

Verslag van de Avond van Leusden, informatieronde Bestuur over de actualisatie grondexploitaties gehouden op 10 september 2015 in de raadzaal van het gemeentehuis te Leusden

Aanwezig: Fractieleden
De heren W.H. van den Brink, J. Mülder, P.H. Lensselink, B.A. Piersma en M.T.M. Sturkenboom
Voorzitter
De heer K. Roskam
Griffier
Mevrouw P.F.G. McLaughlin
Namens college en gemeente
De heren A. Dragt, H.A.W. van Beurden, J. Overweg, wethouders
Tevens aanwezig:
B. de Brouwer, concerncontroller
R. Tuitert, financieel adviseur grondbedrijf
Verslag: Mevrouw C.J. Velt (MKW secretariaatsservices)
Pers: Afwezig
Publiek: Aanwezig

Agenda	Verslag
Opening	<p>De voorzitter opent de informatieronde om 22.15 uur. Het college stelt de raad voor om de geactualiseerde grondexploitaties vast te stellen van Valleipark, De Biezenkamp, Hamersveldseweg 136 e.o., Tankstation Groene Zoom, locaties Leusden-Zuid, Tabaksteeg intern, De Plantage en Groot Agteveld. Ook wordt voorgesteld om de restantkredieten beschikbaar te stellen. De totale grondexploitatie is in financiële zin gezond. Dat komt ook tot uiting in het weerstandsratio van 1,59%. Deze ratio ligt 0,4% boven het normpercentage van 1,2%.</p>
Actualisatie grondexploitaties 22.15 -23.00 uur	<p>De heer Mülder heeft met belangstelling kennisgenomen van de actualisatie grondexploitaties. D66 is blij met de openbaarheid van de stukken. Om dit stuk goed te kunnen beoordelen is zijn fractie op zoek gegaan naar de kaders die bij dit stuk horen. Diverse stukken heeft hij wel kunnen vinden maar de nota Financiële Beleidskaders Grondbedrijf 2009 heeft hij niet kunnen vinden. Kunnen die ook openbaar worden gemaakt? In de nota werd ook verwezen naar de geactualiseerde grondprijzenbrief. Deze heeft hij ook niet kunnen vinden. Kan die ook openbaar gemaakt worden?</p> <p>Wethouder Dragt antwoordt dat de nota Financiële Beleidskaders 2015 in de volgende raadsyclus naar de raad komt. Die is daarmee dan ook openbaar. De grondprijzenbrief is een notitie die aan het college is gericht. Deze is tot nu toe niet openbaar. Het betreft een door het college vastgestelde brief op basis van de uitgangspunten zoals de raad die in de volgende periode krijgt toegestuurd.</p> <p>De heer Mülder zegt dat op dit moment de nota Financiële Beleidskaders uit 2009 nog van kracht is. Deze zou hij graag alsnog ontvangen.</p> <p>De heer De Brouwer zegt dat de nieuwe nota Financiële Beleidskaders eraan komt. De huidige vigerende nota zal alsnog naar de raad worden gestuurd.</p> <p>De heer Sturkenboom vraagt of de wethouder wat meer kan vertellen over de Buitenplaats. Kan de wethouder daarover iets meer perspectief geven. In de risicoparagraaf staat dat daar wel aandacht voor is maar</p>

spreker is benieuwd in welke richting hij dan moet denken. Leusden zit ver boven het afgesproken ratio en het lijkt hem logisch dat een deel wordt teruggestort naar de algemene reserve.

Wethouder **Dragt** zegt dat voor de Buitenplaats de visie Werklocaties door de raad is vastgesteld. In die visie is een aantal randvoorwaarden voor de ontwikkeling van de werklocaties opgenomen, waaronder de Buitenplaats. De huidige kantoorbestemming van de Buitenplaats wordt in het nieuwe bestemmingsplan op een andere manier ingevuld. Als basis voor dat nieuwe bestemmingsplan gelden twee documenten namelijk de visie Werklocaties en de Detailhandelsvisie. De Detailhandelsvisie is in concept gereed en komt binnenkort naar de raad. Op het moment dat de Detailhandelsvisie door de raad is vastgesteld vormen die twee documenten de basis om tot een nieuw bestemmingsplan te komen. Daarmee wordt het bestemmingsplan nader ingevuld en wordt een nieuwe grondexploitatie voor het gebied vastgesteld. Voor de Buitenplaats zijn voorzieningen getroffen want op basis van de oude grondexploitatie zou deze een opbrengst moeten geven van ongeveer € 9 miljoen. Het college gaat er niet van uit dat er een opbrengst van € 9 miljoen wordt gerealiseerd. Het college heeft een jaar de tijd gekregen om met voorstellen te komen voor de reserve Grondbedrijf. Terugkijkend naar de vorige actualisatie zijn grote fluctuaties te zien in de cijfers. Het college neemt dit jaar om te kijken hoe dat zich verder ontwikkelt. Als er een structureel overschot is op de grondexploitatie zal worden besloten of het teruggestort wordt naar de algemene reserve of dat er een andere bestemming aan wordt gegeven. Vooralsnog houdt het college de reserve graag binnen het Grondbedrijf om eventuele fluctuaties op te vangen.

De heer **Van den Brink** zegt dat de ratio is verhoogd omdat het bedrag van het fonds Bovenwijkse voorzieningen eruit is gehaald. Dit bedrag van € 500.000,00 is eruit gehaald op verzoek van de accountant. Moet om die reden het bedrag dan niet uit het grondbedrijf worden gehaald?

Voor het project in Leusden-Zuid is besloten dit niet verder in ontwikkeling te brengen. Is het niet verstandig om de contouren die destijds zijn bekeken opnieuw tegen het licht te houden? Als het Valleipark klaar is, staat het volgende project klaar om in ontwikkeling te nemen.

Wethouder **Dragt** zegt dat over de ontwikkellocatie in Leusden-Zuid afspraken zijn gemaakt met marktpartijen. Heijmans is de ontwikkelaar geweest van het gebied Tabaksteeg en dat biedt mogelijkheden voor ontwikkelingen in Leusden-Zuid. In overleg met de markt wordt gekeken of er niet te veel locaties tegelijkertijd in de markt worden gebracht. Het bedrag van € 500.000,00 uit het fonds Bovenwijks zou uit de grondexploitatie gehaald kunnen worden. Vooralsnog vormt het een onderdeel van de grondexploitatie. Het college stelt voor dit bedrag niet direct uit het Grondbedrijf te halen. Als in het kader van de grondexploitatie blijkt dat het om een structureel bedrag gaat, kan daarover in een later stadium alsnog een besluit over worden genomen.

De heer **Van den Brink** vraagt of er overleg met de accountant is geweest om dat bedrag binnen het grondbedrijf te houden.

De heer **Piersma** leest dat er een verwachte opbrengst is vanuit bepaalde projecten. Er wordt nu al aangegeven dat van dat bedrag een deel wordt

afgeroomd naar het fonds Bovenwijks. De accountant geeft aan dat er niet nog meer mag worden afgeroomd voordat het project is afgerond. Als er aan het eind van het project een bedrag overblijft, kan op dat moment worden besloten het bedrag over te maken naar het fonds Bovenwijks. Het genoemde bedrag mag nu niet uit het grondbedrijf worden gehaald. Pas als opbrengst is gerealiseerd mag worden bepaald wat er met de opbrengst wordt gedaan. Als het bedrag uit het grondbedrijf wordt gehaald staat nergens meer beschreven dat het bedrag was bedoeld voor het fonds Bovenwijks. Daarom moet worden afgesproken dat als het project wordt afgerond dit bedrag wordt overgeboekt naar het fonds Bovenwijks.

Wethouder **Dragt** zegt dat het fonds Bovenwijks een potje is dat geen specifieke bestemming heeft. Het gaat er vooral om wat de gemeente met het fonds Bovenwijks wil realiseren.

Wethouder **Van Beurden** wil terughoudend zijn als het gaat om nieuwe locaties. De Bieshaar is heel goed verlopen en inmiddels is er meer belangstelling vanuit de markt voor dergelijke locaties. Er liggen nog oude intenties met de WSL en die worden op dit moment opgepakt.

De heer **Van den Brink** zegt dat de gemeenten nogal eens het verwijt krijgen dat zij geen grond willen verkopen voor huurwoningen. Is het het overwegen waard om op een van de locaties toch duurdere huurwoningen te bouwen zoals nu ook op de burgemeester de Beaufortweg gebeurt.

Wethouder **Van Beurden** zegt dat er wel kaders liggen. Het is goed om te verkennen of oude plannen alsnog opgepakt kunnen worden maar er zijn ook andere partijen die aanbiedingen doen. Voor het college gaat het om het programma en waar de markt op wil inspringen. Daarna komt de gronduitgifte en de grondprijs aan de orde.

De heer **Mülder** zegt dat de ratio weerstandsvermogen er in 2014 minder gunstig uitzag. Vindt de wethouder deze ratio een goed instrument om te gebruiken.

Wethouder **Dragt** antwoordt dat deze ratio een goed instrument is. Er zitten wel variaties in. Binnen het grondbedrijf moet een zekere mate van reserve aangehouden worden. Het is goed als een marge wordt aangehouden waardoor niet gelijk een beroep op de algemene reserve gedaan hoeft te worden. Het is goed om een buffer te hebben binnen het grondbedrijf maar deze mag niet te groot zijn. Hij vindt dat de huidige ratio een goede ratio is om mee te werken. Met deze ratio kunnen binnen het grondbedrijf risico's worden opgevangen. Op het moment dat de ratio aan de onder- of de bovenkant afwijkt moet worden gekeken hoe zich dat in de tijd ontwikkeld.

De heer **Sturkenboom** vraagt of al meer bekend is over de Maanweg. Het is hem bekend dat dit niet aan de gemeente maar aan de projectontwikkelaar is. Wel zijn er door de gemeente kaders voor bepaald. Kan daarover nadere informatie worden gegeven?

Wethouder **Van Beurden** antwoordt dat de grond van Den Treek/Henschoten is. Heijmans heeft het eerste recht om te bouwen. Het college heeft een voorzichtig kader meegegeven gekoppeld aan het woord: maatschappelijke meerwaarde. Daarbij is aangegeven dat dit met

Sluiting

de raad nog besproken moet worden waarbij maatschappelijke meerwaarde voor het college betekent: meer diversiteit in het woonprogramma. Tot op heden ligt er geen programma en zijn er geen tekenen dat er verder wordt ontwikkeld.

De heer **Lensselink** spreekt zijn tevredenheid uit over de helderheid van de stukken.

De heer **Mülder** vraagt of er een volgende keer bij de stukken een kaart gevoegd kan worden zodat duidelijk is om welke locaties het gaat.

Wethouder **Dragt** geeft aan dat dit uitvoerbaar is.

Het voorstel gaat als hamerstuk door naar de raad.

De **voorzitter** sluit de informatieronde om 22.50 uur.