

## **Raadsvoorstel**

**Registratiekenmerk:** 283552  
**Datum raadsvergadering:** 15 juni 2017  
**Portefeuillehouder:** A. Dragt

**Onderwerp:** Actualisatie grondexploitaties 2017

### **Voorstel**

Het college stelt u voor:

1. het rapport 'Actualisatie grondexploitaties 2017' en tevens de geactualiseerde grondexploitaties de Biezenkamp (zowel 'actief' als 'faciliterend'), Groot Agteveld faciliterend, Groot krakhorst, Hamersveldseweg 136 e.o., Locaties Leusden Zuid, Plantage faciliterend, Tankstation Groene Zoom en Valleipark vast te stellen;
2. de jaarschijven 2017 conform de geactualiseerde grondexploitaties beschikbaar te stellen;
3. een winstuitname uit de interne grondexploitatie Tabaksteeg ad € 251.000 te doen ten gunste van de Algemene Reserve Grondbedrijf, dit te verwerken in de jaarrekening 2016 en vervolgens de interne grondexploitatie Tabaksteeg af te sluiten;
4. de verliesvoorziening voor de Biezenkamp te verlagen met een bedrag van € 91.000 ten gunste van de Algemene Reserve Grondbedrijf en dit te verwerken in de jaarrekening 2016;
5. de verliesvoorziening voor Groot Agteveld te verlagen met een bedrag van € 87.000 ten gunste van de Algemene Reserve Grondbedrijf en dit te verwerken in de jaarrekening 2016;
6. in afwijking van de 'nota risicomangement en weerstandsvermogen 2010' de ratio van het weerstandsvermogen van het grondbedrijf NIET binnen een jaar na het buiten de bandbreedte komen van de ratio weerstandsvermogen weer binnen de bandbreedte te laten komen;
7. de begrotingswijziging met nummer 2017-1019 van de Algemene Dienst vast te stellen.

### **Aanleiding**

De gemeente is verplicht om haar grondexploitaties minimaal 1 x per jaar te actualiseren. De gevolgen die de actualisatie heeft voor de individuele grondexploitaties en de wijzigingen die zich hebben voorgedaan ten opzichte van vorig jaar zijn verwerkt in het rapport 'Actualisatie grondexploitaties 2017'.

### **Doel / Effect**

Met het actualiseren van de grondexploitaties wordt inzicht gegeven in de ontwikkelingen die zich afgelopen jaar hebben voorgedaan binnen de grondexploitaties van de gemeente Leusden. Tevens wordt een doorkijk gegeven naar de verwachte toekomstige ontwikkelingen binnen de projecten en de grondexploitaties.

Voor een nadere onderbouwing van de stand van zaken van de grondexploitaties die de gemeente Leusden voert en een toelichting op de gevraagde besluitvormingspunten wordt verwezen naar het rapport 'Actualisatie grondexploitaties 2017'.

De belangrijkste conclusies die uit dit rapport volgen worden hier middels een aantal vragen en antwoorden uiteengezet.

- *Wat is het algemene beeld met betrekking tot de ontwikkeling van de grondexploitaties dat uit de actualisatie naar voren komt?*

Als gekeken wordt naar de gehele context waarin grondexploitaties gezien moeten worden, dan is het beeld (wederom) positiever dan voorgaande jaren. De mate waarin grondexploitaties in staat moeten worden geacht om in de toekomst aan de prognoses van de resultaten te voldoen, is dan ook gestegen. In totaal zijn de grondexploitaties van de gemeente Leusden € 377.000 in saldo vooruit gegaan. De verbetering van het saldo komt echter pas aan het eind van een project naar de gemeente toe.

- *Wat zijn de grootste wijzigingen in individuele grondexploitaties ten opzichte van vorig jaar?*
  - Het hanteren van een nieuwe beleidslijn over hoe om te gaan met het toerekenen van interne mensuren aan de grondexploitaties heeft geleid tot een verslechtering van het totale saldo van alle grondexploitaties met € 614.000
  - Het project Tabaksteeg is geheel afgerond, de met Heijmans gevoerde GEM is reeds ontbonden. Het resterende positieve saldo van de interne grondexploitatie bedroeg nog € 251.000, dit is toegevoegd aan de Algemene Reserve van het Grondbedrijf. De grondexploitatie wordt afgesloten.
  - De overige wijzigingen die zich voor hebben gedaan zijn van minder substantiële omvang.
- *Wat zijn de grootste risico's die de gemeente nog loopt in haar grondexploitaties?*

Ten opzichte van vorig jaar is hier niets gewijzigd: in zijn algemeenheid is het risico met de grootste impact de marktsituatie. Dit geldt in het bijzonder voor de Buitenplaats en (weliswaar in mindere mate) Valleipark. Daarnaast is het project Biezenkamp in zijn aard (binnenstedelijke herstructurering) complex en daarmee risicovoller.

- *Welke voorzieningen heeft de gemeente getroffen om deze risico's af te dekken?*

In totaal is er voor een bedrag van € 10.996.000 opzij gezet om risico's die zich voordoen op te vangen: er zijn voor in totaal een bedrag van € 9.190.000 voorzieningen getroffen voor verliesgevende grondexploitaties en daarnaast is nog voor een bedrag van € 1.806.000 in de vorm van een bestemmingsreserve 'gelabeld' binnen de Algemene Reserve van het Grondbedrijf.

- *Wat betekent bovenstaande voor de weerstandsratio van het grondbedrijf?*

Na verwerking van alle hiervoor genoemde punten komt de weerstandsratio van het grondbedrijf uit op 1,36. Daarmee valt deze buiten de door de raad vastgestelde bandbreedte. Voorgesteld wordt echter dit overschot vooralsnog niet af te romen, aangezien de aanstaande vaststelling van de grondexploitaties van De Buitenplaats en de Larikslaan leiden tot een verhoging van het benodigde weerstandsvermogen en daarmee mogelijkerwijs tot het weer binnen de bandbreedte komen van de weerstandsratio.

### **Argumenten**

1. Op grond van de Gemeentewet (budgetrecht) en het Besluit Begroting en Verantwoording is een gemeente verplicht minimaal 1 keer per jaar de grondexploitaties te actualiseren. Met het vaststellen van dit rapport en de geactualiseerde grondexploitaties wordt aan deze wettelijke verplichting voldaan.
2. Met het beschikbaar stellen van de jaarschijven wordt invulling gegeven aan het budgetrecht van de raad. Het college kan daarmee voor 2017 binnen deze financiële kaders uitvoering aan de activiteiten binnen de grondexploitaties.
3. De gemeente is verplicht winst te nemen wanneer deze is gerealiseerd. De nu voorgestelde winstneming voor Tabaksteeg vindt plaats binnen de kaders van de 'Nota financiële beleidskaders grondbedrijf' en wordt overeenkomstig dit beleid toegevoegd aan de Algemene Reserve Grondbedrijf.
- 4/5. Een voorziening dient toereikend te zijn om de achterliggende verplichting af te dekken. Het is niet toegestaan meer in de voorziening te hebben dan deze verplichting. Het meerdere dient vrij te vallen.
6. In de 'Nota risicomanagement en weerstandsvermogen is door de raad vastgesteld dat de ratio weerstandsvermogen van het grondbedrijf tussen de 0,8 en 1,2 dient te vallen. Indien dit niet het geval is heeft de raad een jaar de tijd om te zorgen dat dit alsnog het geval is. Voorgesteld wordt echter dit overschot vooralsnog niet af te romen, aangezien de aanstaande vaststelling van de grondexploitaties van De Buitenplaats en de Larikslaan leidt tot een verhoging van de benodigde weerstand en daarmee mogelijkerwijs tot het weer binnen de bandbreedte komen van de weerstandsratio.
7. De bedragen dienen als jaarschijven 2017 aan de begroting te worden toegevoegd. Niet-toevoegen is in verband met het budgetrecht van de raad niet aan de orde. Met deze begrotingswijziging wordt deze toevoeging aan de begroting geëffectueerd.

### **Tegenargument/Alternatieve scenario's**

Omdat het een vereiste is om grondexploitaties minimaal 1 keer per jaar te actualiseren, zijn er geen tegenargumenten om de actualisatie en de geactualiseerde grondexploitaties niet vast te stellen.

De risico's die de gemeente loopt binnen haar grondexploitaties zijn uitvoerig beschreven in het rapport 'Risicomonitor projecten grondbedrijf januari 2017'. Alternatieve (risico)-scenario's zijn hierin afgewogen. De huidige beleidslijn om 'het middenscenario' te volgen is verwerkt in deze actualisering van de grondexploitaties.

**Risico's**

Het niet vaststellen van de grondexploitaties kan leiden tot problemen in relatie tot de goedkeurende verklaring van de accountant voor de jaarrekening.

In het nu voorliggende rapport wordt nader ingegaan op de inhoudelijke risico's binnen de grondexploitaties, zij het op een summier wijze.

**Plan van aanpak/Tijdsplanning**

Niet van toepassing

**Bijlage(n)**

Rapport Actualisatie grondexploitaties 2017	283551
Grondexploitatie Biezenkamp actief 2017	283566
Grondexploitatie Biezenkamp faciliterend 2017	283567
Grondexploitatie Groot Agteveld faciliterend 2017	283568
Grondexploitatie Groot Krakhorst 2017	283569
Grondexploitatie Hamersveldseweg 136 e.o. 2017	283572
Grondexploitatie Locaties Leusden Zuid 2017	283575
Grondexploitatie Plantage faciliterend 2017	283576
Grondexploitatie Tankstation Groene Zoom 2017	283580
Grondexploitatie Valleipark 2017	283583

**Het college van de gemeente Leusden,**

**E.D. Luchtenburg**  
directeur-secretaris

**M. Horselenberg**  
burgemeester

## **Raadsbesluit**

De raad van de gemeente Leusden;

Besluit op basis van het voorstel van het college van 09 mei 2017, nummer: 283552

### **b e s l u i t :**

1. het rapport 'Actualisatie grondexploitaties 2017' en tevens de geactualiseerde grondexploitaties de Biezenkamp (zowel 'actief' als 'faciliterend'), Groot Agteveld faciliterend, Groot krakhorst, Hamersveldseweg 136 e.o., Locaties Leusden Zuid, Plantage faciliterend, Tankstation Groene Zoom en Valleipark vast te stellen;
2. de jaarschijven 2017 conform de geactualiseerde grondexploitaties beschikbaar te stellen;
3. een winstuitname uit de interne grondexploitatie Tabaksteeg ad € 251.000 te doen ten gunste van de Algemene Reserve Grondbedrijf, dit te verwerken in de jaarrekening 2016 en vervolgens de interne grondexploitatie Tabaksteeg af te sluiten;
4. de verliesvoorziening voor de Biezenkamp te verlagen met een bedrag van € 91.000 ten gunste van de Algemene Reserve Grondbedrijf en dit te verwerken in de jaarrekening 2016;
5. de verliesvoorziening voor Groot Agteveld te verlagen met een bedrag van € 87.000 ten gunste van de Algemene Reserve Grondbedrijf en dit te verwerken in de jaarrekening 2016;
6. de ratio van het weerstandsvermogen van het grondbedrijf, in afwijking van de 'nota risicomanagement en weerstandsvermogen 2010' NIET binnen een jaar na het buiten de bandbreedte komen van de ratio weerstandsvermogen weer binnen de bandbreedte te laten komen, maar deze ratio hoger te laten zijn;
7. de begrotingswijziging met nummer 2016-1019 van de Algemene Dienst vast te stellen.

Aldus besloten door de raad van de gemeente  
Leusden in zijn openbare vergadering van 15 juni 2017

**I. Schutte – van der Schans**  
griffier

**M. Horselenberg**  
voorzitter