



Raadsvoorstel

Zaaknummer	L241926
Datum raadsvergadering	28 mei 2020
Portefeuillehouder	W.R. Vos
Onderwerp	Actualisatie Grondexploitaties 2020

Voorstel

Het college stelt u voor:

1. vast te stellen het rapport 'Actualisatie Grondexploitaties 2020';
2. vast te stellen het herziene niveau van de verliesvoorzieningen voor grondcomplexen van in totaal € 2.426.000;
3. in te stemmen met het nemen van tussentijdse winsten op grondexploitaties Locaties Leusden-Zuid, Biezenkamp en Valleipark voor een bedrag van € 330.000 ten gunste van de Algemene Reserve Grondbedrijf;
4. de gevolgen voor de Programmabegroting 2020 te verwerken met bijgevoegde begrotingswijziging;
5. in te stemmen met het proces om bij de Voorjaarsnota 2020 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 2020'. 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 2019.

Doel / Effect

Met het vaststellen van het rapport 'Actualisatie Grondexploitaties 2020' en de bijbehorende bijlage voldoet de gemeente aan de conform het Besluit Begroting en Verantwoording 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 2020' 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 een vrijval van € 627.000 ten opzichte van de actualisatie in 2019. 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 € 2.426.000 is in onderstaande tabel weergegeven.

Verliesvoorzieningen	Type	Actualisatie 2019	Actualisatie 2020	Vershil
De Buitenplaats	GREX	434.000	210.000	-224.000
Groot Agteveld	FAC	188.000	0	-188.000
<i>De Biezenkamp</i>				
- faciliterende exploitatie	FAC	2.361.000	2.167.000	-194.000
- vastgoedexploitatie	MVA	52.000	49.000	-3.000
Verlaging 'afgesloten complexen'		18.000	0	-18.000
Totaal		3.053.000	2.426.000	-627.000

3. De actualisatie van de grondexploitaties leidt conform BBV tot drie 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 de projecten Locaties Leusden-Zuid, Biezenkamp en Valleipark resulteert dit in een tussentijdse winstneming van € 330.000.

4.1 Hiermee stelt de gemeenteraad de jaarschijven beschikbaar.

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

4.2 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 2020 sprake van een voorzien bedrag aan interne plankosten van ongeveer € 188.000 die aan de grondexploitaties kunnen worden doorbelast. Dit komt neer op een nadeel van ongeveer € 28.000 ten opzichte van de primaire begroting.

5 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 2020 blijkt dat de Algemene Reserve Grondbedrijf (ARG) toereikend is om het risicoprofiel af te dekken. Per 1 januari 2020 is namelijk sprake van een ratio van 1,44. 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 2020 een voorstel worden gedaan op welke wijze wordt omgegaan met het surplus binnen het weerstandsvermogen van de ARG. Het betreft een surplus van ongeveer € 0,8 miljoen.

Risico's

Indien het rapport 'Actualisatie Grondexploitaties 2020' 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 2019.

Deze rapportage is opgesteld met als peildatum 1 januari 2020 en voor het uitbreken van de coronacrisis. De effecten en de economische gevolgen van de coronacrisis zijn dan ook niet opgenomen in deze rapportage.

Na het maken van een impact analyse van de coronacrisis op de exploitaties zal hierover gerapporteerd worden in samenhang met de overige financiële effecten die deze crisis voor de gemeente heeft. Deze verantwoording vindt plaats in de jaarstukken 2019 en wel in het bijzonder in het jaarverslag bij de paragraaf Weerstandsvermogen en risicobeheersing en in de jaarrekening in een apart hoofdstuk "Gebeurtenissen na balansdatum".

Parallel daaraan zullen, als in de loop van 2020 meer duidelijk ontstaat over economische effecten van de crisis, de exploitaties overeenkomstig worden aangepast.

In tegenstelling tot het voorafgaande jaar is niet gekozen om de bijlage geheim te laten verklaren. Hierdoor is tegemoet gekomen aan de wens van de Raad dergelijke stukken in de openbaarheid te kunnen bespreken. Het risico dat de gemeentelijke positie geschaad wordt door deze openbaarheid is als beperkt ingeschat door de voortgang van de projecten.

Plan van aanpak/Tijdsplanning

Niet van toepassing

Bijlagen

1. Rapport 'Actualisatie Grondexploitaties 2020'
2. Bijlage bij rapport 'Actualisatie Grondexploitaties 2020'

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 7 april 2020, nummer: L241926

b e s l u i t:

1. vast te stellen het rapport 'Actualisatie Grondexploitaties 2020';
2. vast te stellen het herziene niveau van de verliesvoorzieningen voor grondcomplexen van in totaal € 2.426.000
3. in te stemmen met het nemen van tussentijdse winsten op grondexploitaties Locaties Leusden-Zuid, Biezenkamp en Valleipark voor een bedrag van € 330.000 ten gunste van de Algemene Reserve Grondbedrijf;
4. de gevolgen voor de Programmabegroting 2020 te verwerken met bijgevoegde begrotingswijziging;
5. in te stemmen met het proces om bij de Voorjaarsnota 2020 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 28 mei 2020

I. Schutte - Van der Schans
griffier

G.J. Bouwmeester
voorzitter