

Raadsvoorstel

Registratiekenmerk: L174483
Datum raadsvergadering: 07 juni 2018
Portefeuillehouder: A. Dragt

Onderwerp: Actualisatie grondexploitaties 2018

Voorstel

Het college stelt u voor:

1. het rapport 'Actualisatie Grondexploitaties 2018', de geactualiseerde actieve grondexploitaties De Buitenplaats, Valleipark, Hamersveldseweg 136 e.o., Locaties Leusden Zuid, Tankstation Groene Zoom, Larikslaan, Groot Krakhorst en Biezenkamp en de geactualiseerde faciliterende grondexploitaties De Plantage, Groot Agteveld en Biezenkamp vast te stellen;
2. de jaarschijven 2018 conform de geactualiseerde grondexploitaties beschikbaar te stellen;
3. de verliesvoorziening voor De Buitenplaats met €294.000 ten laste van de Algemene Reserve Grondbedrijf te verhogen tot €1.354.000 en dit te verwerken in de jaarrekening 2017;
4. de verliesvoorziening voor Larikslaan te verlagen met een bedrag van €12.000 ten gunste van Algemene Reserve Grondbedrijf en dit te verwerken in de jaarrekening 2017;
5. de verliesvoorziening voor Groot Agteveld met €76.000 ten laste van de Algemene Reserve Grondbedrijf te verhogen tot €202.000 en dit te verwerken in de jaarrekening 2017;
6. de verliesvoorziening voor De Biezenkamp met €87.000 ten laste van de Algemene Reserve Grondbedrijf te verhogen tot €2.562.000 en dit te verwerken in de jaarrekening 2017;
7. het nemen van tussentijdse winst in de grondexploitatie Valleipark voor een bedrag van €2.481.000 ten gunste van de Algemene Reserve Grondbedrijf en dit te verwerken in de jaarrekening 2017 alsmede een bedrag van €853.000 te onttrekken aan de Algemene Reserve Grondbedrijf ten gunste van de Reserve Bovenwijkse Voorzieningen;
8. de grondexploitatie Groot Krakhorst af te sluiten en het resultaat van €85.693 te bestemmen naar de Algemene Reserve Grondbedrijf en dit te verwerken in de jaarrekening 2017;
9. het surplus in de Algemene Reserve Grondbedrijf vertegenwoordigd met +0,45 boven de norm van 1,0 (zijnde €1.295.000) voorlopig in de Algemene Reserve Grondbedrijf te laten zitten en bij de Voorjaarsnota 2018 met voorstellen te komen voor nadere bestemming. Rekening houdende met de koers en richting van de financiële kaders van de nieuwe coalitie;
10. de voorziening kredietcrisis in de Algemene Reserve Grondbedrijf op te heffen en de vrijval met een omvang van €156.000 te bestemmen naar de Algemene Reserve Grondbedrijf;
11. de begrotingswijziging met nummer 2018-1015 van de Algemene Dienst vast te stellen.

Aanleiding

De gemeente is verplicht om haar grondexploitaties minimaal 1x 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 2018".

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 2018'.

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?*

De verkopen en opbrengsten in de grondexploitaties sluiten aan op de huidige marktsituatie. Er is veel vraag naar bouwgrond voor zowel woningen als bedrijven. Overall verslechtert echter het resultaat van de grondexploitaties. Dit volgt met name door de vaststelling van de negatieve grondexploitatie De Buitenplaats.

- *Wat zijn de grootste wijzigingen in individuele grondexploitaties ten opzichte van vorig jaar?*

Het verwachte positieve resultaat op het project Valleipark is afgenomen met € 2.559.000. Dit heeft 2 belangrijke oorzaken: 1) Er is een winstneming gedaan van € 2.481.000. Feitelijk is dat geen nadeel, maar het naar voren halen van de winst. 2) In de grondexploitatie zijn de werkelijke kosten voor het woonrijp maken opgenomen (na aanbesteding). Tevens is sprake van een aantal aanvullende werkzaamheden die vooraf niet waren voorzien zoals extra kosten in verband met de fasering van het woonrijp maken en de omzetting van de grasbetonstenen in regulier verharding.

Het project Larikslaan is licht verbeterd. Een deel van het terrein wordt verhuurd en deze opbrengsten zijn toegevoegd in de grondexploitatie.

Voor het project Groot Agteveld is de verwachting dat deze een jaar langer doorloopt. Daarom zijn extra plankosten opgenomen.

Het project Biezenkamp is opnieuw beoordeeld in relatie tot de BBV-regelgeving. Mede in overleg met de accountant heeft een herschikking plaatsgevonden van de geraamde kosten en opbrengsten, waarbij de bestaande en in huidige staat aan Heijmans te verkopen panden nu als vordering op de balans zijn verantwoord. In de tabel is een aparte kop Biezenkamp opgenomen om het totaal resultaat in beeld te houden. Per saldo neemt het tekort op de 3 deelprojecten samen toe met circa € 116.000 als gevolg van hogere gemaakte sloopkosten in 2017 dan vooraf geraamd. De voorziening dient hiertoe met €87.000 te worden verhoogd.

- *Wat zijn de grootste risico's die de gemeente nog loopt in haar grondexploitaties?*

In zijn algemeenheid is het risico met de grootste impact de marktsituatie. Dit geldt in het bijzonder voor de Buitenplaats en Larikslaan en 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 €4.118.000 aan voorzieningen getroffen voor verliesgevende grondexploitaties.

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

Na verwerking van alle hiervoor genoemde punten komt de weerstandsratio van het grondbedrijf uit op 1,45. Daarmee valt deze buiten de door de raad vastgestelde bandbreedte. Voorgesteld wordt echter dit overschot vooralsnog niet af te romen en bij de Voorjaarsnota 2018 met voorstellen te komen voor nadere bestemming. Rekening houdende met de koers en richting van de financiële kaders van de nieuwe coalitie.

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 2018 binnen deze financiële kaders uitvoering aan de activiteiten binnen de grondexploitaties.
3. 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;
4. idem argument 3;
5. idem argument 3;
6. idem argument 3;
7. het Besluit Begroting en Verantwoording verplicht gemeenten tussentijds winst te nemen dat voort vloeit uit het realisatiebeginsel. De nu voorgestelde winstneming voor Valleipark vindt plaats binnen de kaders van de 'Nota financiële beleidskaders grondbedrijf' en wordt overeenkomstig dit beleid toegevoegd aan de Algemene Reserve Grondbedrijf.
In de programmabegroting 2018-2021 wordt rekening gehouden met een toevoeging vanuit de grondexploitatie Valleipark aan de Reserve Bovenwijkse Voorzieningen voor een bedrag van €1.053.000. In verhouding tot de voorgestelde winstneming is dit een bedrag van €853.000;
8. de voorgestelde resultaatsbestemming voor Groot Krakhorst vindt plaats binnen de kaders van de 'Nota financiële beleidskaders grondbedrijf' en wordt overeenkomstig dit beleid toegevoegd aan de Algemene Reserve Grondbedrijf;
9. 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. Naast de vastgestelde grondexploitaties zijn er ruimtelijke ontwikkelingen vanuit het faciliterende grondbeleid die mogelijk ook financiële consequenties hebben voor het grondbedrijf. Resultaatsbestemming is voorbehouden aan de raad. De koers en de richting van de financiële kaders van de nieuwe coalitie zijn nog niet bekend. Het besluit hoe om te gaan met dit surplus wordt overgelaten aan het nieuwe gemeentebestuur;
10. de voorziening kredietcrisis op basis van de Risicomonitor Grondbedrijf 2017 had merendeels betrekking op risico's ten aanzien van de grondpositie Buitenplaats. Met het vaststellen van de grondexploitatie De Buitenplaats is deze buffer niet meer nodig. Daarnaast zijn de toenmalige ingecalculeerde risico's (€156.000) als gevolg van de kredietcrisis door ontwikkelingen op de markt niet meer van toepassing voor de overige projecten en is deze voorziening niet meer nodig;

11. de bedragen dienen als jaarschijven 2018 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.

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 beknopt ingegaan op de inhoudelijke risico's binnen de grondexploitaties.

Plan van aanpak/Tijdsplanning

Niet van toepassing

Bijlage(n)

Rapportage actualisatie grondexploitaties 2018
Grondexploitatie De Buitenplaats actief 2018
Grondexploitatie Valleipark actief 2018
Grondexploitatie Hamersveldseweg 136 e.o. actief 2018
Grondexploitatie Locaties Leusden Zuid actief 2018
Grondexploitatie Tankstation Groene Zoom actief 2018
Grondexploitatie Larikslaan actief 2018
Grondexploitatie Groot Krakhorst actief 2018
Grondexploitatie Biezenkamp actief 2018
Grondexploitatie De Plantage faciliterend 2018
Grondexploitatie Groot Agteveld faciliterend 2018
Grondexploitatie Biezenkamp faciliterend 2018
Grondexploitatie Biezenkamp MVA 2018

Het college van de gemeente Leusden,

H.W. de Graaf - Koelewijn
directeur-secretaris

G.J. Bouwmeester
burgemeester

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Leusden;

Besluit op basis van het voorstel van het college van 1 mei 2018, nummer: L174483



b e s l u i t :

1. het rapport 'Actualisatie Grondexploitaties 2018', de geactualiseerde actieve grondexploitaties De Buitenplaats, Valleipark, Hamersveldseweg 136 e.o., Locaties Leusden Zuid, Tankstation Groene Zoom, Larikslaan, Groot Krakhorst en Biezenkamp en de geactualiseerde faciliterende grondexploitaties De Plantage, Groot Agteveld en Biezenkamp vast te stellen;
2. de jaarschijven 2018 conform de geactualiseerde grondexploitaties beschikbaar te stellen;
3. de verliesvoorziening voor De Buitenplaats met €294.000 ten laste van de Algemene Reserve Grondbedrijf te verhogen tot €1.354.000 en dit te verwerken in de jaarrekening 2017;
4. de verliesvoorziening voor Larikslaan te verlagen met een bedrag van €12.000 ten gunste van Algemene Reserve Grondbedrijf en dit te verwerken in de jaarrekening 2017;
5. de verliesvoorziening voor Groot Agteveld met €76.000 ten laste van de Algemene Reserve Grondbedrijf te verhogen tot €202.000 en dit te verwerken in de jaarrekening 2017;
6. de verliesvoorziening voor De Biezenkamp met €87.000 ten laste van de Algemene Reserve Grondbedrijf te verhogen tot €2.562.000 en dit te verwerken in de jaarrekening 2017;
7. het nemen van tussentijdse winst in de grondexploitatie Valleipark voor een bedrag van €2.481.000 ten gunste van de Algemene Reserve Grondbedrijf en dit te verwerken in de jaarrekening 2017 alsmede een bedrag van €853.000 te onttrekken aan de Algemene Reserve Grondbedrijf ten gunste van de Reserve Bovenwijkse Voorzieningen;
8. de grondexploitatie Groot Krakhorst af te sluiten en het resultaat van €85.693 te bestemmen naar de Algemene Reserve Grondbedrijf en dit te verwerken in de jaarrekening 2017;
9. het surplus in de Algemene Reserve Grondbedrijf vertegenwoordigd met +0,45 boven de norm van 1,0 (zijnde €1.295.000) voorlopig in de Algemene Reserve Grondbedrijf te laten zitten en bij de Voorjaarsnota 2018 met voorstellen te komen voor nadere bestemming. Rekening houdende met de koers en richting van de financiële kaders van de nieuwe coalitie;
10. de voorziening kredietcrisis in de Algemene Reserve Grondbedrijf op te heffen en de vrijval met een omvang van €156.000 te bestemmen naar de Algemene Reserve Grondbedrijf;
11. de begrotingswijziging met nummer 2018-1015 van de Algemene Dienst vast te stellen.

Aldus besloten door de raad van de gemeente
Leusden in zijn openbare vergadering van 07 juni 2018

I. Schutte - van der Schans
griffier

G.J. Bouwmeester
voorzitter