

Verslag van de Avond van Leusden, Informatieronde Ruimte, Actualisatie grondexploitaties 2014, op 22 mei 2014 in vergaderzaal 6, van het gemeentehuis te Leusden

Aanwezig: Fractieleden
De heren G.J. Bosland, D. den Boer, M.T.M. Sturkenboom, M.G. Vink
Mevrouw M.E. Mellink
Voorzitter
De heer T.C.M. Wildenburg
Griffier
Mevrouw J.S.Y. Houtman
Namens college
De heren A.J. Dragt, H.A.W. van Beurden en J. Overweg, wethouders
Namens gemeente:
R. Tuitert, beleidsadviseur
Verslag: Mevrouw C.J. Velt (MKW secretariaatsservices)
Pers:
Publiek: Aanwezig

Agenda	Verslag
Opening 21.15-21.45 uur	De voorzitter opent de informatieronde om 21.15 uur. De grondexploitaties van het Grondbedrijf worden jaarlijks herzien. Dit is noodzakelijk in verband met de risico's. Doelstelling van de actualisatie is onder meer inzicht verschaffen in de financiële stand van de ruimtelijke projecten als onderdeel van de financiële positie van de gemeente. De actualisatie geeft ook inzicht in eventuele maatregelen verliezen op te vangen. Het college vraagt de raad de actualisatie 2014 vast te stellen voor Valleipark, Hamersveldseweg 136, locaties Leusden-Zuid, Tabaksteeg, De Plantage, Groot Agteveld en De Schammer. Er zijn twee versies van het rapport 'Actualisatie grondexploitaties 2014': een openbare en een iets uitgebreidere geheime versie.
Actualisatie grondexploitaties 2014	<p>De voorzitter geeft aan dat het raadsvoorstel een openbaar en een geheim gedeelte kent. Eventuele vragen over het geheime deel worden in een besloten vergadering aansluitend aan de openbare vergadering behandeld. Op voorhand zijn er geen vragen over het geheime stuk.</p> <p>Wethouder Dragt geeft aan dat het rapport Actualisatie grondexploitaties een kleine inconsistentie bevat. Op pagina 23 staat een overzicht aan voorzieningen voor een totaalbedrag afgerond op € 7,4 miljoen. Daar staat ook vermeld dat er € 1,8 miljoen bestemmingsreserves zijn. Er staat vermeld dat dit samen een bedrag vormt van € 7,133 miljoen. Het juiste bedrag staat vermeld op pagina 11, namelijk € 9,233 miljoen. Dat bedrag moet ook worden vermeld op pagina 25.</p> <p>De ratio weerstandsvermogen is in de afgelopen jaren teruggelopen. Dat heeft te maken met de crisis. Gronden kunnen niet worden verkocht voor de prijzen zoals in het verleden is bedacht. Destijds is afgesproken de weerstandsratio te behouden op een percentage tussen de 0,8 en 1,2. Wanneer de ratio beneden de 0,8 zakt moet het college binnen een jaar met voorstellen komen om de ratio weer terugbrengen binnen de normering zoals is afgesproken. Het op peil brengen van de weerstandsratio is geen kwestie van dekking. Voor alle projecten met een zeker risico zijn bestemmingsreserves opgenomen. Voor risico's die niet zijn voorzien in de</p>

projectrisico's is een extra bestemmingsreserve opgenomen. Er is een vrij beschikbare bestemmingsreserve van € 1,2 miljoen binnen het Grondbedrijf om risico's op te vangen. Op het moment dat er een risico dreigt, wordt daarvoor vrijwel direct een bestemmingsreserve opgeroepen. Om die reden verwacht hij geen grote verschuivingen. Als de raad de reserves weer binnen de normering van 0,8 tot 1,2 wil brengen, kan worden overwogen om uit de Algemene reserves van de gemeente een bedrag naar het grondbedrag over te brengen.

Uiteindelijk is de norm van 0,8 weerstandsratio voor het Grondbedrijf ingevoerd om te voorkomen dat gelden voor andere projecten ingezet kunnen worden. Daarnaast is het een buffer voor het Grondbedrijf om risico's en tegenvallers op te vangen. Door de kredietcrisis staat de ratio nu op 0,6. Door een aantal aanpassingen kan de ratio hoger maar ook nog lager worden. Op dit moment is er geen financieel probleem, ook niet als de ratio op 0,6 staat.

In het rekenschema is nu overzichtelijk gemaakt welke consequenties dat heeft. Er zou overwogen kunnen worden de grondprijzen te verhogen waardoor de ratio wellicht stijgt naar 0,8. Het is dan wel de vraag of de grond dan nog wordt verkocht.

Voor de projecten Buitenplaats en Biezenkamp heeft nog geen herziening plaatsgevonden. Voor beide projecten zijn al forse voorzieningen getroffen. Voor de Buitenplaats is een ruime voorziening getroffen omdat het college voorziet dat daar niet volgens planning gebouwd kan worden. Er wordt gekeken welke oplossing mogelijk is en als gevolg daarvan is de grondprijs voor de Buitenplaats afgeroomd. Over de uitwerking moet de gemeente in gesprek met de provincie en de ondernemers. Binnenkort komt het college met een plan voor een andere invulling voor de Buitenplaats. Daarin is conservatief begroot.

De Biezenkamp is ook buiten de actualisatie gehouden. Er zijn gesprekken gaande tussen de ontwikkelaar en de WSL. Op korte termijn komt het college met een financieel plaatje over dat project.

De absolute minimumgrens voor de weerstandsratio is niet genoemd. De grens die destijds is afgesproken ligt tussen de 0,8 en 1,2. De absolute minimumgrens is nul en dan is er geen reserve in het Grondbedrijf voor onvoorziene omstandigheden. Er is afgesproken een buffer aan te houden en daarvan wordt nu gebruikgemaakt.

Een ratio van 1 is prima, daarmee is er veel reserve om alle onvoorziene risico's op te vangen. Dat is goed in tijden dat er veel geld te besteden is. Er is nog steeds een vrij besteedbare reserve van € 1,2 miljoen. Daarmee komt de ratio op de norm van 0,6. Het verschil tussen een ratio van 0,6 en 0,8 is een bedrag van € 400.000,00. Als de ratio nog verder zakt, moeten de maatregelen die getroffen moeten worden om weer op een ratio van 0,8 te komen met de raad worden afgesproken.

Als de ratio van 0,8 gehandhaafd moet worden, dan moet worden geschoven tussen de algemene reserve van de gemeente en de algemene reserve van het Grondbedrijf.

Spreker heeft uitgelegd hoe de reserves zijn opgebouwd. In de komende periode komt het college met verdere maatregelen. Voor de Biezenkamp en de Buitenplaats heeft het college stevige voorzieningen getroffen. Wanneer dat niet leidt tot een verhoging van de weerstandsratio naar 0,8,

zoals met de raad is afgesproken, moeten daarover opnieuw afspraken worden gemaakt. Dan komt het college met andere voorstellen. Als er verschuivingen plaatsvinden vanuit de algemene reserve naar de reserves van het Grondbedrijf kan het zijn dat de gemeente als geheel onder de weerstandratio van 0,8 zakt. Dan moet daarnaar worden gekeken. Spreker wil niet makkelijk doen over het feit dat het weerstandsvermogen Grondbedrijf is gezakt. Hij heeft de oorzaken daarvan willen aangeven. De basisoorzaak zijn de ontwikkelingen in de markt.

Bij een volgende versie van de risicoanalyse wordt een kaart bijgevoegd.

Wethouder **Overweg** heeft geen nieuwe ontwikkelingen te melden over de Biezenkamp. Hij hoopt in juli a.s. met een voorstel over de Biezenkamp te komen, maar dat is geen harde toezegging. Op pagina 9 staat de uitdrukking 'alle partijen'. Dat zijn de drie partijen die daar aan de slag zijn, dat is niet de eigenaar van Ossensteegje 5.

Wethouder **Dragt** zegt dat zwartste scenario voor de Buitenplaats is dat daar niets meer wordt gedaan. Hij gaat ervan uit dat er wel een en ander gerealiseerd wordt op de Buitenplaats. Om te komen tot het minst slechte scenario worden onderhandelingen met de provincie gevoerd.

De heer **Tuiter** zal enkele tekstuele aanpassingen doorvoeren. Het gaat om aanpassingen op pagina 19 en 22.

Wethouder **Dragt** geeft aan dat de vraag over de voorwaarden van het nieuwe tankstation aan Groene Zoom schriftelijk wordt beantwoord.

Spreker geeft aan dat het college uitgaat van een kostenstijging van 2% bij alle grondexploitaties. Daarin is de inflatie meegenomen. Er wordt uitgegaan van een rentepercentage van 1% omdat dit de daadwerkelijke rente is.

De heer **Tuiter** vult aan dat er wordt gerekend met een bepaald inflatiepercentage. Als dat is meegerekend wordt het saldo eindwaarde weer teruggerekend naar nu. Hoeveel moet er worden gereserveerd om aan het einde een bepaald saldo te realiseren. Daarin is de inflatie van 2% meegeerekend. Het contant maken van gelden is een grootheid die losstaat van de inflatie.

Wethouder **Dragt** verwacht dat de kavels aan de Hamersveldseweg 136 verkocht kunnen worden. De verkoop kan wat langer duren waardoor er wellicht meer rentekosten zijn te verwachten. Het is een locatie die goed in de markt ligt en waar zich in de toekomst bedrijven kunnen vestigen.

Wethouder **Van Beurden** geeft aan dat er in de Tabaksteeg is gesproken over het vrijhouden van de busbaan. Daar zijn voorwaarden aan verbonden en daarover is nog een verkeerkundige discussie gaande. Hij verwacht dat partijen daaruit zullen komen. Er wordt nog gestudeerd op de raming van het budget van € 200.000,00.

Wethouder **Dragt** zegt dat het college denkt de grond langs de Schammer in een later stadium nog aan Rijkswaterstaat te kunnen verkopen. Als daar nu een prijs aan wordt gehangen, krijgt Rijkswaterstaat inzicht in de onderhandelingspositie van de gemeente.

Wethouder **Van Beurden** geeft aan dat er voorzieningen zijn getroffen voor projecten die langer lopen. Dat geldt ook voor Leusden-Zuid. Dat project wordt in 2014 nog opgepakt.

Het voorstel gaat als debatstuk naar de raad.

De **voorzitter** sluit de informatieronde om 21.45 uur.