



## Raadsvoorstel

<b>Zaaknummer</b>	26999
<b>Datum raadsvergadering</b>	30 juni 2022
<b>Portefeuillehouder</b>	W.R. Vos
<b>Onderwerp</b>	Actualisatie Grondexploitaties 2022

### Voorstel

Het college stelt u voor het rapport 'Actualisatie Grondexploitaties 2022' vast te stellen en daarmee:

- de omvang van de verliesvoorzieningen voor grondcomplexen te verlagen met een bedrag € 114.000 naar nihil;
- een tussentijdse winst op grondexploitaties Valleipark en Larikslaan ten nemen voor een bedrag van totaal € 214.000 en dit bedrag toe te voegen aan de Algemene Reserve Grondbedrijf;
- de reserveringen voor nog te verwachte kosten bij de afgesloten exploitaties Leusden Zuid en De Biezenkamp te verlagen met een bedrag van € 27.500 naar € 37.500;
- de begroting in lijn te brengen met de geraamde kosten en opbrengsten voor de jaarschijf 2022 .

### Aanleiding

Bijgaand treft u aan het rapport 'Actualisatie Grondexploitaties 2022'. In dit rapport wordt de gemeenteraad integraal geïnformeerd over de financiële stand van zaken en ontwikkelingen van de projecten binnen het Grondbedrijf. Hierbij worden de resultaten vergeleken met die van de actualisatie een jaar eerder. Op basis van de actuele stand van zaken kan de gemeenteraad bepalen of moet worden bijgestuurd ten opzichte van de vastgestelde kaders. De jaarlijks verplichte herziening van de grondexploitaties wordt u aangeboden voorafgaand aan de Jaarrekening 2021.

### Doel / Effect

Met het vaststellen van het rapport 'Actualisatie Grondexploitaties 2022' en de bijbehorende bijlage voldoet de gemeente aan de conform het Besluit Begroting en Verantwoording jaarlijks verplichte herziening van de grondexploitaties. Het rapport is daarbij primair een informatiedocument dat de gemeente nodig heeft om een integraal beeld van de grondposities te vormen. Daarnaast stelt de gemeenteraad het geactualiseerde kader vast waarbinnen het college de komende jaren inkomsten en uitgaven kan verantwoorden. Het rapport kan daarom secundair ook worden gezien als sturingsdocument in het maken van bestuurlijke keuzes.

### Argumenten

- 1) Het rapport 'Actualisatie Grondexploitaties 2022' en de bijbehorende bijlage bieden het geactualiseerde kader voor het uitvoeren van grondexploitaties.*

Het rapport en de bijlage in zijn geheel vaststellen is noodzakelijk om te komen tot het geactualiseerde kader waarbinnen de gemeente haar grondexploitaties voert. Hiermee wordt voldaan aan de wettelijke verplichting om de grondexploitaties jaarlijks te herzien (conform



Besluit Begroting en Verantwoording) en worden de budgetten beschikbaar gesteld (conform Gemeentewet).

*a) De actualisatie van de grondexploitaties leidt conform BBV tot een mutatie in het niveau van de verliesvoorzieningen.*

De wijzigingen binnen de projecten leiden tot een mutatie op de verliesvoorzieningen voor negatieve grondexploitaties. Het betreft een vrijval van € 114.000 ten opzichte van de actualisatie in 2021. Dit betekent dat binnen de Algemene Reserve Grondbedrijf minder weerstandscapaciteit noodzakelijk is om voorziene verliezen op te vangen. De opbouw van het herziene niveau van de verliesvoorzieningen van in totaal € 114.000 is in onderstaande tabel weergegeven.

Verliesvoorzieningen	Type	Actualisatie 2021	Actualisatie 2022	Verschil
De Buitenplaats	GREX	114.000	0	-114.000
<b>Totaal</b>		<b>114.000</b>	<b>0</b>	<b>-114.000</b>

*b) De actualisatie van de grondexploitaties leidt conform BBV tot twee tussentijdse winstnemingen.*

Op basis van de PoC-methode (*Percentage of Completion*) is het verplicht om tussentijds winst te nemen bij grondexploitaties met een voorzien positief resultaat. De wijzigingen binnen de projecten leiden tot mutaties van de PoC en de voorziene eindwaarde. Voor de projecten Valleipark en Larikslaan resulteert dit in een tussentijdse winstneming van € 214.000. Dit resultaat wordt toegevoegd aan de Algemene Reserve Grondbedrijf.

*c) Na de afsluiting van de grondexploitaties worden nog enkele kosten verwacht, hiervoor is een reservering gemaakt.*

Na het afsluiten van de projecten Locaties Leusden Zuid en De Biezenkamp werden nog kosten verwacht. In 2021 is hiervoor een reservering gedaan van € 65.000. Er zijn in 2021 beperkt kosten gemaakt in de bovengenoemde projecten, ter hoogte van € 8.100. Deze kosten zijn ten laste van de reservering gebracht. Aan de hand van de huidige inzichten over de nog te verwachten kosten is de reservering voor de Locaties Leusden Zuid komen te vervallen, dit betreft een bedrag van € 8.600. De reservering voor nakomende kosten voor De Biezenkamp is verlaagd met € 10.800. Er wordt nu nog een reservering aangehouden van € 37.500 voor kosten behorend bij De Biezenkamp.

*d) Hiermee stelt de gemeenteraad de jaarschijven beschikbaar.*

In de herziene grondexploitaties zijn alle actuele inzichten verwerkt. Een vastgestelde exploitatie is de basis voor de verdere planontwikkeling en kredietverlening. Uit de herziene grondexploitaties volgen de geraamde kosten en opbrengsten voor de jaarschijven 2022 en verder. De begroting wordt hierop aangepast, zodat deze een actueel beeld geeft. De raad besluit over het jaar 2022.

In de onderstaande tabel is het overzicht van de jaarschijven voor kosten en opbrengsten weergegeven. De huidige boekwaarde is niet opgenomen.



Kosten	2022
Hamersveldseweg 136 e.o.	36.790
Valleipark	735.942
Larikslaan	56.313
De Buitenplaats	162.636
De Plantage	128.919
Groot Agteveld	30.130
Mastenbroek II	2.714.524
Mastenbroek II	16.774
<b>Totaal</b>	<b>3.882.027</b>

Opbrengsten	2022
Hamersveldseweg 136 e.o.	1.112.500
Valleipark	67.220
Larikslaan	406.003
De Buitenplaats	556.295
De Plantage	186.557
Groot Agteveld	239.068
Mastenbroek II	0
Mastenbroek II	0
<b>Totaal</b>	<b>2.567.643</b>

### Risico's

1. Indien het rapport 'Actualisatie Grondexploitaties 2022' en de bijbehorende beslispunten niet worden vastgesteld door de gemeenteraad, wordt niet voldaan aan de wettelijk verplichting vanuit het BBV om de grondexploitaties jaarlijks te herzien. Dit kan gevolgen hebben voor de goedkeurende verklaring van de accountant ten aanzien van de Jaarrekening 2021.
2. Het rapport 'Actualisatie Grondexploitaties 2022' kent als peildatum 1 januari 2022. Als onderdeel van de risicoanalyse (Hoofdstuk 10) is onder meer gesimuleerd wat het effect is als de kostenstijging hoger ligt dan de aangegeven 3% per jaar. Gezien de beperkte looptijd van de exploitaties en het al onderkende risico dat de kostenraming ook kan afwijken is dit risico als beperkt ingeschat. Als de kostenstijgingen echter substantieel hoger liggen ontstaat hier wel een aanvullend risico.

### Plan van aanpak/Tijdsplanning

Niet van toepassing

### Bijlagen

1. Rapport 'Actualisatie Grondexploitaties 2022'
2. Bijlage bij rapport 'Actualisatie Grondexploitaties 2022'

Het college van de gemeente Leusden,

**H.W. de Graaf – Koelewijn**  
directeur-secretaris

**G.J. Bouwmeester**  
burgemeester



# Gemeente Leusden

## Raadsbesluit

De raad van de gemeente Leusden:

Besluit op basis van het voorstel van het college van 19 april 2022, nummer: 26999

### **b e s l u i t:**

1. het rapport 'Actualisatie Grondexploitaties 2022' vast te stellen en daarmee;
  - a. De omvang van de verliesvoorzieningen voor grondcomplexen te verlagen met een bedrag € 114.000 naar nihil;
  - b. Een tussentijdse winst op grondexploitaties Valleipark en Larikslaan ten nemen voor een bedrag van totaal € 214.000 en dit bedrag toe te voegen aan de Algemene Reserve Grondbedrijf;
  - c. De reserveringen voor nog te verwachte kosten bij de afgesloten exploitaties Leusden Zuid en De Biezenkamp te verlagen met een bedrag van € 27.500 naar € 37.500;
  - d. De begroting in lijn te brengen met de geraamde kosten en opbrengsten voor de jaarschijf 2022 .

Besloten in de openbare raadsvergadering van 30 juni 2022

**I. Schutte - van der Schans**  
griffier

**G.J. Bouwmeester**  
voorzitter