

Actualisatie

Grondexploitaties

2015

Gemeente Leusden
Afdeling Bedrijfsvoering, Grondbedrijf
Juni 2015

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave.....	2
1. Samenvatting en conclusies.....	3
1.1 Verschillen met de actualisatie van 2014	3
1.2 Risico's	4
1.3 Voorzieningen en bestemmingsreserves.....	4
1.4 Eindconclusie.....	5
2. Inleiding Actualisatie grondexploitaties 2015.....	6
2.1 Parameters	6
2.2 Algemene uitgangspunten actualisatie	7
2.3 Specifieke uitgangspunten actualisatie.....	8
2.4 Relatie met 'Risicomonitor Grondbedrijf december 2014'	9
3. Gemeentelijke grondexploitaties.....	10
3.1 De Buitenplaats.....	10
3.2 Valleipark	11
3.3 Hamersveldseweg 136 e.o.	12
3.4 Locaties Leusden Zuid	13
3.5 Tankstation Groene Zoom.....	13
3.6 Groot Krakhorst.....	14
4. Niet-gemeentelijke grondexploitaties	14
4.1 Tabaksteeg intern	14
4.2 Biezenkamp	15
4.3 De Plantage	16
4.4 Groot Agteveld	16
5. Overige projecten.....	17
5.1 Management & Bewaking	17
5.2 Binnen in het Buitengebied	17
5.3 Maanweg woningbouw.....	17
6. Beschikbaar te stellen jaarschijven.....	18
7. Risico's.....	18
7.1 Risico's per project.....	19
7.2 Risicobeheersmaatregelen.....	19
7.3 Financiële buffers Grondbedrijf	20
7.4 Weerstandsvermogen Grondbedrijf.....	21
7.5 Conclusie risico's	22

1. Samenvatting en conclusies

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

De vorig jaar ingezette weg van meer transparantie, in de vorm van een uitgebreid en openbaar rapport en een beknopt raadsvoorstel, wordt verder doorgezet. Het raadsvoorstel zal dit jaar dan ook, net als vorig jaar, beknopt zijn. Ook de als bijlage bij dit rapport behorende berekeningen van de grondexploitaties zijn dit jaar allen openbaar.

1.1 Verschillen met de actualisatie van 2014

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

WIJZIGINGEN SALDI GRONDEXPLOITATIES	Grondexploitatie 2014		Grondexploitatie 2015		Verschil
	Opbrengsten	Kosten	Opbrengsten	Kosten	
Gemeentelijke grondexploitaties					
De Buitenplaats		n.v.t.		n.v.t.	n.v.t.
Valleipark	2.283.000		2.629.000		346.000
Hamersveldseweg 136 e.o.	245.000		274.000		29.000
Locaties Leusden Zuid	87.000		66.000		-21.000
Tankstation Groene Zoom	16.000		40.000		24.000
Groot Krakhorst	geen grondexploitatie		40.000		n.v.t.
Niet-gemeentelijke grondexploitaties					
Tabaksteeg intern *	11.887.000		12.495.000		608.000
Biezenkamp		n.v.t.		2.412.000	n.v.t.
De Plantage	63.000		454.000		391.000
Groot Agteveld		218.000		224.000	-6.000
De Schammer		31.000	grondexploitatie afgesloten		31.000
Overige projecten					
Management & Bewaking		2.230.000		2.230.000	-
Binnen in het Buitengebied		714.000		714.000	-
Maanweg woningbouw		46.000		46.000	-
TOTAAL					1.402.000

* Van het saldo van Tabaksteeg intern is € 11,5 mln. reeds gerealiseerd

De in de kolom 'Verschil' groen gekleurde bedragen betreffen een positief verschil (meevaller), de rood gekleurde bedragen betreffen een negatief verschil (tegenvaller). Voor die grondexploitaties waarvan het saldo gelijk is gebleven zijn in de kolom 'Verschil' oranje gekleurd.

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 2015 opgenomen.
- Voor het project Biezenkamp is in 2014 geen geactualiseerde grondexploitatie vastgesteld. In 2015 wordt voorgesteld een herziene grondexploitatie vast te stellen, waarin de financiële gevolgen van de financieringsconstructie zijn verwerkt. Deze herziene grondexploitatie kent een saldo dat past binnen de daartoe door de raad vastgestelde kaders.

- Uit alle grondexploitaties waar nog bijdrages aan het Fonds Bovenwijkse Voorzieningen in waren opgenomen, zijn deze nu, op grond van aanbevelingen van de accountant, verwijderd. Dit zorgt in totaal voor een verbetering van de grondexploitaties van € 512.000.
- In de grondexploitatie van Valleipark is een bijdrage van het waterschap van € 374.000 opgenomen. Deze bijdrage is in 2014 toegezegd aan de gemeente en nu verwerkt in de grondexploitatie.
- De grondexploitatie voor De Schammer is afgesloten. Het resultaat van dit project (€ 0) is als zodanig ook al weergegeven in de jaarrekening over 2014.

1.2 Risico's

De risico's die de verschillende projecten nog met zich mee brengen, zijn eind 2014 uitgebreid geïnventariseerd en beschreven in de Risicomonitor Grondbedrijf december 2014. Bij de nu voorliggende Actualisatie grondexploitaties 2015 zijn geen nieuwe, nog niet in de Risicomonitor Grondbedrijf opgenomen, significante risico's gesignaleerd.

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 € 1,614 mln. gereserveerd voor het opvangen van optredende risico's.

1.3 Voorzieningen en bestemmingsreserves

Begin 2014 was in totaal voor een bedrag van € 7.438.000 aan voorzieningen voor verliesgevende grondexploitaties getroffen. Naar aanleiding van de voorliggende actualisatie zijn deze voorzieningen met € 213.000 opgehoogd. Deze mutaties zijn reeds verwerkt in de jaarrekening 2014.

	2014	2015	Vershil
Biezenkamp	2.255.000	2.415.000	+ 160.000
Buitenplaats	4.970.000	5.023.000	+ 53.000
Groot Agteveld	213.000	213.000	0
TOTAAL	7.438.000	7.651.000	+ 213.000

Ten opzichte van de laatst vastgestelde grondexploitatie voor de Biezenkamp (2013) is het verwachte resultaat op contante waarde met ca. € 0,16 mln. naar beneden bijgesteld. De verliesvoorziening Biezenkamp is daarom bij de jaarrekening 2014 met dit bedrag opgehoogd, ten laste van het resultaat van het grondbedrijf.

De verliesvoorziening Buitenplaats is met € 53.000 verhoogd, ter afdekking van de rentelasten die in 2014 op de boekwaarde zijn bijgeschreven. Deze verhoging van de verliesvoorziening is ten laste gebracht van het Algemene reserve Grondbedrijf, waarin, op grond van de Risicomonitor Grondbedrijf 2014, ter afdekking van de rente en plankosten voor de periode 2014-2016 een bedrag van € 0,225 mln. gelabeld was.

Naast bovenstaande voorzieningen is er binnen de Algemene Reserve Grondbedrijf nog een bestemmingsreserve aanwezig in de vorm van een 'labelling' van in totaal € 1.614.000. Dit is het bedrag dat op grond van de Risicomonitor Grondbedrijf 2014 noodzakelijk is om de risico's van het grondbedrijf mee af te dekken. Begin 2014 was dit bedrag € 1.795.000. Een en ander leidt tot het volgende overzicht van kengetallen:

	Actualisatie 2014	Actualisatie 2015
Posten onvoorzien binnen grondexploitaties	€ 1,4 mln.	€ 1,5 mln.
Voorziening negatieve grondexploitaties	€ 7,4 mln.	€ 7,6 mln.
Bestemmingsreserve	€ 1,8 mln.	€ 1,6 mln.
Ratio weerstandsvermogen	0,6	1,6
Vrije reserve binnen Algemene Reserve Grondbedrijf*	€ 1,3 mln.	€ 2,0 mln.

* Incl. bestemming van het jaarrekening resultaat Grondbedrijf 2014, ad. € 740.000

1.4 Eindconclusie

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

1. De grondexploitaties hebben mutaties ondergaan die per saldo tot een verbetering leiden. Ook de Algemene Reserve Grondbedrijf is gestegen in een dusdanige mate dat de ratio weerstandsvermogen in positieve zin buiten de daartoe vastgestelde bandbreedte valt. De verbetering die in de grondexploitaties is gerealiseerd komt echter pas aan het eind van een project naar de gemeente toe.
2. Als gekeken wordt naar de gehele context waarin grondexploitaties gezien moeten worden, dan is het beeld ook positiever dan voorgaande jaren. In het algemeen is de teneur op de vastgoedmarkt en de algemene economische situatie een positievere dan in lange tijd het geval is geweest. De mate waarin grondexploitaties in staat moeten worden geacht om in de toekomst aan de prognoses van de resultaten te voldoen, is daarmee dan ook gestegen.

In totaal zijn de grondexploitaties van de gemeente Leusden € 1.402.000 in saldo vooruit gegaan.

2. Inleiding Actualisatie grondexploitaties 2015

Deze notitie omvat achtergrondinformatie bij het raadsvoorstel Actualisatie grondexploitaties 2015, met nummer 253445.

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 Parameters

In de Actualisatie grondexploitaties 2015 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 Consumenten Prijs Index (= 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 2014 aan van 1,0% (bron: www.cbs.nl). De verwachting voor de toekomst die het CBS daarbij uitspreekt is dat de inflatie de komende jaren structureel vrij laag zal blijven. De ook door het CBS berekende index specifiek voor grond-, weg- en waterbouw, de BDB-index, geeft over 2014 een minieme prijsstijging 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 verwachten een prijsstijging van 1,0% voor 2015, waarna zij voor de middellange en lange termijn prijsstijgingen rond de 2,0% verwachten. (bron: Metrum outlook grondexploitaties 2015, Metrum).

Tot slot constateren we in de Leusdense praktijk dat in de markt op dit moment in mindere mate dan voorgaande jaren, sprake is van aanbestedingen en offertes die structureel lager uitvallen dan geraamd. Het lijkt, gezien de verwachtingen voor de komende jaren over licht stijgende prijzen, aannemelijk dat dit de komende jaren niet meer zo zal zijn.

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, 2013 en 2014 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. In 2014 is een voorzichtig herstel van de woningmarkt ingetreden. De macro-economische verwachtingen laten een stijgende tendens zien, het vertrouwen van consumenten stijgt, terwijl inflatie en rentepercentages laag blijven. Onzekerheid blijft er echter

over de situatie rondom Griekenland en de gevolgen die dit heeft voor het economisch herstel van Nederland in de toekomst.

De positieve tekenen beginnen zich sinds een klein jaar langzaam te vertalen naar stijgende aantallen woningverkoop. De prijs van verkochte woningen blijft hier echter enigszins bij achter. In geheel Nederland is sprake geweest van een prijsstijging van 2,6% over de periode mei 2014 tot mei 2015. Daarin is echter een grote spreiding te zien over Nederland: er zijn delen waar nog steeds sprake is van dalende prijzen, er zijn ook delen waar de prijsstijgingen groot zijn. Dit laatste is met name in de Randstad het geval. In de regio Amersfoort zijn de prijzen in 2014 met 1,4% gestegen (bron: NVM, overzicht transactiepreisen per regio), maar in het 1^e kwartaal van 2015 zijn de prijzen met 0,1 % gedaald (bron: NVM, huizenpreisen per regio). Op basis van deze cijfers en daarnaast ook gelet op de fragiliteit van het economisch herstel, zie onder andere de situatie in Griekenland, is voor Leusden gekozen om (nog) geen toekomstige prijsstijgingen voor opbrengsten in te rekenen. Dit is een bewust keus voor een behoedzame koers, in lijn met de manier waarop Leusden in algemene zin omgaat met zijn financiën.

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 2014 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 historisch gezien zeer lage rente, zelfs onder de 1%. Dit is beperkt lager dan de rentekosten zouden zijn indien extern geld aangetrokken zou moeten worden, via een lening bij de Bank Nederlandse Gemeenten, waar de rente voor kort geld ca. 1% bedraagt. Het gevolg van de lage rentestand en het schatkistbankieren voor de kapitaalrente, en daarmee ook voor de rentekosten en –opbrengsten van het Grondbedrijf, is dat deze op 1% zijn gesteld. Dit percentage is ook reeds bij de actualisatie 2014 gehanteerd.

Bovenstaande werkwijze is *niet* conform de Notitie Evaluatie Rentebelasting (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, echter vinden in de beschreven werkwijze.

2.2 Algemene uitgangspunten actualisatie

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

Gehanteerde uitgangspunten:

- de in de grondexploitaties genoemde bedragen zijn exclusief omzetbelasting;
- de geraamde opbrengsten en kosten hebben prijspeildatum 1 januari 2015, aangezien de actualisatie is gekoppeld aan de (concept)jaarrekening 2014 van het Grondbedrijf;

- de boekwaarde per 1 januari 2015 is derhalve gelijk aan de boekwaarde conform de (concept)jaarrekening 2014 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 en/of externe adviseurs 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 2014 zijn niet gelijk aan de saldi zoals deze vorig jaar in de actualisatie zijn gepresenteerd. Om de saldi van 2014 en 2015 vergelijkbaar te maken, zijn de gepresenteerde saldi uit 2014 ook naar netto contante waarde 2015 teruggerekend.

2.3 Specifieke uitgangspunten actualisatie

De 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 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. Om diezelfde reden is ook in 2014 geen geactualiseerde grondexploitatie vastgesteld.

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 is in 2014 de 'Visie werklocaties' opgesteld, welke eind 2014 door de raad is vastgesteld. In deze visie wordt voor Leusden in zijn geheel geschetst wat het toekomstperspectief is van alle individuele werklocaties. Voor de Buitenplaats is in de Visie werklocaties gesteld dat de Buitenplaats een economische functie behoudt, maar geen ruimte meer biedt voor kantoorontwikkeling. Daarmee is de oorspronkelijk beoogde invulling van de Buitenplaats definitief van tafel en wordt een nieuwe richting gegeven aan de beoogde herbezinning op de kaders voor de ontwikkeling van de Buitenplaats. De uitkomsten en de (financiële) gevolgen van de herbezinning zijn op dit moment dan ook nog niet bekend.

Gehanteerd uitgangspunt:

Ook dit jaar wordt er daarom 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.

Afdracht Fonds Bovenwijkse Voorzieningen

In een aantal grondexploitaties waren geprognosticeerde afdrachten aan het Fonds Bovenwijkse Voorzieningen (FBV) opgenomen. De afdrachten aan het FBV zijn ten tijde van het opstellen van Visie 2010 als verplichting in individuele grondexploitaties opgenomen. In de BBV is echter recent vastgelegd dat een dergelijke afdracht feitelijk te kwalificeren is als een voortijdige winstneming. Dat is in het kader van voorzichtigheid alleen onder stringente voorwaarden toegestaan. De exploitaties waarin een dergelijke bijdrage was opgenomen, voldeden niet aan die voorwaarden. Het ging hierbij om de volgende grondexploitaties en de daarin opgenomen bedragen:

De Plantage	€ 351.000
Hamersveldseweg 136 e.o.	€ 161.000 +
TOTAAL	€ 512.000

Gehanteerd uitgangspunt:

Deze bedragen zijn nu niet meer als nog te verwachten uitgaven opgenomen in de grondexploitaties. Alleen hierdoor is het saldo van de grondexploitaties al met € 512.000 verbeterd.

Voor het FBV heeft bovenstaande geen gevolgen. In een eerder stadium is, gezien de grote mate van onzekerheid over het al dan niet daadwerkelijk mogelijk zijn van het doen van dergelijke bijdrages met behoud van de financiële kaders van de verschillende grondexploitaties, gekozen om bij de doorrekening van het FBV en het vaststellen van het hierbij horende uitvoeringsprogramma geen rekening te houden met de bijdrages uit grondexploitaties.

Op het moment dat grondexploitaties worden afgesloten met een positief financieel resultaat, dan kan de raad alsdan besluiten om dit resultaat alsnog toe te voegen aan het FBV. Hier dient dan op dat moment echter een raadsbesluit over te worden genomen.

2.4 Relatie met 'Risicomonitor Grondbedrijf december 2014'

In december 2014 heeft het college de 'Risicomonitor Grondbedrijf december 2014' ter informatie aangeboden aan de raad. In deze risicomonitor 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 Risicomonitor Grondbedrijf is in het bijzonder aandacht besteed aan welke gevolgen deze risico's in financiële zin hebben voor de gemeente.

Gehanteerd uitgangspunt:

Een gedeelte van de risico's, namelijk de harde risico's uit de Risicomonitor Grondbedrijf december 2014, 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.

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 2015 op te stellen. In de jaarrekening 2014 is de Buitenplaats dan ook gekwalificeerd als Niet In Exploitatie Genomen Grond. Dit heeft geen verdere consequenties voor de manier waarop in financiële zin wordt omgegaan met de Buitenplaats.

De Visie werklocaties heeft een nieuw kader gesteld voor de herbezinning op de Buitenplaats. De Buitenplaats wordt een gemengd terrein, zonder kantoren. Concreet worden een aantal functies benoemd die als kansrijk worden gezien voor de Buitenplaats:

- Snelweg gerelateerde functies (leisure, horeca)
- Overloop van bedrijvigheid van andere bedrijventerreinen
- Internetwinkels en andere soorten van detailhandel zijn mogelijk kansrijk, maar de wenselijkheid hiervan wordt nog afgewogen in de op te stellen nota detailhandel

Dit nieuwe kader is op bepaalde onderdelen afwijkend van de ontwikkelrichting die in 2013 is onderzocht. De functies die volgen uit de in de visie werklocaties vastgelegde ontwikkelrichting zijn echter nog wel steeds min of meer gelijk. Dat betekent dat nog steeds geldt dat in een ongunstig scenario het saldo van de grondexploitatie ca. € 4,4 mln. lager uit zal vallen, 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. De bij de jaarrekening 2013 getroffen voorziening van € 2,1 mln., ter afdekking van de minimale verslechtering van het saldo, is dan ook nog steeds benodigd. Deze afboeking heeft effectief geleid tot een verlaging van de boekwaarde van het project. Daarnaast is in de Algemene Reserve van het Grondbedrijf ook al bij de jaarrekening 2013 een bedrag van € 1,15 mln. gelabeld ter dekking van mogelijk nog verder tegenvallende opbrengsten.

Vanuit het ontwikkelperspectief van een aantal jaar geleden was het niet wenselijk om de boekwaarde van het plan verder op te laten lopen, daarom is bij de jaarrekening 2012 een bestemmingsreserve gevormd ter hoogte van € 1.409.000. Voor de jaren 2012 en 2013 is een deel van deze bestemmingsreserve omgezet naar een voorziening voor gemaakte rente- en plankosten. In totaal was hier € 998.000 mee gemoeid. 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 een aantal jaren kan duren voordat de ontwikkeling van de Buitenplaats echt van de grond komt. In de Risicomonitor Grondbedrijf is voorgesteld ter dekking van dit risico een bestemmingsreserve te vormen van € 225.000. Dit is bij de jaarrekening 2014 ook gebeurd. Op dat moment is tevens een bedrag van € 53.000

uit deze bestemmingsreserve toegevoegd aan de eerder genoemde voorziening voor gemaakte rente- en plankosten. De voorziening voor gemaakte rente- en plankosten is daarmee op een bedrag van € 1.051.000 gekomen en de bestemmingsreserve heeft nu nog een hoogte van € 172.000.

Deze bestemmingsreserve heeft als uitgangspunt dat het bedrag dat in de bestemmingsreserve is opgenomen voldoende moet zijn om de boekwaarde niet op te laten lopen. Uit de bestemmingsreserve dient dus 3 jaar rente en 3 jaar plankosten te kunnen worden gedekt. De verwachting is, ook gezien de hoogte van deze kosten in 2014 (€ 53.000), het nu opgenomen bedrag voldoende is voor de jaren 2015, 2016 en 2017. **In totaal wordt de bestemmingsreserve gehandhaafd voor een bedrag van € 172.000.**

Naast de hiervoor genoemde voorzieningen en bestemmingsreserves is in 2013 een voorziening getroffen van € 1.872.000 omdat het een verliesgevende exploitatie betreft.

Conclusie:

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

<i>Bestemmingsreserve rente en plankosten 2015/2016/2017</i>	€ 172.000
<i>Voorziening verliesgevende exploitatie 2013</i>	€ 1.872.000
<i>Voorziening rente en plankosten 2012/2013/2014</i>	€ 1.051.000
<i>Voorziening verliesgevende exploitatie 2014</i>	€ 2.100.000
<i>Gelabeld in ARG tegenvallende opbrengsten</i>	€ 1.150.000 +
<i>Totaal maatregelen</i>	<u>€ 6.345.000</u>

Met het handhaven van de bestemmingsreserve van € 172.000 wordt de boekwaarde van de grondexploitatie van De Buitenplaats de komende 3 jaar 'bevroren'. In 2013 is reeds een voorziening van € 1.872.000 getroffen in de voorziening Buitenplaats om het destijds verwachte verlies mee af te dekken. Deze voorziening is in de loop der jaren opgehoogd met € 3.151.000 (€ 1.051.000 voor rente- en plankosten 2012/2013/2014 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 1-1-2015 actualisatie 2014	NCW 1-1-2015 actualisatie 2015	Vershil
Grex Valleipark	2.283.000	2.629.000	346.000

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 zijn gewijzigde afspraken gemaakt met de ontwikkelaars Heijmans en Heilijgers (H&H), 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.

In 2014 zijn de eerste kavels in Valleipark verkocht en zijn de eerste woningen betrokken door de bewoners. Dit betreft met name door de gemeente uitgegeven vrije kavels, die nu allemaal zijn verkocht. Daarnaast is een aantal woningen die projectmatig gerealiseerd worden (door H&H) in aanbouw genomen in fase 1 en fase 3. Het woonrijp maken van het eerste deel van Valleipark zal in 2015 beginnen, zodat in 2016 het eerste gedeelte van Valleipark 'af' is.

Ten opzichte van de vorige geactualiseerde grondexploitatie is het verwachte resultaat gestegen tot 2,629 mln. positief. Dit is een stijging van € 346.000. De wijzigingen in het saldo worden verklaard door een aantal factoren:

- De grondopbrengsten worden volgens contract geïndexeerd tegen een index die hoger is dan de in paragraaf 2.2 benoemde opbrengstenstijging van 0%. Dit heeft tot gevolg dat de minimale te ontvangen grondprijs met € 175.000 is gestegen.
- In 2014 is een overeenkomst met het Waterschap Vallei en Eem gesloten waarin het waterschap zich verplicht om een bijdrage aan de inrichting van de Ecologische VerbindingsZone in het gebied te doen van € 350.000. Deze bijdrage leidt slechts tot een verwachte toename van de uitvoeringskosten van € 76.000. Per saldo een positief effect op de grondexploitatie van € 274.000
- De laatste losse punten die nog met de MHCL afgewikkeld moesten worden met betrekking tot de verplaatsing van hun complex naar de huidige locatie in de Schammer zijn in 2014 afgerond. Dit heeft geleid tot het doen van een onvoorziene bijdrage van € 47.000.
- De uitvoering van het bouwrijp maken van fase 1 en 3 is goedkoper uitgevoerd dan op voorhand werd ingeschat. Dit heeft een positief resultaat op de grondexploitatie van ca. € 63.000.
- Er is, zoals ieder jaar, een hernieuwde inschatting gemaakt van de nog te maken externe plankosten. Doordat in 2014 de vaart goed in het project is gekomen, is de inschatting dat er minder geld aan externe begeleiding uitgegeven hoeft te gaan worden. Dit heeft per saldo een positief effect van € 138.000 op de grondexploitatie.
- De raming van de aan H&H te betalen historische kosten is per saldo € 235.000 gestegen. Dit komt doordat dit bedrag jaarlijks geïndexeerd wordt met een hoger percentage dan de andere kosten in de grondexploitatie. Dit is contractueel zo overeengekomen. Zie ook het eerste punt van deze verschillenverklaring.
- Verder zijn nog een aantal kleinere kostenposten licht gewijzigd, zoals indexeringskosten en financieringskosten.

Conclusie: het resultaat van het project Valleipark is een saldo van € 2.629.000 positief, waarbij inhoudelijk de wijzigingsovereenkomst is verwerkt. Het saldo is ten opzichte van de vorige actualisatie € 346.000 positiever geworden.

3.3 Hamersveldseweg 136 e.o.

(bedragen in €)	NCW 1-1-2015 actualisatie 2014	NCW 1-1-2015 actualisatie 2015	Vershil
Grex Hamersveldseweg 136 e.o.	245.000	274.000	29.000

Het afgelopen jaar heeft het project Hamersveldseweg 136 e.o. stilgelegen. Het project sluit met een saldo op netto contante waarde (per 1-1-2015) van **€ 274.000 positief**.

Dit is € 29.000 hoger dan het resultaat van de vorige actualisatie. Dit wordt enerzijds veroorzaakt door het in paragraaf 2.4 reeds genoemde verwijderen van de post

'afdracht FBV' à € 161.000. Anderzijds is de marktrisico-reservering opgehoogd met 10% van de nog te realiseren grondopbrengsten. De reden hiervoor is dat de markt voor dit type bedrijfsterreinen sterk te leiden heeft van de kredietcrisis. Waar de markt voor woningen lijkt aan te trekken, is de markt voor dergelijke kleinschalige bedrijfsterreinen het afgelopen jaar verder verslechterd. Op dit moment is het dan ook onzeker of de geprognosticeerde grondopbrengst kan worden gehaald. Om dit risico in de grondexploitatie reeds af te dekken is de voorziening voor marktrisico opgehoogd. Dit zorgt in totaal voor een stijging van de kosten met € 140.000. Daarnaast zijn er nog enkele kleinere kostenposten aangepast aan de huidige inzichten. Dit heeft per saldo geleid tot een verschil van € 8.000 positief.

Conclusie: het resultaat van het project Hamersveldseweg is € 274.000 positief en is € 29.000 hoger dan het resultaat uit de vorige actualisatie.

3.4 Locaties Leusden Zuid

(bedragen in €)	NCW 1-1-2015 actualisatie 2014	NCW 1-1-2015 actualisatie 2015	Vershil
GreX Locaties Leusden Zuid	87.000	66.000	-21.000

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, o.a. het project de Bieshaar van Heijmans, dat temporisering gewenst is. Bij de huidige actualisatie is het saldo van dit project gedaald met € 21.000. Dit wordt veroorzaakt doordat een vernieuwde inschatting van haalbare grondprijzen, gebaseerd op de huidige inzichten qua programmatische invulling, heeft geleid tot een lagere verwachte grondopbrengst van € 12.000. Aan de kostenkant zorgen stijgende financieringskosten (€ 22.000), stijgende externe plankosten (€ 9.000) en dalende indexeringskosten (€ 11.000) voor een per-saldo toename van de kosten met € 20.000.

Conclusie: het resultaat van het project Locaties Leusden Zuid is €66.000 positief en is € 21.000 lager dan het resultaat uit de vorige actualisatie.

3.5 Tankstation Groene Zoom

(bedragen in €)	NCW 1-1-2015 actualisatie 2014	NCW 1-1-2015 actualisatie 2015	Vershil
GreX Tankstation Groene Zoc	16.000	40.000	24.000

In haar vergadering van 27 februari 2014 heeft de raad de grondexploitatie voor het project Tankstation Groene Zoom vastgesteld. 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'. Eind 2014/begin 2015 zijn werkzaamheden ten behoeve van het bouw- en woonrijp maken uitgevoerd. De grond is daarna, zoals contractueel overeengekomen, uitgegeven aan Van 't Klooster BV. Medio 2015 is de

uitbetaling aan Van 't Klooster BV gedaan in het kader van het opheffen van het tankstation aan de Hamersveldseweg.

Ten opzichte van de grondexploitatie 2014 zijn er slechts een paar verschillen opgetreden: de post onvoorzien is verlaagd met € 15.000, aangezien het project nagenoeg afgerond is en er dus amper risico's resteren. Ook de financieringskosten zijn licht gedaald als gevolg van het uit elkaar schuiven van de gronduitgifte en het doen van de bijdrage aan het verwijderen van het tankstation aan de Hamersveldseweg.

Conclusie: het resultaat van de grondexploitatie Tankstation Groene Zoom is € 40.000 positief en daarmee € 24.000 hoger dan het resultaat van de vorige grondexploitatie.

3.6 Groot Krakhorst

(bedragen in €)	NCW 1-1-2015 actualisatie 2014	NCW 1-1-2015 actualisatie 2015	Vershil
Grex Groot Krakhorst	n.v.t.	40.000	40.000

Op 2 juli 2015 heeft de raad de grondexploitatie voor Groot Krakhorst vastgesteld. Omdat dit de vergadering is voorafgaand aan de vergadering waar deze actualisatie aan de orde komt, hebben zich in dit complex geen wijzigingen voorgedaan.

4. Niet-gemeentelijke grondexploitaties

4.1 Tabaksteeg intern

(bedragen in €)	NCW 1-1-2015 actualisatie 2014	NCW 1-1-2015 actualisatie 2015	Vershil
Grex Tabaksteeg intern	11.887.000	12.495.000	608.000

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 **€ 12,495 mln.** netto contante waarde per 1 januari 2015. Begin 2015 heeft een 5^e winstuitkering aan de gemeente plaatsgevonden à € 0,425 mln., conform de raming hiervan in de grondexploitatie. Tezamen met de eerdere uitkeringen is er nu in totaal € 10,384 mln. ontvangen van GEM Tabaksteeg. Parallel hieraan is in 2014 een bedrag van € 0,9 mln. aan winst afgeroomd uit de interne grondexploitatie van de gemeente.

Het resultaat van de grondexploitatie is ten opzichte van vorig jaar positiever geworden: € 609.000. Dit is het gevolg van het corrigeren van de berekening van de winstuitkeringen van de GEM aan de gemeente in het verleden. Dit is nu aangepast, wat een positief resultaat voor de grondexploitatie heeft van € 245.000. Verder zijn de kosten voor de realisatie van de busbaan meegevallen met ca. € 338.000. Dit

komt enerzijds door een meevallende prijsvorming en anderzijds doordat een vorig jaar voorzichtigheidshalve opgenomen kostenpost van € 200.000 voor extra werkzaamheden als gevolg van het binnenhalen van een subsidie niet nodig is gebleken.

De grondexploitatie loopt door tot eind 2016. De verwachting is echter dat eind 2015 de GEM ontbonden zal worden. De gronden in Tabaksteeg zijn nagenoeg allemaal uitgegeven en de openbare ruimte grotendeels aangelegd, waarmee het in stand houden van de GEM niet meer noodzakelijk is. De gesprekken over de ontvlechting van de GEM en het oplossen van de hieruit voortvloeiende 'losse eindjes' zijn in volle gang. In 2016 kan een en ander dan financieel binnen de gemeente worden afgewikkeld, waarmee de grondexploitatie per ultimo 2016 kan worden afgesloten.

In de vorige actualisatie werd vermeld dat het de verwachting is dat het beoogde eindresultaat van de interne grondexploitatie Tabaksteeg, ondanks de voortdurende kredietcrisis, waargemaakt zou gaan worden. De verwachting is nog steeds dat de beoogde bijdrage wordt gerealiseerd. Sterker nog, de verwachting is dat aan het eind van de looptijd van het project, die eind dit jaar wordt voorzien, nog een positief resultaat uit de opheffing van de GEM zal volgen in de vorm van een winstuitkering aan de interne grondexploitatie van de gemeente. De hoogte hiervan is nu nog niet in te schatten omdat dit afhankelijk is van de gesprekken die gevoerd worden over de ontvlechting. Mocht de opheffing van de GEM inderdaad leiden tot een winstuitkering, dan zal het resultaat van de interne grondexploitatie Tabaksteeg stijgen ten opzichte van het huidige saldo van € 12,495 mln.

Conclusie: het resultaat van het project Tabaksteeg is met ca. € 608.000 gestegen van € 11,887 mln. positief naar € 12,495 mln. positief. Van dit resultaat is € 11,5 mln. reeds gerealiseerd.

4.2 Biezenkamp

(bedragen in €)	NCW 1-1-2015 actualisatie 2014	NCW 1-1-2015 actualisatie 2015	Vershil
Grex Biezenkamp intern	n.v.t.	- 2.412.000	0

Op 9 juli 2014 heeft de raad besloten in te stemmen met de financieringsconstructie Biezenkamp. In het kader van de financieringsconstructie neemt de gemeente een aantal panden in het U-blok over van Heijmans. In 2014 en begin 2015 zijn een aantal panden daadwerkelijk geleverd en in bezit gekomen van de gemeente.

In de nu voorliggende geactualiseerde grondexploitatie voor de Biezenkamp zijn de financiële gevolgen van de financieringsconstructie verwerkt. Omdat het een geheel vernieuwde grondexploitatie betreft, heeft een vergelijk met de laatst vastgestelde grondexploitatie (actualisatie 2013) geen zin, want het betreffen voor het overgrote deel kosten- en opbrengstenposten die voorheen niet waren opgenomen in de grondexploitatie. Voor een nadere onderbouwing van de verschillende kosten- en opbrengstenposten wordt korthedshalve verwezen naar de bijlage 'Onderbouwing interne grondexploitatie Biezenkamp'.

Door het aangaan van de financieringsconstructie heeft de gemeente in het U-blok in de Biezenkamp een vastgoedportefeuille gekregen. De boekwaarde van dit vastgoed bedraagt ca. € 5,9 mln. Op dit moment vindt exploitatie van het vastgoed nog plaats in de vorm van leegstandsbeheer. Dit levert weinig geld op, maar na de renovatie van het U-blok zal het vastgoed op meer commerciële wijze worden geëxploiteerd. Over de uiteindelijke verkoop van de panden zijn met Heijmans contractuele

afspraken gemaakt, waarin het risico voor de gemeente is afgedekt. Hierover is de raad in 2014 uitgebreid geïnformeerd.

Conclusie: het resultaat van de interne grondexploitatie Biezenkamp bedraagt € 2,412 mln. negatief en valt daarmee binnen de door de raad vastgestelde kaders.

4.3 De Plantage

(bedragen in €)	NCW 1-1-2015 actualisatie 2014	NCW 1-1-2015 actualisatie 2015	Vershil
Grex De Plantage	63.000	454.000	391.000

De ontwikkelaar van het project De Plantage (Van Wijnen) is in 2011 gestart met het verkopen van kavels voor bedrijvigheid. Tot nu hebben nog geen bouwactiviteiten plaats gevonden op de Plantage.

De geactualiseerde grondexploitatie laat een saldo zien van **€ 454.000** positief, netto contant per 1 januari 2015. Dit is ten opzichte van de actualisatie 2013 € 391.000 positiever.

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

- De belangrijkste reden voor het ontstane verschil is gelegen in het verwijderen van de bijdrage aan het FBV: € 351.000.
- Daarnaast heeft een contractueel overeengekomen indexering van een verwachte bijdrage van de ontwikkelaar plaats gevonden. Dit betekent een verbetering van de grondexploitatie van € 29.000.
- Het verwijderen van de bijdrage aan het FBV heeft ook consequenties voor de financieringskosten, deze worden namelijk 20.000 lager.
- Tot slot is nog een aantal kleinere wijzigingen in de grondexploitatie doorgevoerd, die per saldo een effect van € 9.000 negatief hebben op het resultaat van de grondexploitatie.

Na het doorvoeren van deze wijzigingen neemt het saldo van het project toe met € 391.000.

Conclusie: het resultaat van De Plantage is met € 391.000 gestegen van € 63.000 positief tot € 454.000 positief.

4.4 Groot Agteveld

(bedragen in €)	NCW 1-1-2015 actualisatie 2014	NCW 1-1-2015 actualisatie 2015	Vershil
Grex Groot Agteveld	218.000	224.000	6.000

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

In 2014 is een wijzigingsovereenkomst en een posterieure overeenkomst met dAO ondertekend. De financiële consequenties hiervan zijn in de grondexploitatie verwerkt bij de actualisatie in 2015. Ten opzichte van de grondexploitatie van 2014 zijn nu de volgende zaken aangepast.

- Er is een nieuwe raming gemaakt van de nog te maken externe plankosten. Deze raming valt € 31.000 lager uit dan vorig jaar werd gedacht. De reden hiervoor is dat wordt voorzien dat minder externe inhuur nodig is, omdat de ontwikkeling nu in de uitvoerende fase is gekomen en de afspraken hierover met de ontwikkelende partijen helder zijn en contractueel geborgd.

- Gezien de complexiteit van de gemaakte afspraken is de post onvoorzien opgehoogd. Dit heeft per saldo een negatief effect op de grondexploitatie van € 65.000.
- In de indexatie van de opbrengsten is een positief verschil ontstaan van € 30.000. Dit komt doordat de index die is afgesproken in de Samenwerkingsovereenkomst hoger is dan de index die standaard over opbrengsten wordt gerekend in de grondexploitaties.
- Verder is nog een aantal kleinere kostenposten iets gewijzigd. Per saldo zorgt dit voor een mutatie van € 2.000 negatief.

De geactualiseerde grondexploitatie laat een saldo zien van **€ 224.000** negatief, netto contant per 1 januari 2015. Dit wijkt € 6.000 af van het saldo van de grondexploitatie bij de actualisatie van 2014 van € 218.000 negatief.

Conclusie: het resultaat van Groot Agteveld is € 6.000 negatiever geworden en bedraagt nu € 224.000 negatief.

5. Overige projecten

Binnen het Grondbedrijf zijn ook projecten c.q. kostenposten waarvoor geen grondexploitatie tot stand is gebracht. 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.

De inschatting voor 2015 is dat de totale kosten voor Management & Bewaking gelijk blijven aan de inschatting die hier vorig jaar voor is gemaakt.

Conclusie: het resultaat van management & bewaking is ongewijzigd.

5.2 Binnen in het Buitengebied

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 € 117.654.

Conclusie: het resultaat van Binnen in het Buitengebied is gelijk gebleven.

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 2015 moet worden aangepast naar aanleiding van deze actualisatie. De jaarschijven van de verschillende grondexploitaties volgen uit de actualisatie van de grondexploitaties. In de navolgende tabel 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	Tankstation Groene Zoom	Groot Krakhorst *
Lasten										
Vererving						1.976.513				
Infrastruct. werken		418.250			547.481	300.000				
Uitvoeringskosten		279.373				40.000				23.750
Planbegeleiding (POK) intern		24.712		10.820		59.269		55.995		20.825
Planbegeleiding (POK) extern	50.000	74.500		16.500	15.000	94.987	45.000	32.000		2.500
Overige kosten		823.340	87.743			100.000		358.057	500.000	
Onvoorzien/Risicoreservering		150.000		68.825		500.000	10.000	25.000	10.000	5.320
Gekapitaliseerde beheerlasten										
Exploitatielasten					10.000	25.000				
Financieringslasten	52.123	43.350	4.804	22.044	10.676	63.095	1.948	3.298		
Kostenstijging		17.936	1.755	1.786		13.737	949	9.421		
TOTAAL LASTEN	102.123	1.831.461	94.302	119.975	561.805	3.172.601	57.897	483.771	510.000	52.395
Baten										
Vergoeding gemeentelijke kosten						272.913		121.442		
Grondopbrengsten		3.526.484		497.000						157.150
Overige opbrengsten					424.559	316.070		358.057		
Subsidie										
Bijdrage derden		236.344			87.743		50.000	185.400		
Opbrengstenstijging						3.484				
TOTAAL BATEN	-	3.762.828	-	497.000	512.302	592.467	50.000	664.899	-	157.150
Afname boekwaarde	nvt	1.931.367		377.025				181.128		104.755
Toename boekwaarde	nvt		94.302		49.503	2.580.134	7.897		510.000	

* De jaarschijf voor Groot Krakhorst is reeds beschikbaar gesteld bij het vaststellen van de grondexploitatie.

Bovenstaande jaarschijven worden verwerkt in de begrotingswijziging met nummer 1027.

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 'Risicomonitor Grondbedrijf december 2014'.

- *Kredietcrisis*

Ondanks dat het eind van de kredietcrisis bereikt lijkt, is het economisch herstel nog broos. Het valt niet uit te sluiten dat, door bijvoorbeeld de gebeurtenissen in Griekenland, toch sprake gaat zijn van een stagnerend economisch herstel en een daarmee samenhangend achterblijven van afzettempo en prijsstelling van grond en vastgoed.

- *Westflank*

Voor de Buitenplaats wordt op dit moment 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 budgettair neutraal te kunnen realiseren.

- *Valleipark*

Voor Valleipark is in 2013 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.

- *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, voor de Biezenkamp in 2014. Voor de Biezenkamp is de betrokkenheid van de gemeente groter geworden, onder andere doordat ze panden in het gebied aangekocht heeft. Deze risico's zijn afgedekt door middel van contracten met de projectontwikkelaar. Hierover is ook met de raad gecommuniceerd.

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.

7.2 Risicobeheersmaatregelen

De hierboven weergegeven risico's zijn uitvoeriger beschreven in de Risicomonitor Grondbedrijf december 2014. In dat stuk zijn ook uitgebreid de maatregelen opgenomen die zijn getroffen om de risico's te beheersen.

7.3 Financiële buffers Grondbedrijf

Hieronder wordt een overzicht gegeven van de financiële buffers welke thans in de vorm van voorzieningen en bestemmingsreserves ('voorziening kredietcrisis') zijn gevormd met het oog op het afdekken van de financiële risico's van het grondbedrijf.

Voorzieningen 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. 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 1-1-2015. Dit is reeds gebeurd bij de jaarrekening 2014.

Samenvattend kan worden gesteld dat voor de grondexploitaties met een negatief resultaat, een voorziening is gevormd. Het betreft:

Voorziening Buitenplaats	€ 5.023.000
Voorziening De Biezenkamp	€ 2.415.000
Voorziening Groot Agteveld	<u>€ 213.000</u> +
	€ 7.651.000

De in de Risicomonitor 2014 omschreven 'harde risico's' die zich binnen deze grondexploitaties kunnen voordoen zijn opgenomen in de geactualiseerde exploitatieopzetten en zijn derhalve afgedekt via bovenstaande verliesvoorzieningen.

Bestemmingsreserves ('voorziening kredietcrisis')

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.

In de Risicomonitor grondbedrijf van december 2014 is de 'voorziening kredietcrisis' op basis van een uitgebreide risicoanalyse vastgesteld op € 1,667 mln. Dit bedrag wordt nodig geacht om de gesignaleerde risico's tegen het zogenaamde 'midden scenario' af te dekken en is gereserveerd binnen de Algemene Reserve Grondbedrijf. Bij de jaarrekening 2014 is de voorziening Buitenplaats opgehoogd met € 53.000 en ten laste gebracht van het gereserveerde bedrag. De voorziening kredietcrisis bedraagt op dit moment derhalve € 1,614 mln.

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	7.651.000
- Gelabelde bedragen Algemene Reserve Grondbedrijf	<u>1.614.000</u> +

7.4 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 2014 van € 0,74 mln. komt het beschikbaar weerstandsvermogen op € 2,013 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 kosten en opbrengsten. Voor 2015 komt deze berekening uit op € 1,266 mln.

Met de bovenvermelde cijfers ten aanzien van het beschikbare en benodigde weerstandsvermogen komt de ratio van het weerstandsvermogen over 2015 uit op:

Ratio: <u>beschikbaar weerstandsvermogen</u>	=	<u>2.013</u>	=	1,590
<u>benodigd weerstandsvermogen</u>		1.266		

Geconcludeerd kan worden dat de ratio van 1,590 niet binnen de gewenste bandbreedte valt. Conform de nota weerstandsvermogen betekent dit dat het college een jaar de tijd heeft om te zorgen dat de ratio weer binnen de bandbreedte komt. Concreet: indien het beschikbaar weerstandsvermogen op of onder een bedrag van € 1,519 mln. komt is de ratio weer binnen de bandbreedte, indien het benodigd weerstandsvermogen gelijk blijft. Dat betekent dat voor een bedrag van € 0,494 mln. een alternatieve bestemming gevonden moet worden. Binnen een jaar zal het college u hiertoe een besluit voorleggen.

In onderstaande tabel wordt een overzicht gegeven van het verloop van de ratio weerstandsvermogen van het Grondbedrijf over de jaren 2012 t/m nu.

Actualisatie	2012	2013	2014	2015
Ratio weerstandsvermogen	1,2	0,8	0,6	1,6

In de periode 2012-2014 is de ratio weerstandsvermogen grondbedrijf afgenomen van een ratio aan de bovenkant van de bandbreedte in 2012 naar een ratio onder de bandbreedte bij de actualisatie grondexploitaties 2014. De oorzaak hiervan was vooral gelegen in de kredietcrisis, de gevolgen die dit heeft voor de grondexploitaties en de benodigde getroffen voorzieningen.

De stijging van de ratio ten opzichte van 2014 is enerzijds het gevolg van de ontwikkeling binnen de lopende grondexploitaties. Door de ontwikkeling van de boekwaarden en de nog te realiseren kosten en opbrengsten is het benodigde weerstandsvermogen ten opzichte van de actualisatie 2014 gedaald van € 2,102 mln. naar € 1,266 mln.

Anderzijds is het beschikbare weerstandsvermogen ten opzichte van de vorige actualisatie toegenomen. Het beschikbare weerstandsvermogen bedraagt thans € 2,013 mln. Dit is € 0,749 mln. hoger dan het beschikbare weerstandsvermogen bij de actualisatie grondexploitaties 2014. De belangrijkste verklaring hiervoor is dat het positieve resultaat van het grondbedrijf over 2014. Dit resultaat van € 0,740 mln. is meegenomen in bovenstaande berekening. Wanneer het resultaat over 2014 buiten de berekening wordt gelaten komt de ratio weerstandsvermogen uit op 1,005. Dit is nog steeds binnen de vastgestelde bandbreedte.

Ten aanzien van de interpretatie van de ratio weerstandsvermogen wordt opgemerkt dat diverse specifieke risico's reeds separaat zijn afgedekt via de gelabelde bedragen binnen de Algemene Reserve grondbedrijf (zie: Risicomonitor grondbedrijf 2014). Door naast het conform de IFLO-norm benodigde weerstandsvermogen voor verschillende projecten nog separate risicovoorzieningen te treffen voort de gemeente Leusden een behoedzaam financieel beleid met betrekking tot de risico's binnen grondexploitaties.

7.5 Conclusie risico's

De risico's die de verschillende projecten met zich mee brengen, zijn eind 2014 uitgebreid geïnventariseerd en beschreven in de Risicomonitor Grondbedrijf december 2014. De belangrijkste risico's hebben betrekking op de onzekere economische omstandigheden en de marktwerking die hieruit volgt. In de Biezenkamp is het risico gestegen door de actievere betrokkenheid van de gemeente bij de herontwikkeling van de Biezenkamp. Deze risico's zijn afgedekt door middel van contracten met de projectontwikkelaar.

Bij de nu voorliggende Actualisatie grondexploitaties 2015 is voor de gesignaleerde risico's 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 € 9,265 mln. gereserveerd voor het opvangen van optredende risico's. Daarnaast is nog een bedrag van € 2,013 mln. beschikbaar voor het opvangen van risico's in de vorm van de Algemene Reserve van het Grondbedrijf.