

**Verslag** van de Avond van Leusden, Uitwisseling Monitor Grondbedrijf op 27 november 2014 in vergaderzaal 6 van het gemeentehuis te Leusden

**Voorzitter:** De heer K. Roskam

<b>Agenda</b>	<b>Verslag</b>
Opening	<p>De <b>voorzitter</b> opent de uitwisseling om 21.34 uur. Het college heeft op 18 november jl. de Risicomonitor Grondbedrijf december 2014 besproken en vastgesteld. De Risicomonitor Grondbedrijf is de jaarlijks terugkerende opvolger van de Monitor Kredietcrisis. In tegenstelling tot voorgaande jaren vindt de bespreking in de openbaarheid plaats.</p>
Monitor Grondbedrijf 21.30 - 22.15 uur	<p>Wethouder <b>Dragt</b> leidt de uitwisseling in. Hij meldt dat deze bespreking openbaar is. De consequentie daarvan is dat hij niet in kan gaan op specifieke gevallen. De Monitor Grondbedrijf gaat over de risico's die de gemeente loopt. Langzaam maar zeker gaat het beter en is er een voorzichtig herstel, ook op de woningmarkt. De vrije kavels in de Tabaksteeg en de kavels in Valleipark zijn in redelijke tijd allemaal verkocht. Tegelijkertijd is het duidelijk dat het nog wel risicovol is. De gemeente moet voorzichtig zijn en blijven.</p> <p>In het overzicht staat een tabel die een aantal keer terugkomt in verschillende vormen. Daarin worden getalsmatig de risico's weergegeven. Er is onderscheid gemaakt tussen de gemeentelijke grondexploitatie, niet-gemeentelijke grondexploitatie en investeerders.</p> <p>Op De Buitenplaats wordt zeker geen hoogwaardige kantooromgeving gerealiseerd. De gemeente kijkt nu wat er wel te realiseren is. Er zijn wel voorzieningen getroffen en ook de risico's zijn geschetst. De provincie bemoeit zich er ook mee. Het gebied valt net binnen de rode contouren, maar er moet een groene geleidingszone gerealiseerd worden. Als Leusden niet tijdig actie neemt, neemt de provincie het initiatief. De provincie neemt bestaande plannen voor kantoren uit de markt. Leusden wil zelf het heft in handen nemen.</p> <p>Voor de Hamersveldseweg geldt geen financieel risico. Het brengt minder op dan verwacht, maar er hoeven geen voorzieningen te worden getroffen.</p> <p>De ratio tussen beschikbaar en benodigd weerstandsvermogen komt op 0,8. Dit is net binnen de door de raad vastgestelde bandbreedte van 0,8 tot 1,2. Vanuit het project Tabaksteeg volgt dit jaar nog een storting van € 700.000,00. Daarmee groeit de weerstandsratio naar 1,2.</p> <p>De wethouders beantwoorden de vragen.</p> <p>Wethouder <b>Dragt</b> antwoordt dat een zin op pagina 6 niet klopt: 'Ook de termijn dat woningen te koop staan, loopt langzaam terug, evenals het aantal transacties.' Dit wordt aangepast.</p> <p>Op pagina 16 bovenaan gaat het over kruispunt Groene Zoom/Randweg, maar dat moet zijn kruispunt Zuiderinslag/Groene Zoom. Dit wordt aangepast.</p> <p>Op pagina 19 staat dat er geen risico's zijn bij de Biezenkamp, maar dat moet zijn 'geen nieuwe risico's'. Risico's uit het verleden tellen niet meer</p>

mee.

Wethouder **Overweg** antwoordt dat de verkoop in Achterveld tegenvalt. Hij heeft daarover overleg gehad. Voor de appartementen lijken er garanties te komen van WSL. Dan kan de gemeente ook de subsidies veilig stellen. De gemeente heeft uitstel gekregen en zoals het er nu uitziet kan in april 2015 gestart worden. Voor de rest van het project is de gemeente geen risicodragende partij.

Wethouder **Dragt** antwoordt dat de procedure bij het tankstation Zuiderin-slag/Groene Zoom niet fout is gegaan. Een inwoner heeft bezwaar ingediend tegen de VRI, want hij vond dat er een rotonde moest komen. Het bezwaar heeft geen opschortende werking. Daarom is met de werkzaamheden gestart en wordt het werk aan het einde van het jaar opgeleverd. Bovendien is het efficiënter om de reconstructie en het bouwrijp maken van het tankstation in één keer te doen. De gemeente voelt zich zodanig zeker van de gevolgde procedure en heeft goede argumenten om niet voor een rotonde te kiezen. Daarom neemt de gemeente nu een klein risico. De gemeente heeft hierover ook met bezwaarmaker gesproken.

Wethouder **Dragt** kent de scenario's voor De Buitenplaats niet. Ernst & Young zal vragen naar de concrete invulling van het plan, de groene geleidingszone en de prijzen.

De heer **Tuiter** vult aan dat de scenario's algemeen en globaal zijn op kengetalniveau. Het zou kunnen dat er overeenstemming is tussen de geschetste scenario's van Ernst & Young en de genoemde kansrijke functies. Hij weet niet om welke bedragen het gaat.

De heer **Tuiter** antwoordt dat ten opzichte van de vorige monitor het bedrag dat daadwerkelijk opzij is gezet € 1,8 miljoen is. Dan komt het gereserveerde totaal uit op € 3,9 miljoen.

Wethouder **Dragt** antwoordt dat het verloop van de cijfers niet past in de Monitor Grondbedrijf. Het overzicht, het verloop en de voorzieningen komen uitgebreid aan bod in het grondexploitatieoverzicht.

De heer **Tuiter** vult aan dat het ook te maken heeft met het omzetten van de Monitor Kredietcrisis naar de Monitor Grondbedrijf. Het doel was de risico's van de kredietcrisis voor Leusden helder te krijgen. Wat in het verleden is geweest, is geweest. Het heeft geen zin om dat weer te bespreken. Het gaat om twee niet-vergelijkbare grootheden.

Wethouder **Dragt** vult aan dat volgend jaar wel het verloop te zien is.

Wethouder **Dragt** antwoordt dat het uitgangspunt van de provincie is om de plancapaciteit kantoren met 50% terug te brengen in de provincie. Leusden wil een bijdrage leveren met een reductie van 70%. Omdat Leusden een grote bijdrage levert aan de wens van de provincie, wil hij er wel iets voor terug. Er is behoefte aan werkgelegenheid en De Buitenplaats is een A-locatie. De gemeente wil er passende bedrijven realiseren, maar de provincie wil er eerst groen van maken en later beslissen. Leusden wil zelf kunnen beslissen en dat is de inzet bij de provincie. Leusden wil bijvoorbeeld van 5 ha bedrijventerrein naar 8 ha. De provincie heeft een visie op bedrijventerreinen en is niet meegaand. De provincie rekent de kantoren

Sluiting

tot haar terrein en zadelt de gemeente daarmee op. Er zijn scenario's met kwaliteit nodig om de provincie te overtuigen. De provincie heeft de structuurvisie ter inzage liggen en wil in 2016 haar stempel erop zetten. Daarom moet de gemeente ook sneller acteren en in 2015 besluiten.

Over De Plantage is een hele correspondentie gaande, maar De Plantage is geen gemeentelijk eigendom en dus ook geen risico voor de gemeente. In het begin wilde de gemeente ook op De Plantage de kantoren eruit hebben, maar de gemeente is toch tegemoetgekomen aan de ontwikkelaar. Er is geen sprake van verleggingsrisico.

Het Valleipark is een project met nog enig risico.

Wethouder **Overweg** geeft aan dat zodra de financiële positie van Leusden in het geding is, de gemeente de stukken dan nooit openbaar maakt. De gemeente heeft heel scherp gekeken wat vrij te geven over de Biezenkamp, maar er blijven gewoon stukken geheim.

Wethouder **Van Beurden** voegt toe dat de raad over geheimhouding besluit.

Wethouder **Dragt** antwoordt dat de weerstandsratio een factor is die berekend wordt door de beschikbare weerstandscapaciteit van € 1.281.110 miljoen te delen door de benodigde weerstandscapaciteit van € 1.674.780. Dan komt de weerstandsratio uit op 0,77. Hij heeft dat afgerond naar boven, naar 0,8. Hij wil er helder en open over zijn en zal het getal weergeven met twee cijfers achter de komma.

De **voorzitter** sluit de uitwisseling om 22.11 uur.