

Actualisatie

Grondexploitaties

2014

Gemeente Leusden
Afdeling Bedrijfsvoering, Grondbedrijf
Maart 2014

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave.....	2
1. Samenvatting en conclusies.....	3
1.1 Verschillen met de actualisatie van 2013	3
1.2 Risico's	4
1.3 Voorzieningen en bestemmingsreserves.....	5
1.4 Eindconclusie.....	5
2. Inleiding Actualisatie grondexploitaties 2014	6
2.1 Uitgangspunten actualisatie	6
2.2 Parameters	7
2.3 Buitenplaats	8
2.4 Biezenkamp	9
2.5 Relatie met 'Monitor kredietcrisis Grondbedrijf december 2013'	10
2.6 Financiële buffers Grondbedrijf	10
3. Gemeentelijke grondexploitaties.....	11
3.1 De Buitenplaats.....	11
3.2 Valleipark	13
3.3 Hamersveldseweg 136 e.o.....	14
3.4 Locaties Leusden Zuid	14
3.5 Tankstation Groene Zoom.....	15
3.6 't Zicht	15
4. Niet-gemeentelijke grondexploitaties	15
4.1 Tabaksteeg intern	15
4.2 Biezenkamp	16
4.3 De Plantage	17
4.4 Groot Agteveld	17
4.5 De Schammer	18
5. Overige projecten.....	19
5.1 Management & Bewaking	19
5.2 Binnen in het Buitengebied	20
5.3 Maanweg woningbouw.....	20
6. Beschikbaar te stellen jaarschijven.....	20
7. Risico's.....	21
7.1 Risico's per project.....	21
7.2 Risicobeheersmaatregelen.....	23
7.3 Weerstandsvermogen Grondbedrijf.....	23
7.4 Conclusie risico's	25

1. Samenvatting en conclusies

In deze actualisatie van de grondexploitaties van het Grondbedrijf zijn alle complexen die onder het Grondbedrijf vallen opgenomen.

Naast een geheime versie van het rapport 'Actualisatie grondexploitaties 2014', is ook een openbare versie van dit rapport als bijlage bijgevoegd. Beide stukken zijn aan elkaar gelijk, maar in het openbare stuk zijn die delen van de tekst die geheim dienen te zijn weg gelaten. In het geheime document zijn deze tekstdelen geel gemarkeerd. Bij het bepalen van het al dan niet geheim zijn van delen tekst, is een drietal criteria gehanteerd:

1. Leidt openbaarheid tot het schaden van de financiële belangen van de gemeente?
2. Leidt openbaarheid tot het schaden van de (financiële) belangen van andere betrokken partijen?
3. Leidt openbaarheid tot een aantasting van de onderhandelingspositie van de gemeente?

Hiermee is de vorig jaar ingezette weg van meer transparantie, in de vorm van een uitgebreid raadsvoorstel, verder doorgezet. Het raadsvoorstel zal dit jaar dan ook beknopter zijn dan vorig jaar. De als bijlage bij dit rapport behorende berekeningen van de grondexploitaties zijn allen geheim. Openbaarheid van deze cijfers zou leiden tot financiële nadelen voor de gemeente, bijvoorbeeld bij de aanbesteding van opdrachten en grondprijsonderhandelingen.

1.1 Verschillen met de actualisatie van 2013

Ten opzichte van vorig jaar is de volgende ontwikkeling van de saldi van de verschillende projecten waar te nemen:

WIJZIGINGEN SALDI GRONDEXPLOITATIES	Grondexploitatie 2013		Grondexploitatie 2014		Verskil
	Opbrengsten	Kosten	Opbrengsten	Kosten	
Gemeentelijke grondexploitaties					
De Buitenplaats		n.v.t.		n.v.t.	n.v.t.
Valleipark	1.884.000		2.284.000		400.000
Hamersveldseweg 136 e.o.	177.000		238.000		61.000
Locaties Leusden Zuid	5.000		1.000		-4.000
Tankstation Groene Zoom	geen grondexploitatie		16.000		n.v.t.
't Zicht	378.000		grondexploitatie afgesloten		n.v.t.
Niet-gemeentelijke grondexploitaties					
Tabaksteeg intern *	11.489.000		11.887.000		398.000
Biezenkamp		2.255.000		n.v.t.	n.v.t.
De Plantage	29.000		63.000		34.000
Groot Agteveld		318.000		218.000	100.000
De Schammer **	10.000			31.000	-41.000
Overige projecten					
Management & Bewaking		2.227.000		2.230.000	-3.000
Binnen in het Buitengebied		773.000		714.000	59.000
Maanweg woningbouw		46.000		46.000	-
Hart van Leusden		235.000		n.v.t.	n.v.t.
TOTAAL					1.004.000

* Van het saldo van Tabaksteeg intern is € 10,6 mln. reeds gerealiseerd

**Dit betreft het verwachte resultaat van een gezamenlijk project. De bijdrage van de gemeente Leusden is € 1,045 mln.

De in de kolom 'Verschil' groen gekleurde bedragen betreffen een positief verschil (meevaller), de rood gekleurde bedragen betreffen een negatief verschil (tegenvaller).

De belangrijkste wijzigingen die het afgelopen jaar zijn opgetreden, zijn:

- Voor het project Buitenplaats is, in verband met de herbezinning op de door de raad gestelde kaders die op dit moment gaande is, geen geactualiseerde grondexploitatie 2014 opgenomen.
- Voor het project Biezenkamp is geen geactualiseerde grondexploitatie 2014 opgenomen. Op korte termijn wordt een besluit aan de raad voorgelegd over een mogelijke oplossing voor de gerezen problemen in het project. Deze oplossing zal naar verwachting dusdanige impact hebben op de grondexploitatie dat het niet zinvol is nu een geactualiseerde grondexploitatie aan te bieden. Onderdeel van het aan de raad voor te leggen besluit is ook een geactualiseerde grondexploitatie 2014, waarin de gevolgen van het te nemen besluit zijn verwerkt.
- Voor alle grondexploitaties is de kapitaalrente als gevolg van het schatkistbankieren op 1% gesteld. Dit zorgt in totaal voor een verbetering van de grondexploitaties van € 709.000.
- In de interne grondexploitatie van Tabaksteeg is een provinciale bijdrage van € 600.000 opgenomen. Deze bijdrage is in 2013 toegezegd aan de gemeente en nu verwerkt in de grondexploitatie. Tegenover deze bijdrage staat een extra kostenpost van € 200.000.
- De grondexploitatie voor 't Zicht is afgesloten. De winst die in dit project is gerealiseerd (€ 501.000) is voor € 397.000 reeds toegevoegd aan de Algemene Reserve Grondbedrijf. Voor het restant van € 104.000 wordt bij de jaarrekening voorgesteld dit te bestemmen aan de Algemene Reserve Grondbedrijf.
- Voor het Tankstation Groene Zoom is op 27 februari 2014 door de raad een grondexploitatie vastgesteld. Deze grondexploitatie kent een winstprognose van € 16.000 positief.

1.2 Risico's

De risico's die de verschillende projecten nog met zich mee brengen, zijn eind 2013 uitgebreid geïnventariseerd en beschreven in de Monitor Kredietcrisis grondbedrijf december 2013. Bij de nu voorliggende Actualisatie grondexploitaties 2014 is alleen voor het project Biezenkamp een nog niet in de Monitor Kredietcrisis grondbedrijf opgenomen significant risico gesignaleerd. Dit risico is gelegen in de mogelijke oplossing voor de in dit project gerezen problemen. Deze mogelijke oplossing zal op korte termijn ter besluitvorming aan de raad worden voorgelegd. Vanwege deze mogelijke oplossing voor de gerezen problemen is er voor gekozen nu geen geactualiseerde grondexploitatie voor de Biezenkamp op te stellen.

Voor de gesignaleerde risico's is de verwachting dat deze binnen de gevormde voorzieningen in het kader van de kredietcrisis of binnen de project-specifieke voorziening opgevangen kunnen worden. In de gevormde voorziening kredietcrisis is een bedrag van € 1,795 mln. gereserveerd voor het opvangen van optredende risico's.

1.3 Voorzieningen en bestemmingsreserves

Naar aanleiding van de actualisatie is voor een drietal grondexploitaties een voorziening getroffen om het tekort mee af te dekken:

	2013	2014	Vershil
Biezenkamp	2.255.000	2.255.000	0
Buitenplaats	1.872.000	4.970.000	+ 3.098.000
Groot Agteveld	213.000	213.000	0
TOTAAL	4.340.000	7.438.000	+ 3.098.000

Begin 2013 was in totaal voor een bedrag van € 4.340.000 aan voorzieningen voor verliesgevende grondexploitaties getroffen. In 2013 is de voorziening Buitenplaats verhoogd met een bedrag van € 3.098.000, ten laste van de Algemene Reserve Grondbedrijf. Daarnaast is binnen de Algemene Reserve Grondbedrijf nog een bestemmingsreserve aanwezig in de vorm van een 'labelling' van in totaal € 1.795.000. Begin 2013 was dit bedrag € 2.112.000. Een en ander leidt tot het volgende overzicht van kengetallen:

	Actualisatie 2013	Actualisatie 2014
Posten onvoorzien binnen grondexploitaties	€ 1,5 mln.	€ 1,4 mln.
Voorziening negatieve grondexploitaties	€ 4,3 mln.	€ 7,4 mln.
Bestemmingsreserve	€ 2,1 mln.	€ 1,8 mln.
Ratio weerstandsvermogen	0,8	0,6
Vrije reserve binnen Algemene Reserve Grondbedrijf	€ 2,9 mln.	€ 1,3 mln.

1.4 Eindconclusie

Na de herziening van de grondexploitaties kan worden geconcludeerd dat over de gehele linie een tweeledig beeld ontstaat:

1. Puur gekeken naar de cijfers vindt een verslechtering plaats van de financiële positie van het Grondbedrijf. Weliswaar hebben de grondexploitaties mutaties ondergaan die per saldo tot een verbetering leiden, maar daar staat tegenover dat de Algemene Reserve Grondbedrijf gedaald is in een dusdanige mate dat de ratio weerstandsvermogen buiten de daartoe vastgestelde bandbreedte valt. De verbetering die in de grondexploitaties plaats heeft gevonden is daarbij voor het grootste deel het gevolg van de (technische) wijziging dat de hoogte van de kapitaalrente die wordt gehanteerd is gewijzigd. Dit voordeel komt ook pas aan het eind van een project naar de gemeente toe.
2. Als meer gekeken wordt naar de gehele context waarin grondexploitaties gezien moeten worden, dan is het beeld positiever. De mate waarin grondexploitaties in staat moeten worden geacht om in de toekomst aan de prognoses van de resultaten te voldoen, is gestegen. Ook meer algemeen is de teneur op de vastgoedmarkt en de algemene economische situatie een positievere.

In totaal zijn de grondexploitaties van de gemeente Leusden € 1.004.000 in saldo vooruit gegaan.

2. Inleiding Actualisatie grondexploitaties 2014

Deze notitie omvat achtergrondinformatie bij het raadsvoorstel Actualisatie grondexploitaties 2014, met nummer 225327

In deze notitie wordt stilgestaan bij de algemene uitgangspunten die zijn gehanteerd bij het herzien van de grondexploitatieberekeningen, de belangrijkste ontwikkelingen binnen de projecten en de daaruit voortvloeiende financiële gevolgen, alsmede de te verwachten exploitatiesaldi. Tot slot wordt kort stil gestaan bij de risico's.

2.1 Uitgangspunten actualisatie

Bij de actualisatie van de diverse complexen zijn de volgende algemene uitgangspunten gehanteerd:

- de in de grondexploitaties genoemde bedragen zijn exclusief omzetbelasting;
- de geraamde opbrengsten en kosten hebben prijspeildatum 1 januari 2014, aangezien de actualisatie is gekoppeld aan de (concept)jaarrekening 2013 van het Grondbedrijf;
- de boekwaarde per 1 januari 2014 is derhalve gelijk aan de boekwaarde conform de (concept)jaarrekening 2013 van het Grondbedrijf;
- de raming van de externe planontwikkelingskosten (POK-kosten) is gebaseerd op door de projectleiders opgestelde meerjarige opgave van de te verwachten planontwikkelingskosten. De kosten voor bouw- en woonrijp maken en engineering zijn gebaseerd op kengetallen of, indien de plannen ver genoeg gevorderd zijn, door de afdeling Dienstverlening opgegeven.
- de opbrengstenraming is in lijn met de Grondprijzenbrief, waarbij de (woning)bouwprogramma's uiteraard het uitgangspunt vormen.
- De in deze actualisatie gepresenteerde saldi uit 2013 zijn niet gelijk aan de saldi zoals deze vorig jaar in de actualisatie zijn gepresenteerd. Om de saldi van 2013 en 2014 vergelijkbaar te maken, zijn de gepresenteerde saldi uit 2013 ook naar netto contante waarde 2014 teruggerekend.
- Naast een geheime versie van het rapport 'Actualisatie grondexploitaties 2014', is ook een openbare versie van dit rapport als bijlage bijgevoegd. Beide stukken zijn aan elkaar gelijk, maar in het openbare stuk zijn die delen van de tekst die geheim dienen te zijn weg gelaten. In het geheime document zijn deze tekstdelen geel gemarkeerd. Bij het bepalen van het al dan niet geheim zijn van delen tekst, is een drietal criteria gehanteerd:
 1. Leidt openbaarheid tot het schaden van de financiële belangen van de gemeente?
 2. Leidt openbaarheid tot het schaden van de (financiële) belangen van andere betrokken partijen?
 3. Leidt openbaarheid tot een aantasting van de onderhandelingspositie van de gemeente?
- De als bijlage bij dit rapport behorende grondexploitatieberekeningen zijn allen geheim. Openbaarheid van deze cijfers zou leiden tot financiële nadelen voor de gemeente, bijvoorbeeld bij de aanbesteding van opdrachten en grondprijsonderhandelingen.

2.2 Parameters

In de Actualisatie grondexploitaties 2014 is gerekend met de volgende parameters, tenzij met de diverse samenwerkingspartners andere afspraken zijn gemaakt:

1. Kostenstijging 2%

Het percentage voor de kostenstijging (2%) is bepaald in overleg met de afdeling Dienstverlening. Een van de uitgangspunten voor het bepalen van dit percentage is de CPI-index, bepaald door het Centraal Bureau voor de Statistiek. De CPI-index geeft aan in hoeverre goederen en diensten duurder zijn geworden: de mate van inflatie. De CPI-index geeft een stijging van de prijzen over 2013 aan van 2,5% (bron: www.cbs.nl), maar met een dalende trend. De verwachting voor de toekomst die het CBS daarbij uitspreekt is dat de inflatie de komende jaren structureel laag zal blijven. De ook door het CBS berekende index specifiek voor grond-, weg- en waterbouw, de BDB-index, geeft over 2013 een prijsstijging van 0,62% aan. Ook hierbij tekent het CBS de verwachting aan dat deze index de komende jaren niet of slechts in beperkte mate zal stijgen, alhoewel een percentage, zoals in 2013, van onder de 1%, naar verwachting niet 'structureel' zal voortduren.

Daarnaast is gekeken naar gegevens gegenereerd door adviesbureau Metrum. Zij adviseren om 2% als langjarig gemiddelde te hanteren (bron: Memo rente en inflatie 2013 Q4, Metrum).

Tot slot constateren we in de Leusdense praktijk, net als voorgaande jaren, dat in de markt op dit moment nog steeds sprake is van aanbestedingen en offertes die structureel (fors) lager uitvallen dan geraamd. Verder vertonen tarieven van inhuur en externe expertise nog steeds een gelijkblijvende of zelfs dalende lijn, tot niveaus verder onder die van de tarieven van een paar jaar geleden.

Om deze redenen is ervoor gekozen om een percentage voor kostenstijging van 2% te hanteren.

De gehanteerde index heeft alleen betrekking op de toekomst, prijsstijgingen of –dalingen uit het verleden worden geacht al te zijn verwerkt in het daadwerkelijke niveau van de kosten.

2. Opbrengstenstijging 0%

In 2010 werd nog een langjarige opbrengstenstijging voorzien van 2,5% per jaar, in 2011 was dit 1% en in 2012 en 2013 is dit op 0% gezet. Deze behoedzame koers is terecht gebleken, want in 2013 is de afzet van nieuwbouwwoningen landelijk, maar zeker ook in Leusden, zeer moeizaam geweest. Op dit moment dienen de eerste tekenen dat de woningmarkt zich herstelt zich aan. De macro-economische verwachtingen laten een stijgende tendens zien, het vertrouwen van consumenten stijgt, terwijl inflatie en rentepercentages laag blijven. Tot nu toe hebben deze positieve tekenen zich echter nog maar amper vertaald in stijgende aantallen woningverkopen en zeker niet in de stijgende verkoopprijzen. In februari 2014 kwam het CBS nog met cijfers die aangaven dat de prijzen van verkochte woningen ten opzichte van een jaar eerder 1,7% lager liggen. Debet aan deze uitblijvende stijging van woningprijzen zijn onder andere de voortdurende onzekerheid over de reeds deels ingezette aanpak van de hypotheekrenteaftrek en de financieringsbereidheid van banken die nog steeds gering is. Ook vastgoeddeskundigen van bijvoorbeeld de EU omschrijven de woningmarkt in Nederland nog steeds als 'zorgelijk' (bron: <http://www.nugeld.nl/wonen/3718542/eu-noemt-nederlandse-huizenmarkt-zorgelijk-.html>). Omdat de vooruitzichten voor de periode daarna weer wat zonniger lijken te worden, wordt het percentage voor de meerjarige opbrengstenstijging op 0%

gehouden. Hierbij wordt opgemerkt dat de nu in de grondexploitaties gehanteerde grondopbrengsten wel op een lager niveau liggen dan voor de crisis het geval was.

De gehanteerde index heeft alleen betrekking op de toekomst, prijsstijgingen of –dalingen uit het verleden worden geacht al te zijn verwerkt in het daadwerkelijke niveau van de grondopbrengsten.

3. Rentekosten 1% en renteopbrengsten 1%

Het Grondbedrijf van de gemeente Leusden leent geld bij (of aan) de Algemene Dienst tegen de zogenaamde 'cost of opportunity': het Grondbedrijf betaalt (en ontvangt) die kapitaalrente die de Algemene Dienst misloopt doordat ze het geld uitleent aan het Grondbedrijf in plaats van het elders te beleggen. Per 1 januari is in Nederland het zgn. schatkistbankieren ingevoerd. Dit betekent voor Leusden dat die middelen die niet direct besteed worden niet meer op 'de vrije markt' weggezet kunnen worden, maar verplicht belegd moeten worden bij het Rijk. Over deze middelen ontvangt Leusden, indien het geld kort wordt vastgezet, op dit moment een rente van ca. 1%. Het gevolg van het schatkistbankieren voor de kapitaalrente, en daarmee voor de rentekosten en –opbrengsten, voor het Grondbedrijf is dat deze ook naar 1% zijn gegaan. Dit lagere rentepercentage heeft over het algemeen een positief effect op het saldo van de grondexploitaties.

Bovenstaande werkwijze is *niet* conform de Notitie Evaluatie Rentebeleid (november 2010). Ten tijde van deze notitie was het schatkistbankieren nog niet in beeld, de situatie ligt daardoor nu anders. De accountant kan zich, gezien de specifieke situatie van Leusden dat geen extern geld hoeft te worden aangetrokken, dan ook vinden in de beschreven werkwijze. Bekeken wordt nog in hoeverre het noodzakelijk is om een en ander vast te leggen in een nieuwe notitie rentebeleid.

De accountant van de gemeente heeft in 2012 in zijn accountantsverslag 2011 aangegeven dat voor de actualisatie van de grondexploitaties de uniforme indexaties van kosten en opbrengsten meer onderbouwd moeten worden door middel van algemeen geaccepteerde benchmarks. Daarnaast is voor de controle van de jaarrekening 2013 dit in het kader van de waardering van grondexploitaties als een aandachtspunt benoemd. Met het expliciet benoemen en verklaren van de gehanteerde parameters met behulp van een aantal gerenommeerde bronnen, wordt tegemoet gekomen aan dit voorstel van de accountant. De robuustheid, aannemelijkheid en objectiviteit is bij de gevolgde werkwijze in voldoende mate geborgd.

2.3 Buitenplaats

De (financiële) kaders voor het project de Buitenplaats zijn in oktober 2006 door de raad vastgesteld. Het beoogde programma bestond uit woonwerkkavels en kantoren, in een hoogwaardige, groene setting. Sinds 2006 is de situatie op de kantorenmarkt sterk gewijzigd (lees: verslechterd). De vooruitzichten voor de uitgifte van kavels voor kantoren zijn de komende jaren dan ook niet goed. Medio 2012 zijn de eerste 8 woonwerkkavels op de Buitenplaats in de verkoop gegaan. Voor de woonwerkkavels is de animo tot nu toe echter minimaal, er heeft geen enkele verkoop plaats gevonden. De woonwerkkavels zijn daarom dan ook weer uit de verkoop gehaald.

In de Actualisatie Grondexploitaties 2013 is gemeld dat in 2013 geen actuele grondexploitatie kon worden aangeboden, aangezien een herbezinning op de door de raad vastgestelde kaders gaande was. Om die reden kon nog geen prognose voor kosten en opbrengsten worden vastgesteld. Daarom is er toen voor gekozen om geen geactualiseerde grondexploitatie voor de Buitenplaats vast te laten stellen.

Aan de herbezinning wordt op dit moment op ambtelijk niveau nog steeds gewerkt. De langere duur van de totstandkoming van deze herbezinning komt doordat in de 2^e helft van 2013 duidelijk is geworden dat een herbezinning op de Buitenplaats in samenhang gezien moet worden met hoe moet worden omgegaan met de overige (bestaande) locaties voor kantoren en bedrijvigheid in Leusden. Daartoe wordt op dit moment de 'Visie werklocaties' opgesteld. In deze visie wordt voor Leusden in zijn geheel bekeken wat het toekomstperspectief is van alle individuele werklocaties. Daarbij zijn voor de Buitenplaats de signalen die de provincie Utrecht geeft dat ze actief planvoorraad aan kantoren uit de markt wil halen een belangrijk gegeven. De uitkomsten en de (financiële) gevolgen van de herbezinning zijn op dit moment dan ook nog steeds onbekend. Ook dit jaar wordt er daarom weer voor gekozen om geen geactualiseerde grondexploitatie voor de Buitenplaats vast te stellen. Voor de financiële uitwerking en de gevolgen die dit heeft wordt verwezen naar paragraaf 3.1.

Na het afronden van de herbezinning zal het college een voorstel aan de raad doen over de te volgen lijn met betrekking tot de herontwikkeling van de Buitenplaats. Een onderdeel van dit voorstel zal ook een nadere uitwerking van de financiële situatie van de Buitenplaats zijn, verwerkt in een geactualiseerde grondexploitatie.

2.4 Biezenkamp

In de Monitor kredietcrisis Grondbedrijf januari 2013 staat *“De kredietcrisis maakt dat het project Biezenkamp met name aan de kant van PSG (= Heijmans, red.) onder financiële druk staat. Daarom kan niet worden uitgesloten dat op enig moment in de toekomst heronderhandelingen aan de orde komen.”* In de Monitor kredietcrisis Grondbedrijf december 2013 is gemeld dat Heijmans medio 2013 heeft aangegeven dat een financieel tekort bestaat op de gehele gebiedsontwikkeling. Heijmans heeft de gemeente verzocht om in overleg te treden om een oplossing voor de gerezen problemen te vinden. Heijmans beroept zich hiermee op de hardheidsclausule uit het contract. De gemeente is op dat moment in overleg getreden met Heijmans en Woningstichting Leusden over de problematiek. De raad is op een aantal momenten nader geïnformeerd over de stand van zaken in het project de Biezenkamp, onder andere in een overleg met de fractievoorzitters op 17 oktober jongstleden en een hierop aansluitende brief en de recente presentatie 'Boost in de Biezenkamp'.

Op dit moment wordt overleg gevoerd met partijen om te komen tot een oplossing. Een mogelijke oplossing voor het probleem lijkt gevonden te kunnen worden in het aanwenden van het financieringsvoordeel dat de gemeente heeft. Hiermee wordt ook uitvoering gegeven aan de motie van de raad d.d. 30 mei 2013, waarin de raad het college aanmoedigt om “met kopers en huurders en projectontwikkelaars en investeerders alles in het werk te stellen om projecten voortgang in ontwikkeling te laten houden”. Het is echter nog niet zo ver dat de oplossing al helemaal in kannen en kruiken is.

Mocht echter daadwerkelijk een voor alle partijen aanvaardbare oplossing van het probleem worden gevonden, dan zal dit ingrijpende consequenties voor de interne grondexploitatie van de Biezenkamp hebben. Daar is bestuurlijke besluitvorming voor benodigd. Het is de verwachting dat een oplossing in de Biezenkamp op zeer korte termijn bereikt wordt. Daarom is het niet zinvol nu een geactualiseerde grondexploitatie op te stellen, deze is op het moment van het bereiken van een oplossing meteen achterhaald. Mocht geen oplossing worden bereikt, dan ontstaat toch een geheel nieuwe situatie, waarbij de onderlinge verhoudingen dusdanig wijzigen dat ook dan naar de huidige stand van zaken een geactualiseerde grondexploitatie geen goed

beeld geeft. Daarom wordt ook bij het project Biezenkamp er voor gekozen geen geactualiseerde grondexploitatie op te stellen. Voor de financiële uitwerking en de gevolgen die dit heeft wordt verwezen naar paragraaf 4.2.

2.5 Relatie met 'Monitor kredietcrisis Grondbedrijf december 2013'

In december 2013 heeft het college de 'Monitor kredietcrisis Grondbedrijf december 2013' ter informatie aangeboden aan de raad. In deze monitor kredietcrisis is een analyse gemaakt van de risico's die de gemeente Leusden loopt in haar grondexploitaties en ruimtelijke ontwikkelingen waar ze anderszins financieel bij betrokken is. In de Monitor kredietcrisis is in het bijzonder aandacht besteed aan welke gevolgen deze risico's in financiële zin hebben voor de gemeente.

Een gedeelte van de risico's, namelijk de harde risico's uit de Monitor kredietcrisis Grondbedrijf december 2013, is verwerkt in de nu voorliggende geactualiseerde grondexploitaties. Dit zijn de zogenaamde harde risico's. Harde risico's zijn die risico's waarvan kan worden vastgesteld dat deze zich 'met aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid in nagenoeg hun hele omvang voor zullen doen'. De zachtere risico's (waarvan dus niet zeker is dat ze zich voordoen of die zich naar verwachting niet in hun volledige omvang voordoen) zijn nog niet opgenomen als kostenpost in de grondexploitatie en worden daarom vermeld in de risicoparagraaf.

2.6 Financiële buffers Grondbedrijf

Ontwikkeling financiële buffer kredietcrisis

In de Monitor kredietcrisis Grondbedrijf december 2013 is een voorstel gedaan over hoe de gevolgen van de kredietcrisis afgedekt c.q. opgelost kunnen worden. Een bedrag van € 2,100 mln. is reeds ingezet in de verschillende projecten. Het voorstel is de reeds in het kader van de Monitor kredietcrisis Grondbedrijf gevormde voorzieningen aan te vullen met een bedrag van € 1,795 mln. Daarmee komt het resterende deel van deze voorzieningen in totaal op een hoogte van € 3,895 mln. Dit voorstel is deels geëffectueerd in de jaarrekening 2013. Het Grondbedrijf heeft dan in totaal de volgende voorzieningen opgenomen.

Voorziening voor negatief sluitende grondexploitaties

De BBV (= Besluit Begroting en Verantwoording) vereist dat het treffen van een voorziening direct gebeurt bij een geprognosticeerd verlies, ter grootte van dit volledige verlies. Deze regel is nog eens bevestigd en aangescherpt in het bijgestelde BBV-stuk 'Notitie grondexploitatie' van januari 2012. Dat betekent dat voor de projecten Buitenplaats, Biezenkamp en Groot Agteveld een voorziening moet worden gevormd ter grootte van de (negatieve) netto contante waarde per 1-1-2014. Dit is reeds gebeurd bij de jaarrekening 2013.

Samenvattend kan worden gesteld dat, in het kader van de kredietcrisis, voor de grondexploitaties met een negatief resultaat, met name veroorzaakt door de 'harde' risico's als kostenpost op te nemen in de grondexploitatie, een voorziening is gevormd. Het betreft:

Voorziening Buitenplaats	€ 4.970.000
Voorziening De Biezenkamp *	€ 2.255.000
Voorziening Groot Agteveld	€ 213.000 +
	€ 7.438.000

* De voorziening voor De Biezenkamp bestaat enerzijds uit een deel van € 150.000 dat het gevolg is van de kredietcrisis. Anderzijds bestaat het uit een deel van € 2.105.000 dat het gevolg is van het tekort dat bij het vaststellen van de grondexploitatie door de raad is geaccordeerd.

Bestemmingsreserves

Voor de risico's bij de grondexploitaties die sluiten met een positief saldo is het vormen van een voorziening niet toegestaan, maar kan uit behoedzaamheid dit geld, ter hoogte van de risico's, wel 'gelabeld' worden binnen de Algemene Reserve Grondbedrijf. Voor verliesgevende projecten kan, voor risico's waarvan nog niet is in te schatten in welke mate en voor welk bedrag ze zich voor gaan doen, ook een bestemmingsreserve worden gevormd. Dit is dan ook gebeurd, in de vorm van het 'labelen' van middelen in de Algemene Reserve Grondbedrijf. Voor de zachtere risico's, genoemd in de paragraaf 'Risico's' en voor het voor 3 jaar on-hold zetten van het project de Buitenplaats, wordt ter grootte van het totaalbedrag aan risico's een bedrag gelabeld binnen de Algemene Reserve Grondbedrijf. Dit gaat om een bedrag van € 1.795.000.

Totaal

Dat leidt tot het volgende staatje met getroffen voorzieningen en bestemmingsreserves die in de administratie van het Grondbedrijf zijn opgenomen:

- Voorzieningen voor negatieve grondexploitaties	7.438.000
- Gelabelde bedragen Algemene Reserve Grondbedrijf	<u>1.795.000</u> +
	9.233.000

3. Gemeentelijke grondexploitaties

3.1 De Buitenplaats

Zoals in paragraaf 2.3 is aangegeven vindt op dit moment een herbezinning plaats op de door de raad in 2006 gestelde kaders voor de Buitenplaats. Omdat de uitkomst van deze herbezinning in financiële zin nog onduidelijk is, is besloten om geen geactualiseerde grondexploitatie 2014 op te stellen.

Onduidelijk is dus wat de ontwikkelrichting van de Buitenplaats gaat worden. Het is nu echter al wel duidelijk geworden, dat het verder gaan met het ontwikkelen van de Buitenplaats als kantorenlocatie in ieder geval de komende 5 à 10 jaar geen reële optie is. Dit is ook reeds gemeld in de Monitor kredietcrisis Grondbedrijf december 2013. Daarop is een viertal programmatische functies geïdentificeerd die als beleidsmatig gewenst en mogelijk wel kansrijk worden betiteld. Deze mogelijke functies zijn daarop voorgelegd aan een extern bureau (Ernst & Young) om een inschatting te maken van de mogelijke grondopbrengst van de voorgestelde functies. Deze externe inschatting heeft uitgewezen dat de opbrengstpotentie in ieder geval lager zal worden dan de geprognosticeerde opbrengst in de laatste vastgestelde grondexploitatie (= 2012). Daarbij is ook een bandbreedte aangegeven: in een ongunstig scenario zal het saldo van de grondexploitatie ca. € 4,4 mln. lager uitvallen, in een gunstig scenario zal het saldo van de grondexploitatie € 2,1 mln. lager uitvallen. De hierboven geschetste bandbreedte geeft een beeld van de meest waarschijnlijke uitkomsten van de herbezinning. Voorgesteld wordt een voorziening te treffen van € 2,1 mln., ter afdekking van de minimale verslechtering van het saldo. Deze afboeking zal effectief leiden tot een verlaging van de boekwaarde van het project. Deze te treffen voorziening is ook aangekondigd in de Monitor kredietcrisis Grondbedrijf december 2013. Daarnaast wordt in de Algemene Reserve van het Grondbedrijf, zoals ook reeds aangekondigd in de Monitor kredietcrisis december

2013, een bedrag van € 1,15 mln. gelabeld ter dekking van mogelijkerwijs nog verder tegenvallende opbrengsten.

In de Actualisatie grondexploitaties 2013 is besloten voor de Buitenplaats uit te gaan van het volgende scenario: *“de komende 3 jaar staat de ontwikkeling van de Buitenplaats stil, of dit nu komt door het stilvallen van de vraag naar kavels voor kantoren of omdat een andere ontwikkeling mogelijk moet worden gemaakt (bestemmingsplan e.d.)”*. Omdat het niet wenselijk was om de boekwaarde van het plan verder op te laten lopen, is in 2013 een bestemmingsreserve gevormd ter hoogte van € 1.409.000. Dit bedrag bestond uit 3 jaar rente over de boekwaarde plus een bedrag voor de te maken plankosten in die 3 jaar. Mede door de koppeling aan de Visie Werklocaties en de daardoor ontstane verdere vertraging, is op dit moment de verwachting dat het nog steeds wel 3 jaar kan duren voordat de ontwikkeling van de Buitenplaats daadwerkelijk van de grond komt. Voorgesteld wordt om een bestemmingsreserve te vormen op basis van dezelfde uitgangspunten: de boekwaarde mag niet oplopen, dus uit de bestemmingsreserve dient 3 jaar rente en 3 jaar plankosten te kunnen worden gedekt. Dit heeft betrekking op de jaren 2014, 2015 en 2016. **In totaal wordt hiertoe een bestemmingsreserve gevormd van € 300.000.** Dit bedrag zal gedekt worden uit de Algemene reserve van het Grondbedrijf. De accountant is geraadpleegd over deze werkwijze en hij kan zich hier in vinden.

Deze bestemmingsreserve komt, samen met de € 2,1 mln. ter afdekking van de minimale verslechtering van het saldo, boven op de vorig jaar getroffen voorziening omdat het een verliesgevende exploitatie betreft van € 1.872.000. Daarnaast is, om te voorkomen dat de boekwaarde van het project op zou lopen, de rente over de boekwaarde en de gemaakte plankosten voor de jaren 2012 en 2013 à € 998.000 overgeheveld vanuit een daarvoor ingestelde bestemmingsreserve naar de vorig jaar getroffen voorziening. Er kan dus gesteld worden dat reeds een bedrag van € 4,970 mln. gereserveerd is om het verwachte verlies van de Buitenplaats mee af te dekken. Het is niet uitgesloten dat na de herbezinning nog een extra bedrag benodigd is om het tekort op het project de Buitenplaats mee af te dekken. De reden hiervoor is dat, of nu gekozen wordt voor het doorgaan met het ontwikkelen van kantoren of voor een andere programmatische invulling, het de verwachting is dat dit het resultaat van de grondexploitatie niet in positieve zin zal beïnvloeden.

Conclusie:

De volgende voorzieningen en bestemmingsreserves zijn getroffen voor het project Buitenplaats.

<i>Bestemmingsreserve 3 jaar vertraging</i>	<i>€ 300.000</i>
<i>Voorziening verliesgevende exploitatie 2013</i>	<i>€ 1.872.000</i>
<i>Voorziening rente en plankosten 2012 en 2013</i>	<i>€ 998.000</i>
<i>Voorziening verliesgevende exploitatie 2014</i>	<i>€ 2.100.000</i>
<i>Gelabeld in ARG tegenvallende opbrengsten</i>	<i>€ 1.150.000 +</i>
<i>Totaal maatregelen</i>	<i>€ 6.420.000</i>

Met het vormen van een bestemmingsreserve van € 300.000 wordt de boekwaarde van de grondexploitatie van De Buitenplaats de komende 3 jaar ‘bevroren’. In de afgelopen jaren is reeds een voorziening van € 1.872.000 getroffen in de voorziening Buitenplaats om het verwachte verlies mee af te dekken. Deze voorziening is dit jaar opgehoogd met € 3.098.000 (€ 998.000 voor rente- en plankosten 2012/2013 en € 2,1 mln. voor lagere grondopbrengsten). Daarnaast is in de Algemene Reserve Grondbedrijf nog een bedrag van € 1,15 mln. gelabeld ter dekking van mogelijkerwijs verder tegenvallende opbrengsten.

3.2 Valleipark

(bedragen in €)	NCW 1-1-2014 actualisatie 2013	NCW 1-1-2014 actualisatie 2014	Vershil
Grex Valleipark	1.884.000	2.284.000	400.000

Na het door de raad vaststellen van en instemmen met het Akkoord op Hoofdlijnen, is dit vervolgens verder uitgewerkt in een contract. Dit contract is begin 2013 ondertekend door de partijen en het bleef binnen de uitgangspunten en kaders zoals die in het Akkoord op Hoofdlijnen door de raad zijn vastgelegd.

Medio 2013 hebben de ontwikkelaars van het project, Heijmans en Heilijgers (H&H), aangegeven niet aan de verplichte grondafname voor fase 1 van 1-1-2014 te kunnen voldoen. Conform het contract had de samenwerking met H&H opgezegd kunnen worden. Omdat dit ook voor de gemeente niet aantrekkelijk was, zijn gewijzigde afspraken gemaakt, welke zijn vastgelegd in de 'Wijzigingsovereenkomst bij Ontwikkelings- en realisatieovereenkomst 'Valleipark Leusden''. Deze is begin februari 2014 door partijen ondertekend. Deze wijzigingsovereenkomst past nog steeds binnen de kaders zoals vastgesteld door de raad en overeengekomen in het contract. De nu voorliggende geactualiseerde grondexploitatie Valleipark is de financiële uitwerking van deze wijzigingsovereenkomst.

Ten opzichte van de vorige geactualiseerde grondexploitatie is het verwachte resultaat gestegen tot 2,284 mln. positief. Hierbij wordt opgemerkt dat in principe aan het eind van het project een afdracht aan het Fonds Bovenwijkse Voorzieningen van € 1,053 mln. is voorzien. Door regels van het BBV (= Besluit Begroting en Verantwoording) mag dit niet meer in de grondexploitatie zelf worden opgenomen, aangezien het BBV dit als een soort vroegtijdige winstaframing ziet. Dat betekent dat pas bij het afsluiten van een grondexploitatie als winstbestemming een afdracht aan het Fonds Bovenwijkse Voorzieningen kan worden gedaan en dat het saldo van de grondexploitatie dat gepresenteerd wordt dus exclusief deze bijdrage is. Dat neemt niet weg dat het vanuit beleidsmatig perspectief nog steeds wel de bedoeling is om een dergelijke afdracht te doen. Aan het eind van de looptijd van het project zal de raad dan ook gevraagd worden een besluit te nemen over het doen van een bijdrage aan het Fonds Bovenwijkse Voorzieningen. **Per saldo resulteert een positief resultaat op het project Valleipark van € 1,23 mln., zijnde € 2,284 mln. -/- € 1,053 mln.**

De wijzigingen in het saldo worden verklaard door een aantal factoren:

- De kapitaalskosten van het project zijn fors minder geworden door de gewijzigde kapitaalrente en de gewijzigde fasering. Dit heeft per saldo een effect op de grondexploitatie van € 479.000 positief.
- Door de wijzigingsovereenkomst wordt de verwachte grondopbrengst van de door H&H af te nemen grond per saldo € 82.000 lager, als gevolg van het afnemen van minder meters, maar wel tegen een door indexering iets hoger geworden prijs. Daar staat een extra betaling van H&H aan de gemeente voor het afnemen van minder m²'s van € 168.000 tegenover.
- De gemeentelijke vrije kavels betreffen een iets groter aantal m²'s, de opbrengst stijgt navenant. Wel is de verwachte opbrengst per m² voor de gemeentelijke vrije kavels iets naar beneden bij gesteld. Per saldo zorgt dit voor een verbetering van € 19.000.
- De raming van de externe POK-kosten is naar boven bijgesteld, wat leidt tot een verslechtering van het saldo met € 135.000.

- De raming van de aan H&H te betalen historische kosten is per saldo € 91.000 gestegen. Dit komt doordat dit bedrag jaarlijks geïndexeerd wordt met een hoger percentage dan de ander kosten in de grondexploitatie. Dit is contractueel zo overeengekomen.
- Verder is ter afhandeling van een claim van de MHCL in het kader van de verplaatsing van hun complex van Valleipark naar de Schammer een bedrag afgesproken dat gedekt wordt uit de post onvoorzien.
- De aangepaste fasering van Valleipark zorgt ook aan de kostenkant voor een mutatie: de kosten als gevolg van indexering lopen terug met € 63.000.
- Verder zijn nog een aantal kleinere kostenposten iets gewijzigd. Per saldo zorgt dit voor een mutatie van € 21.000 negatief.

Conclusie: het resultaat van het project Valleipark is een saldo van € 2.284.000 positief, waarbij inhoudelijk de wijzigingsovereenkomst is verwerkt. Het saldo is ten opzichte van de vorige actualisatie € 400.000 positiever geworden. In het saldo is nog geen rekening gehouden met een afdracht aan het Fonds Bovenwijkse Voorzieningen à € 1.053.000.

3.3 Hamersveldseweg 136 e.o.

(bedragen in €)	NCW 1-1-2014 actualisatie 2013	NCW 1-1-2014 actualisatie 2014	Vershil
Grex Hamersveldseweg 136 e.o.	177.000	238.000	61.000

Het afgelopen jaar heeft het project Hamersveldseweg 136 e.o. stilgelegen. Het project sluit met een saldo op netto contante waarde (per 1-1-2014) van **€ 238.000 positief**.

Dit is € 61.000 hoger dan het resultaat van de vorige actualisatie. Dit wordt met name veroorzaakt door de gewijzigde kapitaalrente (€ 51.000 positief). De overige wijzigingen betreffen kleine mutaties (per saldo € 10.000 positief).

Conclusie: het resultaat van het project Hamersveldseweg is € 238.000 positief en is € 61.000 hoger dan het resultaat uit de vorige actualisatie.

3.4 Locaties Leusden Zuid

(bedragen in €)	NCW 1-1-2014 actualisatie 2013	NCW 1-1-2014 actualisatie 2014	Vershil
Grex Locaties Leusden Zuid	5.000	1.000	-4.000

In mei 2012 is de grondexploitatie voor dit project door de raad vastgesteld. Het exploitatiegebied bestaat uit 4 verschillende locaties, welke zijn opgenomen in de "Stedenbouwkundige studie – Leusden Zuid" met daarin de uitgangspunten en randvoorwaarden voor de herontwikkeling. Nadat in het voorjaar van 2011 de betreffende panden zijn leeg gekomen, zijn medio 2011 deze panden gesloopt.

Het afgelopen jaar is er voor gekozen om de ontwikkeling van het project niet actief verder te brengen. Enerzijds liggen aan deze keuze markttechnische overwegingen ten grondslag, anderzijds maakt met name de concurrentiepositie van dit project ten opzichte van andere projecten dat temporisering gewenst is. Bij de huidige actualisatie is het saldo van dit project nagenoeg gelijk gebleven. De licht gestegen POK-kosten (€ 12.000) worden gecompenseerd door lagere rentelasten (€ 12.000). De overige wijzigingen betreffen kleine mutaties (per saldo € 4.000 negatief)

Conclusie: het resultaat van het project Locaties Leusden Zuid is € 1.000 positief en is € 4.000 lager dan het resultaat uit de vorige actualisatie.

3.5 Tankstation Groene Zoom

In haar vergadering van 27 februari 2014 heeft de raad de grondexploitatie voor het project Tankstation Groene Zoom vastgesteld. Ook is toen de jaarschijf 2014 voor dit project beschikbaar gesteld. Dit project ziet op de uitgifte van grond ten behoeve van een tankstation aan de Groene Zoom, ter hoogte van het terrein van de honkbalclub 'Red Caps'.

Het saldo van de op dat moment vastgestelde grondexploitatie bedroeg € 16.000 positief. Tussen het moment van vaststellen van de grondexploitatie en het opstellen van de Actualisatie grondexploitaties 2014 hebben zich geen dusdanige wijzigingen voorgedaan dat het nodig is de grondexploitatie te actualiseren. Het resultaat ten tijde van het vaststellen van de grondexploitatie is dan ook meegenomen in deze Actualisatie grondexploitaties 2014.

Conclusie: de grondexploitatie voor het project Tankstation Groene Zoom is dusdanig recent vastgesteld dat nu nog geen noodzaak tot actualiseren van de grondexploitatie aanwezig is. Het resultaat van € 16.000 positief is opgenomen in de verschillende overzichten in dit rapport.

3.6 't Zicht

In 2013 is de grondexploitatie van 't Zicht afgesloten. In de Actualisatie grondexploitaties 2013 is dit reeds aangekondigd. Toen is ook besloten om het verwachte resultaat (€ 398.000 positief) ten gunste van de Algemene Reserve Grondbedrijf te laten komen.

Bij afronding van de laatste werkzaamheden en facturen is gebleken dat het positieve resultaat groter was, namelijk € 109.000. Bij de jaarrekening 2013 wordt voorgesteld dit resultaat ook ten gunste van de Algemene Reserve Grondbedrijf te laten komen. Bij onder andere de bepaling van het weerstandsvermogen van het Grondbedrijf wordt er vanuit gegaan dat dit conform wordt besloten.

Conclusie: de grondexploitatie van het project 't Zicht is in 2013 afgesloten. Het positieve resultaat van € 507.000 is voor € 398.000 reeds ten gunste van de Algemene Reserve Grondbedrijf gekomen, voor het resterende resultaat (€ 109.000) wordt bij de jaarrekening hetzelfde voorgesteld.

4. Niet-gemeentelijke grondexploitaties

4.1 Tabaksteeg intern

(bedragen in €)	NCW 1-1-2014 actualisatie 2013	NCW 1-1-2014 actualisatie 2014	Vershil
Grex Tabaksteeg intern	11.489.000	11.887.000	398.000

De interne gemeentelijke grondexploitatie is een afgeleide van de grondexploitatie van GEM Tabaksteeg. Op grond van de laatste gegevens over de financiële stand

van zaken van GEM Tabaksteeg, is de fasering van de afdrachten aan de gemeente (bijdrage Visie 2010) en parameters voor kosten- en opbrengstenstijging bepaald. Op basis van deze gegevens is de gemeentelijke interne grondexploitatie Tabaksteeg bijgesteld.

De geactualiseerde interne grondexploitatie van het project Tabaksteeg kent een resultaat van **€ 11,887 mln.** netto contante waarde per 1 januari 2014. Eind 2013 heeft een 4^e winstuitkering aan de gemeente plaatsgevonden à € 0,6 mln. Tezamen met de uitkeringen in 2010 en 2011 is er nu in totaal € 9,26 mln. ontvangen van GEM Tabaksteeg. De resterende winstuitkering van GEM Tabaksteeg van naar verwachting € 0,9 mln. voorzien we nu in 2016, aan het eind van de looptijd van de grondexploitatie.

Het resultaat van de grondexploitatie is ten opzichte van vorig jaar positiever geworden: € 398.000. Dit is het gevolg van het opnemen van een dit jaar verkregen provinciale bijdrage van € 600.000 ten behoeve van de aanleg van de busbaan tussen Tabaksteeg en de Arnhemseweg. Daar staan nu voorzichtigheidshalve voor verkrijging van de bijdrage benodigde extra werkzaamheden van ongeveer € 200.000 tegenover. Per saldo is de mutatie in de rentekosten € 3.000 positief.

In de vorige actualisatie werd vermeld dat het de verwachting is dat het beoogde eindresultaat van GEM Tabaksteeg, ondanks de voortdurende kredietcrisis, waargemaakt zou gaan worden. De verwachting is nog steeds dat de beoogde bijdrage wordt gerealiseerd.

De looptijd van de interne grondexploitatie Tabaksteeg is verlengd met een jaar ten opzichte van die uit de actualisatie 2013. De grondexploitatie loopt door tot eind 2016. Dit heeft te maken met het feit dat we nu verwachten in ieder geval tot begin 2016 de gezamenlijke GEM Tabaksteeg in stand te houden om de laatste verkopen te realiseren en werkzaamheden in Tabaksteeg uit te voeren. Doordat de laatste grondverkopen naar verwachting later worden gerealiseerd dan voorgaand jaar werd ingeschat is de looptijd van de grondexploitatie met een jaar verlengd.

Conclusie: het resultaat van het project Tabaksteeg is met ca. € 398.000 gestegen van € 11,489 mln. positief naar € 11,887 mln. positief. Van dit resultaat is € 10,6 mln. reeds gerealiseerd.

4.2 Biezenkamp

Zoals in paragraaf 2.4 is aangegeven, wordt op dit moment overlegd met Heijmans en de WSL om de gerezen problemen in de Biezenkamp op te lossen. De verwachting is dat op korte termijn een oplossing aan het bestuur voorgelegd gaat worden. Deze mogelijke oplossing zal naar verwachting gebruik maken van het financieringsvoordeel dat de gemeente heeft ten opzichte van de andere bij het project betrokken partijen. Alhoewel het een uitgangspunt is dat de gemeente per saldo geen nadeel van de oplossing mag ondervinden, zal de impact op de interne grondexploitatie van de gemeente aanzienlijk zijn. Om die reden is het niet zinvol nu een geactualiseerde grondexploitatie vast te stellen, wetende dat deze al achterhaald is op het moment dat deze wordt vastgesteld. Mocht geen oplossing worden bereikt, dan ontstaat toch een geheel nieuwe situatie in het project, waarbij de onderlinge verhoudingen dusdanig zullen wijzigen dat ook dan een naar de huidige stand van zaken geactualiseerde grondexploitatie geen goed beeld geeft. Daarom wordt ook bij het project Biezenkamp er voor gekozen geen geactualiseerde grondexploitatie op te stellen

Wel is het noodzakelijk een jaarschijf voor het project vast te stellen, aangezien het komend jaar wel kosten gemaakt zullen worden voor het project. Deze kosten hebben enerzijds betrekking op rentekosten, want de boekwaarde van het project is op dit moment negatief. Daarnaast zullen interne en externe plankosten gemaakt moeten worden om het project verder te brengen. Ook daartoe wordt middels het beschikbaar stellen van de jaarschijf budget voor aangevraagd.

Conclusie: in deze Actualisatie grondexploitaties 2014 wordt geen geactualiseerde grondexploitatie voor de Biezenkamp vastgesteld. Binnen afzienbare tijd zal een besluit over een oplossing voor de in het project gerezen problemen aan de raad worden voorgelegd. Voor het project dient wel een jaarschijf (jaarbudgetten) te worden vastgesteld, deze bedraagt per saldo € 216.000.

4.3 De Plantage

(bedragen in €)	NCW 1-1-2014 actualisatie 2013	NCW 1-1-2014 actualisatie 2014	Vershil
Grex De Plantage	29.000	63.000	34.000

De ontwikkelaar van het project De Plantage (Van Wijnen) is in 2011 gestart met het verkopen van kavels voor bedrijvigheid.

De geactualiseerde grondexploitatie laat een saldo zien van **€ 63.000** positief, netto contant per 1 januari 2014. Dit is ten opzichte van de actualisatie 2013 € 34.000 positiever.

Het verschil bestaat uit een saldo van diverse mee- en tegenvallers:

- Vanwege afspraken over indexering van de exploitatiebijdrage van de ontwikkelaar, valt deze bijdrage per saldo € 28.000 hoger uit.
- Een nieuwe raming van nog te maken POK-kosten levert een hogere kostenpost op. Deze tegenvaller bedraagt € 28.000.
- Het aanpassen van de kapitaalrente levert per saldo een meevaller van € 68.000 op.
- Daarnaast is de fasering in het project aangepast. Dit levert een tegenvaller op van € 31.000.
- Tot slot zijn nog een aantal kleinere wijzigingen in de grondexploitatie doorgevoerd, die per saldo een effect van € 3.000 negatief hebben op het resultaat van de grondexploitatie.

Na het doorvoeren van deze wijzigingen neemt het saldo van het project toe met € 34.000.

Conclusie: het resultaat van De Plantage is van € 29.000 positief met € 34.000 gestegen tot € 63.000 positief.

4.4 Groot Agteveld

(bedragen in €)	NCW 1-1-2014 actualisatie 2013	NCW 1-1-2014 actualisatie 2014	Vershil
Grex Groot Agteveld	-318.000	-218.000	100.000

In 2013 heeft de Alliantie Ontwikkeling (dAO) het coöperatiegebouw verworven en is het pand gesloopt. Daarnaast zijn begin 2014 de eerste vrije kavels langs de Julianaweg in de verkoop gegaan.

In 2014 is een wijzigingsovereenkomst en een posterieure overeenkomst met dAO ondertekend. In de posterieure overeenkomst worden een aantal zaken nader afgesproken die betrekking hebben op het afhechten van losse eindjes die zijn ontstaan na het opstellen van het exploitatieplan. Dit was op zijn beurt weer nodig om de verwerving van het coöperatieterrein mogelijk te maken. In de wijzigingsovereenkomst maken partijen nadere en/of afwijkende afspraken over de onderwerpen planning, fasering en woningbouwcategorieën. De posterieure overeenkomst en de wijzigingsovereenkomst hebben per saldo als zodanig geen directe grote financiële consequenties. Een aantal individuele posten is als gevolg hiervan echter wel gewijzigd:

- Er is een door dAO te betalen exploitatiebijdrage in het kader van de posterieure overeenkomst opgenomen.
- Door de lagere kapitaalrente is een voordeel in de grondexploitatie ontstaan van € 96.000.
- Verder is nog een aantal kleinere kostenposten iets gewijzigd. Per saldo zorgt dit niet voor een mutatie.

De geactualiseerde grondexploitatie laat een saldo zien van **€ 218.000** negatief, netto contant per 1 januari 2014. Dit wijkt € 100.000 af van het saldo van de grondexploitatie bij de actualisatie van 2013 van € 318.000 negatief.

Conclusie: het resultaat van Groot Agteveld is € 100.000 positiever geworden en bedraagt € 218.000 negatief.

4.5 De Schammer

(bedragen in €)	NCW 1-1-2014 actualisatie 2013	NCW 1-1-2014 actualisatie 2014	Vershil
Grex De Schammer	10.000	-31.000	-41.000

Het resultaat van de grondexploitatie is € 41.000 nadeliger ten opzichte van vorig jaar. Het verschil bestaat uit diverse mee-en tegenvallers:

- Er zijn hogere verwervingskosten van € 45.000. Dit betreft met name de kosten van onze eigen advocaat, de kosten voor deskundigen van de rechtbank en de vergoeding voor advocaatkosten aan de onteigenden.
- De strook grond langs de A28, die binnenkort verkocht wordt aan Rijkswaterstaat, is aanzienlijk kleiner dan aanvankelijk gedacht en waarmee gerekend was. De betreffende grond die niet nu aan Rijkswaterstaat wordt verkocht zal op een later moment wel alsnog door Rijkswaterstaat worden gekocht, maar dan in het kader van de verbreding van de A28/knooppunt Hoevelaken. Deze grondverkoop zal tegen die tijd niet meer in het project De Schammer worden geadmistreerd..
- Er is een meevaller van € 157.000 in subsidieopbrengsten. Vorig jaar is rekening gehouden met het feit dat een door ons op een bepaalde wijze geïnterpreteerde regel in het aanbestedingsbeleid zou leiden tot een korting op de subsidie. Dit is in 2013 dan ook als tegenvaller opgenomen in de geactualiseerde grondexploitatie. In 2013 is duidelijk geworden dat deze kosten echter alsnog zijn gehonoreerd door de subsidieverstrekker, waarmee de subsidie € 157.000 hoger is dan vorig jaar geraamd (en ze zijn daarmee weer terug op het niveau zoals oorspronkelijk geraamd).
- Verwacht wordt dat de, nog definitief af te rekenen, aankoopsubsidie voor de verworven gronden € 56.000 hoger zal zijn dan eerst verwacht. Dit komt omdat de afgelopen jaren de verwervingskosten ook hoger zijn, waardoor de subsidie-declaratie hoger is.

- Vanwege het vrijvallen van de post 'recreatievoorziening' is een voordeel behaald van € 50.000.
- Verder is nog een aantal kleinere kostenposten iets gewijzigd. Per saldo zorgt dit voor een mutatie van € 19.000 positief.

De grondexploitatie is geactualiseerd en sluit met een negatief resultaat van € 31.000. De gemeentelijke bijdrage blijft vooralsnog gehandhaafd op **€ 1.045.000**. Er dient nog rekening te worden gehouden met het risico dat de toegekende aankoopsubsidie van € 2,0 mln. nog definitief moet worden vastgesteld en dat de nog overeen te komen grondopbrengst van Rijkswaterstaat nog (iets) kan afwijken, hoewel minder dan vorig jaar.

De verwachting is in de loop van 2014 duidelijkheid te krijgen in de exacte hoogte van het negatieve resultaat. Hierdoor kan de gemeentelijke bijdrage hoger uitvallen, omdat gemeente Leusden één van de financiële partners is. Voor het risico op het hoger uitvallen van de gemeentelijke bijdrage zien we een bandbreedte van tussen de € 0 en € 15.000.

Conclusie: het projectresultaat van de Schammer is € 31.000 negatief, dat is ten opzichte van vorig jaar een verslechtering met € 41.000. De gemeentelijke bijdrage die hierin is verwerkt is gelijk gebleven en vastgesteld op € 1.045.000. Het risicoprofiel van het project is ten opzichte van vorig jaar gedaald, omdat een aantal risicofactoren in 2014 niet meer speelt, zoals de uitspraak van de rechtbank, bijkomende grondverwervingskosten en de grondverkoop aan Rijkswaterstaat.

5. Overige projecten

Binnen het Grondbedrijf zijn ook projecten c.q. kostenposten waarvoor geen grondexploitatie tot stand is gebracht. De projecten Sociaal Vitaal, BB-park, Randweg en Verkeer en Vervoer zijn reeds afgesloten en maken geen deel meer uit van deze rapportage. Het project Hart van Leusden is met ingang van 2013 onder de afdeling Beleid geplaatst. De overige, nog lopende, projecten worden hieronder weergegeven. De kosten van deze projecten worden met ingang van 2013 uit de Algemene Reserve grondbedrijf gedekt.

5.1 Management & Bewaking

Voor het 'project' Management & Bewaking is een meerjarenraming opgesteld. In deze meerjarenraming wordt de inzet van het ambtelijk apparaat geraamd die benodigd is om de (voorheen zo genoemde Visie)projecten overall te sturen en te begeleiden, exclusief de werkzaamheden die specifiek voor een project worden uitgevoerd. Hierbij wordt er van uitgegaan dat de benodigde inzet evenredig afneemt met de inzet van de projectleiders bij de diverse (Visie)projecten. Eind 2016 wordt Management & Bewaking conform planning afgesloten.

Het resultaat van Management en Bewaking is ten opzichte van vorig jaar € 3.000 nadeliger. In 2013 bedroeg het saldo van Management en Bewaking € 2,227 mln. negatief, nu is dat saldo minder negatief geworden: € 2,230 mln. negatief. Dit komt door een tegenvaller in de renteverrekening met project De Schammer. Conform afspraak wordt voorgesteld de jaarschijf 2014 à € 48.300 beschikbaar te stellen.

Conclusie: het resultaat van management & bewaking is € 3.000 nadeliger.

5.2 Binnen in het Buitengebied

Het project Binnen in het Buitengebied (BihB) kent ten opzichte van de actualisatie 2013 een voordelig resultaat van € 59.000. Dit voordeel is grotendeels veroorzaakt door het, met ingang van 2014, vrijvallen van de gereserveerde bijdrage aan het uitvoeringsprogramma LOP 2010-2011. In 2013 heeft de financiële afwikkeling van dit project plaatsgehad, wat heeft geresulteerd in een hoger subsidiebedrag dan aanvankelijk bij de start van dit project gedacht. Hierdoor is een toevoeging vanuit eigen gemeentelijke middelen, in dit geval het project BihB, niet meer benodigd. De vrijgevallen reservering bedraagt € 54.000. Dit bedrag blijft dus in de Algemene Reserve Grondbedrijf.

Het algemene budget voor BihB is met ingang van 2014 komen te vervallen. Reeds in eerdere besluitvorming (150134) is vastgelegd het beschikbaar houden van het resterende vrij besteedbare budget vervalt met ingang van 2014. Aan de reeds eerder vastgestelde (maar voor een deel wel pas in toekomstige jaren te verwachten) uitgaven, is niets gewijzigd. Conform afspraken bedraagt het ter beschikking te stellen (restant)budget € 138.773.

Conclusie: het resultaat van Binnen in het Buitengebied is € 59.000 voordeliger.

5.3 Maanweg woningbouw

Ten behoeve van de planontwikkeling resteert nog een krediet van € 17.058. Dit bedrag wordt voldoende geacht om te komen tot een anterieure overeenkomst en een bijbehorende grondexploitatie.

Conclusie: het resultaat van het project Maanweg woningbouw is afgelopen jaar ongewijzigd gebleven.

6. Beschikbaar te stellen jaarschijven

De huidige begroting 2014 moet worden aangepast naar aanleiding van deze actualisatie. De jaarschijven van de verschillende grondexploitaties volgen uit de actualisatie van de grondexploitaties. Op de volgende pagina worden de jaarschijven voor de projecten op hoofdlijnen weergegeven. Deze jaarschijven dienen door de raad beschikbaar gesteld te worden, waarmee het financiële kader wordt bepaald waarbinnen de diverse projectplannen ten uitvoer moeten worden gebracht.

	Buiten- plaats	Valleipark	Hamers- veldse- weg	Locaties Leusden Zuid	Tabak- steeg	Biezen- kamp	Plantage	Groot Agteveld	Schammer
Lasten									
Verwerving						50.000			201.332
Infrastruct. werken					1.469.434		42.015		
Uitvoeringskosten		605.000							
Planbegeleiding (POK) intern		42.033		19.601		93.564	15.606	48.930	5.950
Planbegeleiding (POK) extern	50.000	181.400	5.000	18.750		92.500	43.000	17.000	
Overige kosten		486.140			10.000				
Onvoorzien/Risicoreservering		274.667					50.000	25.000	
Gekapitaliseerde beheerlasten									1.755.133
Exploitatielasten						17.500			
Financieringslasten	52.123	67.259	4.756	21.610	14.304	11.971	1.771	2.784	8.198
Kostenstijging		15.970	100	581			2.811	1.819	
TOTAAL LASTEN	102.123	1.672.469	9.856	60.542	1.465.130	265.535	155.203	95.533	1.954.217
Baten									
Vergoeding gemeentelijke kosten						50.000		59.240	
Grondopbrengsten		3.876.597							35.728
Subsidie									295.406
Bijdrage derden					600.000				762.000
Bijdrage Bovenwijks							49.014	111.800	
Opbrengstenstijging									
TOTAAL BATEN	-	3.876.597	-	-	600.000	50.000	49.014	171.040	1.093.134
Afname boekwaarde	nvt	2.204.128						75.507	
Toename boekwaarde	nvt		9.856	60.542	865.130	215.535	106.189		861.083

Bovenstaande jaarschijven worden verwerkt in de begrotingswijziging met nummer 2014-1014.

7. Risico's

Tijdens de looptijd van de projecten kunnen zich onvoorziene omstandigheden voordoen die een positief of negatief effect op het plansaldo hebben. Deze kansen en bedreigingen kunnen voortkomen uit opbrengst- en/of kostenstijgingen/dalingen, maar ook uit vertraging of versnelling van het plan.

7.1 Risico's per project

In deze Actualisatie Grondexploitaties 2014 wordt slechts op globaal niveau iets gezegd over de risico's die de gemeente in de verschillende projecten loopt. Voor een uitgebreide inventarisatie van deze risico's wordt verwezen naar de 'Monitor kredietcrisis Grondbedrijf december 2013'.

- Kredietcrisis

Een risico dat voor alle projecten (in meer of mindere mate) in zijn algemeenheid geldt, is gelegen in de economische recessie, die nog steeds zijn stempel drukt op projecten en grondexploitaties. De crisis heeft zijn weerslag op de onroerendgoedmarkt, zowel qua afzettingtempo als in (neerwaartse) waardeontwikkeling. In de hiervoor reeds genoemde Monitor kredietcrisis Grondbedrijf december 2013 zijn drie risico's voorzien die het rechtstreekse gevolg zijn van de kredietcrisis:

1. Verleggingsrisico. De afgelopen jaren signaleert het Grondbedrijf, samen met het Projectbureau, dat marktpartijen in toenemende mate met de gemeente in overleg (willen) treden over de voorwaarden waaronder projecten voort kunnen gaan. De achtergrond van dergelijke verzoeken is vaak dat er getracht wordt om risico's of concrete kosten te verleggen van de ontwikkelaar naar de gemeente. Dit wordt dan ook het zogenaamde verleggingsrisico genoemd. Voorbeelden hiervan zijn de projecten Groot

- Agteveld en Valleipark, waarvoor recentelijk wijzigingsovereenkomsten zijn gesloten.
2. Vertragingsrisico. Daarnaast zien we een nog immer toenemende druk ontstaan op de planning van projecten en grondexploitaties, het zich voordoen van het zgn. vertragingsrisico. Ook daarvan zien we in Leusden legio voorbeelden. Eigenlijk zijn alle projecten in Leusden door de crisis een of meerdere jaren vertraagd in de tijd.
 3. Marktrisico. Dit betreft voor de gemeente het risico dat een project minder grondopbrengst gaat genereren dan verwacht, als gevolg van marktomstandigheden. Het (neerwaarts) bijstellen van de geprognosticeerde grondopbrengsten heeft ook in Leusden volop plaatsgevonden. De verwachting is wel dat het eind van de daling van woningprijzen en daarmee van residueel bepaalde grondopbrengsten in zicht is of misschien al wel is bereikt.

- *Westflank*

Voor de Buitenplaats wordt op dit moment een zeer groot risico voorzien indien de geplande ontwikkeling van kantoren wordt doorgezet. Daarom wordt nu dan ook een herbezinning op de kaders van het project uitgevoerd. De herbezinning dient te leiden tot een keuze voor een bepaald programma. Het valt niet uit te sluiten dat de nu getroffen voorzieningen niet toereikend zijn om het eventuele nieuwe programma niet budgettair neutraal te kunnen realiseren.

- *Valleipark*

Voor Valleipark is recent een wijzigingsovereenkomst gesloten met de ontwikkelaars. In deze wijzigingsovereenkomst is de ondergrens voor wat betreft de minimaal te realiseren grondopbrengst die de gemeente ontvangt, verder opgehard. Mocht deze grondopbrengst niet gehaald kunnen worden, dan heeft de gemeente de mogelijkheid afscheid te nemen van de ontwikkelaars. Alsdan zal een nieuwe afweging plaats dienen te vinden over de voortzetting van het project. De eerste verkoop van vrije kavels in Valleipark verloopt voorspoedig verloopt.

- *Hamersveldseweg 136 e.o.*

Voor het project Hamersveldseweg 136 e.o. wordt nog eens expliciet gewezen op het marktrisico.

- *Niet-gemeentelijke grondexploitaties*

Voor de Biezenkamp en Groot Agteveld geldt dat het risico vooral bij de ontwikkelaar van het gebied ligt, maar ook dat de financiën van deze beide projecten onder druk staan. Voor Groot Agteveld is in 2013 een wijzigingsovereenkomst gesloten met de ontwikkelende partij.

Zoals eerder in dit stuk al uitgebreid is toegelicht, wordt op dit moment overlegd over een oplossing voor de gerezen problemen in het project Biezenkamp. Ondanks dat het uitgangspunt is dat de gemeente geen nadeel van een mogelijke oplossing mag ondervinden, is het waarschijnlijk dat een oplossing wel tot meer betrokkenheid van de gemeente gaat leiden. Waar de gemeente tot nu toe slechts faciliterend optrad, is het aannemelijk dat de gemeente zich ook in financiële zin actiever met het vlot trekken van het project zal moeten bemoeien. Het risicoprofiel van het project zou daarmee evenredig hoger worden.

De risico's voor het deelproject De Plantage liggen voor het grootste deel bij de projectontwikkelaar van het project (Van Wijnen). De risico's die de gemeente loopt hebben voornamelijk betrekking op het optreden van vertraging.

De overige risico's in deze projecten hebben voornamelijk betrekking op vertraging en de daaruit voortvloeiende rente-effecten.

Schammer

Risico's die zich nog voor kunnen doen zijn met name gelegen in het mogelijkereis niet volledig binnen krijgen van de verwachte aankoopsubsidie.

7.2 Risicobeheersmaatregelen

De hierboven weergegeven risico's zijn uitvoeriger beschreven in de Monitor kredietcrisis Grondbedrijf december 2013. In dat stuk zijn ook uitgebreid de maatregelen opgenomen die zijn getroffen om de risico's te beheersen.

In hoofdlijnen zijn er 2 maatregelen getroffen:

- In de eerste plaats zijn, net als vorig jaar, de projecten Valleipark en Hamersveldseweg 136 e.o. 'losgekoppeld' van de overige projecten. Daar is dit jaar het project Tabaksteeg bijgekomen. Omdat dit projecten zijn die, ondanks dat ze een substantieel risico met zich meebrengen, in ieder geval budgettair neutraal zullen eindigen, is het niet nodig voor deze projecten geld te reserveren of een voorziening te treffen. Hiermee zijn deze risico's niet opgelost, maar wel in financiële zin afgedekt.
- De tweede maatregel die is getroffen, is dat een aantal voorzieningen is getroffen danwel dat geld is gelabeld in de Algemene Reserve Grondbedrijf. Voor grondexploitaties met een negatief resultaat, met name veroorzaakt door de 'harde' risico's als kostenpost op te nemen in de grondexploitatie, is een voorziening gevormd. Het betreft de volgende getroffen voorzieningen:

▪ Voorziening Buitenplaats	€ 4.970.000
▪ Voorziening De Biezenkamp *	€ 2.255.000
▪ Voorziening Groot Agteveld	<u>213.000</u> +
	€ 7.438.000

Voor de zachtere risico's, zoals benoemd in de paragraaf 'Risico's per project' en die volgen uit de analyse in de Monitor kredietcrisis Grondbedrijf december 2013, wordt ter grootte van het totaalbedrag aan risico's een bedrag gelabeld binnen de Algemene Reserve Grondbedrijf. Dit betreft in totaal een bedrag van € 1.800.000, waarmee het totale bedrag dat gereserveerd is om risico's op te vangen uitkomt op € 7,133 mln..

* De voorziening voor De Biezenkamp bestaat enerzijds uit een deel van € 150.000 dat het gevolg is van de kredietcrisis. Anderzijds bestaat het uit een deel van € 2.072.000 dat het gevolg is van het tekort dat bij het vaststellen van de grondexploitatie al door de raad is geaccordeerd.

7.3 Weerstandsvermogen Grondbedrijf

De ratio weerstandsvermogen wordt als volgt berekend: het beschikbaar weerstandsvermogen gedeeld door het benodigde weerstandsvermogen. Voor het Grondbedrijf streeft de gemeente naar een ratio van minimaal 1,0. Bij het bepalen van de norm voor de hoogte van de ratio is het van belang te onderkennen dat deze ratio een momentopname betreft. Het in exploitatie nemen van een project kan bijvoorbeeld voor een verhoging zorgen van het benodigde weerstandsvermogen. Daarentegen kan het afsluiten van een winstgevend project, het beschikbare weerstandsvermogen doen toenemen als gevolg van de winstneming. Vastgesteld is

dan ook bij het Grondbedrijf te werken met een zogenaamde 'bandbreedte'. Dit voorkomt dat bij een tijdelijke afwijkende omvang er direct maatregelen dienen te worden genomen. De bandbreedte bedraagt 20% zowel naar boven als naar beneden, wat resulteert in een bovengrens van 1,2 en een ondergrens van 0,8.

De 2 componenten van deze ratio worden als volgt bepaald:

- Het beschikbaar weerstandsvermogen: dit is het vrij besteedbare deel van de Algemene Reserve Grondbedrijf. Als rekening wordt gehouden met de voorgestelde bestemming van het jaarrekeningresultaat Grondbedrijf 2013 als gevolg van de winstneming 't Zicht van € 0,1 mln. komt het beschikbaar weerstandsvermogen op € 1,263 mln.
- De berekening van het benodigde weerstandsvermogen grondbedrijf is (deels) gebaseerd op de IFLO-norm. De IFLO-norm is vanuit het Ministerie van Binnenlandse Zaken opgesteld. Deze IFLO-norm relateert de hoogte van de benodigde weerstandsvermogen aan de boekwaarden van de complexen en de nog te maken kosten. In Leusden houden we bij de berekening van deze norm tevens rekening met de nog te realiseren opbrengsten. Voor 2014 komt deze berekening uit op € 2,102 mln.

Met de bovenvermelde cijfers ten aanzien van het beschikbare en benodigde weerstandsvermogen komt de ratio van het weerstandvermogen over 2014 uit op:

Ratio: <u>beschikbaar weerstandvermogen</u>	=	<u>1.263</u>	=	0,6
<u>benodigd weerstandsvermogen</u>		<u>2.102</u>		

Geconcludeerd kan worden dat de ratio van 0,6 buiten de gewenste bandbreedte valt en het weerstandsvermogen op dit moment niet toereikend is. Op grond van de Nota Risicomanagement en Weerstandsvermogen (2010) zal het college zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk binnen één jaar een voorstel doen om het beschikbare weerstandsvermogen te verhogen.

In onderstaande tabel wordt een overzicht gegeven van het verloop van de ratio weerstandsvermogen van het Grondbedrijf over de jaren 2011 t/m nu.

	2011	2012	2013	2014
Ratio weerstandsvermogen	1,3	1,2	0,8	0,6

Zoals duidelijk wordt uit deze tabel is het weerstandsvermogen van het Grondbedrijf de afgelopen jaren steeds afgenomen, van boven de bandbreedte in 2011 naar onder de bandbreedte nu. De oorzaak hiervan is vooral gelegen in de kredietcrisis, de gevolgen die dit heeft voor de grondexploitaties en de benodigde getroffen voorzieningen.

Daarnaast wordt voor alle aanwezige risico's, zoals die blijken uit de Monitor Kredietcrisis Grondbedrijf december 2013 en deze actualisatie, op basis van een middenscenario, een bestemmingsreserve dan wel een voorziening gevormd. Hiermee zijn alle risico's met betrekking tot de kredietcrisis op een afzonderlijke wijze afgedekt en deze zijn dan ook niet meegenomen in de berekening van de ratio.

Gesteld kan worden dat de gemeente Leusden een behoedzaam financieel beleid voert, door naast het conform de IFLO-norm benodigde weerstandsvermogen voor de verschillende projecten nog separate risicovoorzieningen te treffen.

7.4 Conclusie risico's

De risico's die de verschillende projecten nog met zich mee brengen, zijn begin 2013 uitgebreid geïnventariseerd en beschreven in de Monitor Kredietcrisis Grondbedrijf december 2013. Bij de nu voorliggende Actualisatie grondexploitaties 2014 is met name het risico voor het project Biezenkamp actueel geworden, aangezien de gemeente nu mee-overlegd wordt over het oplossen van het probleem. Dit kan betekenen dat bepaalde risico's naar de kant van de gemeente komen. Voor de gesignaleerde risico's is de verwachting dat deze binnen de gevormde voorzieningen in het kader van de kredietcrisis of binnen de project-specifieke voorzieningen opgevangen kunnen worden. In totaal is voor een bedrag van € 7,133 mln. gereserveerd voor het opvangen van optredende risico's.