Actualisatie Grondexploitaties 2018



Gemeente Leusden
Afdeling Bedrijfsvoering, Grondbedrijf
April 2018

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave....2
1. Samenvatting en conclusies....4
1.1 Nieuw vastgestelde grondexploitaties....4
1.2 Winstneming....5
1.3 Verschillenanalyse actualisatie van 2018....6
1.4 Risico's....7
1.5 Vennootschapsbelasting (Vpb)....9
1.6 Eindconclusies....9
2. Inleiding Actualisatie grondexploitaties 2018....11
2.1 Algemene uitgangspunten actualisatie....11
2.2 Gewijzigde beleidslijn toerekening interne apparaatskosten....11
2.3 Parameters....12
2.4 Specifieke uitgangspunten actualisatie....13
2.5 Relatie met 'Risicomonitor projecten grondbedrijf januari 2017'....14
3. Gemeentelijke grondexploitaties....15
3.1 De Buitenplaats....15
3.2 Valleipark....16
3.3 Hamersveldseweg 136 e.o....17
3.4 Locaties Leusden Zuid....18
3.5 Tankstation Groene Zoom....19
3.6 Larikslaan....20
3.7 Groot Krakhorst....21
4. Niet-gemeentelijke grondexploitaties....22
4.1 De Plantage....22
4.2 Groot Agteveld....22
5. Overige projecten....24
5.1 Biezenkamp....24
5.2 Binnen in het buitengebied....25
6. Beschikbaar te stellen jaarschijven....26
7. Vennootschapsbelasting (Vpb)....27
8. Risico's....28
8.1 Risico's per project....28
8.2 Risicobeheersmaatregelen....30
8.3 Financiële buffers Grondbedrijf....30
8.4 Weerstandsvermogen Grondbedrijf....31
8.5 Conclusie risico's....32

1. Samenvatting en conclusies

In deze actualisatie van de grondexploitaties 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 grondexploitaties zijn dit jaar weer allen openbaar.

In het volgende wordt eerst ingegaan op de mutaties die in 2017 hebben plaatsgevonden. Dit betreft de vaststelling van een tweetal grondexploitaties. De invloed hiervan op de totale portefeuille grondexploitaties en de verliesvoorzieningen is als eerste toegelicht (paragraaf 1.1). Dat is vervolgens het vertrekpunt om de verschillen inzichtelijk te maken die het gevolg zijn van de actualisatie per 1 januari 2018 (paragraaf 1.3). Tenslotte wordt kort ingegaan op de risico's en de weerstandscapaciteit van de gemeente Leusden met betrekking tot de grondexploitaties.

1.1 Nieuw vastgestelde grondexploitaties

In 2017 zijn door de Raad twee nieuwe grondexploitaties vastgesteld. Dit zijn De Buitenplaats en Larikslaan. Met de vaststelling van deze beide grondexploitaties is het totale resultaat op de grondexploitaties alsmede de totale verliesvoorziening gewijzigd ten opzichte van hetgeen in de voorgaande actualisatie (2017) is vermeld. Dit is vervolgens het vertrekpunt voor de actualisatie 2018 en de verschillen. Onderstaand wordt kort ingegaan op de 2 vastgestelde grondexploitaties.

<u>De Buitenplaats</u>
Buitenplaats was bij de voorgaande actualisatie geen grondexploitatie. In 2017 is een nieuwe grondexploitatie vastgesteld bij het nieuwe bestemmingsplan. Het nieuwe bestemmingsplan is vastgesteld na de heroverweging van het plan. De grondexploitatie is vastgesteld met een tekort van € 1.060.000,=. Een en ander wordt bij de mutaties verliesvoorzieningen nader toegelicht.

De totale boekwaarde op het project De Buitenplaats bedroeg € 10.300.000,=. Dit is met de vaststelling van de grondexploitatie als volgt afgedekt:

- € 3.711.000,= is ingebracht in de vastgestelde grondexploitatie
- € 6.589.000,= is afgeboekt ten laste van de bij de Jaarrekening 2016 getroffen verliesvoorziening.

De grondexploitatie, met daarin de € 3.711.000,= ingebracht als boekwaarde, resulteerde in een tekort van € 1.060.000,=. Bij de Jaarrekening 2016 was reeds € 1.500.000,= gelabeld in de ARG om dit verlies op te vangen. Bij de vaststelling van de grondexploitatie is van dit gelabeld bedrag dus € 1.060.000,= ingezet ter dekking van het verlies en is € 440.000,= vrijgevallen en teruggevloeid in de ARG.

<u>Larikslaan</u>
In 2017 is de grondexploitatie Larikslaan vastgesteld met een tekort van € 12.000,=. Voor dit tekort is, ten laste van de ARG, een verliesvoorziening getroffen conform de BBV-regelgeving.

In de onderstaande tabel zijn de mutaties weergegeven en het effect op het totaal geprognosticeerde resultaat op de lopende grondexploitaties.

MUTATIES 2017 GRONDEXPLOITATIES	Grondexploitatie 2017 Resultaat NCW 1-1-2017	 Voorziening 1-1-2017	Grondexploitatie 2018 Resultaat NCW 1-1-2017	 Voorziening 1-1-2017	Mutaties Resultaat NCW 1-1-2017	 Voorziening 1-1-2017
Gemeentelijke grondexploitaties						
- De Buitenplaats	n.v.t.	6.589.000	-1.060.000	1.060.000	-1.060.000	-5.529.000
- Larikslaan	n.v.t.	-	-12.000	12.000	-12.000	12.000
- Totaal overige projecten	1.510.000	2.601.000	1.510.000	2.601.000	-	-
TOTAAL	1.510.000	9.190.000	438.000	3.673.000	-1.072.000	-5.517.000

Bij de actualisatie 2017 bedroeg het totale geprognosticeerde resultaat op de grondexploitaties € 1.510.000,= positief. Met de vaststelling van de grondexploitaties De Buitenplaats en Larikslaan in 2017 is het totale verwachte resultaat afgenomen naar € 438.000,=. Een afname van € 1.072.000,=. Zoals eerder bij het kopje De Buitenplaats is vermeld was met het grootste deel van het dit (De Buitenplaats) al rekening gehouden door een bedrag van € 1.500.000,= te labellen binnen de ARG.

Met de vaststelling van de grondexploitatie De Buitenplaats is € 6.589.000,= van de oorspronkelijke boekwaarde afgeboekt ten laste van de reeds getroffen verliesvoorziening. Die verliesvoorziening is dus komen te vervallen. Na de vaststelling van de beide grondexploitaties in 2017 was nog sprake van een totale verliesvoorziening van € 3.673.000,=. Dat was € 5.517.000,= lager dan bij de Jaarrekening 2016.

1.2 Winstneming

In de Notitie Grondexploitaties uit 2016 van de Commissie BBV (Besluit, Begroting en Verantwoording) is de aanbeveling opgenomen dat volgens het realisatiebeginsel wanneer voldoende zekerheid voor winstnemen bestaat, de winst dan ook dient te worden genomen. Op basis van de voorschriften voor de financiële verslaggeving (BBV) en nadere uitleg hiervan in 2017 moet dit geïnterpreteerd worden als een verplichting tot tussentijdse winstneming wanneer is voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

1. Het resultaat op de grondexploitatie kan betrouwbaar worden ingeschat; én
2. De grond (of het deelperceel) moet zijn verkocht; én
3. De kosten zijn gerealiseerd (winst wordt naar rato van de realisatie gerealiseerd)

In het kader van de actualisatie grondexploitaties 2018 en het opmaken van de jaarrekening 2017 is een analyse verricht in hoeverre over 2017 winstgenomen dient te worden. Gezien de mate van realisatie van zowel de kosten als opbrengsten van de grondexploitatie Valleipark kan het resultaat betrouwbaar worden ingeschat. Daarnaast is gedurende 2017 en/of eerder grond verkocht en zijn kosten gerealiseerd. Op basis hiervan kan, bij de vaststelling van de Jaarrekening 2017, een winstneming worden gedaan op de grondexploitatie Valleipark van € 2.481.000,=.

Door het nemen van winst wordt voldaan aan de voorschriften financiële verslaggeving BBV.

Daarnaast moet nog rekening gehouden worden met het volgende:
Overeenkomstig de kaders uit de begroting de Reserve bovenwijkse voorzieningen aanvullen ter bekostiging van infrastructurele maatregelen

In de programmabegroting 2018-2021 wordt rekening gehouden met een toevoeging vanuit de grondexploitatie € 1.053.000 aan de Reserve bovenwijkse voorzieningen / infrastructurele maatregelen vanuit de Algemene Reserve Grondbedrijf (hierna: 'ARG'). Op basis hiervan wordt, bij de vaststelling van de Jaarrekening 2017, aan de raad voorgelegd om naar rato van winstneming een bedrag van € 853.000,= te onttrekken aan de ARG en ten gunste te laten komen aan de reserve bovenwijkse voorzieningen.

1.3 Verschillenanalyse actualisatie van 2018

Ten opzichte van vorig jaar is de volgende ontwikkeling van de saldi van de verschillende projecten waar te nemen. De kolommen onder 'Grondexploitatie 2017' geven de saldi en eventueel getroffen verliesvoorzieningen weer bij de actualisatie 2017 alsmede de in 2017 vastgestelde grondexploitaties. Onder 'Grondexploitatie 2018' staan de verwachte saldi en verliesvoorzieningen op basis van de actualisatie 2018. Als laatste geven de kolommen onder de kop 'Mutaties' het verschil weer tussen de grondexploitaties 2017 en 2018, zowel wat betreft verwacht saldo als verliesvoorziening:

WIJZIGINGEN SALDI GRONDEXPLOITATIES	Grondexploitatie 2017		Grondexploitatie 2018		Mutaties	
	Resultaat NCW 1-1-2017	Voorziening 1-1-2017	Resultaat NCW 1-1-2018	Voorziening 1-1-2018	Resultaat NCW 1-1-2018	Voorziening 1-1-2018
Gemeentelijke grondexploitaties						
- De Buitenplaats[1]	-1.060.000	1.060.000	-1.354.000	1.354.000	-294.000	294.000
- Valleipark	3.285.000	-	725.000	-	-2.560.000	-
- Hamersveldseweg 136 e.o.	248.000	-	263.000	-	15.000	-
- Locaties Leusden Zuid	55.000	-	107.000	-	52.000	-
- Tankstation Groene Zoom	-	-	-	-	-	-
- Larikslaan[2]	-12.000	12.000	15.000	-	15.000	-12.000
- Groot Krakhorst[3]	78.000	-	86.000	-	8.000	-
Subtotaal gemeentelijke grondexploitaties	2.594.000	1.072.000	-158.000	1.354.000	-2.764.000	282.000
Niet gemeentelijke grondexploitaties						
- De Plantage	392.000	-	434.000	-	42.000	-
- Groot Agteveld	-126.000	126.000	-202.000	202.000	-76.000	76.000
Subtotaal niet-gemeentelijke grondexploitaties	266.000	126.000	232.000	202.000	-34.000	76.000
Biezenkamp						
- Biezenkamp actief	53.000	-	-187.000	187.000	-240.000	187.000
- Biezenkamp faciliterend	-2.475.000	2.475.000	-2.375.000	2.375.000	100.000	-100.000
- Biezenkamp MVA	-	-	24.000	-	24.000	-
Subtotaal Biezenkamp	-2.422.000	2.475.000	-2.538.000	2.562.000	-116.000	87.000
TOTAAL	438.000	3.673.000	-2.464.000	4.118.000	-2.902.000	445.000

Uit de kolommen onder 'Mutaties' in de bovenstaande tabel valt af te leiden dat het totale verwachte resultaat op de lopende grondexploitaties afneemt met € 2.902.000,=. Het grootste deel hiervan wordt veroorzaakt door de winstneming op het project Valleipark, te weten € 2.481.000,=. Deze winstneming komt ten gunste aan de ARG, waarvan een deel (€ 853.000,=) vervolgens wordt doorgestort naar de reserve bovenwijkse voorzieningen.

Voor de projecten De Buitenplaats, Groot Agteveld en Biezenkamp is het tekort toegenomen. Dat betekent dat de reeds getroffen verliesvoorzieningen voor deze projecten dienen te worden opgehoogd. Uit de kolom onder het kopje mutaties blijkt een toename van de te treffen verliesvoorziening van € 445.000,=. De totale getroffen verliesvoorziening (zie kolom voorziening onder Grondexploitatie 2018) komt daarmee op € 4.118.000,=.

De belangrijkste verschillen tussen de grondexploitatie 2017 en de grondexploitatie 2018 zijn:

- In 2017 is de grondexploitatie De Buitenplaats vastgesteld met een tekort van € 1.060.000,=. Bij de actualisatie 2018 is het tekort toegenomen met € 294.000,=.

Dit wordt veroorzaakt door het door de Raad aangenomen amendement een grondwal te realiseren. In het amendement is geen dekking aangegeven voor de kosten van deze grondwal en deze zijn derhalve ten laste van de grondexploitatie gebracht.

- Het verwachte positieve resultaat op het project Valleipark is afgenomen met € 2.559.000,=. Dit heeft 2 belangrijke oorzaken:
    - Er is een winstneming gedaan van € 2.481.000,=. Feitelijk is dat geen nadeel, maar het naar voren halen van de winst.
    - 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.

Voor de projecten De Buitenplaats, Larikslaan, Groot Agteveld en De Biezenkamp waren reeds verliesvoorzieningen getroffen. Door bovengenoemde mutaties in de grondexploitaties dienen voor De Buitenplaats, Groot Agteveld en De Biezenkamp de verliesvoorzieningen te worden opgehoogd met in totaal € 445.000,=. De verliesvoorziening Larikslaan kan komen te vervallen. Voor het project Valliepark is, als gevolg van de tussentijdse winstneming, sprake van een verlaagde prognose van de resterende winst. Omdat het project winstgevend blijft hoeft geen verliesvoorziening te worden getroffen.

Het project Groot Krakhorst is afgerond en wordt bij deze actualisatie afgesloten. Dat betekent dat de positieve boekwaarde per 31 december 2017, zijnde € 86.000,= kan worden toegevoegd aan de ARG.

1.4 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. Op basis van deze risicomonitor is destijds, bovenop de IFLO-norm, een aparte bestemmingsreserve (voorziening kredietcrisis) als gelabeld bedrag binnen de ARG gereserveerd. Bij de voorgaande actualisering betrof dit een bedrag van € 1.806.000,=. Met de vaststelling van de grondexploitatie De Buitenplaats in 2017 is het grootste financiële risico uit de Risicomonitor komen te vervallen (marktrisico De Buitenplaats ad € 1.650.000,=).

Het resterende bedrag van € 156.000,= betreft een zacht risico voor het project Plantage. Gezien de omvang van dit risico wordt voorgesteld hiervoor niet langer een apart gelabeld bedrag in de ARG op te nemen. De benodigde weerstandscapaciteit voor de grondexploitaties is tevens bepaald aan de hand van de IFLO-norm, zoals is

vastgelegd in de Nota risicomanagement gemeente Leusden. Op basis van de IFLO-norm beschikt de gemeente Leusden over voldoende weerstandscapaciteit om de risico's in de grondexploitaties op te vangen.

De weerstandsratio voor de grondexploitatie risico's van de gemeente Leusden bedraagt 1,45. Dat is aanzienlijk hoger dan de nagestreefde weerstandsratio van 1. Er is dus voldoende weerstandsvermogen aanwezig om risico's op te vangen.

Stand Algemene Reserve Grondbedrijf (ARG)
De stand van de ARG was per 1 januari 2017 € 2.974.000,=. In 2017 heeft een aantal onttrekkingen en dotaties plaatsgevonden, per saldo € 63.000,=. Dat resulteert per 31 december 2017 in een stand van € 3.037.000,=.

Daarbij dient rekening te worden gehouden met een gelabeld bedrag van € 102.000,= voor binnen in het buitengebied en een gelabeld bedrag van € 156.000,= voor voorziening kredietcrisis. Daarmee resteert een feitelijke vrij besteedbare ruimte van € 2.779.000,=.

Op basis van de geactualiseerde grondexploitaties treedt tevens een aantal mutaties op in de vorm van de afsluiting van Groot Krakhorst en de mutaties in de verliesvoorzieningen. Daarnaast komt de winstneming Valleipark ten gunste aan de ARG en wordt daarvan weer een deel gestort in de reserve Bovenwijkse voorzieningen. Per saldo ontstaat een vrije ruimte in de ARG van € 4.203.000,=. Dit is weergegeven in het onderstaande overzicht.

Stand AGR	
Stand 1-1-2017	2.974.247
- Mutaties in 2017	63.236
Stand 31-12-2017	3.037.484

Beschikbare weerstandscapaciteit	
Stand 1-1-2018	3.037.484
Gelabeld binnen in buitengebied	-102.265
Gelabeld "voorziening kredietcrisis'	-156.000
Vrije ruimte 1-1-2018	2.779.219

Mutaties actualisatie 2018	
- Afsluiting Groot Krakhorst	86.000
- Aanvullende verliesvoorziening Buitenplaats	-294.000
- Aanvullende verliesvoorziening Groot Agteveld	-76.000
- Aanvullende verliesvoorziening Biezenkamp	-87.000
- Vrijval verliesvoorziening Larikslaan	12.000
- Vrijval voorziening kredietcrisis	156.000
- Winstneming Valleipark	2.480.000
- Toevoeging fonds bovenwijkse voorzieningen	-853.000
Stand per 31-12-2017 na mutaties	4.203.219

Eén en ander leidt tot onderstaand overzicht van kengetallen. Vooral door de toevoeging van een deel van de winstneming Valleipark aan de ARG neemt de vrije ruimte in de ARG, de beschikbare weerstandscapaciteit, aanzienlijk toe. Daardoor is sprake van een toename van de weerstandsratio van 1,36 naar 1,45. Dat is aanzienlijk hoger dan het streven van de gemeente Leusden, namelijk een weerstandsratio van 1. In totaliteit is € 1.295.000,= meer weerstandscapaciteit beschikbaar dan op basis van de IFLO-norm nodig is. Dit ondanks dat door de vaststelling van twee extra grondexploitaties in 2017 de benodigde weerstandscapaciteit, berekend op basis van de IFLO-norm, ook is toegenomen.

	Actualisatie 2017	Actualisatie 2018
Posten onvoorzien binnen grexen	€ 1,8 mln	€ 0,7 mln
Voorzieningen negatieve grexen	€ 9,2 mln	€ 4,1 mln
Bestemmingsreserve gebufferd	€ 1,8 mln	-
Ratio weerstandsvermogen	1,36	1,45
Vrij besteedbare ruimte ARG	€ 2,5 mln	€ 4,2 mln

1.5 Vennootschapsbelasting (Vpb)

Per 1 januari 2016 is vennootschapsbelastingplicht voor overheden effectief in werking getreden. Uit een analyse blijkt dat de gemeente Leusden voor het grondbedrijf met ingang van 2016 daadwerkelijk vennootschapsbelastingplichtig is. De vooraf geraamde Vpb-last over 2017 bedroeg € 109.317,=. Op basis van de werkelijk gerealiseerde baten en lasten grondexploitatie in 2017 wordt fiscaal een verlies geleden, dit betekent dat de werkelijke Vpb-last over 2017 nihil is. Hierdoor komt dit niet ten laste van de algemene reserve grondbedrijf en ontstaat een voordeel van € 109.317,= over 2017. Het verschil tussen de geraamde Vpb-last en de gerealiseerde Vpb-last wordt veroorzaakt door:

- Lagere gerealiseerde opbrengsten dan oorspronkelijk geraamd over 2017 in de Vpb-berekening;
- Hogere toerekening van algemene beheerkosten grondexploitatie dan oorspronkelijk geraamd over 2017 in de Vpb-berekening;
- Bij het opstellen van de raming is rekening gehouden dat de grondexploitatie Biezenkamp betrokken zou worden in de Vpb-aangifte. Echter op basis van nieuwe inzichten is de gemeente nu van mening dat de grondexploitatie Biezenkamp buiten de Vpb-aangifte gehouden kan worden. Dit standpunt is onder andere tot stand gekomen na advies van onze externe belastingadviseur.

De uitgangspunten die de gemeente inneemt in relatie tot de vennootschaps-belasting dienen nog getoetst worden door de Belastingdienst. Daarmee bestaan nog onzekerheden over de daadwerkelijke Vpb-last.

1.6 Eindconclusies

Op basis van bovenstaande kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

1. Met de vaststelling van de grondexploitatie De Buitenplaats is de totale verliesvoorziening aanmerkelijk gedaald. De initiële boekwaarde van € 10.300.000,= is nu deels afgeboekt en deels ingebracht in de grondexploitatie. Voor het verlies op de grondexploitatie is een verliesvoorziening getroffen.
2. Voor een aantal grondexploitaties geldt dat het tekort is toegenomen. De afname van het totale resultaat op de lopende projecten bedraagt € 2.471.000,=.
3. Voor het project Valleipark is in totaal € 2.481.000,= aan winst genomen, waarvan per saldo € 1.627.000,= is toegevoegd aan de ARG. Dit verklaart een groot deel van de afname van het totale saldo op de lopende grondexploitaties.
4. Voor de verlieslatende projecten dient de verliesvoorziening te worden verhoogd met in totaal € 445.000,=. De verliesvoorziening komt ten laste van de ARG.
5. Het project Groot Krakhorst kan worden afgesloten. Het positieve saldo per 31 december 2017 van € 86.000,= kan worden toegevoegd aan de ARG.
6. De vrije ruimte in de ARG bedraagt € 4.203.000,=. De weerstandsratio voor de grondexploitaties komt daarmee op 1,45. Daarmee valt de weerstandsratio hoger uit dan de bandbreedte zoals gedefinieerd in de Nota Risicomanagement & Weerstandsvermogen. De weerstandsratio is ten

opzichte van 2017 toegenomen, ondanks dat in 2017 twee grondexploitaties zijn vastgesteld. Het vaststellen van een extra grondexploitatie heeft tot gevolg dat de benodigde weerstandscapaciteit, die wordt berekend op basis van de IFLO-norm, toeneemt. Dat de weerstandsratio toeneemt wordt veroorzaakt doordat de beschikbare weerstandscapaciteit (vrije ruimte in de ARG) is toegenomen.

7. In totaal is sprake van een surplus van € 1.295.000,=. Het college zal nog met een voorstel komen over de aanwending van dit surplus.
8. Met de vaststelling van de grondexploitatie De Buitenplaats is het grootste financiële risico in de ‘Voorziening kredietcrisis’ komen te vervallen. Gezien het beperkte restrisico, in combinatie met de huidige weerstandsratio, wordt voorgesteld deze aparte “Voorziening kredietcrisis’ op te heffen.

2. Inleiding Actualisatie grondexploitaties 2018

Dit rapport bevat de achtergrondinformatie bij het collegebesluit ‘Actualisatie grondexploitaties 2018’ met nummer 2018-1015 en het bijbehorende raadsvoorstel.

Zoals elk jaar zijn, in het kader van de Jaarrekening, alle complexen die vallen onder het grondbedrijf, geactualiseerd per 1 januari 2018. Voorliggend rapport betreft de toelichting op deze actualisatie. Hierin worden de algemene uitgangspunten beschreven zoals die zijn gehanteerd, de belangrijkste ontwikkelingen binnen de projecten de financiële gevolgen daarvan alsmede de te verwachten exploitatiesaldi beschreven. Tot slot wordt stilgestaan 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:

- In de grondexploitaties genoemde bedragen zijn exclusief omzetbelasting;
- De geraamde opbrengsten en kosten hebben prijspeildatum 1 januari 2018, aangezien de actualisatie is gekoppeld aan de (concept)jaarrekening 2017 van de gemeente.
- De boekwaarde per 1 januari 2018 is derhalve gelijk aan de boekwaarde conform de (concept)jaarrekening 2017 van de gemeente.
- De raming van de plankosten (POK-kosten) is gebaseerd op door de projectleiders opgestelde meerjarige opgave van de te verwachten uren en op te stellen producten. De kosten voor bouw- en woonrijp maken en engineering zijn gebaseerd op kengetallen of, indien de plannen ver genoeg gevorderd zijn, door 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 verwachte benodigde uren. Zie voor nadere uitleg ook paragraaf 2.2.
- De opbrengstenraming is in lijn met de Grondprijzenbrief, waarbij de (woning)bouwprogramma’s uiteraard het uitgangspunt vormen. Voor sommige projecten hebben specifieke taxaties plaatsgevonden om de opbrengstpotentie te bepalen. In die gevallen zijn de taxaties gehanteerd in de grondexploitatie.

2.2 Gewijzigde beleidslijn toerekening interne apparaatskosten

Bij de herziening van de grondexploitaties in 2017 is de methodiek van toerekening van interne uren aan de grondexploitaties aangepast. Deze houdt in dat jaarlijks een inschatting wordt gemaakt van de benodigde personele inzet, die vervolgens aan het einde van het jaar ook daadwerkelijk als kosten wordt geboekt in de grondexploitatie. Deze methodiek wordt bij de herziening van de grondexploitatie 2018 gecontinueerd. Waar nodig is het budget voor interne plankosten tegen het licht gehouden in relatie tot de nog uit te voeren werkzaamheden.

2.3 Parameters

1. Kostenstijging 2,0%

Voor de bepaling van het te hanteren percentage kostenstijging is gekeken naar verschillende indices en prognoses. De kosten in een grondexploitatie bestaan veelal voor een groot deel uit civieltechnische kosten. De GWW-index van het CBS (Grond-Weg en Waterbouw) geeft de historische ontwikkeling van deze kosten. Mede door het aantrekken van de woningbouw, heeft de GWW-index in 2017 een stijgende lijn laten zien. De stijging voor heel 2017 komt uit op iets boven de 2%. De gemiddelde stijging van de GWW-index over de afgelopen 10 jaar bedroeg circa 1,25%.

Ander uitgangspunt betreft de CPI-alle huishoudens, ook van het CBS. De CPI-index geeft aan in hoeverre goederen en diensten duurder zijn geworden. De CPI-index over 2017 bedroeg 1,5%. Daarmee is de inflatie wat hoger dan voorgaande jaren.

Daarnaast zijn er verschillende referenties voor de bepaling van de parameters zoals de “Outlook grondexploitaties 2018” van adviesbureau Metafoor en de parametervisie van bureau Stadkwadraat. Eerstgenoemde verwacht een kostenstijging tussen de 1,5% en 3,5%. Laatstgenoemde gaat uit van circa 2,5% voor 2018.

In de Macro Economische verkenningen voor 2018 wordt de verwachting uitgesproken dat de contractlonen naar verwachting met circa 2,2% gaan stijgen. Deze stijging is met name van invloed op de stijging van de plankosten. Ten aanzien van de inflatie is de verwachting dat deze net onder de 2% blijft.

Gelet op bovenstaande is een kostenstijging van 2,0% gehanteerd.

2. Opbrengstenstijging 0%

De ontwikkeling van de woningmarkt is sterk regionaal gebonden. Landelijk zijn de prijzen voor nieuwbouwwoningen in het laatste kwartaal van 2017 met circa 11% gestegen ten opzichte van het laatste kwartaal 2016. In de NVM-regio Amersfoort (waar Leusden onderdeel van uitmaakt) zijn de gemiddelde verkoopprijzen per m² ook met circa 11% gestegen. Door de krapte op de woningmarkt is de verwachting dat de woningprijzen nog even blijven stijgen (Macro Economische Verkenningen).

Daar staat tegenover dat de bouwkosten in 2017 sterk zijn gestegen en dat voor de goede locaties ook voor 2018 nog een stijging van de bouwkosten wordt verwacht tussen de 5% en 10%. Stijging van de bouwkosten remt de toename van de grondprijzen.

Ondanks de ontwikkelingen op de woningmarkt heeft de gemeente Leusden bij de grondexploitaties 2017, door deze op 0% te zetten, een behoudende koers gevaren ten aanzien van de opbrengstenstijging. Deze lijn wordt voor de grondexploitaties 2018 gehandhaafd.

3. Rentekosten 0% en renteopbrengsten 0%

Conform de in 2016 in werking getreden BBV-regels, zijn de gemeenten bij het doorrekenen van rente aan grondexploitaties aan strengere regels gebonden. Op basis van deze nieuwe regels mogen alleen de werkelijk betaalde rentekosten aan de grondexploitaties worden doorbelast, gecorrigeerd voor de verhouding Eigen Vermogen / Vreemd vermogen. Aangezien de gemeente Leusden geen externe geldleningen heeft, betekent dit dat de gemeente geen rentekosten kan doorberekenen aan de grondexploitaties. Het rentepercentage in de

grondexploitaties is derhalve op 0% gezet. Dit uitgangspunt is daarmee niet gewijzigd ten opzichte van de vorig jaar vastgestelde grondexploitaties.

2.4 Specifieke uitgangspunten actualisatie

Buitenplaats
Bij de reguliere actualisatie van de grondexploitaties per 1 januari 2017 was de grondexploitatie Buitenplaats niet meegenomen. De reden daarvoor was de herbezinning op gestelde kaders voor het project, welke ten tijde van de herziening aan de orde was. Inmiddels heeft de herbezinning plaatsgevonden, hetgeen heeft geresulteerd in een nieuw bestemmingsplan voor De Buitenplaats alsmede een nieuwe grondexploitatie. Aangezien in 2017 een nieuwe grondexploitatie is vastgesteld, dient deze in het kader van de herzieningen per 1 januari 2018 meegenomen te worden.

Larikslaan
De grondexploitatie Larikslaan is in 2017 als nieuwe grondexploitatie vastgesteld door de Raad. Dat betekent dat deze grondexploitatie dit jaar ook is meegenomen in de reguliere herziening per 1 januari 2018.

Groot Krakhorst
Het project Groot Krakhorst is in 2017 afgerond. Dit betreft een project met een actieve gemeentelijke grondexploitatie. De exploitatiebijdrage voor dit project is reeds ontvangen en de laatste kosten zijn in 2017 gemaakt. Om die reden is het project Groot Krakhorst per 31 december 2017 afgesloten en maakt dit project geen onderdeel meer uit van de actualisatie van de grondexploitaties per 1 januari 2018.

De positieve boekwaarde per 1 januari 2017 van circa € 86.000,= zal ten gunste komen van de ARG.

Biezenkamp
Het project Biezenkamp betrof bij de actualisering 2017 nog een actief en een faciliterend deel. De opzet van de exploitatie is bij de actualisatie 2018 nogmaals tegen het licht gehouden. Daarbij is geconstateerd dat, gelet op de verslaggevingsregels van het BBV, het project in feite uit een drietal onderdelen zou moeten bestaan:

1. Faciliterend deel. Een deel van het project Biezenkamp wordt door de ontwikkelende partijen op eigen gronden middels zelfrealisatie ontwikkeld. De gemeente faciliteert en ontvangt daarvoor een exploitatiebijdrage.
2. De voormalige schoollocaties worden door de gemeente, na sloop van de opstallen, als bouwterrein verkocht aan de marktpartijen. De marktpartijen bouwen de woningen op deze gronden. Voor deze gronden geldt dat de gemeente een actief grondbeleid voert. De kosten en opbrengsten die hiermee samenhangen worden verantwoord als bouwgrond in exploitatie.
3. De gemeente heeft een aantal panden in het U-blok verworven met als doel deze in huidige staat door te leveren aan Heijmans. De gemeente renoveert deze panden, betaalt de beheerlasten en ontvangt eventuele huuropbrengsten. Deze panden worden tegen kostprijs geleverd aan Heijmans, inclusief verrekening van de renovatie- en beheerskosten en de eventuele huuropbrengsten. Voor deze panden geldt dat geen sprake is van bouwgrond in exploitatie en deze panden worden in het vervolg verantwoord onder de materiële vaste activa. De gemeente heeft deze panden tijdelijk in eigendom en exploiteert deze niet met

bedrijfseconomische redenen maar om de ruimtelijke en maatschappelijke doelen in het project Biezenkamp te behalen.

Gelet op deze splitsing is het project Biezenkamp apart opgenomen bij de overige projecten. De reden daarvoor is dat daarmee het totaal resultaat op het project inzichtelijk blijft.

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 ruimtelijke ontwikkelingen waar ze anderszins financieel bij betrokken is. Op basis van deze Risicomonitor is apart een bedrag binnen de ARG gelabeld, de 'Voorziening Kredietcrisis'.

Met de vaststelling van de grondexploitatie De Buitenplaats is het grootste risico uit de Risicomonitor komen te vervallen. Dit betreft het marktrisico indien de locatie niet als kantoorlocatie ontwikkeld zou kunnen worden. Inmiddels heeft herbezinning plaatsgevonden op De Buitenplaats en is een nieuw bestemmingsplan vastgesteld uitgaande van ontwikkeling van bedrijventerrein. Daarmee is het marktrisico ingecalculeerd en op basis van het verlies op de grondexploitatie is een verliesvoorziening getroffen van € 1.060.000,=, bij deze actualisatie op te hogen naar € 1.354.000,=. Deze verliesvoorziening is gedekt uit het in de ARG gelabelde bedrag voor dit marktrisico.

Ten opzichte van de Risicomonitor hebben zich in 2017 geen zwaarwegende aanvullende risico's voorgedaan. Gelet op het beperkte financiële restrisico na vaststelling grondexploitatie De Buitenplaats wordt voorgesteld de "Voorziening kredietcrisis' te laten vervallen en de restrisico's te dekken uit de beschikbare weerstandscapaciteit in de vorm van de vrije ruimte in de ARG.

3. Gemeentelijke grondexploitaties

3.1 De Buitenplaats

(bedragen in €)	actualisatie 2017 NCW 1-1-2017	actualisatie 2018 NCW 1-1-2018	Verschil NCW 1-1-2018
Grex Buitenplaats	1.060.000-	1.354.000-	294.000-

In 2017 is de grondexploitatie Buitenplaats niet bij de reguliere actualisatie geactualiseerd. De reden hiervoor was dat in 2017 een herbezinning plaats zou vinden op de in 2006 door de raad vastgestelde kaders. De herbezinning heeft in 2017 plaatsgevonden en heeft ertoe geleid dat een nieuw bestemmingsplan is vastgesteld door de Raad. Conform de “Visie werklocaties Leusden 2030” worden geen kantoren maar bedrijventerrein ontwikkeld op de locatie.



Op basis van de nieuwe kaders, zoals vastgelegd in het nieuwe bestemmingsplan, is in 2017 ook een nieuwe grondexploitatie vastgesteld door de Raad. Deze in 2017 vastgestelde, nieuwe, grondexploitatie is nu herzien per 1 januari 2018.

Voor de eerste uit te geven kavel is inmiddels overeenstemming bereikt met een koper. De verwachting was dat deze kavel nog in 2017 geleverd zou worden. Dat is niet gelukt, de grondverkoop wordt nu verwacht in 2018. Deze koper neemt wel een grotere kavel af dan waarvan in de voorgaande grondexploitatie werd uitgegaan. Uitgifte van de resterende kavels wordt verwacht in de jaren 2020 – 2021.

Om de kavel ook daadwerkelijk uit te kunnen geven wordt het terrein in 2018 ook bouwrijp gemaakt. Na uitgifte van de eerste bedrijfskavel is de verwachting dat in 2019 en 2020 het woonrijp maken kan worden uitgevoerd.

De grondexploitatie 2017 voor Buitenplaats resulteerde in een tekort van circa € 1.060.000,=. Bij de herziening 2018 is dat tekort toegenomen naar circa € 1.354.000,=. Dat betekent een extra verwacht verlies van circa € 294.000,=. De belangrijkste mutaties zijn de volgende:

- De kosten voor onderzoeken waren relatief hoog ingeschat. Op basis van voortschrijdend inzicht in de nog uit te voeren werkzaamheden is deze post verlaagd met € 80.000,=.
- De kosten voor bouwrijp maken zijn opgehoogd. In de raming van het bouwrijp maken was onvoldoende rekening gehouden met de kosten voor het rooien van bomen (€ 30.000,=). Tevens is een bijdrage aan de riolering in de Ursulineweg

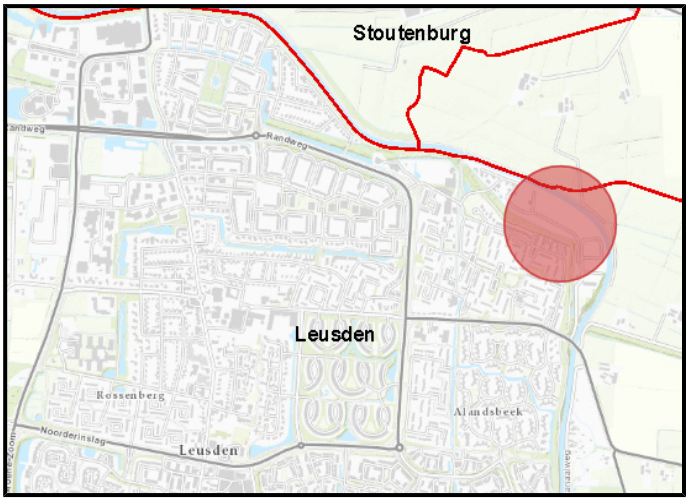
opgenomen die onder andere vanwege het project Buitenplaats moet worden opgewaardeerd (€ 25.000,=).
- De Raad heeft een amendement aangenomen om een grondwal aan te leggen rondom het terrein. Hiervoor is vooralsnog een stelpost opgenomen van circa € 300.000,=. De exacte kosten voor de aanleg van de grondwal worden nog nader onderbouwd en kunnen dus nog afwijken.
- De plankosten zijn geraamd als percentage van de kosten bouw- en woonrijp maken. Doordat de kosten bouw- en woonrijp maken zijn opgehoogd, nemen ook de geraamde plankosten toe met circa € 49.000,=.

Conclusie: het tekort van het project Buitenplaats is toegenomen met circa € 294.000,= ten opzichte van de in 2017 vastgestelde grondexploitatie. Het tekort is daarmee toegenomen tot circa € 1.354.000,=. Dit betekent dat de verliesvoorziening dient te worden opgehoogd ten laste van de ARG.

3.2 Valleipark

(bedragen in €)	actualisatie 2017 NCW 1-1-2017	actualisatie 2018 NCW 1-1-2018	Verschil NCW 1-1-2018
Grex Valleipark	3.285.000	725.000	2.560.000-

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 2e 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 (‘2e wijzigingsovereenkomst Valleipark’) zijn de condities verbeterd om een gunstiger resultaat op de grondexploitatie te behalen.

In 2016 zijn de woningen in fase 2 in verkoop gegaan. De woningen zijn inmiddels verkocht en de gronden voor de woningen in fase 2 zijn in 2017 geleverd aan Heijmans en Heijlijgers. Daarmee zijn de grondopbrengsten voor de projectmatig te ontwikkelen woningen voor het grootste deel gerealiseerd. In 2018 wordt nog de grondopbrengst ontvangen van de laatste 11 projectmatig te ontwikkelen woningen in fase 3B.

De gemeentelijke vrije kavels in fase 2 zijn deels verkocht in 2017. Het resterende deel zal in 2018 worden verkocht. Voor de laatste gemeentelijke kavel in fase 3 wordt uitgegaan van verkoop in 2020. Deze kavel ligt redelijk solitair ten opzichte van de rest van het plangebied. De locatie dient gesaneerd te worden voordat verkoop van de kavel plaats kan vinden. Om die reden is voorzichtigheidshalve de verkoop van de kavel wat doorgeschoven in de tijd.

Het woonrijp maken van fase 2 wordt in 2018 uitgevoerd en ook afgerond. Om de kavels in fase 3 te kunnen leveren in 2018 moet in 2018 deze fase ook bouwrijp gemaakt worden. Het woonrijp maken van fase 3 is gepland in 2019.

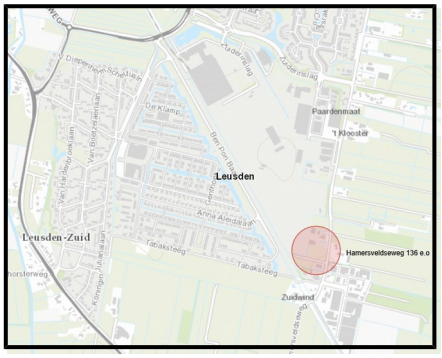
Op basis van de genoemde mutaties neemt het positieve resultaat af met circa € 2.560.000,=. De belangrijkste mutaties zijn de volgende:

- Er is een winstneming gedaan van € 2.481.000,=. In feite is dat geen afname van het resultaat, maar het naar voren halen van winst.
- De kosten voor woonrijp maken zijn toegenomen met circa € 356.000,=. Het woonrijp maken voor fase 2 is in 2017 aanbesteed en de hogere kosten zijn verwerkt in de grondexploitatie. Daarnaast zijn extra kosten opgenomen voor herstelkosten in verband met de gefaseerde bouw en zijn extra kosten opgevoerd voor de omzetting van grasbetonstenen naar klinkers.
- De kosten voor voorbereiding en toezicht worden berekend als percentage (13%) van de kosten voor bouw- en woonrijp maken. Daardoor stijgen de kosten voor V&T bij stijgende kosten bouw- en woonrijp maken.
- In de grondexploitatie 2017 was een risicoreservering aan de kostenkant opgenomen. Dit om de risico's met betrekking tot de nog te ontvangen opbrengsten op te kunnen vangen. Deze risico's zijn, met de afname van een groot deel van de gronden in 2017, aanzienlijk afgenomen. Het grootste risico betreft nog de laatste gemeentelijke kavel in fase 3. De voor deze kavel geraamde grondopbrengst was relatief hoog (€ 520,= per m²). Om die reden is ervoor gekozen om de risicoreservering aan de kostenkant te verlagen met € 400.000,= daarvoor in de plaats de geraamde opbrengst van de gemeentelijke kavel in fase 3 te verlagen naar € 250,= per m². De totale geraamde grondopbrengst wordt daarmee verlaagd met € 361.000,=.

Conclusie: het positieve saldo op de grondexploitatie Valleipark is afgenomen met circa € 2.560.000,=, vooral door de genomen winst. Er resteert een geprognosticeerde winst van circa € 725.000,=.

3.3 Hamersveldseweg 136 e.o.

(bedragen in €)	actualisatie 2017 NCW 1-1-2017	actualisatie 201 NCW 1-1-2018	Verschil NCW 1-1-2018
Grex Hamersveldseweg	248.000	263.000	15.000



Het project Hamersveldseweg 136 e.o. heeft de afgelopen jaren stil gelegen, vooral door het effect van de crisis op de markt voor dergelijke kleinschalige bedrijventerreinen. Om die reden is in de huidige grondexploitatie dan ook rekening gehouden met een voorziening van 20% van de nog te ontvangen grondopbrengsten. Ondanks de positieve marktontwikkelingen is voorzichtigheidshalve gekozen deze voorziening

te handhaven. Hiermee is het risico dat de verwachte grondopbrengsten niet worden gehaald grotendeels afgedekt. In 2017 zijn gesprekken weer opgestart met de ontwikkelende partij.

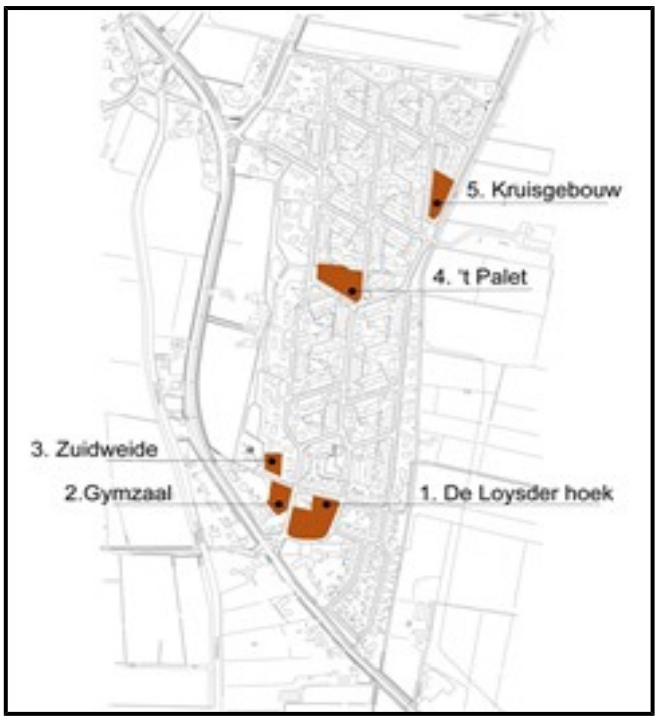
De grondexploitatie Hamersveldseweg 136 e.o. is nagenoeg niet gewijzigd ten opzichte van de grondexploitatie 2017. De fasering in de grondexploitatie is een jaar doorgeschoven. Dat betekent dat als uitgangspunt wordt aangehouden dat de eerste gronden pas in 2019 worden verkocht.

Conclusie: de mutaties leiden tot een minimale toename van het verwachte positieve resultaat met circa € 15.000,=. Er resteert nog een positief resultaat van circa € 263.000,=.

3.4 Locaties Leusden Zuid

(bedragen in €)	actualisatie 201 NCW 1-1-2017	actualisatie 201 NCW 1-1-2018	Verschil NCW 1-1-2018
Grex Leusden-Zuid	56.000	107.000	51.000

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 ze medio 2011 gesloopt.



Nadat in een aantal jaren de ontwikkeling van de locaties niet actief verder is gebracht, is het project in 2017 weer opgestart. In 2017 is de grond geleverd voor de ontwikkeling van de appartementen op de locatie ’t Palet. Daarnaast zijn voor de locaties Groene Kruisgebouw en de 2^1 kapwoningen op de locatie De Loysder Hoek aanbestedingstrajecten gevoerd. Dit heeft inmiddels ook geleid tot grondbiedingen van ontwikkelende partijen. Op de locaties Gymzaal en De Loysder Hoek heeft de gemeente daarnaast nog vrije kavels in verkoop. De verwachting is dat deze in 2019 en 2020 kunnen worden verkocht.

Bij de huidige actualisatie is het saldo van dit project toegenomen met € 51.000,= naar een positief saldo van € 107.000,=. Zowel de kosten als de opbrengsten in het project zijn toegenomen, maar de stijging van de opbrengsten is sterker dan die van de kosten. De belangrijkste wijzigingen zijn de volgende:

- De plankosten zijn toegenomen. Er is onder andere een stelpost toegevoegd om de eisen met betrekking tot duurzaamheid te kunnen beoordelen. Daarnaast zijn kosten toegevoegd voor V&T. Dit betreft in totaal circa € 125.000,=.
- De kosten bouw- en woonrijp maken zijn toegenomen. De kosten waren in de voorgaande grondexploitatie nog redelijk globaal geraamd op basis van standaard kengetallen. Deze raming is nu bijgesteld op basis van voortschrijdend inzicht in de plannen. Daarbij is ook rekening gehouden met de stijging van de kosten in de afgelopen periode. Tenslotte is een post toegevoegd voor een speelplek op de locatie 't Palet die in het inrichtingsplan openbare ruimte is toegevoegd. In totaal nemen de kosten bouw- en woonrijp maken toe met circa € 145.000,=.
- De post onvoorzien is afgenomen. Dit was berekend als percentage van de nog te ontvangen grondopbrengsten. Aangezien een deel van de grondopbrengsten in 2017 is ontvangen en nu met de aanbestedingen meer duidelijkheid is omtrent een deel van de overige grondopbrengsten, kan deze risicopost worden verlaagd. De risicovoorziening voor de resterende te verkopen kavels is verrekend in de geraamde grondopbrengst voor deze kavels. Dit betekent een kostenverlaging van € 219.000,=.
- De grondbieding voor de gronden onder de 2^1 kapwoningen op de locatie De Loysder Hoek is hoger dan de in de grondexploitatie 2017 geraamde grondopbrengst. Daar staat tegenover dat de risicovoorziening nog te ontvangen grondopbrengsten is verrekend met de nog te ontvangen opbrengsten van de vrije kavels. Per saldo nemen de grondopbrengsten toe met circa € 87.000,=.

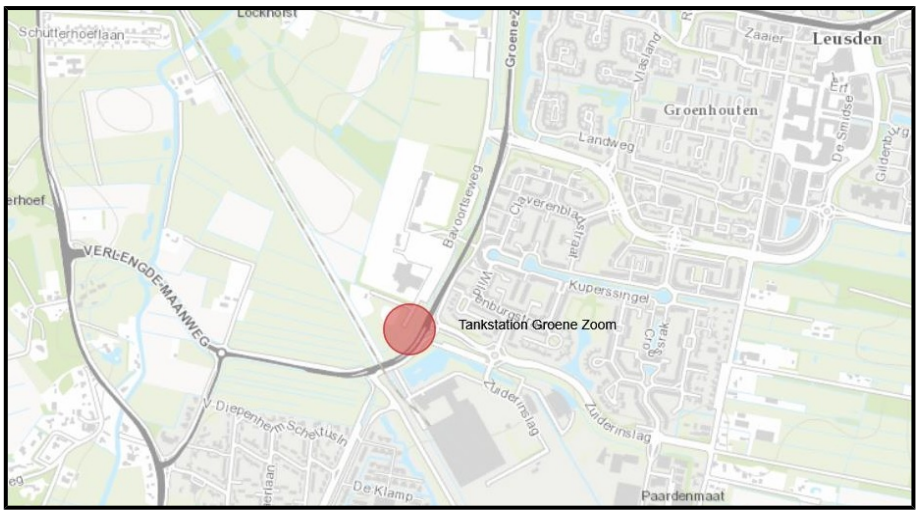
Conclusie: het resultaat van het project Locaties Leusden Zuid is € 107.000 positief en is daarmee € 51.000 verbeterd ten opzichte van de vorige actualisatie.

3.5 Tankstation Groene Zoom

(bedragen in €)	actualisatie 2017 NCW 1-1-2017	actualisatie 2018 NCW 1-1-2018	Verschil NCW 1-1-2018
Grex Tankstation Groene Zoom	-	-	-

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.



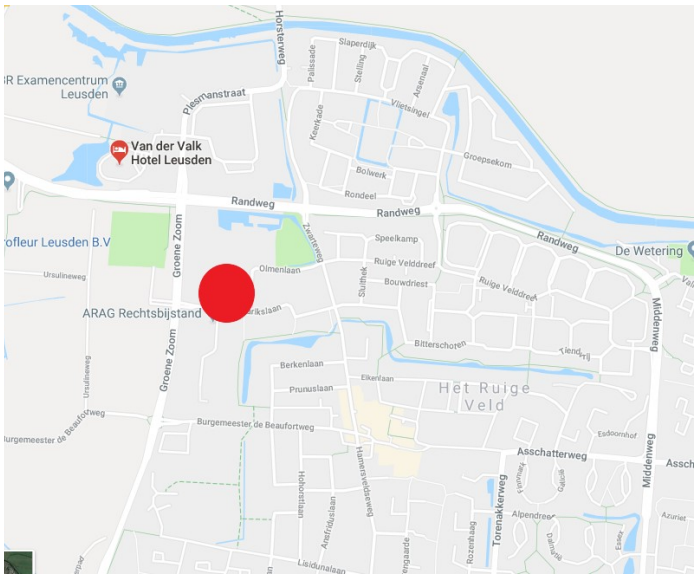
De boekwaarde van het complex Groene Zoom bedraagt na winstneming € 11.000 negatief (meer opbrengsten dan kosten). Deze boekwaarde dient ter dekking van de post onvoorzien welke in de grondexploitatie is opgenomen. In 2019 volgt de definitieve afrekening met de eigenaar van het Tankstation aan de Groene 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 Larikslaan

(bedragen in €)	actualisatie 2017 NCW 1-1-2017	actualisatie 2018 NCW 1-1-2018	Verschil NCW 1-1-2018
Grex Larikslaan	12.000-	15.000	27.000

Voor het project Larikslaan is in 2017 voor het eerst een grondexploitatie vastgesteld. Deze grondexploitatie maakte bij de voorgaande herziening, per 1 januari 2017, hiervan geen onderdeel uit. Het plangebied bestaat uit twee uitgeefbare delen, één aan de oostzijde en één aan de westzijde. Voor circa 3.000 m² in het oostelijke deel is inmiddels een koopovereenkomst gesloten. De verwachting is dat deze grond in 2018 wordt geleverd. De verwachting is dat het resterende terrein pas over 3 jaar wordt verkocht. Dit hangt mede samen met het feit dat Afas in de tussentijd het terrein huurt van de gemeente. Het bouw- en woonrijp maken zijn inmiddels



aanbesteed en de werkelijke aanbestedingsbedragen zijn opgenomen in de grondexploitatie. Het opruimen en opschonen van het terrein is grotendeels in 2017 uitgevoerd. Het bouw- en woonrijp maken wordt naar verwachting in de periode 2018 – 2021 uitgevoerd.

Ten opzichte van de in 2017 vastgestelde grondexploitatie verbetert het saldo met circa € 68.500,=. Daarmee is het minimale tekort van circa € 12.000,= van de in 2017 vastgestelde grondexploitatie omgeslagen in een positief saldo van circa € 62.000,=. De belangrijkste oorzaak daarvan is de verhuur van de gronden aan Afas. Hiervan was in de grondexploitatie 2017 nog geen sprake.

Conclusie: de grondexploitatie Larikslaan verbetert met circa € 27.000,= naar een positief saldo van circa € 15.000,=. Op basis hiervan kan de in 2017 getroffen verliesvoorziening komen te vervallen ten gunste van de ARG.

3.7 Groot Krakhorst

De grondexploitatie voor Groot Krakhorst is op 2 juli 2015 vastgesteld door de raad. Alle gronden zijn overgedragen aan de WSL. In 2017 is het project afgerond en zijn de laatste kosten gemaakt, zoals de sloop van het Bakhuisje en de afronding van de aanleg van het groen. Voor 2018 en verder worden geen kosten meer verwacht. Dat betekent dat het project per 31 december 2017 wordt afgesloten.

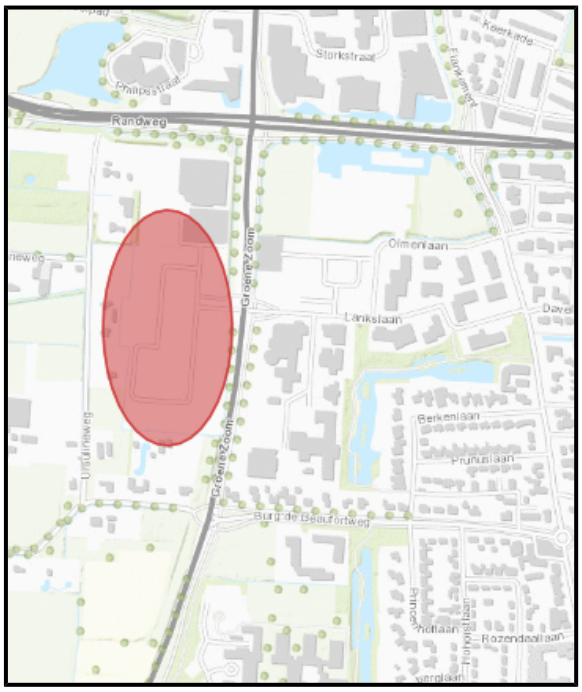
Het positieve saldo op het project van € 85.693,= kan ten gunste worden gebracht van de ARG.

4. Niet-gemeentelijke grondexploitaties

4.1 De Plantage

(bedragen in €)	actualisatie 2017 NCW 1-1-2017	actualisatie 2018 NCW 1-1-2018	Verschil NCW 1-1-2018
Grex De Plantage	392.000	434.000	42.000

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 € 434.000,= positief op netto contante waarde per 1 januari 2018. Dat is een lichte verbetering ten opzichte van de grondexploitatie 2017. Enerzijds zijn de kosten toegenomen, anderzijds zijn ook de opbrengsten hoger dan in 2017 geraamd.

De kosten zijn toegenomen met circa € 70.000,=. Dit betreft circa € 30.000,= hogere plankosten vanwege de verwachte langere looptijd en de toevoeging van de kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan van het naastgelegen perceel. Daarnaast dient de riolering verder te worden doorgetrokken om de laatste percelen te kunnen ontwikkelen. De kosten daarvoor zijn geraamd op circa € 35.000,=.

De opbrengsten zijn toegenomen met circa € 99.000,=. Dit betreft de indexering van de bijdrage op grond van het met van Wijnen gesloten contract.

Conclusie: de doorgevoerde mutaties resulteren in een lichte verbetering van het resultaat op contante waarde per 1 januari 2018 van circa € 42.000,=. Het verwachte positieve resultaat bedraagt circa € 434.000,=.

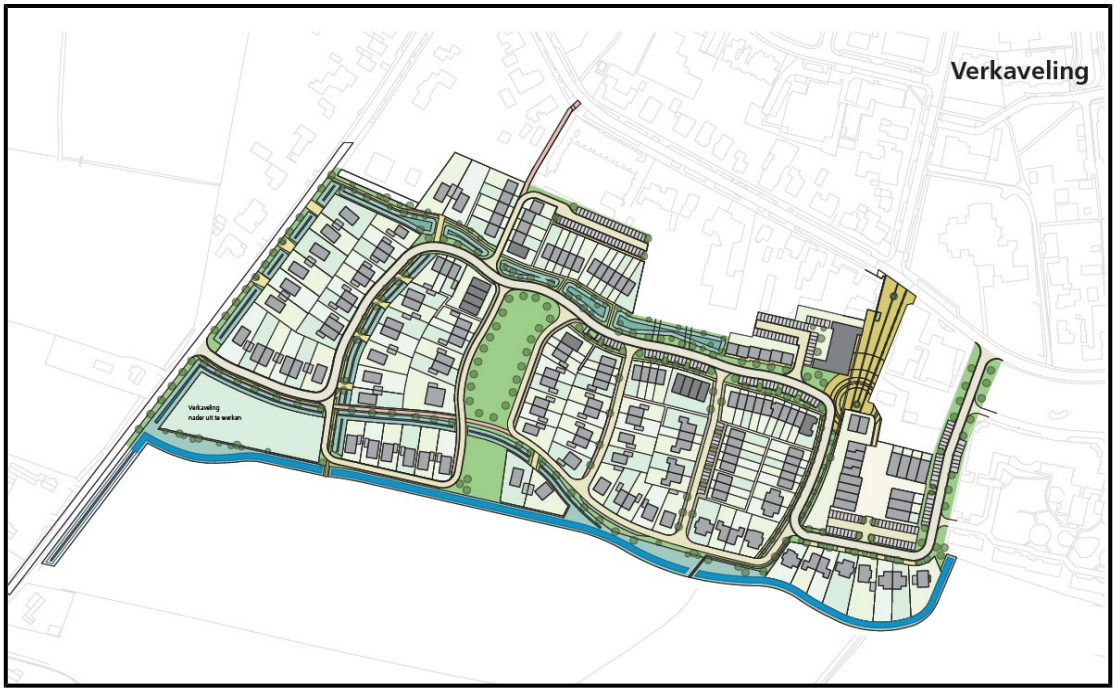
4.2 Groot Agteveld

(bedragen in €)	actualisatie 2017 NCW 1-1-2017	actualisatie 2018 NCW 1-1-2018	Verschil NCW 1-1-2018
Grex Groot Agteveld	126.000-	202.000-	76.000-

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.

De exploitatiebijdragen worden betaald op het moment dat een omgevingsvergunning wordt aangevraagd. In 2017 is wel gebouwd, maar zijn, gedurende de bouw van de woningen, geen nieuwe omgevingsvergunningen aangevraagd. Daardoor is in 2017 geen exploitatiebijdrage ontvangen, waar dit wel werd verwacht in de grondexploitatie 2017. Gelet op de faciliterende rol van de gemeente is de fasering vooral afhankelijk van de ontwikkeling door de Alliantie. Gezien het feit dat in 2017 geen exploitatiebijdrage is ontvangen, is voorzichtigheidshalve de fasering een jaar doorgeschoven.



Bij de grondexploitatie 2017 is de grondexploitatie gescheiden in een actief en een faciliterend deel, waarbij het actieve deel direct is afgesloten. Voor de herziening 2018 is dus alleen het faciliterende deel meegenomen. De mutaties ten opzichte van de grondexploitatie 2018 zijn beperkt:

- Het project is met een jaar verlengd. Dat betekent dat naar verwachting extra plankosten moeten worden gemaakt. Deze post is opgehoogd met circa € 30.000,=.
- De kostenstijging werd niet over alle kostenposten gerekend. Dat is aangepast zodat in elk jaar consequent over dezelfde posten index wordt gerekend. Dit resulteert in circa € 62.000,= hogere kostenstijging.

Conclusie: op basis van de genoemde wijzigingen neemt het tekort toe met circa € 76.000,= op contante waarde per 1 januari 2018. Het tekort komt nu uit op circa € 202.000,=.

5. Overige projecten

5.1 Biezenkamp

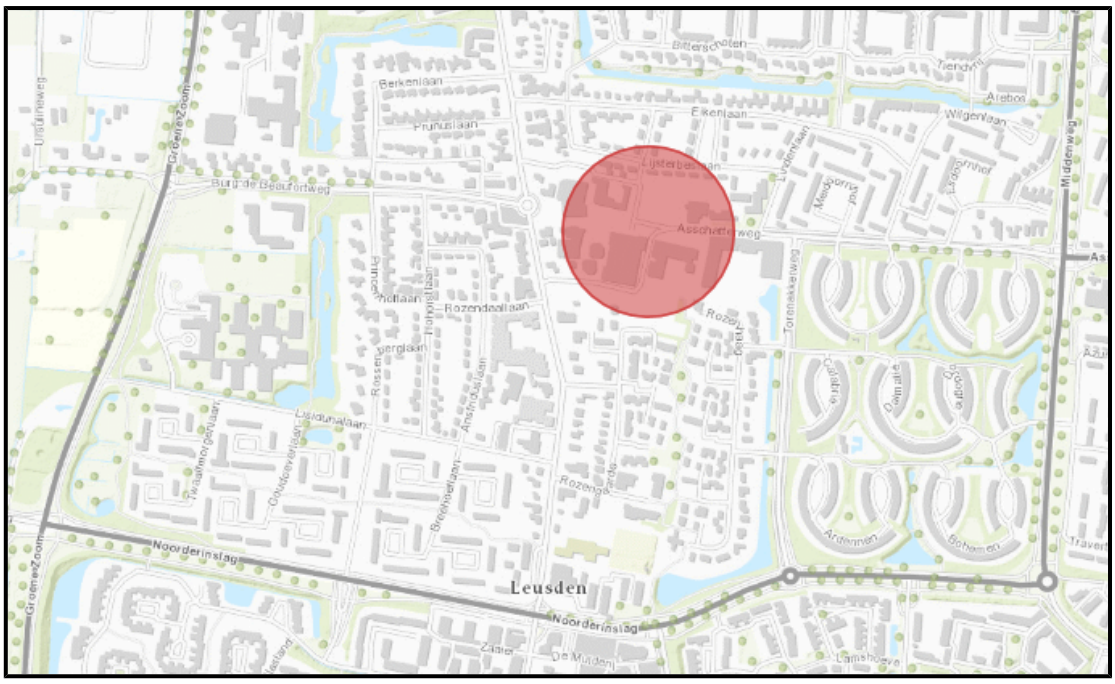
(bedragen in €)	actualisatie 2017 NCW 1-1-2017	actualisatie 2018 NCW 1-1-2018	Verschil NCW 1-1-2018
Actief	53.000	-187.000	-240.000
Faciliterend	-2.475.000	-2.375.000	100.000
MVA	-	24.000	24.000
	-2.422.000	-2.538.000	-116.000

Het project Biezenkamp is opgenomen onder de overige projecten. Dat is vanwege het feit dat dit project in feite bestaat uit 3 deelprojecten. Om het totaal overzicht voor het project te behouden is ervoor gekozen om de toelichting op alle drie de deelprojecten op één plek te zetten.



Dit project behelst de herontwikkeling van het (verouderde) winkelcentrum de Biezenkamp. Heijmans 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 circa € 5.900.000,=. 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.



De tabel met de verschillenanalyse 2017 – 2018 geeft voor het actieve en het faciliterende deel relatief grote verschillen te zien. Dit betreft echter vooral een herschikking van kosten en opbrengsten tussen de beide deelprojecten. Per saldo hebben in 2017 geen grote mutaties plaatsgevonden. Per saldo is het tekort met circa € 116.000,= toegenomen. Dit wordt veroorzaakt doordat in 2017 hogere kosten zijn gemaakt voor sloop dan vooraf geraamd.

Conclusie; per saldo is het tekort op het project Biezenkamp toegenomen met circa € 116.000,=. Het totale tekort bedraagt nu € 2.538.000,=. In totaal dient de verliesvoorziening te worden opgehoogd met € 87.000,= ten laste van de ARG.

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 € 102.654.

Bij de vaststelling van de jaarrekening 2017 zal worden voorgesteld om het bedrag van € 102.654 te onttrekken aan de algemene reserve grondbedrijf en voor hetzelfde bedrag toe voegen aan de algemene reserve aangewezen bestemming.

6. Beschikbaar te stellen jaarschijven

De huidige begroting voor 2018 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	Tankstation Groene Zoom	Lariks-laan	Plantage	Groot Agteveld	Biezen-kamp actief	Biezen-kamp faciliterend	Biezen-kamp MVA
Lasten											
- Verwerving											
- Infrastructurele werken	1.110.092	986.401		250.000		257.350	77.015		324.969	411.922	
- Uitvoeringskosten	40.000	25.000				100.000					150.000
- Planbegeleiding intern	32.815	25.000	13.600	44.625		24.000	27.200	18.900	26.460	33.540	
- Planbegeleiding extern	156.062	135.732	2.500	85.000		29.236	50.000	10.000	13.230	24.270	
- Overige kosten	300.000							453.057	22.050	27.950	
- Onvoorzien / risicoreservering				57.094	10.000		77.108	25.000		500.000	
- (Gekapitaliseerde) beheerlasten											
- Vpb-lasten											
- Exploitatielasten				1.000		5.000					15.000
- Financieringskosten											
- Kostenstijging	8.134	11.683	173	6.072		4.921	2.882	1.034	686	7.168	2.244
TOTAAL LASTEN	1.647.103	1.183.817	16.273	443.790	10.000	420.506	234.205	507.991	387.395	1.004.850	167.244
Baten											
Vergoeding gemeentelijke kosten							173.370	216.712		131.950	
Grondopbrengsten	3.300.000	1.241.281		1.880.000		585.000			221.791		
Overige opbrengsten						30.000					15.000
Subsidies								57.500			
Bijdrage derden		54.820							1.707.206		
Opbrengstenstijging										363	
TOTAAL BATEN	3.300.000	1.296.102	-	1.880.000	-	615.000	173.370	274.212	1.928.997	132.313	15.000
Afname boekwaarde	1.652.897	112.285		1.436.210		194.494			1.541.602		
Toename boekwaarde			-16.273		-10.000		-60.835	-233.779		-872.537	-152.244

Bovenstaande jaarschijven worden verwerkt in de begrotingswijziging met nummer 2018-1015.

7. Vennootschapsbelasting (Vpb)

Per 1 januari 2016 is vennootschapsbelastingplicht voor overheden effectief in werking getreden. Uit een analyse blijkt dat de gemeente Leusden voor het grondbedrijf met ingang van 2016 daadwerkelijk vennootschapsbelastingplichtig is. De vooraf geraamde Vpb-last over 2017 bedroeg € 109.317,=. Op basis van de werkelijk gerealiseerde baten en lasten grondexploitatie in 2017 wordt fiscaal een verlies geleden, dit betekent dat de werkelijke Vpb-last over 2017 nihil is. Hierdoor ontstaat een voordeel van € 109.317,= over 2017 wat niet ten laste van de algemene reserve grondbedrijf komt. Het verschil tussen de geraamde Vpb-last en de gerealiseerde Vpb-last wordt veroorzaakt door:

- Lagere gerealiseerde opbrengsten dan oorspronkelijk geraamd over 2017 in de Vpb-berekening;
- Hogere toerekening van algemene beheerkosten grondexploitatie dan oorspronkelijk geraamd over 2017 in de Vpb-berekening;
- Bij het opstellen van de raming is rekening gehouden dat de grondexploitatie Biezenkamp betrokken zou worden in de Vpb-aangifte. Echter op basis van nieuwe inzichten is de gemeente nu van mening dat de grondexploitatie Biezenkamp buiten de Vpb-aangifte gehouden kan worden. Dit standpunt is onder andere tot stand gekomen na advies van onze externe belastingadviseur.

De uitgangspunten die de gemeente inneemt in relatie tot de vennootschapsbelasting dienen nog getoetst worden door de Belastingdienst. Daarmee bestaan nog wel onzekerheden over de daadwerkelijke Vpb-last.

8. 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.

8.1 Risico’s per project

In deze Actualisatie Grondexploitaties 2017 wordt op globaal niveau iets gezegd over de risico’s die de gemeente in de verschillende projecten loopt.

- *Buitenplaats*

Het bestemmingsplan Buitenplaats is inmiddels onherroepelijk. Hiervoor liep nog een procedure bij de Raad van State. Gezien het voor de gemeente positieve besluit kan de grond nu ook daadwerkelijk als bedrijventerrein worden uitgegeven en is een belangrijk risico komen te vervallen.

Voor het project Buitenplaats geldt dat de kosten voor de geluidswal nog grof geraamd zijn. In de komende periode zullen de kosten nader civieltechnisch worden onderbouwd. De nu geraamde kosten kunnen dus nog wijzigen.

Met de omzetting naar bedrijventerrein in het nieuwe bestemmingsplan is het marktrisico, het niet kunnen ontwikkelen van het terrein met kantoren, komen te vervallen.

- *Valleipark*

Gelet op de ontwikkelingen in 2017 is het vertragingsrisico, zoals gemeld in de Risicomonitor 2017, nagenoeg verdwenen. Het grootste risico voor Valleipark betreft de verkoop van de laatste gemeentelijke vrije kavel in fase 3. Om dit risico te beperken is in de geraamde verkoopprijs reeds rekening gehouden met een risicovoorziening. In de grondexploitatie is voor deze gronden geen rekening gehouden met eventuele saneringskosten. Uitgangspunt vanuit de grondexploitatie is dat de grond gesaneerd wordt overgeheveld naar de grondexploitatie. Indien deze locatie immers geen onderdeel had uitgemaakt van een projectgebied, had de gemeente ook moeten saneren. Op dit moment is in financiële zin nog niet aan te geven wat het risico is. Nader onderzoek zal meer duidelijkheid moeten geven.

- *Hamersveldseweg 136 e.o.*

Voor het project Hamersveldseweg is, evenals in 2017, het marktrisico het grootste risico. Een eventuele lagere grondopbrengst, zoals gemeld in de Risicomonitor, kan naar verwachting worden opgevangen binnen het verwachte positieve saldo op het project. Daarnaast is dit risico deels afgedekt door een voorziening binnen de grondexploitatie zelf.

- *Biezenkamp*

Met de verschillende contracten zijn de risico’s voor het project Biezenkamp actief relatief beperkt. De afspraken ten aanzien van de gemeentelijke gronden en betaling van de ontwikkelrechten liggen vast in verschillende overeenkomsten. Het project Biezenkamp is contractueel ingewikkeld. Het is zaak dat goed wordt bewaakt dat de afspraken in de contracten goed worden nageleefd en dat betalingen op de juiste momenten worden gedaan.

- *Larikslaan*

Voor het project Larikslaan is overeenstemming over de grondverkoop van de eerste kavel. Daarnaast zijn de werkzaamheden voor bouw- en woonrijp maken aanbesteed. Daarmee is voor een groot deel van de kosten en opbrengsten zekerheid voor de gemeente. Het grootste risico betreft de verkoop van de laatste kavels. Aangezien Afas deze gronden huurt tot en met 2020, kunnen die pas in 2021 worden verkocht. Daarbij is uiteraard de vraag wat de marktsituatie op dat moment is.

- *Niet-gemeentelijke grondexploitaties*

Voor het faciliterende deel Biezenkamp en het project Groot Agteveld geldt dat de risico's vooral bij de ontwikkelaar van het gebied ligt. Evenals voor het project Biezenkamp actief, geldt voor Biezenkamp faciliterend dat de gemeente goed moet toezien op de contractueel gemaakte afspraken. Voor het deelproject Biezenkamp MVA heeft de gemeente panden aangekocht van Heijmans, waarbij de risico's zijn afgedekt door contracten met de projectontwikkelaar. Hierover is gecommuniceerd met de Raad. Door het sluiten van de Allonge 2016 is een verdere optimalisatie en nadere uitwerking gegeven aan de financieringsconstructie.

Voor het project Groot Agteveld geldt dat er nog discussie is met de Alliantie over een eventuele bijdrage van € 150.000,= van de gemeente aan het project. Vooralsnog stelt de gemeente zich op het standpunt dat de gemeente deze bijdrage niet verschuldigd is.

De risico's voor De Plantage liggen vooral bij de ontwikkelaar. Het gemeentelijke risico betreft vooral vertraging met als gevolg extra gemeentelijke plankosten. Op basis van het contract zijn de exploitatiebijdragen geïndexeerd.

<u>Algemene risico's</u>

Naast de specifieke risico's zoals hierboven genoemd, kan het risicoprofiel ook mede worden afgeleid uit een aantal financiële kengetallen. Een hoge boekwaarde in relatie tot een relatief hoog bedrag nog te realiseren opbrengsten betekent over het algemeen een wat hoger risicoprofiel. Daarnaast is een lange looptijd gemiddeld risicovoller. Ook het eindsaldo in verhouding tot het totale investeringsniveau zegt iets over het risicoprofiel. Een positief saldo dat laag is ten opzichte van het investeringsniveau is risicovoller. Relatief beperkte afwijkingen in het investeringsniveau kunnen dan een naar verhouding groot effect hebben op het resultaat.

Bedragen X € 1.000	Boekwaarde 1-1-2018	Getroffen voorziening	Resterende looptijd	Nog te maken kosten	Nog te realiseren opbrengsten	Verwacht saldo NCW 1-1-2018
- De Buitenplaats	-3.830	294	4 jaar	2.193	4.558	-294
- Valliepark	603		3 jaar	1.463	1.630	-186
- Hamersveldseweg 136 e.o.	-624		3 jaar	271	1.120	256
- Locaties Leusden Zuid	-2.079		3 jaar	690	2.883	107
- Tankstation Groene Zoom	11		1 jaar	11	-	-
- Larikslaan	-1.223		4 jaar	706	1.946	15
- De Plantage	-190		4 jaar	316	975	434
- Groot Agteveld	165	202	7 jaar	1.512	1.114	-202
- Biezenkamp	-8.465	2.562	4 jaar	2.531	8.247	-2.538

Gelet op de kengetallen in de bovenstaande tabel, kunnen de grondexploitaties De Buitenplaats, Hamersveldseweg, locaties Leusden Zuid, Larikslaan en Biezenkamp als risicovol worden aangemerkt. Daarbij wordt wel opgemerkt dat voor de locatie Leusden Zuid de nog te ontvangen opbrengsten relatief hoog zijn, maar dat deze al

wel zijn gebaseerd op een uitgevoerde aanbesteding. Voor het project Biezenkamp zijn de afspraken ook vastgelegd in een contract met de ontwikkelende partij.

8.2 Risicobeheersmaatregelen

De genoemde risico's zijn grotendeels ook al in de actualisatie grondexploitaties 2017 opgenomen en in de Risicomonitor projecten Grondbedrijf januari 2017. Vooral in dat laatste stuk zijn diverse beheersmaatregelen opgenomen. Ook bij de genoemde risico's zoals beschreven in paragraaf 7.1 is op verschillende plekken iets genoemd over de beheersing van risico's.

8.3 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 reeds bij de voorgaande actualisatie een voorziening is getroffen per 1 januari 2017. Met deze verliesvoorzieningen zijn de risico's die destijds zijn ingecalculeerd in de grondexploitaties afgedekt.

Met de vaststelling van een tweetal grondexploitaties in 2017, te weten De Buitenplaats en Larikslaan, was de totale getroffen verliesvoorziening gewijzigd ten opzichte van de Jaarrekening 2016. Per saldo is per 31 december 2017 sprake van een verliesvoorziening van € 3.673.000,=.

De geprognosticeerde saldi op de projecten De Buitenplaats, Biezenkamp, Groot Agteveld en Larikslaan zijn bij de actualisatie 2018 gemuteerd ten opzichte van 2017. Een en ander resulteert in onderstaande overzicht van de binnen het grondbedrijf getroffen verliesvoorzieningen. In totaliteit betreft het een toename van € 445.000,=. Onderstaande tabel geeft een overzicht van de mutaties ten aanzien van de getroffen verliesvoorzieningen.

Verliesvoorzieningen	2017	2018	Verschil
Buitenplaats	1.060.000	1.354.000	294.000
Biezenkamp	2.475.000	2.562.000	87.000
Lariklaan	12.000	-	-12.000
Groot Agteveld	126.000	202.000	76.000
Totaal	3.673.000	4.118.000	445.000

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 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 bij de Jaarrekening 2016 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 € 1.806.000,=. 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. Hiervan was € 1.650.000,= voor het project Buitenplaats, vooral ten behoeve van het marktrisico dat samenhing met de beoogde functie kantoren. Inmiddels is de bestemming kantoren omgezet naar bedrijventerrein en is dit risico nu feitelijk verwerkt in de vastgestelde grondexploitatie. Dit gelabelde bedrag is ingezet ter dekking van het tekort op de grondexploitatie.

In het resterende risicoprofiel wordt nog wel rekening gehouden met het als zachte risico aangemerkte risico op het project Plantage. Dit risico is geschat op € 312.000,= en omdat dit een zacht risico is, is hiervan € 156.000,= opgenomen voor de bepaling van het risicoprofiel. Gelet op de beperkte financiële omvang van dit risico wordt voorgesteld dit als apart gelabeld bedrag te laten vervallen en dit risico te dekken uit de beschikbare weerstandscapaciteit in de vorm van de vrije ruimte in de ARG.

Daarmee kan de aparte bestemmingsreserve “Voorziening kredietcrisis” komen te vervallen. De gemeente heeft voldoende weerstandscapaciteit beschikbaar om, op basis van de IFLO-norm, de risico’s op te vangen. Hierin wordt in de volgende paragraaf nader ingegaan.

8.4 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. Het vrij besteedbare deel betreft per 31 december 2017 in totaal € 4.203.000,=. Dit na verwerking van de mutaties als gevolg van de actualisatie 2018 en de winstneming Valleipark.
- 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 2018 komt deze berekening uit op € 2.908.000,=.

De vrije ruimte in de ARG is weergegeven in onderstaande overzicht.

Stand AGR	
Stand 1-1-2017	2.974.247
- Mutaties in 2017	63.236
Stand 31-12-2017	3.037.484

Beschikbare weerstandscapaciteit	
Stand 1-1-2018	3.037.484
Gelabeld binnen in buitengebied	-102.265
Gelabeld "voorziening kredietcrisis'	-156.000
Vrije ruimte 1-1-2018	2.779.219

Mutaties actualisatie 2018	
- Afsluiting Groot Krakhorst	86.000
- Aanvullende verliesvoorziening Buitenplaats	-294.000
- Aanvullende verliesvoorziening Groot Agteveld	-76.000
- Aanvullende verliesvoorziening Biezenkamp	-87.000
- Vrijval verliesvoorziening Larikslaan	12.000
- Vrijval voorziening kredietcrisis	156.000
- Winstneming Valleipark	2.480.000
- Toevoeging fonds bovenwijkse voorzieningen	-853.000
Stand per 31-12-2017 na mutaties	4.203.219

Met de bovenvermelde cijfers ten aanzien van het beschikbare en benodigde weerstandsvermogen komt de ratio van het weerstandvermogen over 2018 uit op:

Weerstandsratio	Beschikbaar	4.203.219	1,45
	Benodigd	2.908.450	

De gemeente Leusden streeft naar een weerstandsratio van 1,0. Met een weerstandsratio van 1,45 is in ieder geval ruim voldoende weerstandsvermogen aanwezig. De huidige weerstandsratio ligt zelfs ruim boven de bandbreedte. Voorgesteld wordt om dit surplus vooralsnog te handhaven in de ARG. Het college zal, mede rekening houdend met het resultaat van de Jaarrekening 2017, nog met een voorstel komen over de aanwending van dit surplus.

Ten opzichte van 2017 is de weerstandsratio toegenomen. Dit ondanks dat twee extra grondexploitaties zijn vastgesteld die in feite een verhoging betekenen van het totale risicoprofiel op de grondexploitaties. De IFLO-norm wordt bepaald aan de hand van percentages van de totale boekwaarde, de totale nog te maken kosten en de totale nog te ontvangen opbrengsten. Met de toevoeging van grondexploitaties neemt de benodigde weerstandscapaciteit dus toe. De benodigde weerstandscapaciteit is ten opzichte van de voorgaande actualisatie dan ook toegenomen van € 1.859.000,= naar € 2.908.000,=. Dat de weerstandsratio toch toeneemt komt doordat de vrije ruimte in de ARG aanzienlijk is toegenomen, vooral vanwege de winstneming Valleipark.

In onderstaande tabel wordt een overzicht gegeven van het verloop van de ratio weerstandsvermogen van het Grondbedrijf over de jaren 2015 t/m 2018.

Actualisatie	2015	2016	2017	2018
Ratio weerstandsvermogen	1,6	1,2	1,36	1,45

8.5 Conclusie risico's

De verschillende risico's voor de projecten zijn begin 2017 uitgebreid geïnventariseerd en beschreven in de Risicomonitor projecten grondbedrijf januari 2017. Op basis daarvan is € 1.806.000,= als extra bestemmingsreserve "Voorziening kredietcrisis" opgenomen, in feite bovenop de beschikbare weerstandscapaciteit in de vorm van de vrij besteedbare ruimte in de ARG. Het grootste risico, in financiële zin, was daarbij het marktrisico Buitenplaats. Daarvoor was een hard risico opgenomen van € 1.650.000,=. Met de herbezinning op het project en daarmee samenhangend de nieuwe grondexploitatie, is het marktrisico (geen kantoren maar bedrijventerrein ontwikkeling) verwerkt in de grondexploitatie. Voor het negatieve resultaat op de grondexploitatie is een verliesvoorziening getroffen.

In financiële zin resteert dan het zachte risico op de niet-gemeentelijke grondexploitatie Plantage. Dit betreft een relatief bescheiden bedrag van € 156.000,=. Voorgesteld om, gelet op het beperkte resterende risico, de "Voorziening kredietcrisis" te laten vervallen en alle risico's te dekken vanuit de vrije ruimte in de ARG. Met een weerstandsratio van 1,45 is, afgezet tegen het gemeentelijke beleid zoals vastgelegd in de Nota risicomanagement & Weerstandscapaciteit meer dan voldoende weerstandsvermogen aanwezig.

Voor de overige projecten zijn, waar sprake is van risico's, deze zoveel mogelijk verwerkt in de grondexploitaties zelf. Bijvoorbeeld door posten onvoorzien over bepaalde kosten dan wel verrekening van risico's in grondopbrengsten.

Daarnaast is voor de verlieslatende grondexploitaties sprake van verliesvoorzieningen. In totaal is voor de verlieslatende grondexploitaties een verliesvoorzienig getroffen van € 4.118.000,=. Hiermee zijn alle verliezen op de grondexploitaties afgedekt.