



Raadsvoorstel

Zaaknummer L209427
Datum raadsvergadering 6 juni 2019
Portefeuillehouder W.R. Vos

Onderwerp Actualisatie Grondexploitaties 2019

Voorstel

Het college stelt u voor:

1. vast te stellen het rapport 'Actualisatie Grondexploitaties 2019';
2. vast te stellen het herziene niveau van de verliesvoorzieningen voor grondcomplexen van in totaal € 3.035.000;
3. in te stemmen met het nemen van tussentijdse winsten op grondexploitaties Locaties Leusden-Zuid en Hamersveldseweg 136 e.o. voor een bedrag van € 91.000 respectievelijk € 83.000 ten gunste van de Algemene Reserve Grondbedrijf;
4. in te stemmen met een onttrekking uit de Algemene Reserve Grondbedrijf in 2019 van € 102.654 en ditzelfde bedrag als aangewezen bestemming 'Restantbudget Binnen in het Buitengebied' toe te voegen aan de Algemene Reserve;
5. de gevolgen voor de Programmabegroting 2019 te verwerken met bijgevoegde begrotingswijziging;
6. in te stemmen met het proces om bij de Voorjaarsnota 2019 een integraal voorstel aan de gemeenteraad aan te bieden op welke wijze met het surplus in de Algemene Reserve Grondbedrijf wordt omgegaan;

Aanleiding

Bijgaand treft u aan het rapport 'Actualisatie Grondexploitaties 2019'. In dit rapport wordt de gemeenteraad integraal geïnformeerd over de financiële stand van zaken en ontwikkelingen van de projecten binnen het Grondbedrijf. Hierbij worden de resultaten vergeleken met die van de actualisatie een jaar eerder. Op basis van de actuele stand van zaken kan de gemeenteraad bepalen of moet worden bijgestuurd ten opzichte van de vastgestelde kaders. De jaarlijks verplichte herziening van de grondexploitaties wordt u aangeboden voorafgaand aan de Jaarrekening 2018.

Doel / Effect

Met het vaststellen van het rapport 'Actualisatie Grondexploitaties 2019' en de bijbehorende bijlage voldoet de gemeente aan de conform het BBV jaarlijks verplichte herziening van de grondexploitaties. Het rapport is daarbij primair een informatiedocument dat de gemeente nodig heeft om een integraal beeld van de grondposities te vormen. Daarnaast stelt de gemeenteraad het geactualiseerde kader vast waarbinnen het college de komende jaren inkomsten en uitgaven kan verantwoorden. Het rapport kan daarom secundair ook worden gezien als sturingsdocument in het maken van bestuurlijke keuzes.

Argumenten

1. *Het rapport 'Actualisatie Grondexploitaties 2019' en de bijbehorende bijlage bieden het geactualiseerde kader voor het uitvoeren van grondexploitaties.*



Het rapport en de bijlage in zijn geheel vaststellen is noodzakelijk om te komen tot het geactualiseerde kader waarbinnen de gemeente haar grondexploitaties voert. Hiermee wordt voldaan aan de wettelijke verplichting om de grondexploitaties jaarlijks te herzien (conform Besluit Begroting en Verantwoording) en worden de budgetten beschikbaar gesteld (conform Gemeentewet).

2. De actualisatie van de grondexploitaties leidt conform BBV tot een mutatie in het niveau van de verliesvoorzieningen.

De wijzigingen binnen de projecten leiden tot een mutatie op de verliesvoorzieningen voor negatieve grondexploitaties. Het betreft per saldo een vrijval van € 1.083.000 ten opzichte van de actualisatie in 2018. Dit betekent dat binnen de Algemene Reserve Grondbedrijf minder weerstandscapaciteit noodzakelijk is om voorziene verliezen op te vangen. De opbouw van de het herziene niveau van de verliesvoorzieningen van in totaal € 3.035.000 is in onderstaande tabel weergegeven.

Verliesvoorzieningen	Type	Actualisatie 2018	Actualisatie 2019	Verschil
De Buitenplaats	GREX	1.354.000	434.000	-920.000
Groot Agteveld	FAC	202.000	188.000	-14.000
<i>De Biezenkamp</i>				
- actieve grondexploitatie	GREX	187.000	0	-187.000
- faciliterende exploitatie	FAC	2.375.000	2.361.000	-14.000
- vastgoedexploitatie	MVA	0	52.000	52.000
Totaal		4.118.000	3.035.000	-1.083.000

3. De actualisatie van de grondexploitaties leidt conform BBV tot twee tussentijdse winstnemingen.

Op basis van de PoC-methode (*Percentage of Completion*) is het verplicht om tussentijds winst te nemen bij grondexploitaties met een voorzien positief resultaat. De wijzigingen binnen de projecten leiden tot mutaties van de PoC en de voorziene eindwaarde. Voor projecten Locaties Leusden-Zuid en Hamersveldseweg 136 e.o. resulteert dit in een tussentijdse winstneming van € 91.000 respectievelijk € 83.000.

4. Hiermee blijft het restantbudget als aangewezen bestemming beschikbaar.

Voor project 'Binnen in het Buitengebied' is de afgelopen jaren een restantbudget van € 102.654 gereserveerd binnen de Algemene Reserve Grondbedrijf (ARG). Voorgesteld wordt om het restantbudget in 2019 te onttrekken aan de ARG en voor hetzelfde bedrag als aangewezen bestemming toe te voegen aan de Algemene Reserve. Dit voorstel is reeds vorig jaar in het rapport 'Actualisatie Grondexploitaties 2018' benoemd, maar per abuis niet in de besluitvorming opgenomen.

5.1 Hiermee stelt de gemeenteraad de jaarschijven beschikbaar.

Binnen de geactualiseerde budgetten kan het college inkomsten en uitgaven verantwoorden en uitvoering geven aan de grondexploitaties.

5.2 De actualisatie van de grondexploitaties resulteert in een gewijzigde toerekening van interne plankosten.

Onder de interne plankosten vallen zowel de interne planontwikkelingskosten (POK) als de interne kosten voor voorbereiding, administratie en toezicht (VAT). Op basis van nieuwe capaciteitsramingen is in 2019 sprake van een voorzien bedrag aan interne plankosten van



ongeveer € 300.000 die aan de grondexploitaties kunnen worden doorbelast. Dit komt neer op een voordeel van ongeveer € 119.000 ten opzichte van de primaire begroting.

6. *De ratio van het weerstandsvermogen van de Algemene Reserve Grondbedrijf overstijgt de vastgestelde bovengrens van 1,20.*

Op basis van de actualisatie van de grondexploitaties in 2019 blijkt dat de Algemene Reserve Grondbedrijf (ARG) toereikend is om het risicoprofiel af te dekken. Per 1 januari 2019 is namelijk sprake van een ratio van 1,94. Dit komt overeen met de kwalificatie 'ruim voldoende'. Bij de Nota Risicomanagement en Weerstandsvermogen uit 2010 is vastgesteld om voor het Grondbedrijf te streven naar een ratio van 1,00 met een toegestane bovengrens van 1,20. Aangezien de huidige ratio hierboven ligt, zal bij de Voorjaarsnota 2019 een voorstel worden gedaan op welke wijze wordt omgegaan met het surplus binnen het weerstandsvermogen van de ARG. Het betreft een surplus van ongeveer € 1,9 miljoen.

Tegenargument/Alternatieve scenario's

De tegenargumenten ten aanzien van de bekrachtiging van de geheimhouding op de bijlage bij het rapport staan benoemd in het separate raadsvoorstel "bekrachtiging geheimhouding bijlage grondexploitaties 2019".

Risico's

Indien het rapport 'Actualisatie Grondexploitaties 2019' en de bijbehorende beslispunten niet worden vastgesteld door de gemeenteraad, wordt niet voldaan aan de wettelijk verplichting vanuit het BBV om de grondexploitaties jaarlijks te herzien. Dit kan gevolgen hebben voor de goedkeurende verklaring van de accountant ten aanzien van de Jaarrekening 2018.

Plan van aanpak/Tijdsplanning

Niet van toepassing

Bijlagen

1. Rapport 'Actualisatie Grondexploitaties 2019'
2. Bijlage bij rapport 'Actualisatie Grondexploitaties 2019' (**GEHEIM**)

Het college van de gemeente Leusden,

H.W. de Graaf - Koelewijn
directeur-secretaris

G.J. Bouwmeester
burgemeester



Gemeente Leusden

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Leusden:

Besluit op basis van het voorstel van het college van 16 april 2019, nummer: L209427

b e s l u i t:

1. vast te stellen het rapport 'Actualisatie Grondexploitaties 2019';
2. vast te stellen het herziene niveau van de verliesvoorzieningen voor grondcomplexen van in totaal € 3.035.000;
3. in te stemmen met het nemen van tussentijdse winsten op grondexploitaties Locaties Leusden-Zuid en Hamersveldseweg 136 e.o. voor een bedrag van € 91.000 respectievelijk € 83.000 ten gunste van de Algemene Reserve Grondbedrijf;
4. in te stemmen met een onttrekking uit de Algemene Reserve Grondbedrijf in 2019 van € 102.654 en ditzelfde bedrag als aangewezen bestemming 'Restantbudget Binnen in het Buitengebied' toe te voegen aan de Algemene Reserve;
5. de gevolgen voor de Programmabegroting 2019 te verwerken met bijgevoegde begrotingswijziging;
6. in te stemmen met het proces om bij de Voorjaarsnota 2019 een integraal voorstel aan de gemeenteraad aan te bieden op welke wijze met het surplus in de Algemene Reserve Grondbedrijf wordt omgegaan;

Besloten in de openbare raadsvergadering van 6 juni 2019

M.P. de Kloe
plaatsvervangend griffier

G.J. Bouwmeester
voorzitter