

# Actualisatie Grondexploitaties 2017



Gemeente Leusden  
Afdeling Bedrijfsvoering, Grondbedrijf  
April 2017

# Inhoudsopgave

Inhoudsopgave.....	2
1. Samenvatting en conclusies.....	3
1.1 Verschillen met de actualisatie van 2016.....	3
1.2 Risico's.....	4
1.3 Voorzieningen en bestemmingsreserves.....	4
1.4 Eindconclusie.....	5
2. Inleiding Actualisatie grondexploitaties 2017.....	7
2.1 Algemene uitgangspunten actualisatie.....	7
2.2 Gewijzigde beleidslijn met betrekking tot toerekening van interne apparaatskosten.....	7
2.3 Parameters.....	9
2.4 Specifieke uitgangspunten actualisatie.....	10
2.5 Relatie met 'Risicomonitor projecten grondbedrijf januari 2017'.....	10
3. Gemeentelijke grondexploitaties.....	12
3.1 De Buitenplaats.....	12
3.2 Valleipark.....	13
3.3 Hamersveldseweg 136 e.o.....	14
3.4 Locaties Leusden Zuid.....	16
3.5 Tankstation Groene Zoom.....	17
3.6 Groot Krakhorst.....	18
4. Niet-gemeentelijke grondexploitaties.....	19
4.1 Tabaksteeg intern.....	19
4.2 Biezenkamp.....	19
4.3 De Plantage.....	21
4.4 Groot Agteveld.....	22
5. Overige projecten.....	23
5.1 Management & Bewaking.....	23
6. Beschikbaar te stellen jaarschijven.....	24
7. Risico's.....	25
7.1 Risico's per project.....	25
7.2 Risicobeheersmaatregelen.....	26
7.3 Financiële buffers Grondbedrijf.....	26
7.4 Weerstandsvermogen Grondbedrijf.....	27
7.5 Conclusie risico's.....	29

# 1. Samenvatting en conclusies

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

Met het oog op transparantie is ook dit jaar gekozen voor een uitgebreid en openbaar rapport en een beknopt raadsvoorstel. Ook de als bijlage bij dit rapport behorende berekeningen van de grondexploitatie zijn dit jaar weer allen openbaar.

## 1.1 Verschillen met de actualisatie van 2016

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

WIJZIGINGEN SALDI GRONDEXPLOITATIES	Grondexploitatie 2016		Grondexploitatie 2017		Verskil
	Opbrengsten	Kosten	Opbrengsten	Kosten	
<b>Gemeentelijke grondexploitatie</b>					
De Buitenplaats		n.v.t.		n.v.t.	n.v.t.
Valleipark	3.208.000		3.285.000		77.000
Hamersveldseweg 136 e.o.	265.000		248.000		-17.000
Locaties Leusden Zuid	144.000		55.000		-89.000
Tankstation Groene Zoom	-		-		-
Groot Krakhorst	73.000		78.000		5.000
<b>Niet-gemeentelijke grondexploitatie</b>					
Tabaksteeg intern *	13.490.000		13.741.000		251.000
Biezenkamp		2.567.000		2.422.000	145.000
De Plantage	457.000		392.000		-65.000
Groot Agteveld		196.000		126.000	70.000
<b>Overige projecten</b>					
Management & Bewaking		2.230.000		2.230.000	-
<b>TOTAAL</b>					<b>377.000</b>

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

De belangrijkste wijzigingen die het afgelopen jaar zijn opgetreden, zijn:

- Vanaf dit jaar hanteert de gemeente een gewijzigde beleidslijn met betrekking tot de toerekening van interne apparaatskosten aan de verschillende grondexploitatie. Over alle grondexploitatie samen betekent dit een extra kostenpost van € 614.000.
- De GEM Tabaksteeg is eind 2015 geliquideerd. De (interne) grondexploitatie van Tabaksteeg is eind 2016 opgeheven. Hierin resteerde nog een positief resultaat van € 251.000. Voorgesteld wordt dit bedrag toe te voegen aan de Algemene Reserve Grondbedrijf (ARG). In totaal heeft het project Tabaksteeg de gemeente € 13,741 mln. opgeleverd.

## 1.2 Risico's

De risico's die de verschillende projecten nog met zich mee brengen, zijn begin 2017 uitgebreid geïnventariseerd en beschreven in de Risicomonitor projecten grondbedrijf januari 2017. Bij de nu voorliggende Actualisatie grondexploitaties 2017 zijn geen nieuwe, nog niet in de Risicomonitor projecten 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 € 1,806 mln. gereserveerd voor het opvangen van optredende risico's.

## 1.3 Voorzieningen en bestemmingsreserves

Begin 2016 was in totaal voor een bedrag van € 9.368.000 aan voorzieningen voor verliesgevende grondexploitaties getroffen. Naar aanleiding van de voorliggende actualisatie zijn deze voorzieningen met € 178.000 verlaagd. Deze mutaties dienen te worden verwerkt in de jaarrekening 2016.

	2016	2017	Vershil
Biezenkamp	2.566.000	2.475.000	-/- 91.000
Buitenplaats	6.589.000	6.589.000	0
Groot Agteveld	213.000	126.000	-/- 87.000
<b>TOTAAL</b>	<b>9.368.000</b>	<b>9.190.000</b>	<b>-/- 178.000</b>

### *Verliesvoorziening Biezenkamp*

Ten opzichte van de laatst vastgestelde grondexploitatie voor de Biezenkamp (2016) is het verwachte resultaat op contante waarde van het totaal (faciliterende deel en actieve deel) van de grondexploitatie met € 145.000 naar boven bijgesteld (= minder verlies). Daarmee kon ook de voorziening met € 91.000 worden verlaagd. Daarmee is de voorziening voldoende groot om het nu verwachte verlies in het faciliterende deel van de grondexploitatie mee af te dekken.

### *Verliesvoorziening de Buitenplaats*

Ten opzichte van de laatst vastgestelde grondexploitatie is de verliesvoorziening voor de Buitenplaats gelijk gebleven. In juni 2017 zal naar verwachting de grondexploitatie voor de Buitenplaats (samen met het nieuwe bestemmingsplan) worden vastgesteld. Op basis van de huidige inzichten is de nu getroffen voorziening (€ 6,589 mln.), in combinatie met het ook voor de Buitenplaats gelabelde bedrag in de ARG (€ 1,65 mln.) groot genoeg om het totale tekort op deze ontwikkeling mee op te vangen. Een en ander zal bij het vaststellen van de grondexploitatie nader worden toegelicht en aan de raad ter besluitvorming worden voorgelegd.

Voor een nadere uitwerking van de hier genoemde bedragen wordt verwezen naar paragraaf 3.1 'De Buitenplaats'.

### *Verliesvoorziening Groot Agteveld*

Ten opzichte van de laatst vastgestelde grondexploitatie is het verwachte resultaat op contante waarde € 87.000 minder negatief geworden. De verliesvoorziening is in 2016 dan ook verlaagd met dit bedrag.

Het vrij besteedbare deel van de ARG bedroeg in 2016 € 2,430 mln. Hier zijn in 2016 verscheidene mutaties op geweest, welke aan u voorgelegd zijn in het raadsvoorstel met nummer 274321 "Gevolgen wijzigingen BBV grondexploitaties en vennootschapsbelastingplicht grondbedrijf". Dit leidde tot een verlaging van de ARG met € 222.000. Vervolgens is het resultaat 2016 van het grondbedrijf (= € 298.000) hier aan toegevoegd. Daarnaast is het bedrag dat in de ARG gelabeld is voor risico's volgend uit de Risicomonitor projecten grondbedrijf in 2017 gedaald ten opzichte van 2016 met € 20.000. Dit leidt tot het volgende overzicht:

Vrij besteedbare deel ARG 2016	€ 2.433.000
-/- Afdekking gevolgen VpB en BBV	-/- € 222.000
+ Resultaat grondbedrijf 2016	+ € 298.000
+ Daling gelabeld bedrag Risicomonitor	+ € 20.000 +
Vrij besteedbare deel ARG 2017	€ 2.529.000 <sup>1</sup>

Het bedrag dat gelabeld is in de ARG is als volgt opgebouwd:

+		
	o Buffer voor afdekken marktrisico Buitenplaats	€ 1.500.000
	o Buffer voor overige risico's de Buitenplaats	€ 150.000
	o Buffer voor risico's overige projecten	€ 156.000 +
	TOTAAL	€ 1.806.000

Een en ander leidt tot het volgende overzicht van kengetallen:

	Actualisatie 2016	Actualisatie 2017
Posten onvoorzien binnen grondexploitaties	€ 1,6 mln.	€ 1,8 mln.
Voorziening negatieve grondexploitaties	€ 9,4 mln.	€ 9,2 mln.
Bestemmingsreserve (gebufferd)	€ 1,8 mln.	€ 1,8 mln.
Ratio weerstandsvermogen	1,20	1,36
Vrije reserve binnen Algemene Reserve Grondbedrijf*	€ 2,4 mln.	€ 2,5 mln.

\* Incl. resultaatbestemming Grondbedrijf 2016.

## 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. De verbetering die in de grondexploitaties is gerealiseerd komt echter pas aan het eind van een project naar de gemeente toe.
2. Het risico dat de gemeente loopt in haar grondexploitaties is gedaald: de posten onvoorzien in de grondexploitaties zijn gestegen terwijl de benodigde voorzieningen zijn gedaald.
3. De weerstandsratio van de ARG is, in afwijking van de geldende beleidsregels, NIET teruggebracht binnen de vastgestelde bandbreedte. De weerstandsratio bedraagt nu 1,36.
4. Als gekeken wordt naar de gehele context waarin grondexploitaties gezien moeten worden, dan is het beeld ook 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 daarmee dan ook gestegen.

<sup>1</sup> De optelling van bovenstaande bedragen leidt door afrondingsverschillen niet tot exact het bedrag van € 2.529.000.

In totaal zijn de grondexploitaties van de gemeente Leusden € 377.000 in saldo vooruit gegaan.

## **2. Inleiding Actualisatie grondexploitaties 2017**

Dit rapport bevat de achtergrondinformatie bij het collegebesluit 'Actualisatie grondexploitaties 2017' met nummer 283549 en het bijbehorende raadsvoorstel.

In dit rapport 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 en de algehele financiële positie van het grondbedrijf.

### **2.1 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 2017, aangezien de actualisatie is gekoppeld aan de (concept)jaarrekening 2016 van het Grondbedrijf;
- de boekwaarde per 1 januari 2017 is derhalve gelijk aan de boekwaarde conform de (concept)jaarrekening 2016 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 raming van de interne planontwikkelingskosten (= kosten voor de inzet van het ambtelijk apparaat) is gebaseerd op door de projectleiders opgestelde meerjarige opgave van de te verwachten benodigde kosten. Zie voor een nadere uitleg ook paragraaf 2.2.
- de opbrengstenraming is in lijn met de Grondprijzenbrief, waarbij de (woning)bouwprogramma's uiteraard het uitgangspunt vormen.

### **2.2 Gewijzigde beleidslijn met betrekking tot toerekening van interne apparaatskosten**

Bij de actualisatie van de grondexploitaties in 2012 is, ten opzichte van de periode daarvoor, een nieuwe methode voor het toerekenen van interne apparaatskosten aan de individuele grondexploitaties doorgevoerd. Er is toen besloten dit niet meer te doen op basis van uenschrijven, maar op basis van een voorcalculatorische raming van deze kosten. Vervolgens werd deze prognose gelijkgesteld aan de realisatie: jaarlijks werden de kosten die in 2012 geraamd waren, doorbelast aan de individuele grondexploitaties. Dit gebeurde in een langjarig perspectief. Op deze manier is in 2012 voor de gehele looptijd van een project bepaald wat de interne apparaatskosten zijn die elk jaar aan een grondexploitatie toegerekend worden.

Vooraf onder druk van de recente wetwijziging, die gemeentes voor activiteiten die ze als ondernemer uitvoeren vennootschapsbelasting plichtig maakt, is deze

methode aangepast. Het was namelijk onvoldoende aannemelijk te maken dat de toegerekende kosten ook daadwerkelijk aan een project werden besteed. Een andere reden is dat door de crisis nagenoeg alle projecten vertraging hebben opgelopen. In 2012 was de verwachting dat rond 2017 alle projecten afgerond zouden zijn, of in ieder geval in de afrondende fase. Dat is, zoals we nu weten, geen werkelijkheid geworden. Deze (naar nu blijkt te positieve) verwachting leidde er echter toe dat er voor de jaren 2017 en verder nog amper interne apparaatskosten in de grondexploitaties opgenomen waren. Dit terwijl er nu volop ambtelijke inzet benodigd is. Dit zou kunnen gaan leiden tot een dekkingprobleem binnen de gemeentelijke begroting.

Om niet terug te hoeven vallen op het tijdrovende en schijnnaauwkeurigheid biedende systeem van tijdschrijven, is gekozen voor een methode die weliswaar uitgaat van de fictie prognose = werkelijkheid, maar dan op jaarniveau. Ieder jaar wordt een nieuwe inschatting gemaakt van de te verwachten benodigde personele inzet, die vervolgens aan het eind van het jaar ook daadwerkelijk als kosten worden geboekt in de grondexploitatie.

Bovenstaande leidt er toe dat voor nagenoeg alle grondexploitaties de post interne apparaatskosten (POK-kosten) hoger is geworden dan vorig jaar. In totaal gaat dit, zoals blijkt uit onderstaand staatje, om een totale toename van de interne plankosten met ca. € 614.000.

		Opgenomen in Actualisatie 2016	Opgenomen in Actualisatie 2017	Vershil
Valleipark		€ 398.048	€ 543.473	€ -145.425
Hamersveldseweg 136 e.o.		€ 12.816	€ 38.316	€ -25.500
Locaties Leusden Zuid		€ 221.096	€ 349.001	€ -127.905
Tankstation Groene Zoom		€ 20.000	€ 20.000	€ -
Groot Krakhorst		€ 17.850	€ 17.425	€ 425
Biezenkamp		€ 603.249	€ 867.449	€ -264.200
De Plantage		€ 152.693	€ 220.693	€ -68.000
Groot Agteveld		€ 247.928	€ 231.034	€ 16.894
	TOTAAL	€ 1.673.680	€ 2.287.391	€ -613.711

Het toerekenen van interne apparaatskosten aan grondexploitaties heeft consequenties voor de algemene dienst. Kosten die worden toegerekend aan een grondexploitatie leveren dekking voor de apparaatskosten in de algemene dienst op. Derhalve is er dus sprake van hogere dekking c.q. inkomsten ad € 614.000 die als volgt kan worden aangewend:

- In 2015 is een besluit genomen met betrekking tot de gevolgen van de terugloop van de projecten voor de toerekening van apparaatskosten aan externe kostendragers. Hierin is o.a. een gefaseerde besparing op formatiekosten opgenomen. Door de langere looptijd van projecten wordt deze besparing niet geheel gerealiseerd. De extra inkomsten (€ 614.000) kunnen worden ingezet ter dekking van de niet gerealiseerde taakstelling.
- De werkzaamheden voor de grondexploitaties worden deels uitgevoerd door extern personeel. De extra inkomsten (€ 614.000) kunnen worden ingezet ter dekking van deze kosten.
- De extra inkomsten zijn tijdelijk (€ 614.000 betreft de het bedrag voor de resterende looptijd van de projecten). Na aanwending voor de voorgaande



punten resteren incidentele meevallers voor de algemene dienst. Deze zullen we verwerken in de Voorjaarsnota 2017.

## 2.3 Parameters

In de Actualisatie grondexploitaties 2017 is gerekend met de volgende parameters, tenzij met de diverse samenwerkingspartners andere afspraken zijn gemaakt. Hierbij hebben de gehanteerde indices alleen betrekking op de toekomst, prijsstijgingen of –dalingen uit het verleden worden geacht al te zijn verwerkt in het daadwerkelijke niveau van de kosten.

### 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 2016 aan van 0,3 % (bron: [www.cbs.nl](http://www.cbs.nl)). Dit is historisch laag, alleen in 1986 en 1987 was de inflatie lager. De verwachting is wel dat de inflatie, alhoewel nog steeds laag, wel enigszins zal stijgen de komende jaren. In de eerste 3 maanden van 2017 ziet het CBS dit zich ook daadwerkelijk voordoen.

De kostenstijgingen in de grond-, weg- en waterbouw, uitgedrukt in de BDB-index, een belangrijke indicator voor grondexploitaties, bedroeg in 2016 ca. 1,5% (bron: [www.bouwendnederland.nl](http://www.bouwendnederland.nl)). De stijging van de prijzen die al enige tijd werd verwacht, heeft zich in 2016 daarmee daadwerkelijk voorgedaan.

Daarnaast is gekeken naar gegevens gegenereerd door adviesbureau Metafoor. Zij verwachten een prijsstijging van 1,25% voor 2016, waarna zij voor de middellange en lange termijn prijsstijgingen rond de 2,0% verwachten. (bron: Kwartaalbericht grondexploitaties Q4 2015, Metafoor).

Op basis van deze gegevens was het zowel aannemelijk geweest om een percentage van 1,5% als om een percentage van 2% te hanteren. Er is voor gekozen om een percentage van 2% te hanteren. De reden hiervoor is tweeledig: enerzijds is de verwachting van Leusden, gebaseerd op lokale kennis van de markt, dat er nog meer druk op de markt zal ontstaan, die op dit moment nog niet volledig tot uiting is gekomen. Daarnaast ondersteunt het hanteren van een percentage van 2% de behoedzame koers die Leusden altijd voert in haar grondexploitaties. Om deze redenen is ervoor gekozen om een percentage voor kostenstijging van 2% te hanteren.

### 2. Opbrengstenstijging 0%

In 2010 werd nog een langjarige opbrengstenstijging voorzien van 2,5% per jaar, in 2011 was dit 1% en in de laatste jaren 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, dat zich in 2015 en 2016 sterk heeft doorgezet. De macro-economische verwachtingen laten een stijgende tendens zien, het vertrouwen van consumenten stijgt, terwijl inflatie en rentepercentages laag blijven. Ook deze tendens heeft zich doorgezet ten opzichte van 2015.

De positieve tekenen vertalen zich sinds een aantal jaren ook naar stijgende aantallen woningverkoop, er zijn reeds 12 kwartalen op rij stijgende aantallen verkochte woningen geregistreerd, alhoewel de groei wel afvlakt door een achterblijvend aanbod van woningen die te koop komen. De prijs van verkochte

woningen is in 2016 verder gestegen (+ 2,5%), alhoewel minder dan in 2015, toen een prijsstijging werd gerealiseerd van 4,9%. (bron: NVM). De gerealiseerde verkoopprijs per vierkante meter is iets sneller gestegen, met 3,6% in 2016.

De kosten voor het bouwen van nieuwbouwwoningen zijn in 2016 ook weer verder gestegen, met ruim 3,5 % in 2016 (bron: Bouwend Nederland), in 2015 was dit nog ca. 4%. De grondprijs is daarmee residueel gezien dus ook maar zeer beperkt gestegen. Om deze reden kiest Leusden er voor om een stijging van de opbrengsten van 0% te hanteren in zijn grondexploitaties. Dit is een bewuste keuze voor een behoedzame koers.

### 3. Rentekosten 0% en renteopbrengsten 0%

Conform de per 1 januari 2016 in werking getreden nieuwe BBV-regels, zijn gemeentes niet meer vrij om een intern rekenpercentage dat zij doorrekenen zelf vast te stellen. Op grond van de nieuwe regels moeten gemeentes alleen nog maar een gewogen gemiddelde doorrekenen van de daadwerkelijk betaalde rente. Omdat Leusden een gemeente is die geen externe geldleningen heeft<sup>2</sup>, betekent dit voor Leusden dat er ook geen rentekosten doorberekend mogen worden aan de grondexploitaties van de gemeente Leusden. Er wordt dan ook een rente percentage van 0% gerekend in de grondexploitaties voor zowel rentekosten als renteopbrengsten. De raad is hier in de 2<sup>e</sup> helft van 2016 over ingelicht in het raadsvoorstel met nummer 274321 "Gevolgen wijzigingen BBV grondexploitaties en vennootschapsbelastingplicht grondbedrijf".

## ***2.4 Specifieke uitgangspunten actualisatie***

### *De Buitenplaats*

De afgelopen jaren is de grondexploitatie voor de Buitenplaats niet geactualiseerd. Het project de Buitenplaats is uit exploitatie gehaald en omgezet naar de balanscategorie 'materieel vast actief' (de voormalige categorie Niet In Exploitatie Genomen Gronden). De situatie rondom de Buitenplaats is in die zin nog niet veranderd dat ook voor 2017 geen geactualiseerde grondexploitatie voor de Buitenplaats in de nu voorliggende Actualisatie Grondexploitaties 2017 is opgenomen.

Wel zal nog voor de zomer aan de raad worden voorgesteld de Buitenplaats weer in exploitatie te nemen. Daartoe wordt de raad gevraagd in te stemmen met een nieuwe ontwikkelrichting voor de Buitenplaats. Onderdeel van het besluit zal ook een geheel vernieuwde grondexploitatie zijn, waar de financiële consequenties van de gekozen ontwikkelrichting in zijn verwerkt.

### Gehanteerd uitgangspunt:

Ook voor 2017 wordt er daarom voor gekozen om geen geactualiseerde grondexploitatie voor de Buitenplaats vast te stellen.

## ***2.5 Relatie met 'Risicomonitor projecten grondbedrijf januari 2017'***

Begin 2017 heeft het college de 'Risicomonitor projecten grondbedrijf januari 2017' 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

---

<sup>2</sup> Leusden heeft weliswaar 1 externe lening, maar dit betreft een projectfinanciering specifiek voor het MFC Atria, welke niet doorberekend mag worden naar andere projecten of producten.

ruimtelijke ontwikkelingen waar ze anderszins financieel bij betrokken is. In de Risicomonitor Grondbedrijf is in het bijzonder aandacht besteed aan de gevolgen die 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 projecten grondbedrijf, wordt verwerkt in de daarop volgende actualisatie 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) worden nog niet opgenomen als kostenpost in de grondexploitatie en worden daarom vermeld in de risicoparagraaf. Uit de Risicomonitor projecten grondbedrijf januari 2017 zijn geen harde risico's naar voren gekomen die in de nu voorliggende actualisatie grondexploitaties verwerkt dienden te worden.

### 3. Gemeentelijke grondexploitaties

#### 3.1 De Buitenplaats

Zoals in paragraaf 2.4 is aangegeven vindt op dit moment een herbezinning plaats op de door de raad in 2006 gestelde kaders voor de Buitenplaats. De uitkomst van



deze herbezinning zal bestemd worden in een bestemmingsplan met bijbehorende financiële onderbouwing in een grondexploitatie. Hier zal besluitvorming door de raad over plaats vinden. Daarom is besloten om geen geactualiseerde grondexploitatie 2017 op te stellen. In de jaarrekening 2016 is de Buitenplaats dan ook gekwalificeerd als een materieel vast actief (de voormalige categorie 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. Dit kader is uitgewerkt in een ontwerpbestemmingsplan, dat het college in maart 2017 heeft vastgesteld. Dit ontwerpbestemmingsplan zal naar verwachting leiden tot een bestemmingsplan waarover de raad rond de zomer een besluit zal nemen. Dit bestemmingsplan zal worden vergezeld, om uitvoering te geven aan de verplichte financiële paragraaf, van een geheel nieuwe grondexploitatie. Tevens zal de raad dan een besluit dienen te nemen over het al dan niet weer in exploitatie nemen van de grondexploitatie. Een positief besluit hierover maakt dat gestart kan worden met het uitgeven van grond op de Buitenplaats en het starten van de werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het gebied.

Het is hierom op dit moment niet opportuun om verder in te gaan op de huidige ideeën die zijn gevormd voor de herontwikkeling van de Buitenplaats en wat dit in financiële zin betekent. Daarom wordt op deze plek nu volstaan met het aangeven van de financiële stand van zaken op dit moment omtrent de Buitenplaats:

De boekwaarde van de Buitenplaats bedraagt op dit moment € 10,3 mln. negatief. Een groot deel van deze boekwaarde is in het verleden al weggewerkt, óf middels het treffen van voorzieningen (= afboeken) óf middels het labelen van bedragen in de Algemene Reserve Grondbedrijf (ARG). Met in achtname van de hierboven voorgestelde voorziening zijn de volgende voorzieningen en reserves getroffen voor de Buitenplaats:

<i>Verliesvoorziening de Buitenplaats 2013</i>	€ 1.872.000
<i>Voorziening rente en plankosten 2012/2013/2014</i>	€ 1.051.000
<i>Verliesvoorziening de Buitenplaats 2014</i>	€ 2.100.000
<i>Verliesvoorziening de Buitenplaats 2016</i>	€ 1.500.000
<i>Gelabeld in ARG marktrisico 2016</i>	€ 1.500.000
<i>Voorziening rente- en plankosten 2015</i>	€ 66.000
<i>Gelabeld in ARG overige risico's</i>	€ 150.000 +
<i>Totaal maatregelen</i>	€ 8.239.000

Dat betekent dat er effectief nog een goed te maken boekwaarde voor de Buitenplaats resteert van € 10,3 mln. -/- € 8,2 mln. = € 2,1 mln. De financiële consequenties van het nieuwe bestemmingsplan zijn reeds doorgerekend. Daaruit volgt de verwachting dat het niet nodig is om op dit moment verder af te boeken of andersoortige financiële voorzieningen te treffen voor de Buitenplaats. Wel is het de verwachting dat een deel van de bedragen die nu nog gelabeld zijn in de ARG omgezet dienen te worden naar een verliesvoorziening. Dit heeft echter geen consequenties voor het weerstandsvermogen van het grondbedrijf.

### 3.2 Valleipark

(bedragen in €)	NCW 1-1-2016 actualisatie 2016	NCW 1-1-2017 actualisatie 2017	Vershil
Grex Valleipark	3.208.000	3.285.000	77.000

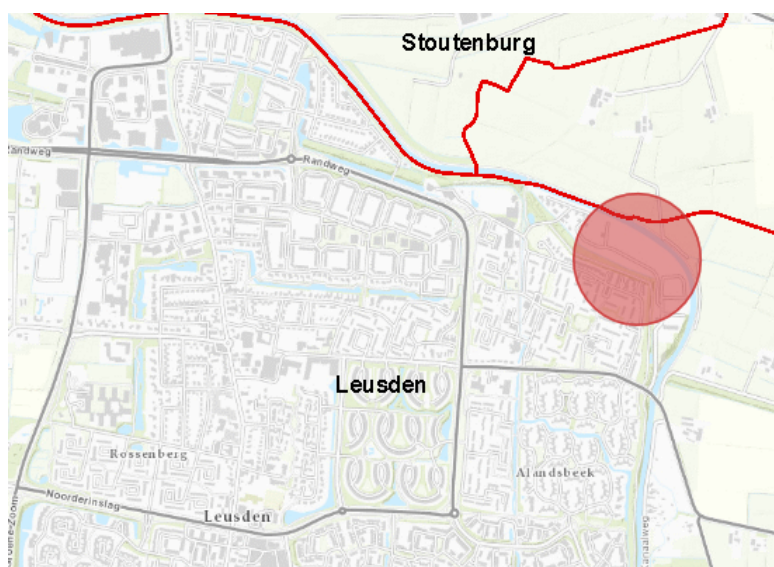
Na het medio 2012 door de raad vaststellen van en instemmen met het Akkoord op Hoofdlijnen, is dit vervolgens verder uitgewerkt in een contract. Dit contract is begin 2013 ondertekend door de partijen en het bleef binnen de uitgangspunten en kaders zoals die in het Akkoord op Hoofdlijnen door de raad zijn vastgelegd.

Eind 2013 zijn gewijzigde afspraken gemaakt met de ontwikkelaars Heijmans en Heilijgers (H&H), welke zijn vastgelegd in de

'Wijzigingsovereenkomst bij de Ontwikkelings- en realisatieovereenkomst 'Valleipark Leusden'''. Deze is begin februari 2014 door partijen ondertekend.

Vervolgens zijn op basis van de Wijzigingsovereenkomst aanvullende afspraken gemaakt om de herontwikkeling van de 2<sup>e</sup> fase van Valleipark op een kwalitatief hoogwaardige wijze gestalte te kunnen geven. Deze aanvullende afspraken zijn eind 2015

ondertekend en passen binnen de financiële kaders die de raad voor Valleipark heeft vastgesteld. Met het nieuwe afsprakenkader ('2<sup>e</sup> wijzigingsovereenkomst Valleipark') zijn de condities verbeterd om een gunstiger resultaat op de grondexploitatie te behalen.



In 2016 zijn alle nog resterende projectmatige woningen in fase 1 en ook alle vrije kavels in fase 1 van Valleipark verkocht. Een groot deel van de woningen uit fase 1 is

reeds betrokken door de bewoners. Ook in fase 3 is een belangrijk deel van de te verkopen projectmatige woningen reeds verkocht en is de grond daartoe uitgegeven aan H&H. Het woonrijp maken van het 1<sup>e</sup> deel van Valleipark is in 2016 afgerond.

In 2016 is fase 2 uitontwikkeld en zijn alle te verkopen projectmatige woningen in de verkoop gebracht. Tevens zijn de 7 gemeentelijke vrije kavels van fase 2 in verkoop gegaan en heeft de benodigde loting plaatsgevonden. Voor ongeveer 90% van de projectmatige woningen zijn koopovereenkomsten gesloten danwel opties verstrekt. In juni 2017 zal het eerste deel van de grond in fase 2 via Heijmans en Heiligers worden geleverd aan de eindgebruikers. Voor bijna alle gemeentelijke vrije kavels zijn koopovereenkomsten gesloten, deze zullen naar verwachting vanaf eind 2017 geleverd gaan worden aan de eindgebruikers.

Ten opzichte van de vorige geactualiseerde grondexploitatie is het verwachte resultaat gestegen tot 3,285 mln. positief. Dit is een verbetering van € 77.000. De wijzigingen in het saldo worden verklaard door een aantal factoren:

- De opbrengsten zijn licht gedaald door een iets minder gunstige uitwerking van afspraken over met name rente-effecten in de gemaakte afspraken met de ontwikkelaars. Dit wordt veroorzaakt door een afname die sneller gaat dan verwacht. Dit leidt tot een lagere stijging van de grondprijzen dan waar op basis van de afspraken uit 2015 van uit werd gegaan. Hier is € 70.000 mee gemoeid.
- De post onvoorzien is verlaagd met € 225.000, omdat de stand van de werkzaamheden daar aanleiding toe geeft.
- De post bouw- en woonrijp maken valt ongunstiger uit door een aantal tegenvallers in de uitvoering: de benodigde vervanging van een deel van de aangelegde halfverharding, de aanwezigheid van puinresten in een deel van de grond e.d. Dit heeft geleid tot een verslechtering van ruim € 250.000.
- Daar staat tegenover dat de aanleg van de Ecologische Verbindingszone gunstiger is uitgevallen. Het benodigde bedrag is ruim € 222.000 lager dan op voorhand was geraamd.
- Tot slot is, zoals in paragraaf 2.2 vermeld, de post interne plankosten hoger geworden. Dit gaat om een bedrag van € 145.000
- De geraamde uitgaven voor externe plankosten (inhuur van externe expertise e.d.) wordt lager ingeschat, doordat het project een kortere doorlooptijd lijkt te gaan krijgen. Dat levert een meevaller op van € 65.000.
- Verschillende kleinere mee- en tegenvallers hebben er ten slotte voor gezorgd dat het saldo van de grondexploitatie nog met € 26.000 is gestegen.

*Conclusie: het resultaat van het project Valleipark is een saldo van € 3.285.000 positief. Het saldo is ten opzichte van de vorige actualisatie € 77.000 positiever geworden.*

### **3.3 Hamersveldseweg 136 e.o.**

(bedragen in €)	NCW 1-1-2016 actualisatie 2016	NCW 1-1-2017 actualisatie 2017	Vershil
GrexHamersveldseweg 136 e.o.	265.000	248.000	-17.000

Het afgelopen jaar heeft het project Hamersveldseweg 136 e.o. stilgelegen. Het project sluit met een saldo op netto contante waarde (per 1-1-2017) van **€ 248.000 positief**.

Dit is € 17.000 lager dan het resultaat van de vorige actualisatie. Dit wordt veroorzaakt door de toegenomen raming voor interne plankosten.

Verder wordt over dit project nog opgemerkt dat de markt voor bedrijfsterreinen sterk te leiden heeft (gehad) van de crisis. Waar de markt voor woningen aantrekt, 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. Hier is reeds een voorziening voor getroffen in de grondexploitatie, welke naar verwachting hoog genoeg is. Het gaat hierbij om een voorziening van 20% van de nog te verwachten grondopbrengst.

Het project Hamersveldseweg e.o heeft enige jaren helemaal stil gelegen. Op dit moment is een aanvang gemaakt met het weer opstarten van dit project. Daartoe dient eerst de relatie met de beoogde ontwikkelaar van het gebied opnieuw te worden gezien.

*Conclusie: het resultaat van het project Hamersveldseweg is € 248.000 positief en is € 17.000 lager dan het resultaat uit de vorige actualisatie.*

### 3.4



## Locaties Leusden Zuid

In mei 2012 is de grondexploitatie voor dit project door de raad vastgesteld. Het

(bedragen in €)	NCW 1-1-2016 actualisatie 2016	NCW 1-1-2017 actualisatie 2017	Vershil
GreX Locaties Leusden Zuid	144.000	55.000	-89.000

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 ze medio 2011 gesloopt.

De afgelopen jaren is de ontwikkeling van het project naar buiten toe bewust niet actief verder gebracht. Enerzijds liggen aan deze keuze markttechnische overwegingen ten



grondslag, anderzijds was het nodig het te realiseren programma te herijken om zo goed mogelijk aan te sluiten bij de huidige wensen van potentiële kopers en daarnaast zo goed mogelijk aan te sluiten bij het met de buurt besproken stedenbouwkundigen beeldkwaliteitsplan.

Bij de huidige actualisatie is het saldo van dit project afgenomen van € 144.000 positief naar € 53.000 positief. Dit wordt veroorzaakt door de toegevoegde nieuwe raming voor de interne apparaatskosten, die

leidt tot extra kosten van € 128.000 (zie ook paragraaf 2.2). Het overige verschil wordt veroorzaakt door een aantal kleine wijzigingen.

*Conclusie: het resultaat van het project Locaties Leusden Zuid is € 56.000 positief en is daarmee € 89.000 minder positief geworden dan bij de vorige actualisatie.*

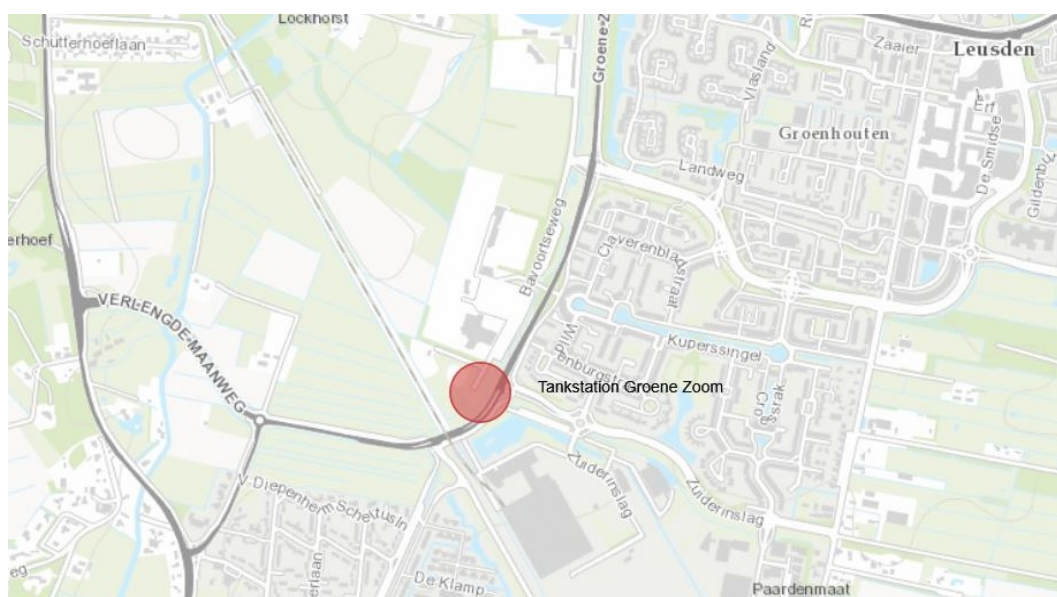
## 3.5 Tankstation Groene Zoom

(bedragen in €)	NCW 1-1-2016 actualisatie 2016	NCW 1-1-2017 actualisatie 2017	Vershil
GreX Tankstation Groene Zoc	0	0	0



In haar vergadering van 27 februari 2014 heeft de raad de grondexploitatie voor het project Tankstation Groene Zoom vastgesteld. Dit project behelst de uitgifte van grond ten behoeve van een tankstation aan de Groene Zoom, ter hoogte van het terrein van de honkbalclub 'Red Caps'. In 2014 en 2015 is het tankstation gerealiseerd en is de betaling gedaan om het voormalige tankstation aan de Hamersveldseweg te ontmantelen.

De grondexploitatie is afgerond, op een (eventuele) contractueel overeengekomen nabetaling van de afnemer van de grond. Deze nabetaling is afhankelijk van de gerealiseerde brandstofomzet van het tankstation. Voor nu is in de grondexploitatie deze mogelijke nabetaling voor een bedrag van € 1 opgenomen. Hier loopt de gemeente dan ook geen risico op een tegenvaller. Daarom is het voordelige saldo van de grondexploitatie van ruim € 39.000 in 2015 al genomen.



De boekwaarde van het complex Groene Zoom bedraagt na winstneming € 11.000 negatief (meer opbrengsten dan kosten). Deze boekwaarde dient ter dekking van de post onvoorzien welke in de grondexploitatie is opgenomen. In 2019 volgt de definitieve afrekening met de eigenaar van het Tankstation aan de Groene Zoom. Wanneer de post onvoorzien niet wordt aangewend zal deze eind 2019 vrijvallen bij de afsluiting van het complex. Ten opzichte van de vorige actualisatie van de grondexploitatie hebben zich geen wijzigingen voorgedaan.

*Conclusie: Het resultaat van de grondexploitatie Tankstation Groene Zoom is budgettair neutraal en gelijk gebleven aan het resultaat bij de vorige geactualiseerde grondexploitatie.*

### 3.6 Groot Krakhorst

(bedragen in €)	NCW 1-1-2016 actualisatie 2016	NCW 1-1-2017 actualisatie 2017	Vershil
Greex Groot Krakhorst	73.000	78.000	5.000

Op 2 juli 2015 heeft de raad de grondexploitatie voor Groot Krakhorst vastgesteld. De grond is overgedragen aan de WSL, wat nu nog rest is de afronding van het project.

Ten opzicht van vorig jaar is de post voor de aansluiting op de openbare ruimte verlaagd, deze werkzaamheden zijn nagenoeg uitgevoerd. Hier resteerde een batig saldo van € 5.000.

*Conclusie: het resultaat van het project Groot Krakhorst is € 78.000 positief en is daarmee € 5.000 hoger dan het resultaat uit de vorige actualisatie.*

## 4. Niet-gemeentelijke grondexploitaties

### 4.1 Tabaksteeg intern

De grondexploitatie die de gemeente intern voerde om de geldstromen van en naar de GEM Tabaksteeg bij te houden is eind 2016 afgesloten. Er resteerde nog een batig saldo van € 251.000. Het college stelt u voor dit ten gunste te brengen van de algemene reserve van het grondbedrijf. Daarmee is het totale bedrag dat uit het project Tabaksteeg naar de gemeente is gevloeid gekomen op een bedrag van € 13,741 mln.

*Conclusie: het project Tabaksteeg is geheel afgerond. Uiteindelijk heeft het project de gemeente € 13,741 mln. opgeleverd. Het project Tabaksteeg zal in toekomstige rapportages van het grondbedrijf niet meer worden opgenomen.*

### 4.2

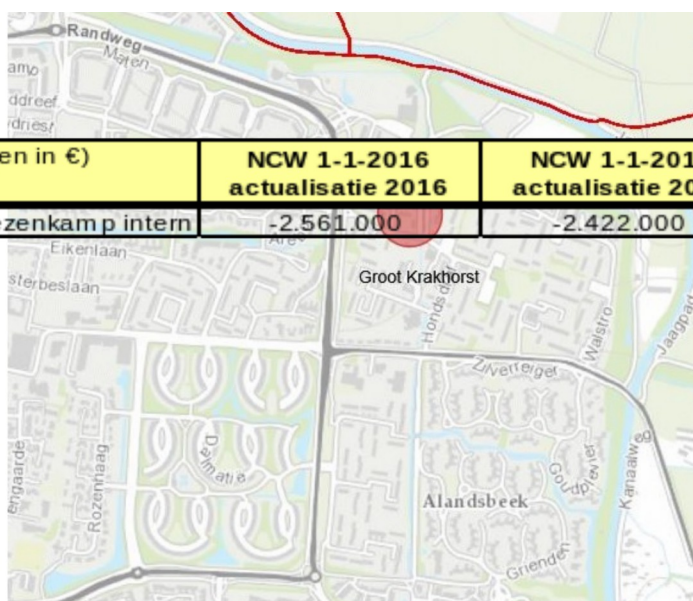
### Biezenkamp

(bedragen in €)	NCW 1-1-2016 actualisatie 2016	NCW 1-1-2017 actualisatie 2017	Vershil
Grex Biezenkamp intern	-2.561.000	-2.422.000	139.000

Dit project

het

Heijmans



behelst de herontwikkeling van (verouderde) winkelcentrum de Biezenkamp. treedt hierbij op als

gebiedsontwikkelaar, zij voert voor haar rekening en risico de grondexploitatie. In 2009 is door alle betrokken partijen een samenwerkingsovereenkomst (SOK) gesloten. Op 9 juli 2014 heeft de raad besloten in te stemmen met de financieringsconstructie Biezenkamp. In het kader van de financieringsconstructie heeft de gemeente in 2014 en 2015 een aantal panden in het U-blok overgenomen van Heijmans. In 2016 is een hernieuwd afsprakenkader vastgesteld, waarin nadere afspraken zijn gemaakt over de programmatische invulling van de Biezenkamp en over de precieze uitvoering en optimalisatie van de financieringsconstructie.

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 door Heijmans betaalde 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.



Bovenstaande sfeerimpressie geeft een beeld van hoe het U-blok er na de renovatie mogelijk uit kan komen te zien. Ten opzichte van vorig jaar is een aantal verschillen ontstaan:

- Het pand Biezenkamp 29 (de voormalige Shoeby) is toegevoegd aan het financieringsconstruct. Dit leidt tot hogere opbrengsten als gevolg van de optievergoeding die Heijmans voor dit pand gaat betalen. Hier staan echter even grote investeringen in extra kwaliteit in de Biezenkamp tegenover. Dit gaat om een bedrag van € 72.000



- Daarnaast zijn betalingen door Heijmans voor de af te nemen grond onder de vrijvallende schoollocaties opgenomen in de grondexploitatie. Hier staan echter ook even grote kosten tegen over, namelijk kosten voor werkzaamheden die in de openbare ruimte uitgevoerd worden.
- De post planschade is met € 100.000 verlaagd van € 200.000 tot € 100.000. Door ingevoerde regelgeving die de drempel om planschade uitgekeerd te krijgen verhoogd, is het nu opportuun om de stelpost voor planschade naar beneden bij te stellen.
- De hernieuwd ingevoerde raming voor interne apparaatskosten leidt tot een toename van dit budget met € 264.000 (zie ook paragraaf 2.2).
- Omdat de sloop van de scholen in de Biezenkamp onafwendbaar is, is de boekwaarde van deze scholen ten laste gebracht van de grondexploitatie de Biezenkamp, conform de afspraken hierover. Doordat dit echter enige jaren later is gebeurd dan initieel gepland, zijn deze bedragen verder afgeschreven en dus lager. Dit betekent een meevaller van € 153.000.

- Een hernieuwde berekening van de door Heijmans te betalen periodieke optievergoedingen heeft geleid tot het aanpassen van deze verwachte opbrengst met € 117.000. De hernieuwde berekening was noodzakelijk vanwege het toevoegen van het pand Biezenkamp 29 (voormalige Shoeby) aan het financieringsconstruct.
- Een aantal kleinere verschuivingen, zowel ten goede als ten slechte, heeft per saldo nog geleid tot een verbetering van het saldo met ca. 17.000.

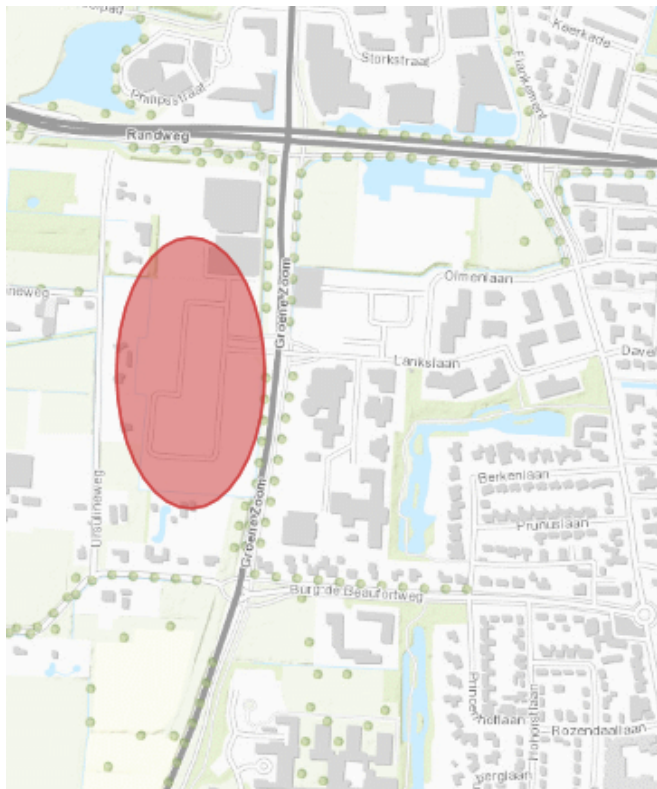
*Conclusie: het resultaat van de interne grondexploitatie Biezenkamp bedraagt € 2,427 mln. negatief en is € 134.000 minder negatief dan het resultaat uit de vorige actualisatie.*

### 4.3 De Plantage

(bedragen in €)	NCW 1-1-2016 actualisatie 2016	NCW 1-1-2017 actualisatie 2017	Vershil
Grex De Plantage	457.000	392.000	-65.000

De ontwikkelaar van het project De Plantage (Van Wijnen) is in 2011 gestart met het verkopen van kavels voor bedrijvigheid. Tot nu toe zijn pas twee bedrijfsunits daadwerkelijk gerealiseerd op De Plantage.

De geactualiseerde grondexploitatie laat een saldo zien van **€ 392.000** positief, netto



contant per 1 januari 2017. Dit is ten opzichte van de actualisatie 2016 € 65.000 minder positief.

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

- De belangrijkste tegenvaller betreft het invoeren van de hernieuwde berekening van de interne plankosten (zie ook paragraaf 2.2) . Dit zorgt voor € 68.000 aan extra kosten.

- De grootste meevaller is gelegen in het feit dat er door de in 2016 ingevoerde nieuwe BBV-regels een grondexploitatie gemaakt diende te worden waar alle kosten en opbrengsten die behoren bij het voeren van een actieve grondpolitiek (verwerving gronden, uitvoeren werkzaamheden etc.) in worden verantwoord en een grondexploitatie waar alle zaken

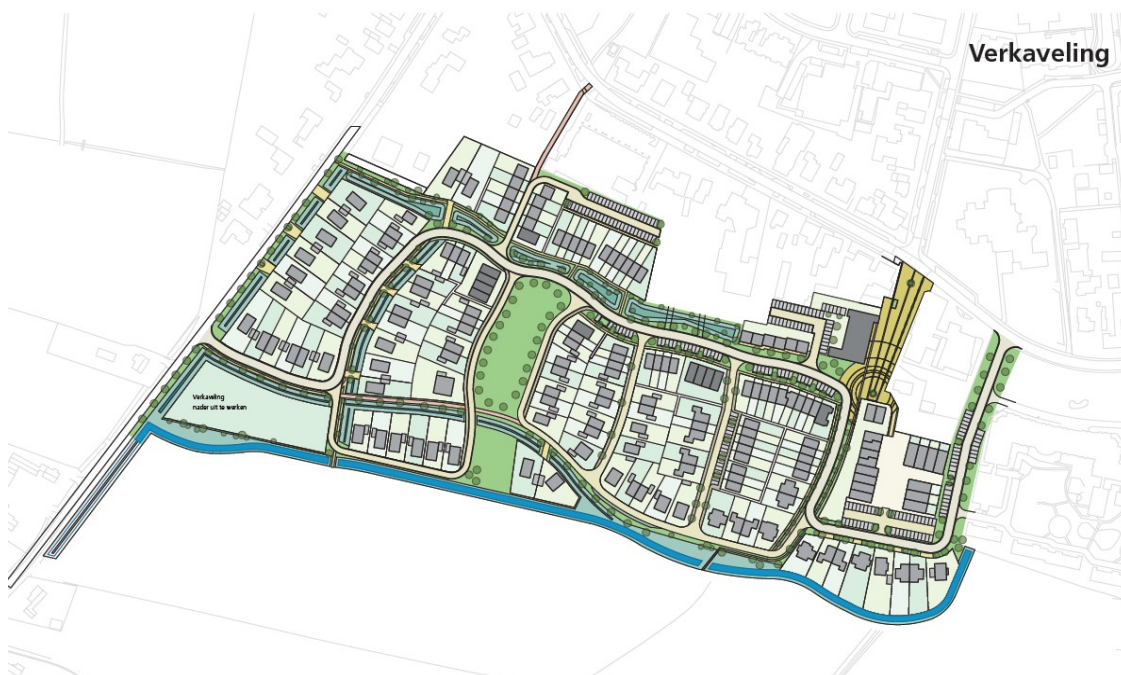
die de gemeente vanuit haar faciliterende taak doet in worden verantwoord. Het actieve deel is meteen na het doorvoeren van de splitsing afgesloten. Daarbij is echter een klein negatief saldo ten laste gebracht van de Algemene Reserve van het Grondbedrijf. Dit negatieve saldo is nu niet meer opgenomen in de nu voorliggende geactualiseerde grondexploitatie. Dat betekent dus dat de huidige grondexploitatie een verbeterd saldo heeft. Het bedrag dat hiermee gemeoid is bedraagt € 38.000

- Het verdere verschil is ontstaan door een aantal kleinere verschuivingen die per saldo een effect op de grondexploitatie hebben van € 35.000 nadelig.

*Conclusie: het resultaat van De Plantage is met € 65.000 gedaald van € 457.000 positief tot € 392.000 positief.*

#### 4.4 Groot Agteveld

(bedragen in €)	NCW 1-1-2016 actualisatie 2016	NCW 1-1-2017 actualisatie 2017	Vershil
Grex Groot Agteveld	-196.000	-126.000	70.000



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 reeds in de grondexploitatie verwerkt bij de actualisatie in 2015. In 2016 is het complex met appartementen, dat op de plek van het oude coöperatiegebouw staat, opgeleverd. Verder zijn er in het project op een aantal plekken woningen opgeleverd of in aanbouw genomen.

Ten opzichte van de grondexploitatie van 2016 zijn de volgende zaken gewijzigd:

- Ook voor het project Groot Agteveld geldt dat het is gesplitst in een faciliterend deel en een actief deel. Het actieve deel is meteen na het openen van de grondexploitatie gesloten. De nog resterende boekwaarde van € 4.000 is ten laste gebracht van de Algemene Reserve van het Grondbedrijf en zorgt voor een verbetering van het saldo van de faciliterende grondexploitatie.
- De post risicoreservering is naar beneden bijgesteld met € 25.000.

- De financieringskosten zijn geboekt tegen een lager bedrag dan het geraamde bedrag, als gevolg van de gewijzigde BBV-regelgeving met betrekking tot de rente. Dit scheelt € 42.000, welke ten gunste komen van de gemeente.

De geactualiseerde grondexploitatie laat een saldo zien van **€ 126.000** negatief, netto contant per 1 januari 2017. Dit wijkt € 70.000 af van het saldo van de grondexploitatie bij de actualisatie van 2016 van € 196.000 negatief.

*Conclusie: het resultaat van Groot Agteveld is € 70.000 positiever geworden en bedraagt nu € 126.000 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 in 2016 een laatste bedrag uitgegeven van € 10.000, conform planning. Dat was de laatste bijdrage aan het dekken van de kosten voor de inzet van het ambtelijk apparaat, welke nodig zijn om de (voorheen zo genoemde Visie-)projecten overall te sturen en te begeleiden, exclusief de werkzaamheden die specifiek voor een project worden uitgevoerd.

Omdat 2016 het laatste jaar was dat er nog een bijdrage aan management & bewaking gedaan moest worden, zal het project management & bewaking in toekomstige rapportages van het grondbedrijf niet meer worden opgenomen.

*Conclusie: management & bewaking is ongewijzigd afgerond en zal voortaan niet meer worden opgenomen van de rapportages van het grondbedrijf.*



## 6. Beschikbaar te stellen jaarschijven

De huidige begroting 2017 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	Biezen- kamp	Plantage	Groot Agteveld	Tankstation Groene Zoom	Groot Krakhorst
<b>Lasten</b>									
Verwerking					7.500				
Infrastruct. werken		202.446			1.500.000				
Uitvoeringskosten		26.318			130.000				10.000
Planbegeleiding (POK) intern		51.425	3.400	59.500	129.200		42.739		4.250
Planbegeleiding (POK) extern		9.500	2.500	15.000	87.000	15.000	20.000		1.000
Overige kosten		50.000			70.000		358.057		
Onvoorzien/Risicoreservering (Gekapitaliseerde) beheerlasten		150.000		13.750	500.000	10.000	25.000	10.000	3.717
Vpb-lasten		15.018		1.877					
Exploitatielasten									
Financieringslasten									
Kostenstijging		8.483	84	1.391	16.425	450	8.916		
<b>TOTAAL LASTEN</b>	-	513.190	5.984	91.518	2.460.125	25.450	454.712	10.000	18.967
<b>Baten</b>									
Vergoeding gemeentelijke kosten					60.450		121.442		
Grondopbrengsten		4.983.319		137.500	979.053				
Overige opbrengsten					1.707.206				
Subsidie									
Bijdrage derden		54.820			970.500		185.400		
Opbrengstenstijging					11.660				
<b>TOTAAL BATEN</b>	-	5.038.139	-	137.500	3.728.869	-	306.842	-	-
Afname boekwaarde	nvt	4.524.949		45.982	1.268.744				
Toename boekwaarde	nvt		5.984			25.450	147.870	10.000	18.967

Bovenstaande jaarschijven worden verwerkt in de begrotingswijziging met nummer 2017-1019.

## 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 2017 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 projecten Grondbedrijf januari 2017'.

#### - *Westflank*

Voor de Buitenplaats wordt op dit moment de laatste hand gelegd aan een nieuw bestemmingsplan met bijbehorende financiële onderbouwing (grondexploitatie). De raad dient met het vaststellen van het bestemmingplan ook de grondexploitatie in exploitatie te nemen. De financiële consequenties hiervan en de invloed die dit heeft op het weerstandsvermogen van het grondbedrijf zal onderdeel uitmaken van de stukken die ter besluitvorming worden aangeboden.

Naar verwachting kan een en ander echter wel binnen de kaders van de op dit moment getroffen voorzieningen en reserves worden afgedekt.

#### - *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 de gemeente 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. Door het sluiten van de Allonge 2016 is een verdere optimalisatie en nadere uitwerking gegeven aan de financieringsconstructie.

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. De daaruit voortvloeiende financiële effecten zijn over het algemeen gering, gezien de lage rekenrente (i.c. 0%) van het grondbedrijf.

Naast de hierboven beschreven risico's die project-specifiek geïnventariseerd zijn, kan ook in meer algemene zin naar de risico's per project worden gekeken, op basis van een aantal financiële kengetallen per project. Zo zegt bijvoorbeeld de resterende looptijd van een project iets over het risico: hoe langer de resterende looptijd van een project nog is, hoe risicovoller het project in algemene zin zal zijn. Ook hoge nog te realiseren opbrengsten (en in mindere mate kosten) geven aan dat het project meer

gevoelig is voor risico's. In onderstaande tabel is per project aangegeven hoe de boekwaarde van het project op dit moment zich verhoudt tot de resterende looptijd van het project, de nog te maken kosten en opbrengsten en het verwachte eindsaldo van de grondexploitatie.

Bedragen X € 1.000	Boekwaarde per 1-1-2017	Getroffen voorzieningen	Resterende looptijd	Nog te maken kosten	Nog te realiseren opbrengsten	Verwacht eindsaldo (NCW per 1-1-2017)
Leusden Zuid	-2.273	-	4 jaar	737	3.071	55
Hamersveldseweg 136 e.o.	-574	-	3 jaar	561	1.400	248
Groot Agteveld	195	126	7 jaar	1.453	1.113	-126
Biezenkamp	-9.772	2.475	5 jaar	3.912	11.062	-2.422
Valleipark	-2.397	-	4 jaar	2.008	7.961	3.285
Plantage	-159	-	5 jaar	284	876	392
Tankstation Groene Zoom	11	-	3 jaar	11	-	-
Groot Krakhorst	98	-	1 jaar	19	-	78

De projecten Biezenkamp, Valleipark en Locaties Leusden Zuid worden ook op basis van deze cijfers als risicovoller beschouwd.

## 7.2 Risicobeheersmaatregelen

De hierboven weergegeven risico's zijn uitvoeriger beschreven in de Risicomonitor projecten Grondbedrijf januari 2017. 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 1-1-2017.

Voor de grondexploitaties met een negatief resultaat is in het verleden reeds een voorziening gevormd. In onderstaande tabel is aangegeven voor welke projecten en voor welke bedragen en voorzieningen dit is gebeurd:

Verliesvoorziening de Buitenplaats	€ 6.589.000
Voorziening De Biezenkamp	€ 2.566.000
Verliesvoorziening grondexploitaties Groot Agteveld	€ 213.000 +
	€ 9.368.000

De in de Risicomonitor projecten grondbedrijf januari 2017 omschreven risico's die zich binnen deze grondexploitaties hebben voorgedaan zijn opgenomen in de geactualiseerde exploitatieopzetten en zijn derhalve afgedekt via bovenstaande verliesvoorzieningen.

In de nu voorliggende actualisatie wordt voorgesteld de verliesvoorziening voor de Buitenplaats gelijk te houden. Op basis van de huidige doorrekening van de gevolgen van het nieuwe bestemmingsplan is de verwachting dat de getroffen

voorziening toereikend is. De voorziening voor de Biezenkamp kan worden verlaagd. Het geprognosticeerde saldo op basis van de nu voorliggende actualisatie valt minder negatief uit dan vorig jaar werd verwacht. Dit betekent dat de voorziening voor de Biezenkamp met € 91.000 kan worden verlaagd tot € 2.475.000. Ook de voorziening voor Groot Agteveld kan worden verlaagd, met € 87.000 tot een bedrag van € 126.000. Een en ander leidt tot het volgende overzicht van voorzieningen die binnen het grondbedrijf getroffen zijn:

Verliesvoorziening de Buitenplaats	€ 6.589.000
Voorziening De Biezenkamp	€ 2.475.000
Voorziening grondexploitatie Groot Agteveld	<u>€ 126.000</u> +
	€ 9.190.000

### ***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 verliesgevendende 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 ook gebeurd in de vorm van het 'labelen' van middelen in de Algemene Reserve Grondbedrijf.

In de Risicomonitor grondbedrijf van januari 2017 is de 'voorziening kredietcrisis' op basis van een uitgebreide risicoanalyse vastgesteld op € 1,806 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. Op dit moment is een bedrag van € 1.650.000 gelabeld binnen de ARG. Dat betekent dat het gelabelde bedrag in de ARG per saldo dient te stijgen met 156.000. Het gelabelde bedrag voor risico's in projecten, zoals opgenomen binnen de ARG, komt daarmee op € 1,806 mln., zoals reeds vermeld in de Risicomonitor projecten grondbedrijf januari 2017.

### ***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	9.190.000
- Gelabelde bedragen Algemene Reserve Grondbedrijf	<u>1.806.000</u> +
	10.996.000

## ***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 het positieve resultaat Grondbedrijf 2016 van € 298.000 en de verder voorgestelde acties ten aanzien van het treffen van voorzieningen e.d. komt het beschikbaar weerstandsvermogen op € 2,526 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 opbrengsten. Voor 2017 komt deze berekening uit op € 1,859 mln.

Met de bovenvermelde cijfers ten aanzien van het beschikbare en benodigde weerstandsvermogen komt de ratio van het weerstandvermogen over 2017 uit op:

Ratio: beschikbaar weerstandvermogen	=	<u>2,526</u>	=	<u>1,36</u>
benodigd weerstandsvermogen		1.859		

Dit valt NIET binnen de bandbreedte waarbinnen de ratio weerstandsvermogen zich dient te bevinden. Conform de beleidslijn zoals opgenomen in de door de raad vastgestelde 'Nota risicomanagement en weerstandsvermogen 2010', heeft het college een jaar de tijd om te zorgen dat de ratio weer binnen de vastgestelde bandbreedte valt. Omdat ook bij de jaarrekening 2015 de ratio weerstandsvermogen al buiten de bandbreedte viel, zou het college uiterlijk bij het vaststellen van de jaarrekening 2016 moeten zorgen dat de ratio weer binnen de bandbreedte valt. Om de ratio binnen de bandbreedte te laten komen zou een bedrag van € 295.000 toegevoegd kunnen worden aan de ARG.

Voorgesteld wordt echter om eenmalig af te wijken van deze beleidslijn. Bij het vaststellen van de grondexploitaties voor de Buitenplaats en de Larikslaan, die beide voor juni 2017 gepland staan, zal namelijk het benodigd weerstandsvermogen stijgen. De reden hiervan is dat dan de boekwaarde en de nog te maken kosten en opbrengsten van deze projecten meegeteld worden in het benodigd weerstandsvermogen (zie ook de uitleg hierboven over de berekening van het benodigd weerstandsvermogen), terwijl het beschikbare weerstandsvermogen niet wijzigt. Naar de huidige inschatting zal de ratio daarmee weer binnen de bandbreedte vallen.

In onderstaande tabel wordt een overzicht gegeven van het verloop van de ratio weerstandsvermogen van het Grondbedrijf over de jaren 2014 t/m 2017.

Actualisatie	2014	2015	2016	2017
Ratio weerstandsvermogen	0,6	1,6	1,2	1,36

In de periode 2013-2014 is de ratio weerstandsvermogen grondbedrijf afgenomen van een ratio aan de onderkant van de bandbreedte in 2013 naar een ratio onder de bandbreedte bij de actualisatie grondexploitaties 2014. De oorzaak hiervan was vooral gelegen in de kredietcrisis, de gevolgen die dit had voor de grondexploitaties en de benodigde getroffen voorzieningen. Sinds 2014 is de ratio fors gestegen, met name als gevolg van afgeroomde winsten uit de interne grondexploitatie van Tabaksteeg en omdat het benodigd weerstandsvermogen daalt omdat de uitvoering van projecten vordert.

De stijging van de ratio ten opzichte van 2016 is met name het gevolg van de vrijval in de getroffen voorzieningen en gelabelde bedragen ten behoeve van de Buitenplaats en de Biezenkamp.

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 projecten grondbedrijf januari 2016). Door naast het conform de IFLO-norm benodigde weerstandsvermogen voor verschillende projecten nog separate risicovoorzieningen te treffen voert 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 begin 2017 uitgebreid geïnventariseerd en beschreven in de Risicomonitor projecten grondbedrijf januari 2017. De belangrijkste risico's hebben betrekking op de onzekere economische omstandigheden en de marktwerking die hieruit volgt. In de Biezenkamp is het risico hoog 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 2017 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 € 10,996 mln. gereserveerd voor het opvangen van optredende risico's. Daarnaast is nog een bedrag van € 2,526 mln. beschikbaar voor het opvangen van risico's in de vorm van de Algemene Reserve van het Grondbedrijf.