschansdriehoek	-270	8.894	4.271		4.353	3.257	1.097
Nieuweroord	1.366	2.298	282	49	3.431		3.431
Stationsgebied e.o.	8.960	1.340	492		9.808	420	9.388
Totaal	46.898	17.526	13.781	-5.311	45.333	29.643	15.690
Voorziening verlieslatend complex	33.891						
Balanswaarde 1-1-2018	13.007						

Project	Boekwaarde 31-12-2017	Nog te maken kosten	Nog te verwachten opbrengsten	Rente	Verwacht exploitatie- resultaat op eindwaarde	Netto contante waarde verwacht exploitatie- resultaat
Groenordhallen e.o.	3.133	3.023	4.522	74	1.708	1.586
Lorentzschool	2.183	384		23	2.590	2.535
Aalmarkt e.o.	24.575	827	3.260	505	22.647	21.769
Dieperhout	-480	445		-7	-43	-42
Haagwegkwartier	-1.671	1.834	68	-18	77	75
Lammenschansdriehoek	4.353	14.378	15.114	-90	3.527	3.257
Nieuweroord	3.431	3.190	8.579	-26	-1.984	-1.869
Stationsgebied e.o.	9.808	9.388	18.948	197	445	420
Totaal	45.333	33.469	50.491	658	28.969	27.731

In de presentatie hierboven betekent een negatief exploitatiesaldo dat er meer opbrengsten zijn dan kosten en dat er dus feitelijk sprake is van een project met een voordelig saldo. Projecten die hierboven met een positief exploitatiesaldo worden gepresenteerd zijn projecten waarvan de kosten hoger zijn dan de opbrengsten. Dit zijn dus projecten waarvan de verwachting is dat die met een verlies afgesloten zullen worden. Dat verlies is al genomen op grond van de BBV-voorschriften.

Voor een nadere toelichting op de grondexploitatie wordt verwezen naar de toelichting op programma 6 en de paragraaf grondbeleid. Hier wordt volstaan met de constatering dat de boekwaarde is afgenomen met circa € 1,6 miljoen.

De hoogte van de voorziening negatieve grondexploitaties bedroeg per 1-1-2017 € 33,9 mln. In 2017 is deze voorziening met € 4,2 mln verlaagd. Dit komt doordat de projecten Trekvaartplein en Oppenheimstraat fase 2 zijn afgesloten. (vrijval € 7,4 mln) De overige projecten zorgen voor een stijging van de voorziening met € 3,2 mln. De belangrijkste oorzaken daarvoor zijn Lorentzschool (€ 1,5 mln) en Lammenschansdriehoek (€ 0,7 mln). In de rekening van baten en lasten is rekening gehouden met een storting in de voorziening ad € 0,6 mln. De extra storting in de voorziening voor het project Stationsgebied en omstreken ad € 0,4 mln is conform RB12.0063 niet ten laste van de reserve grondexploitaties, maar ten laste van het rekeningsaldo gebracht. Het restant ad € 2,1mln is verrekend met de reserve grondexploitaties.

Zoals hierboven al is gemeld, zijn de projecten Trekvaartplein en Oppenheimstraat per 31-12-2017 afgesloten. Beide projecten zijn afgesloten met een nadelig exploitatiesaldo. In de voorziening negatieve grondexploitaties was met een iets groter nadeel rekening gehouden. Het verschil tussen het werkelijke resultaat en de vrijval uit de voorziening negatieve grondexploitaties (voor Trekvaartplein € 751.000 en voor Oppenheimstraat € 247.000) is gestort in de reserve grondexploitaties.

Voor het project Dieperhout zijn alle grondverkoop in inmiddels gerealiseerd. Dit heeft aanleiding gegeven tot tussentijdse winstneming ad € 1,0 mln. Ook de voortgang binnen het project Nieuweroord heeft aanleiding gegeven tot € 0,1 mln tussentijdse winstneming. Beide bedragen zijn gestort in de reserve grondexploitatie.

In 2017 zijn er ontwikkelingen geweest t.a.v. grondexploitatie Lorentzschool. Het college heeft op 16 januari 2018 een besluit genomen over de bezwaarschriften van het bouwplan Van Vollenhovenkade (Wabo nummer 160138). Hierin is geconstateerd dat het plan van de projectontwikkelaar niet voldoet aan het Bouwbesluit. Als gevolg hiervan worden de contracten met de projectontwikkelaar beëindigd. De grondexploitatie wordt in deze jaarrekening nog niet afgesloten, dat volgt naar verwachting per 31 december 2018. Reden hiervoor is dat in 2018 de achterzijde van de 5 gebouwde woningen aan de Du Rieustraat nog moet worden ingericht. Daarnaast zullen ook de formele handelingen die volgen op het door het college genomen besluit met de projectontwikkelaar moeten worden uitgevoerd en afgewikkeld. De waardering van deze grondexploitatie is uiteraard geactualiseerd op basis van deze recente ontwikkelingen.

De waardering van de bouwgronden in exploitatie per 31 december 2017 is gebaseerd op geactualiseerde berekeningen en uitkomsten van de door de gemeente uitgevoerde risicoanalyses. Dit is de beste schatting op dit moment die omgeven is door de nodige risico's, aannames en veronderstellingen die jaarlijks worden herzien. Deze herziening kan, mede gezien de huidige onzekere marktomstandigheden, leiden tot een aangepaste waardering van de gronden in exploitatie en de hiermee samenhangende voorziening voor negatieve exploitaties. Dat geldt zowel voor de nog te maken kosten als voor de fasering en de raming van de opbrengsten. De grootste risico's zitten daarbij aan de opbrengstenkant en zijn inzichtelijk gemaakt in de paragraaf grondbeleid.

De volgende algemene uitgangspunten ten aanzien van de schattingen zijn gehanteerd:

- Rentepercentage: 1,07%
- Kostenindexatie: 2,0%
- Opbrengstenindexatie woningbouw vrije sector: 1,0%
- Opbrengstenindexatie overig: 0,0%
- De geplande afzet is gebaseerd op afspraken met ontwikkelende partijen, deels vastgelegd in contracten en deels mondeling overeengekomen.

Er zijn geen projecten met een looptijd langer dan de voorgeschreven maximale looptijd van 10 jaar.

Uitzettingen met een rentetypische looptijd korter dan één jaar

De in de balans opgenomen uitzettingen met een looptijd van één jaar of minder kunnen als volgt worden gespecificeerd :

	Balanswaarde 31-12-2016	Boekwaarde 31-12-2017	Voorziening oninbaarheid	Balanswaarde per 31-12-2017
Vorderingen op openbare lichamen	28.872	31.457		31.458
Rekening-courant verhoudingen met niet-financiële instellingen	388	226		226
Overige vorderingen	29.443	44.307	13.484	30.821
Totaal	58.703	75.989	13.484	62.505

De mutatie op de vorderingen op openbare lichamen wordt voornamelijk veroorzaakt door:

- **Vordering SZW (€ 1,7 mln)**
Leiden had in 2016 en 2017 een groot tekort op het rijksbudget voor de bijstandsuitkeringen. Daardoor is er recht op aanvullend geld (vangnetuitkering Participatiewet) van het ministerie. De bijdragen van beide jaren zijn in 2017 verantwoord.
- **Terug te vorderen BTW (€ 1,1 mln)**
Begin februari 2018 is overeenstemming bereikt met de belastingdienst over de verrekening van de BTW op kosten van de aanleg van de parkeergarage Kooiplein. De BTW op de kosten van de aanleg van die parkeergarage waren tot op dat moment voor 80% als kostprijsverhogende BTW verantwoord. De stijging van de terug te vorderen BTW heeft voornamelijk betrekking op de correctie van de kostprijsverhogende BTW, die nu alsnog voor aftrek in aanmerking is gekomen.

De rekening-courant verhoudingen met niet-financiële instellingen betreft een rekening-courant verhouding met het Nationaal Restauratiefonds (NRF).

De mutatie op de overige vorderingen wordt voornamelijk veroorzaakt door de post debiteuren die met € 2,6 mln is gestegen. De grootste post daarbij is een vordering ivm de verkoop van Endegeesterstraatweg 5 ad € 3,9 mln. Dit pand is in 2017 verkocht. (28 december 2017 gepasseerd bij de notaris) De verkoopopbrengst is begin januari 2018 op rekening van de gemeente binnen gekomen.

Schatkistbankieren

Conform de wet FIDO is de gemeente Leiden verplicht om overtollige middelen, boven de doelmatigheidsdrempel, aan te houden in 's Rijks Schatkist . Voor 2017 bedraagt de doelmatigheidsdrempel € 3.772.966

De middelen die, in het kader van de doelmatigheidsdrempel, buiten 's Rijks Schatkist zijn gehouden zijn:

Middelen buiten 's Rijks Schatkist	2017
Kwartaal 1	13
Kwartaal 2	-
Kwartaal 3	-
Kwartaal 4	-
Bedragen x € 1.000,-	

Liquide middelen

Het saldo van de liquide middelen bestaat uit de volgende componenten:

	Boekwaarde 31-12-2016	Boekwaarde 31-12-2017
Kassaldi	14	8
Banksaldi	1.384	1.187
Totaal	1.398	1.195

Overlopende activa

De post overlopende activa kan als volgt onderscheiden worden:

	Boekwaarde 31-12-2016	Boekwaarde 31-12-2017
Van Europese overheidslichamen nog te ontvangen uitkeringen		93
Van het Rijk nog te ontvangen uitkeringen	417	71
Van overige Nederlandse overheidslichamen nog te ontvangen uitkeringen	3.968	8.225
Overige nog te ontvangen bedragen, en de vooruitbetaalde bedragen die ten laste van volgende begrotingsjaren komen	903	2.795
Totaal	5.288	11.184

De in de balans opgenomen van EU, Rijk en Nederlandse overheidslichamen nog te ontvangen voorschotbedragen die ontstaan door voorfinanciering op uitkeringen met een specifiek bestedingsdoel kunnen als volgt worden gespecificeerd:

Uitsplitsing Overlopende Activa	Saldo 31-12-2016	Toevoegingen	Ontvangen bedragen	Saldo 31-12-2017
Interreg - 2 Seas Mers Zeeën - SPONGE		93		93
Totaal Europese overheidslichamen		93		93
Provincie Zuid-Holland - PZH-20008-903923 Maresingel	68			68
Provincie Zuid-Holland - PZH-2014-489347949 Oostvlietpolder groen en recreatieve voorzieningen	70	28		98
Provincie Zuid-Holland - PZH-2014-489198825 Leeuwenhoekpark	81			81

Uitsplitsing Overlopende Activa	Saldo 31-12-2016	Toevoegingen	Ontvangen bedragen	Saldo 31-12-2017
Provincie Zuid-Holland - Nog geen beschikking ontvangen - Jan v Houtbrug	1.540	960		2.500
Provincie Zuid-Holland - PZH-2014-497739445 Herinrichting (H)OV corridors binnenstad		530		530
Provincie Zuid-Holland - PZH-2014-470358793 OBSP	2.031	1.236	1.490	1.777
Provincie Zuid-Holland - PZH-2016-560144563 Oegstgeesterweg/Boerhaavenlaan	100			100
Provincie Zuid-Holland - PZH-2014-0008088 Fietspark Energiepark	21			21
Provincie Zuid-Holland - PZH-2010-0018463 Rotonde Dellaertweg Schuttersveld Rijnsburgerweg		139		139
Provincie Zuid-Holland - PZH-2015-0001916 Herinrichting kruispunten Herenstraat		11		11
Provincie Zuid-Holland - PZH-2015-0001921 Infrastructureel en duurzaam Veilig Zoeterwoude/Leiden		4		4
Provincie Zuid-Holland - PZH-2016-0008335 Kruispunt Levendaal Plantage Hoge Rijndijk		35		35
Provincie Zuid-Holland - PZH-2016-547035712 Bushalte Nieuwe Beestenmarkt Turfmarkt		200		200
Provincie Zuid-Holland - PZH-2015-HOV buscorridor R-Net Leiden Centraal-Leiderdorp		202		202
Provincie Zuid-Holland - PZH-2015-0001889 Herinrichting Noordeinde/Kort Rapenburg		14		14
Provincie Zuid-Holland - PZH-2014-0005267 Restauratie de Lakenhal		81		81
Provincie Zuid-Holland - PZH-2015-508201432 Stad-Landverbindingen		14		14
Provincie Zuid-Holland - PZH-2013-368162212 Groenoord	38		38	
Provincie Zuid-Holland - Diversen	19	-19		
Gemeente Oegstgeest - Bijdrage brug Poelgeest		2.350		2.350
Totaal Nederlandse overheidslichamen	3.968	5.785	1.528	8.225
Rijksvastgoedbedrijf - Min. Van Binnenlandse zaken en Koninkrijksrelaties - Z/15/194370 Pesthuis-complex	26	20		46
Gevelsanering Levendaal	391	25	391	25
Totaal ministeries	417	45	391	71

Overige nog te ontvangen bedragen en de vooruitbetaalde bedragen die ten laste van volgende begrotingsjaren komen

Dit bedrag bestaat voornamelijk uit :

- Metropoolregio Rotterdam Den Haag: Subsidie Ontsluiting Bio Science Park € 1,4 mln
- Holland Rijnland: Diverse subsidies € 0,5 mln
- Diverse vooruitbetaalde bedragen € 0,5 mln

Voor verschillende projecten een subsidiebeschikking ontvangen van Holland Rijnland en Metropoolregio Rotterdam Den Haag. Voor zover er al subsidiabele kosten zijn gemaakt, is een deel van de toegezegde subsidie als opbrengst verantwoord. Het deel van die opbrengst wat hoger is dan een eventueel voorschot wat is ontvangen, is opgenomen onder de overige nog te ontvangen bedragen.

3.4.2 Toelichting op de passiva

Vaste passiva

Eigen vermogen

Het in de balans opgenomen eigen vermogen bestaat uit de volgende posten:

	Boekwaarde 31-12-2016	Boekwaarde 31-12-2017
Algemene reserve	32.069	17.454
Bestemmingsreserves	341.683	320.712
Gerealiseerd resultaat	2.979	4.582
Totaal	376.731	342.749

Het verloop in 2017 wordt in onderstaand overzicht per reserve weergegeven. Zoals gebruikelijk zijn hierin de bestemmingsvoorstellen bij de jaarrekening 2017 nog niet verwerkt.

Voor een verdere toelichting op de mutaties van en over de aard en reden van de reserves wordt verwezen naar paragraaf 5.5.

Prg		Boekwaarde 1-1-2017	Toevoeging	Onttrekking	Verminder- ing ivm afschrijving op activa	Bestemming resultaat vorig boekjaar	Boekwaarde 31-12-2017
ALGEMENE RESERVES							
AD	8100908 concernreserve	32.069	916	18.510		2.979	17.454
		32.069	916	18.510		2.979	17.454
BESTEMMINGSRESERVES							
1	8100060 reserve raad	153					153
1	8100062 reserve Holland Rijnland	38.889		19.450			19.439
1	8100066 egaliseringsreserve verkiezingen	170	100				270
1	8101247 reserve rekenkamer	47					47
3	8101286 Reserve programma binnenstad	2.643	641	2.356			928
3	8101305 Reserve economische impulsen	6.971		746			6.225
4	8100156 reserve parkeren	3.814	11.040	11.620			3.234
4	8100160 reserve bereikbaarheidsprojecten	30.516	2.867	9.044			24.339
4	8100161 reserve fietsenstalling station	11.971	70	206			11.835
5	8100303 reserve asbestsanering	389	282	309			362
5	8100304 reserve groen Oostvlietpolder	5		5			
5	8100305 reserve groene singels	610	150	409			351
5	8100306 reserve ontsluiting van groengebieden	972		109			863
5	8100308 reserve duurzaamheidsfondsen	6.956		3.192			3.764
5	8100309 reserve klimaatmaatregelen	143					143
5	8100310 res. leefbaarh.projecten in de wijken	6.515	211	862			5.864