



Gemeente Leusden

Raadsvoorstel

Zaaknummer	88623
Datum raadsvergadering	25 mei 2023
Portefeuillehouder	W.R. Vos
Onderwerp	Actualisatie Grondexploitaties 2023

Voorstel

Het college stelt u voor het rapport 'Actualisatie Grondexploitaties 2022' vast te stellen en daarmee:

- a. een tussentijdse winst op grondexploitaties Valleipark en Larikslaan te nemen dan wel te corrigeren voor een bedrag van totaal € 47.000 per saldo en dit bedrag toe te voegen aan de Algemene Reserve Grondbedrijf;
- b. de reserveringen voor nog te verwachte kosten bij de afgesloten exploitatie De Biezenkamp te verlagen met een bedrag van € 15.000 naar € 22.500;
- c. geen aanvullende maatregelen te nemen om de weerstandsratio op het gewenste niveau te krijgen;
- d. de begroting in lijn te brengen met de geraamde kosten en opbrengsten voor de jaarschijf 2023 en verder.

Aanleiding

Bijgaand treft u aan het rapport 'Actualisatie Grondexploitaties 2023'. 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 2022.

Doel / Effect

Met het vaststellen van het rapport 'Actualisatie Grondexploitaties 2023' 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 2023' 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).

a) De actualisatie van de grondexploitaties leidt conform BBV tot een tussentijdse winstneming.

Het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) stelt gemeenten verplicht om op basis van de zogeheten PoC-methode (*Percentage of Completion*) tussentijdse winsten te nemen bij grondexploitaties met een voorzien positief resultaat. Indien er bij een grondexploitatie te veel winst genomen is op basis van verwachtingen uit het verleden zal deze te veel genomen winst gecorrigeerd moeten worden. Periodiek zal bij de vaststelling van de jaarrekening worden voorgesteld om tot tussentijdse winstnemingen over te gaan. In 2022 heeft een correctie op de eerder genomen tussentijdse winst voor het project Valleipark plaatsgevonden en wordt een aanvullende tussentijdse winst genomen voor het project Larikslaan. Dit resultaat wordt toegevoegd aan de Algemene Reserve Grondbedrijf

Tussentijdse winstnemingen	Type	Jaarrekening 2022
Valleipark	GREX	-42.000
Larikslaan	GREX	89.000
Totaal		47.000

b) Na de afsluiting van de grondexploitaties worden nog enkele kosten verwacht, hiervoor is een reservering gemaakt.

Na het afsluiten van het project De Biezenkamp werden nog kosten verwacht. In 2022 is hiervoor een reservering gedaan van € 37.500. Er zijn in 2022 geen kosten gemaakt in het bovengenoemde project. Aan de hand van de huidige inzichten over de nog te verwachten kosten is de reservering voor nakomende kosten voor De Biezenkamp is verlaagd met € 15.000. Er wordt nu nog een reservering aangehouden van € 22.500 voor kosten behorend bij De Biezenkamp.

c) De weerstandsratio zit onder de gewenste verhouding van 1,0

Per 1 januari 2023 is sprake van een ratio van 0,63. Dit komt overeen met de kwalificatie 'onvoldoende'. De gemeenteraad heeft vastgesteld om voor het Grondbedrijf te streven naar een ratio van 1,00 met een toegestane bovengrens van 1,20 en een ondergrens van 0,80. . Ondanks dat de ratio te laag is worden op dit moment geen aanvullende maatregelen voorgesteld om de ratio op het gewenste niveau te brengen. Redenen hiervoor zijn:

- Beleidsmatig heeft de Raad het college een periode van maximaal één jaar gegeven om het beschikbaar weerstandsvermogen aan te passen tot het gewenste niveau. Met de huidige inzichten over de ontwikkeling van de exploitaties is de ratio volgend jaar op het gewenste niveau.
- De ratio is wordt bepaald door de inschatting van de gelopen risico's in de exploitaties De huidige methodiek van risico inschatting leidt tot een conservatieve inschatting van de risico's, deze wordt vanuit het voorzichtigheidsbeginsel gehanteerd. De actualisatie van het risicomanagement zou kunnen leiden tot een lager risicoprofiel.



d) *Hiermee stelt de gemeenteraad de jaarschijven beschikbaar.*

In de herziene grondexploitaties zijn alle actuele inzichten verwerkt. Een vastgestelde exploitatie is de basis voor de verdere planontwikkeling en kredietverlening. Uit de herziene grondexploitaties volgen de geraamde kosten en opbrengsten voor de jaarschijven 2023 en verder. De begroting wordt hierop aangepast, zodat deze een actueel beeld geeft. De raad besluit over het jaar 2023.

In de onderstaande tabel is het overzicht van de jaarschijven voor kosten en opbrengsten weergegeven. De huidige boekwaarde is niet opgenomen.

Kosten	2023
Hamersveldseweg 136 e.o.	17.068
Valleipark	542.104
Larikslaan	28.777
De Buitenplaats	58.444
De Plantage	132.950
Groot Agteveld	23.274
Mastenbroek II	1.318.595
Mastenbroek II	24.400
Totaal	2.145.612

Opbrengsten	2023
Hamersveldseweg 136 e.o.	1.112.500
Valleipark	12.400
Larikslaan	471.031
De Buitenplaats	556.295
De Plantage	151.408
Groot Agteveld	250.576
Mastenbroek II	4.421.700
Mastenbroek II	0
Totaal	6.975.910

Risico's

1. Indien het rapport 'Actualisatie Grondexploitaties 2023' 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 2022.
2. Het rapport 'Actualisatie Grondexploitaties 2023' kent als peildatum 1 januari 2023. Er is zo veel mogelijk zorg besteed om de raming van kosten en opbrengsten zo zorgvuldig mogelijk op te stellen voor de toekomst. Onverwachte gebeurtenissen kunnen zo veel mogelijk worden opgevangen in het bepaalde risicoprofiel. Desondanks kunnen zich nog steeds omstandigheden voordoen waardoor de resultaten van de exploitaties negatief beïnvloed worden.



Plan van aanpak/Tijdsplanning

Niet van toepassing

Bijlagen

1. Rapport 'Actualisatie Grondexploitaties 2023'
2. Bijlage bij rapport 'Actualisatie Grondexploitaties 2023'

Het college van de gemeente Leusden,

H. Verhoef
locosecretaris

G.J. Bouwmeester
burgemeester



Gemeente Leusden

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Leusden:

Besluit op basis van het voorstel van het college van 21 maart 2023, nummer: 88623

b e s l u i t:

het rapport 'Actualisatie Grondexploitaties 2022' vast te stellen en daarmee:

- a. een tussentijdse winst op grondexploitaties Valleipark en Larikslaan te nemen dan wel te corrigeren voor een bedrag van totaal € 47.000 per saldo en dit bedrag toe te voegen aan de Algemene Reserve Grondbedrijf;
- b. de reserveringen voor nog te verwachte kosten bij de afgesloten exploitatie De Biezenkamp te verlagen met een bedrag van € 15.000 naar € 22.500;
- c. geen aanvullende maatregelen te nemen om de weerstandsratio op het gewenste niveau te krijgen;
- d. de begroting in lijn te brengen met de geraamde kosten en opbrengsten voor de jaarschijf 2023 en verder.

Besloten in de openbare raadsvergadering van 25 mei 2023

I. Schutte - van der Schans
griffier

G.J. Bouwmeester
voorzitter