

ACTUALISATIE GRONDEXPLOITATIES 2024



Gemeente Leusden



Actualisatie Grondexploitaties 2024

datum

21/03/2024

status

Definitief

portefeuillehouder

F.M. de Wit

behandeld door

M. Langerak

J.K. Medendorp



Bestuurlijke samenvatting

Voor u ligt het rapport 'Actualisatie Grondexploitaties 2024'. In dit rapport wordt de gemeenteraad integraal geïnformeerd over de financiële stand van zaken en ontwikkelingen van de projecten binnen het Grondbedrijf.

Bij deze actualisatie is sprake van de aanpassing van budgetten (op basis van actuele inzichten) en uitgiftetempo (op basis van marktontwikkelingen). Hierbij valt te concluderen dat de ontwikkelingen binnen de projecten ten opzichte van de actualisatie in 2023 over het algemeen wederom beperkt vertraagd zijn, deze vertraging vertaalt zich ook in een beperkte aanpassing van het exploitatieresultaat.

In 2023 is het project Valleipark afgesloten waarbij een resultaat van € 206.000 gerealiseerd is, het totaal resultaat van het project Valleipark bedraagt € 2.850.000. Door de tussentijdse winstnemingen (zie onder) is het overgrote deel van dit resultaat in het verleden al gerealiseerd.

Het Besluit Begroting en Verantwoording stelt gemeenten verplicht om op basis van de PoC-methode (Percentage of Completion) tussentijdse winsten te nemen bij grondexploitaties met een voorzien positief resultaat. Bij de vaststelling van de jaarrekening wordt periodiek vastgesteld om tot tussentijdse winstnemingen over te gaan. Door de verhoging van de te verwachte opbrengsten is voor De Buitenplaats het Percentage of Completion gewijzigd. Dit leidt ertoe dat een tussentijdse winst van € 21.000 gerealiseerd wordt.

Wat betreft de huidige exploitaties in het grondbedrijf wordt een positief resultaat van afgerond € 3,8 miljoen op netto contante waarde verwacht. Dit is een verbetering ten opzichte van de actualisatie in 2023, die destijds circa € 3,2 miljoen was. Dit verschil wordt met name veroorzaakt doordat in de grondexploitatie Mastenbroek II een beter resultaat voorzien wordt dan in 2023.

De geactualiseerde risicoanalyse resulteert op basis van de methodiek in de vigerende Nota Risicomanagement in een risicoprofiel van ongeveer € 1,1 miljoen. Dit betreft een toename ten opzichte van de actualisatie in 2023, waarbij het risicoprofiel nog uitkwam op ongeveer € 1,0 miljoen. De toename is te relateren aan de voortgang van de projecten, ofwel hogere boekwaarden en minder voorziene kosten en opbrengsten. Bij het hanteren van de eerdere genoemde IFLO-norm werkt een hogere boekwaarde relatief fors door bij de bepaling van het risicoprofiel.

Het risicoprofiel van ongeveer € 1,1 miljoen is aangemerkt als benodigde weerstandscapaciteit in de Algemene Reserve Grondbedrijf (ARG). Bij gelijkblijvende uitgangspunten is de stand van de Algemene Reserve Grondbedrijf onvoldoende om dit risicoprofiel af te dekken. Per 1 januari 2024 is namelijk sprake van een ratio van 0,40. Dit komt overeen met de kwalificatie 'ruim onvoldoende'. 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:

- De ratio is wordt bepaald door de inschatting van de gelopen risico's in de exploitaties (zie hoofdstuk 10). Volgens de nu (nog) geldende methodiek van risico inschatting leidt tot een conservatieve inschatting van de risico's. De voorgenomen actualisatie van het risicomanagement, waarbij een andere wijze van risicobepaling wordt voorgestaan, leidt tot een lager risicoprofiel.
- 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.





Inhoudsopgave

1. Inleiding	6
2. Systematiek	7
3. Marktontwikkelingen	10
4. Rekenparameters	13
5. Grondexploitaties	15
5.1 Valleipark.....	16
5.2 Groot Agteveld	18
5.3 Mastenbroek II	20
5.4 Larikslaan	23
5.5 De Buitenplaats	25
5.6 De Plantage	27
5.7 Hamersveldseweg 136 e.o.	29
6. Strategische gronden	31
6.1 Restant buitengebied	31
6.2 Politiebureau (De Twijnderij 32)	31
7. Projectresultaten	32
8. Programmabegroting	35
9. Vennootschapsbelasting	36
10. Risicoanalyse	37
11. Algemene Reserve Grondbedrijf	39
12. Conclusies & Besluiten	43

1. Inleiding

Voor u ligt het rapport 'Actualisatie Grondexploitaties 2024'. In dit rapport wordt de gemeenteraad integraal geïnformeerd over de financiële stand van zaken en ontwikkelingen van de projecten binnen het Grondbedrijf. Op basis van inzicht in het programma, de financiën en de risico's is het mogelijk om bestuurlijke keuzes te maken voor de toekomst. De jaarlijks verplichte herziening van de grondexploitaties wordt u aangeboden voorafgaand aan de Jaarrekening 2023. Het rapport geeft de stand van zaken weer per 1 januari 2024 waarbij de resultaten worden vergeleken met die van de rapportage een jaar eerder.

Leeswijzer

In het rapport komen de volgende zaken aan bod:

- **Systematiek.** In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de systematiek, waaronder de berekeningsmethodiek en het type projecten.
- **Marktontwikkelingen.** In hoofdstuk 3 worden de huidige marktomstandigheden belicht alsmede de effecten daarvan op de grondexploitaties.
- **Rekenparameters.** In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de rekenparameters die in de grondexploitaties worden gehanteerd.
- **Grondexploitaties.** In hoofdstuk 5 worden de grondexploitaties en faciliterende exploitaties toegelicht en worden de actualisaties inzichtelijk gemaakt.
- **Strategische gronden.** In hoofdstuk 6 worden de gronden toegelicht die door de gemeente nog niet in exploitatie zijn genomen.
- **Projectresultaten.** In hoofdstuk 7 wordt een samenvatting van de projecten gegeven.
- **Programmabegroting.** In hoofdstuk 8 wordt ingegaan op de raakvlakken tussen de projecten binnen het Grondbedrijf en de Programmabegroting.
- **Vennootschapsbelasting.** In hoofdstuk 9 staat de reikwijdte van de Vennootschapsbelastingplicht voor het Grondbedrijf centraal.
- **Risicoanalyse.** In hoofdstuk 10 wordt ingegaan op de uitgevoerde risicoanalyse, de hierbij benoemde risico's en het bijbehorende risicoprofiel.
- **Algemene Reserve Grondbedrijf.** In hoofdstuk 11 wordt ingegaan op het benodigde weerstandsvermogen en het verloop van de Algemene Reserve Grondbedrijf.
- **Conclusies & Besluiten.** In hoofdstuk 12 worden de conclusies van de actualisatie op hoofdlijnen toegelicht.

2. Systematiek

Aanpak

De grondexploitaties zijn voor het laatst geactualiseerd per 1 januari 2023. Het proces om te komen tot geactualiseerde grondexploitaties heeft in enkele stappen plaatsgevonden. In de eerste plaats worden de uitgangspunten voor de actualisatie bepaald aan de hand van vier belangrijke P's:

- **Programma.** Indien noodzakelijk wordt het beoogde programma voor woningbouw en bedrijvenlocaties aangepast aan de gewijzigde marktbehoefte. Bij de actualisatie in 2024 is echter geen noodzaak tot programmatische aanpassingen naar voren gekomen.
- **Planning.** Voor een realistische planning van de gronduitgifte wordt onder meer aangesloten bij de realisatiecijfers van de grondverkoop over de afgelopen jaren. Ook worden contractuele afspraken en marktontwikkelingen in acht genomen. Op portefeuilleniveau is het van belang dat geen onrealistische pieken in de afzet ontstaan.
- **Prijzen.** Voor zover prijzen nog niet zijn vastgelegd in overeenkomsten worden gehanteerde grondprijzen zoveel mogelijk onderbouwd door middel van concrete grondtransactie cijfers en onafhankelijke taxaties.
- **Parameters.** Belangrijke indices binnen grondexploitaties zijn de gehanteerde inflatieparameters voor kosten- en opbrengstenstijging en de gemeentelijke rekenrente. Aan de hand van marktcijfers en adviesrapportages worden de inflatieparameters jaarlijks onderbouwd.

In de tweede plaats vindt de herijking plaats. In deze fase zijn de (civiele) projectleiders de belangrijkste gesprekspartners van het Grondbedrijf. De projectleiders zijn volledig op de hoogte van de stand van zaken in het project, pikken in overleggen signalen vanuit de markt op en zijn verantwoordelijk voor het gehele project. Op basis van het cijfermatige vergelijk is met de (civiele) projectleiders besproken of budgetten naar boven of naar beneden moeten worden bijgesteld. Hierbij staan ook aanpassingen in de fasering van kosten en opbrengsten centraal. Bij het vaststellen/herijken van de ramingen voor 2024 zijn de gewijzigde marktomstandigheden die in 2023 zowel aan de kosten als opbrengstenkant zijn ontstaan in de ramingen per 1 januari 2024 verwerkt.

Rekensystematiek

De exploitaties zijn doorgerekend met toepassing van de zogenaamde Dynamische Eindwaarde Methode. Bij toepassing van deze methode wordt rekening gehouden met rente en inflatieparameters voor kosten- en opbrengstenstijging gedurende de voorziene looptijd van het project. In de doorrekening komt een aantal begrippen voor, te weten de nominale waarde, eindwaarde en netto contante waarde.

- Onder nominale waarde wordt verstaan het saldo van kosten en opbrengsten zoals deze bekend zijn op het moment dat het kasstroomoverzicht wordt opgesteld. In de nominale waarden worden rente- en indexatie-effecten niet verdisconteerd.
- Onder eindwaarde wordt verstaan het saldo dat ontstaat op het einde van de looptijd van het project, dus wanneer de vermoedelijke einddatum is bereikt. In dit resultaat zijn de invloeden van rente en inflatie wel verwerkt. De eindwaarde is letterlijk de waarde van een project op de voorziene einddatum.
- Onder netto contante waarde wordt verstaan het saldo dat ontstaat wanneer het saldo op eindwaarde wordt teruggerekend naar de prijspeildatum. Op deze wijze worden de projecten, ondanks verschillende looptijden, onderling vergelijkbaar. Daarnaast geeft de netto contante waarde de waarde van het project per heden weer. Om deze reden is dit de meest gebruikte vorm om het projectresultaat weer te geven. Immers, de netto contante waarde is de enige vorm van



projectresultaat die niet alleen projecten onderling vergelijkbaar maakt maar ook aansluit op de geldwaarde van vandaag.

Vergelijking resultaten

In het rapport worden de resultaten vergeleken met de resultaten van de actualisatie per 1 januari 2023. Onderstaand wordt kort toegelicht hoe de vergelijkingstabel moet worden gelezen. De begrippen van de rekensystematiek komen hierbij terug.

Resultaat	GREX 2023	GREX 2023 op prijspeil 2024	GREX 2024	Vershil
Nominale waarde	A1		A2	= A2 - A1
Eindwaarde	B1		B2	= B2 - B1
Netto contante waarde	C1	C2	C3	= C3 - C2

Resultaat incl. tussentijdse winstnemingen	GREX 2023		GREX 2024	Vershil
Tussentijdse winstnemingen	D1		D2	= D2 - D1
Eindwaarde	E1 (= B1 + D1)		E2 (= B2 + D2)	= E2 - E1

Het nominale resultaat en het eindwaarderresultaat (A2 en B2) worden vergeleken met het nominale resultaat en het eindwaarderresultaat van de actualisatie in 2022 (A1 en B1). De netto contante waarde (C3), ofwel de huidige waarde van de projecten, wordt niet rechtstreeks vergeleken met het resultaat op netto contante waarde van de actualisatie in 2023 (C1). Het resultaat wordt namelijk eerst vergelijkbaar gemaakt door de prijspeildatum te verschuiven naar 1 januari 2024 (C2). Hierbij wordt feitelijk het resultaat van de actualisatie in 2023 vermenigvuldigd met eenmaal de disconteringsvoet van 2,0% (op basis van 1 jaar verschuiving van het prijspeil).

Indien van toepassing wordt in de tweede tabel het totaal aan tussentijdse winstnemingen gepresenteerd (D1 in 2023 en D2 in 2024). Op basis van de PoC-methode (*Percentage of Completion*) is het namelijk verplicht om tussentijds winst te nemen bij grondexploitaties met een voorzien positief resultaat. Teneinde het totale resultaat inzichtelijk te houden (E1 in 2023 en E2 in 2024), worden de tussentijdse winsten opgeteld bij de voorziene eindwaarde van het project. Op deze wijze blijft het totale projectresultaat inzichtelijk.

Type projecten

Binnen het Grondbedrijf worden vier soorten projecten onderscheiden.

- **Grondexploitaties**

Als eerste categorie worden de zogeheten Bouwgronden In Exploitatie (BIE) benoemd. Een BIE is een gemeentelijke grondexploitatie in uitvoering. Hierbij zijn de ruimtelijke kaders bekend en is de grondexploitatie door de gemeenteraad vastgesteld. Bij de volgende projecten voert de gemeente een grondexploitatie: Hamersveldseweg 136 e.o., Valleipark, Larikslaan en De Buitenplaats.

- **Gemengde projecten**

Als tweede categorie worden de gemengde projecten benoemd, waarbij het project zich kenmerkt door zowel een actief als faciliterend grondbeleid. Conform het BBV dienen dergelijke projecten administratief te worden opgeknipt. Het Grondbedrijf spreekt derhalve van een grondexploitatie (GREX) en een faciliterende exploitatie (FAC). Binnen de portefeuille worden De Plantage, Groot Agteveld en Mastenbroek II als gemengde projecten aangemerkt. Voor De Plantage en Groot Agteveld is het GREX-deel in het verleden reeds afgesloten en resteert enkel nog een faciliterende exploitatie deel.



- **Strategische gronden**

Als derde categorie worden de strategische gronden onder de MVA (materiële vaste activa) benoemd. Voor de strategische gronden zijn nog geen ruimtelijke kaders en een grondexploitatie vastgesteld. Binnen de gemeente geldt dit voor enkele losse percelen in het buitengebied en het politiebureau aan De Twijnderij 32.

- **Private projecten**

Als vierde categorie worden de private projecten benoemd. Deze projecten betreffen geen vastgestelde gemeentelijke grondexploitatie omdat de gemeente geen te ontwikkelen gronden in bezit heeft. In de regel maakt de gemeente wel afspraken met de initiatiefnemer over het verhalen van de gemeentelijke (plan)kosten ten behoeve van het beoogde bouwplan. De financiële afwikkeling hiervan vindt plaats via de algemene dienst. Om die reden zijn private projecten, zoals Hamersveldseweg 71 en De Rozengarde, niet in deze rapportage opgenomen. Gezien de verplichtingen en de omvang van de transformatie van de Princenhof is er, in afwijking met het bovenstaande en in overeenstemming met het daartoe genomen raadsbesluit, gekozen deze wel als onderdeel van de bijlage bij deze rapportage te vermelden.

Bijlage

Bij het rapport is een bijlage toegevoegd. In deze bijlage wordt relevante projectinformatie weergegeven, onder meer ten aanzien van cashflows, budgetten en risico's.

3. Marktontwikkelingen

Marktsituatie en vooruitzicht

De Nederlandse economie heeft een gemixte start gemaakt in 2023. Het jaar begon met groei, maar deze groei nam snel af. In 2023 lijkt de economische groei uit te komen op + 0,8%. De inflatie is flink gedaald ten opzichte van 2022. Deze komt uit op + 4,2% voor 2023, de verwachting is dat deze in 2024 daalt naar + 3,7%. In 2025 zal de inflatie dichtbij de beoogde + 2,0% zitten.

De hoge inflatie vraagt nog steeds om aandacht, maar renteverhogingen van de centrale banken hebben een remmend effect gehad. De afkoeling van de Nederlandse economie is belangrijk om de inflatie te laten dalen. Het beheersen van lonen en winsten door werkgevers kan bijdragen aan het onder controle houden van de inflatie. De lonen zijn in 2023 gestegen met + 5,7%. De verwachting voor 2024 is dat de lonen stijgen met + 5,4%, maar dat deze daarna afnemen naar stijging van + 3,7% in 2025.

Door de hoge inflatie en de krappe arbeidsmarkt zullen de loonstijgingen aan de hoge kant blijven. In 2023 heeft er een daling plaatsgevonden in koopkracht en is de gemiddelde koopkracht met -/ 1,1% afgenomen. De prognose van het Centraal Planbureau is dat de koopkracht in 2024 weer gaat herstellen. De verkoelende economische effecten zouden de inflatie in de toekomst in moeten perken. De loonstijgingen zijn in de prognoses hoger dan de inflatie, hiermee is de reële loonstijging positief. Echter, dit geldt niet voor alle delen van de bevolking, voornamelijk de lagere inkomensgroepen. Ondanks het herstellen van koopkracht, in 2024, verwacht het Centraal Planbureau een toename in armoede. Dit komt doordat de energietoeslag in 2024 verdwijnt.

Tot slot verwacht ABN AMRO dat de Europese Centrale Bank de rente waarschijnlijk langer op een hoog niveau houdt, maar dat de renteverhogingen voorbij zijn. De eerste renteverlaging is door de Europese Centrale Bank verschoven van eind 2023 naar maart 2024.

Woningmarkt

Na een daling van de prijzen eind 2022 en begin 2023 is er momenteel sprake van een prijsstabilisering. Deze stabilisering heeft met name te maken met een sterke stijging van de lonen door aanhoudende krapte op de arbeidsmarkt en een (vertraagde) inflatiecorrectie. Ook was er eerder nog sprake van een sterk stijgende hypotheekrente, maar deze is inmiddels gestabiliseerd. De loonstijgingen zorgen voor een toename van de leencapaciteit, waardoor consumenten meer kunnen betalen voor een woning.

Andere factoren die mogelijk invloed hebben op de vraag naar koopwoningen zijn tekorten en hoge huren op de huurwoningenmarkt en de gedaalde werkloosheid. In 2024 wordt, afhankelijk van de macro-economische en inflatie ontwikkelingen, verwacht dat centrale banken overgaan tot renteverlagingen, dat kan leiden tot verdere prijsstijgingen op de woningmarkt.

Door de stabilisatie van de hypotheekrente en de stijgende lonen wordt verwacht dat de woningprijzen in 2024 weer gaan stijgen. Afhankelijk van het woningtype en de locatie in Nederland kan dat oplopen tot 5%. Daarna zal de woningmarkt naar verwachting verder aantrekken. ABN AMRO verwacht dat het aantal transacties in 2024 met 2,5% afneemt. Dit komt doordat de vraag blijft stijgen en de productie van nieuwbouwwoningen achterblijft. Wel is er sprake van een minder sterke daling dan in 2023.



De NHG-grens en betaalbaarheidsgrens stijgen per 2024. De NHG-grens stijgt naar € 435.000, de betaalbaarheidsgrens naar € 390.000. Dit is een belangrijke ontwikkeling voor veel projecten die moeten voldoen aan een betaalbaarheidseisen voor kopers die een hypotheek met NHG willen aanvragen.

Het aantal bouwvergunningen dat afgegeven wordt loopt terug. In 2023 zijn tot en met augustus 17% minder vergunningen verstrekt als in dezelfde periode een jaar eerder, indien deze trend doorzet zullen er in 2023 minder dan 55.000 bouwvergunningen worden verleend. Dit is onder meer het gevolg van de hoge rente, een tekort aan bouwgrond en hoge bouwkosten, lange doorlooptijden bij procedures, stikstofproblematiek en een krappe arbeidsmarkt. Door onder andere de Woningbouwimpuls en de ruimere financieringsmogelijkheden van de woonconsument zal naar verwachting de vergunningverlening in 2024 gaan toenemen. Deze woningen zullen echter pas in de jaren daarna op de markt komen.

Overige vastgoedmarkten

De vraag naar kantoorruimte is in 2023 afgenomen door de afkoelende economie en wordt versterkt door een toename aan thuiswerken. Het thuiswerken is onder meer veroorzaakt door de coronapandemie, maar bedrijven gaan pas de komende tijd vaker bestaande aflopende huurcontracten opzeggen van een deel van de kantoorruimte. Het eerste half jaar van 2023 was dit al goed zichtbaar aan de lage opnamecijfers. Naar verwachting zal in de grondprijzen het onderscheid tussen toplocaties en overige locaties duidelijk zichtbaar blijven. De grondprijzen zullen op toplocaties dan ook harder stijgen dan op overige locaties, waar een stabilisatie tot lichte stijging zal op te merken zijn.

Het Oekraïne-conflict en de forse inflatie hebben een grote impact gehad op het consumentengedrag en hebben tot gevolg gehad dat het consumentenvertrouwen sterk is gedaald. Sinds de coronapandemie is daarnaast de totale besteding aan fysieke producten blijvend afgenomen, onder andere door de verschuiving naar bestedingen aan ervaringen en horeca. Consumenten geven hun geld steeds bewuster uit nu veel producten duurder zijn geworden, door gestegen kosten op het gebied van inkoop, huur, personeel en covid-terugbetalingen. Voor de prijsontwikkeling van Retail wordt een stabilisatie verwacht met uitzondering van de supermarkten hier kan nog wel sprake zijn van een waardestijging.

De bedrijfsruimtemarkt heeft zich het afgelopen jaar gekenmerkt door een afnemend aantal vierkante meters dat gerealiseerd wordt vanwege de ongunstige marktomstandigheden. Het aanbod voor bedrijfsmatig vastgoed is stabiel, terwijl de vraag zich concentreert op kwalitatief hoogwaardig vastgoed op toplocaties. Er is sprake van een mismatch tussen vraag en aanbod. De verwachting is dat deze ontwikkeling doorzet in 2024. Dat betekent dat de vooruitzichten minder positief zijn voor bedrijfsmatig vastgoed op mindere locaties en van een lager kwaliteitsniveau.

Op toplocaties stijgt de grondwaarde voor bedrijfs- en logistiek vastgoed naar verwachting matig vanwege de hoge vraag naar goederen en de daaruit voortvloeiende vraag naar (logistieke) bedrijfsruimten. Het aanbod loopt sterk achter, waardoor op midden- en basisbedrijfslocaties de groei beperkt is en de grondwaarde stabiliseert.

Didam-arrest

De Hoge Raad heeft in zijn arrest van 26 november 2021 (ECLI:NL:HR:2021:1778) geoordeeld dat een overheidslichaam bij de verkoop van grond gelegenheid moet bieden aan alle potentiële gegadigden om mee te dingen. Dit houdt in dat overheden in principe niet meer vrij zijn om één-op-één grond te verkopen aan een partij naar keuze. Overheden dienen een koper te selecteren aan de hand van objectieve, toetsbare en redelijke criteria, zodat bij uitgifte van grond aan potentiële gegadigden gelijke kansen worden geboden.



Dit betekent voor de gemeentelijke praktijk van gronduitgifte dat er zorgvuldiger moet worden omgegaan bij de verkoop van gronden. De gemeente zal invulling moeten geven aan de voorwaarden die in het arrest genoemd zijn. Het vaststellen van de criteria en werkwijze van kenbaar maken dat gemeentelijk eigendom verkocht gaat worden zal onderdeel moeten worden van het gemeentelijk grondbeleid. De gemeentelijke transacties in 2022 hebben, zo veel mogelijk, voldaan aan de boven gestelde criteria. Het voorbehoud wat hier gemaakt wordt, heeft te maken met de voortdurende stroom aan gerechtelijke uitspraken over de interpretatie van het Didam-arrest die verder richting geven aan hoe de overheid dit arrest in de praktijk moet toepassen.

4. Rekenparameters

Kostenstijging

Bij grondexploitatieberekeningen moet doorgaans over vele jaren in de toekomst een inschatting worden gemaakt van de kasstromen. Hierbij speelt het effect van inflatie waardoor het gemiddelde prijsniveau stijgt. Het is mogelijk om per kostensoort een aparte index in de grondexploitatie op te nemen.

- Voor de verwerving van grond en opstallen kan worden aangesloten bij de index voor bestaande koopwoningen (Bron: CBS). De waarde­stijging was in 2023 beperkt met een percentage van 1,6% ten opzichte van 2022. De waarde­stijging van gronden is mede afhankelijk van de toekomstige functies en zal derhalve iets lager liggen dan het aangegeven percentage voor koopwoningen.
- Voor het bouw- en woonrijp maken zijn indices beschikbaar voor grond-, weg- en waterbouw (GWW). Het CBS rapporteerde voor 2023 een stijging van 5,2%. De ontwikkeling van de GWW-kosten loopt op door de toegenomen bedrijvigheid met een tekort aan materialen en mensen. Voor 2024 wordt door de lagere inflatie nog een beperktere stijging verwacht. Adviesbureau Metafoor verwacht voor 2024 een indexering van de GWW-kosten van 1,0 % tot 5,0%, Adviesbureau Stadkwadraat een stijging tussen de 1,0% en 3,0%.
- Voor de plankosten kan de index cao-lonen voor de sector overheid (Bron: CBS) worden gehanteerd. In 2023 zijn de betreffende cao-lonen met ongeveer 6,7% gestegen. Metafoor verwacht voor 2023 een stijging van de plankosten tussen 4,0% en 6,0% door de krapte op de arbeidsmarkt en de inzet van de vakbonden bij de onderhandelingen over de cao voor de overheid. Adviesbureau Stadkwadraat gaat uit van een stijging tussen de 3,0% en 5,0%

Gelet op de onzekerheid in de ontwikkeling van de diverse indices, verdient het de aanbeveling om één index voor de kosten te hanteren. Gezien de onzekere vooruitzichten met betrekking tot de economische situatie en met toepassing van het voorzichtigheidsprincipe zijn de exploitaties doorgerekend met een gemiddelde kostenstijging van 3,0% voor 2024 en 2,5 % voor 2025 en verder. Voor 2024 is dit 5,0% procent lager dan de voorafgaande jaren, dit is een weerspiegeling van de afnemende inflatieverwachting.

Opbrengstenstijging

De opbrengstenstijging is het percentage waarmee de grondopbrengsten in de grondexploitatie jaarlijks toenemen. Hierbij kan een onderscheid worden gemaakt naar verschillende marktsectoren, zoals woningbouw, bedrijventerreinen en kantoren. Voor deze marktsectoren verwachten de adviesbureaus Metafoor en Stadkwadraat op korte termijn een daling tussen de 0,0% en 3,0 % per jaar. Voor de lange termijn (vanaf 2024) wordt aangesloten op een gemiddelde opbrengstenstijging van 0 % per jaar. Vanuit het voorzichtigheidsbeginsel hanteert de gemeente een stijging van 0 % per jaar, tenzij met ontwikkelende partijen contractuele afspraken zijn gemaakt over een jaarlijkse indexering (bijvoorbeeld Mastenbroek II).

Rente

Conform de notitie 'Grondbeleid in begroting en jaarstukken'(2023) van de commissie BBV moet het aan de grondexploitaties toe te rekenen rentetarief worden gebaseerd op de opslagrente (te bepalen conform de notitie Rente van de commissie BBV) of de rentelast van de financiering die specifiek voor de grondexploitatie is aangetrokken (projectfinanciering). Daarnaast heeft de commissie BBV de stellige uitspraak gedaan dat indien een gemeente geen externe financiering heeft het niet is toegestaan rente toe te rekenen aan grondexploitaties.



Binnen de gemeente Leusden is weliswaar sprake van projectfinanciering, echter deze is niet direct gerelateerd aan de grondexploitatie. De gemeente Leusden heeft verder geen verdere externe financiering. Om die reden wordt geen rente toegerekend aan de grondexploitaties.

Disconteringsvoet

De disconteringsvoet, ofwel de rente waarmee het exploitatieresultaat op eindwaarde contant wordt gemaakt, is conform de notitie 'Grondbeleid in begroting en jaarstukken'(2023) van de commissie BBV gelijk aan het maximale meerjarig streefpercentage van de Europese Centrale Bank voor de inflatie binnen de Eurozone. Vanaf 2023 geldt derhalve een disconteringsvoet van 2,0%.



5. Grondexploitaties

In dit hoofdstuk wordt een overzicht gegeven van de gemeentelijke grondexploitaties en gemengde projecten.

Exploitaties Gemeente Leusden	Invulling
Valleipark	Wonen
Groot Agteveld	Wonen
Mastenbroek II	Wonen
Larikslaan	Werken
De Buitenplaats	Werken
De Plantage	Werken
Hamersveldseweg 126 e.o.	Gemengd

Bij de resultaten worden twee tabellen gepresenteerd. In de eerste plaats het resultaat van de grondexploitatie op nominale waarde, eindwaarde en netto contante waarde. Indien van toepassing wordt in de tweede tabel de tussentijdse winstneming gepresenteerd. Op basis van de PoC-methode (*Percentage of Completion*) is het verplicht om tussentijds winst te nemen bij grondexploitaties met een voorzien positief resultaat. Teneinde het totale resultaat inzichtelijk te houden, worden de tussentijdse winsten opgeteld bij de voorziene eindwaarde van het project.

5.1 Valleipark



► Luchtfoto 'De Punt' Valleipark

Projectbeschrijving

Valleipark ligt aan de noordrand van Leusden, tussen het Valleikanaal en de Liniedijk. Het project heeft inmiddels de ontwikkeling van 132 woningen (fase 1 t/m 3) mogelijk gemaakt. Bij de ontwikkeling van fase 1 t/m 3 werkt de gemeente samen met ontwikkelende partijen Heijmans en Heilijgers (H&H). Afspraken met beide partijen zijn vastgelegd in een realisatieovereenkomst uit 2013 en twee wijzigingsovereenkomsten uit 2014 en 2015. De beoogde fase 4 van de ontwikkeling kan door de aanwezigheid van bodemverontreiniging geen doorgang vinden. De te maken kosten voor de sanering van de verontreiniging waren dusdanig dat deze niet gecompenseerd konden worden met de verwachte grondopbrengsten. De gronden gelegen in deze fase zijn als aanvullend groen en park ingericht.

Voortgang

De gronden voor de projectmatige woningbouw zijn in 2021 volledig geleverd aan de ontwikkelende partijen. De afronding van het woonrijp maken van de openbare ruimte is uitgevoerd in 2022 en 2023. In 2021 zijn de voorbereidingen gedaan om te kunnen overgaan tot uitvoering voor de invulling van het park. Met de uitvoering van zowel het afronden van het woonrijp maken van de openbare ruimte als de realisatie van het park in fases 3b en 4 is in 2022 gestart. Medio 2023 is de zogenaamde 'De Punt' aan de gemeente opgeleverd en met een feestelijk opening is het project Valleipark afgerond. Met de afronding van alle voorziene werkzaamheden is de grondexploitatie Valleipark voltooid.



Wijzigingen

- De kosten voor het woonrijp maken en de aanleg van het park zijn door de een lagere inschrijving en het niet hoeven uitvoeren van een geraamde sanering bij de aanleg van het park met circa € 77.000 lager uitgevallen.
- De kosten voor de afronding van het bouwrijp maken van het park zijn beperkt hoger met circa € 12.000.
- De kosten voor planontwikkeling en VAT zijn door de ontwikkeling van het park zijn niet volledig gerealiseerd ten opzichte van de raming en vallen daarmee € 5.700 lager uit
- De verkoop van een perceel grond ten behoeve van de uitbreiding van de zendmast locatie is conform de raming afgewikkeld. Dit heeft geen effect op het resultaat van de exploitatie.
- De grondexploitatie Valleipark wordt gesloten door afronding van de werkzaamheden, het eindresultaat € 206.000 zal ten goede komen van de Algemene Reserve Grondbedrijf.
- In verband met mogelijk nog na te komen kosten zal in de Algemene Reserve Grondbedrijf een voorzienig opgenomen worden van € 10.000 om deze kosten te kunnen dekken.

Resultaten

Resultaat	GREX 2023	GREX 2023 op prijspeil 2024	GREX 2024	Vershil
Nominale waarde	150.932		205.955	55.023
Eindwaarde	132.900		205.955	73.055
Netto contante waarde	130.294	nvt	nvt	nvt

Resultaat incl. tussentijdse winstnemingen	GREX 2023		GREX 2024	Vershil
Tussentijdse winstnemingen	2.646.000		2.646.000	0
Eindwaarde	2.778.900		2.851.955	nvt

Ten opzichte van 2023 is het voorziene exploitatieresultaat vermeerderd met ongeveer € 73.000 tot een bedrag van € 206.000 . Dit komt voornamelijk door meevallers bij de uitvoering van de parkaanleg. Het projectresultaat bij afsluiting van deze exploitatie komt uit op € 2,9 miljoen positief.

5.2 Groot Agteveld



► Vogelvlucht Groot Agteveld in 9 velden

Projectbeschrijving

Groot Agteveld voorziet in de ontwikkeling van ongeveer 230 woningen. Het plan is verdeeld in 9 velden. De grondexploitatie wordt gevoerd door de Alliantie, maar de gemeente faciliteert de ontwikkeling. De financiële afwikkeling verloopt via een faciliterende exploitatie. De afspraken met de Alliantie zijn vastgelegd in een ontwikkelingsovereenkomst uit 2009 en twee aanvullende overeenkomsten uit 2014.

Voortgang

In 2019 zijn veld 9, 8, 7, 6 en de vrije kavels op veld 1 bebouwd, opgeleverd en bewoond. De 33 woningen en 5 vrije kavels in veld 4 en 5 zijn in 2018 verkocht. Verder is een groot deel van de woningen en vrije kavels in veld 1, 2 en 3 medio 2019 succesvol in verkoop gegaan en hebben de voorbereidingen voor de realisatie plaatsgevonden. Als sluitstuk van Groot Agteveld is sprake van een kleine uitbreiding en verdichting van het plan. Hiervoor hebben de gemeente en de Alliantie begin 2021 een aanvullende overeenkomst gesloten. In deze allonge is ook de verrekening van enkele kostenposten tussen partijen opgenomen. Op basis van de huidige planning is het de verwachting dat het project in 2024 kan worden afgesloten. Alle te betalen exploitatiebijdragen, gekoppeld aan het verlenen van omgevingsvergunningen, zijn per heden door de gemeente ontvangen. In 2024 ligt de focus op een tweetal resterende (kleine) financiële verrekeningen, de notariële levering van het openbaar gebied aan de gemeente en het sluiten van een vaststellingsovereenkomst tussen partijen.



Wijzigingen

- Vanwege de contractuele indexatie van exploitatiebijdragen is de betreffende opbrengstenpost in positieve zin bijgesteld. Het gaat om een bedrag van ongeveer € 17.000.

Resultaten

Resultaat	FAC 2023	FAC 2023 op prijspeil 2024	FAC 2024	Verschil
Nominale waarde	387.942		404.061	16.120
Eindwaarde	387.167		403.838	16.671
Netto contante waarde	379.576	387.167	395.920	8.752

Ten opzichte van 2023 is het voorziene exploitatieresultaat verbeterd met ongeveer € 17.000 op eindwaarde.

5.3 Mastenbroek II



► Stedenbouwkundig plan Mastenbroek II

Projectbeschrijving

De ontwikkeling van Mastenbroek II in Achterveld voorziet in de ontwikkeling van 125 woningen in verschillende prijscategorieën. Bij de ontwikkeling werkt de gemeente samen met de Alliantie op basis van een gezamenlijke grondexploitatie. De afspraken hieromtrent zijn vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst, ondertekend door partijen op 3 mei 2021. Het noordelijke deel van het plangebied, gelegen buiten de rode contour, maakt geen deel uit van de grondexploitatie. Dit deel zal deels worden ingericht als landschapskavels, die worden meeverkocht met de vrije kavels aan de noordrand van het exploitatiegebied. De resterende gronden zullen op termijn door de gemeente worden ingericht tot landschapszone. Naast de grondexploitatie is ook sprake van een faciliterende exploitatie. Dit heeft te maken met het recht van de Alliantie om enkele vrije kavels binnen het exploitatiegebied voor eigen rekening en risico te verkopen.

Voortgang

In 2021 is het stedenbouwkundig voorkeursmodel uitgewerkt tot een stedenbouwkundig plan (definitief ontwerp). Op basis hiervan is een bestemmingsplan opgesteld en in procedure gebracht. Het bestemmingsplan met bijbehorend beeldkwaliteitsplan is op 10 maart 2022 door de gemeenteraad vastgesteld en nadien onherroepelijk geworden. In 2022 zijn de sloopwerkzaamheden van de boerderij aan de Jan van Arkelweg 42 afgerond en is LATEI, in opdracht van de Alliantie, begonnen met de opstalontwikkeling. Daarnaast is een deel van de civiele werkzaamheden voorbereid en is het bouwrijp maken aanbesteed. Hiermee is eind 2022 aangevangen. Per heden is het volledige terrein bouwrijp gemaakt. De verkoop van de eerste fase, bestaande uit 37 woningen en 5 vrije kavels, heeft in 2023 succesvol plaatsgevonden. Begin dit jaar zijn de gronden ten behoeve van de projectmatige woningen notarieel geleverd. De start verkoop van de tweede fase is voorzien medio 2024. De ontwikkeling zal gefaseerd plaatsvinden en kan naar verwachting eind 2026 worden afgerond.



Wijzigingen

- Tijdens de uitvoering van het bouwrijp maken zijn geen te saneren vervuilingen op gemeentegrond aangetroffen. Het budget is derhalve vrijgevallen ten gunste van het resultaat. Het gaat om een bedrag van ongeveer € 52.000.
- De kosten voor het bouwrijp maken zijn aangepast op basis van de eindafrekening met de civiele aannemer. Wel worden nog kosten verwacht voor onder meer het tijdelijk beheer van het bouwrijpe terrein. Per saldo gaat het om een budgettair voordeel van ongeveer € 63.000.
- De kosten voor het woonrijp maken zijn aangepast op basis van het meest recente inrichtingsplan, een besteksraming en de prijsontwikkeling op de GWW-markt. In totaal zijn de voorziene kosten naar beneden bijgesteld met ongeveer € 117.000.
- De kosten voor planontwikkeling en VAT zijn per saldo naar beneden bijgesteld met een bedrag van ongeveer € 17.000. Dit bedrag kan worden verantwoord in relatie tot de voortgang van het project en de omvang van de uitbestede werkzaamheden.
- Het budget voor tijdelijk beheer is naar beneden bijgesteld. Het gaat om een bedrag van ongeveer € 25.000. Het budget is hierbij nader gedetailleerd op basis van de WOZ-beschikking uit 2023.
- De totaal voorziene kosten voor planschade zijn neerwaarts bijgesteld met ongeveer € 17.000 op basis van de tot dusver behandelde claims en uitkomsten daarvan.
- In relatie tot de voortgang van het project is een gedeelte van de post onvoorzien c.q. nader te detailleren vrijgevallen ten gunste van het exploitatieresultaat. Het gaat om een voordeel van ongeveer € 171.000.
- Voor de afname van projectmatige kavels is met de Alliantie zowel een minimumbedrag als een grondquote overeengekomen. De methodiek met de hoogste uitkomst bepaalt de grondprijs. In de grondexploitatie is tot dusver uitgegaan van het minimumbedrag, maar op basis van de aanhoudende prijsstijging van nieuwbouwwoningen de afgelopen jaren, wordt vanuit de quotemethodiek wel een surplus verwacht. Voor de projectmatige kavels in fase 1 is voorgaande concreet aan de orde en is de hogere verkoopopbrengst begin 2024 gerealiseerd. Ook voor de woningen in fase 2 en 3 wordt een surplus op de grondwaarde verwacht, maar zekerheidshalve wordt voor deze fasen nog steeds uitgegaan van het overeengekomen minimum. Wel is sprake van een optimalisatie van drie extra woningen, op basis waarvan een enigszins hogere grondopbrengst is ingecalculeerd. Per saldo gaat het om een positieve bijstelling van ongeveer € 341.000.
- Het resultaat van de gezamenlijke grondexploitatie wordt voor 50% afgerekend met de Alliantie. Op basis van de huidige inzichten en actualisatie verbetert het resultaat van de gezamenlijke grondexploitatie. De voorziene eindafrekening met de Alliantie valt hierdoor hoger uit. Het gaat daarbij om een bedrag van ongeveer € 148.000, wat is opgenomen als bijdrage aan derden.

Resultaten

Resultaat	GREX 2023	GREX 2023 op prijspeil 2024	GREX 2024	Vershil
Nominale waarde	2.196.365		2.717.178	520.813
Eindwaarde	1.981.989		2.636.133	654.144
Netto contante waarde	1.831.051	1.867.672	2.484.087	616.414

Resultaat incl. tussentijdse winstnemingen	GREX 2023		GREX 2024	Vershil
Tussentijdse winstnemingen	0		0	0
Eindwaarde	1.831.051		2.484.087	653.035

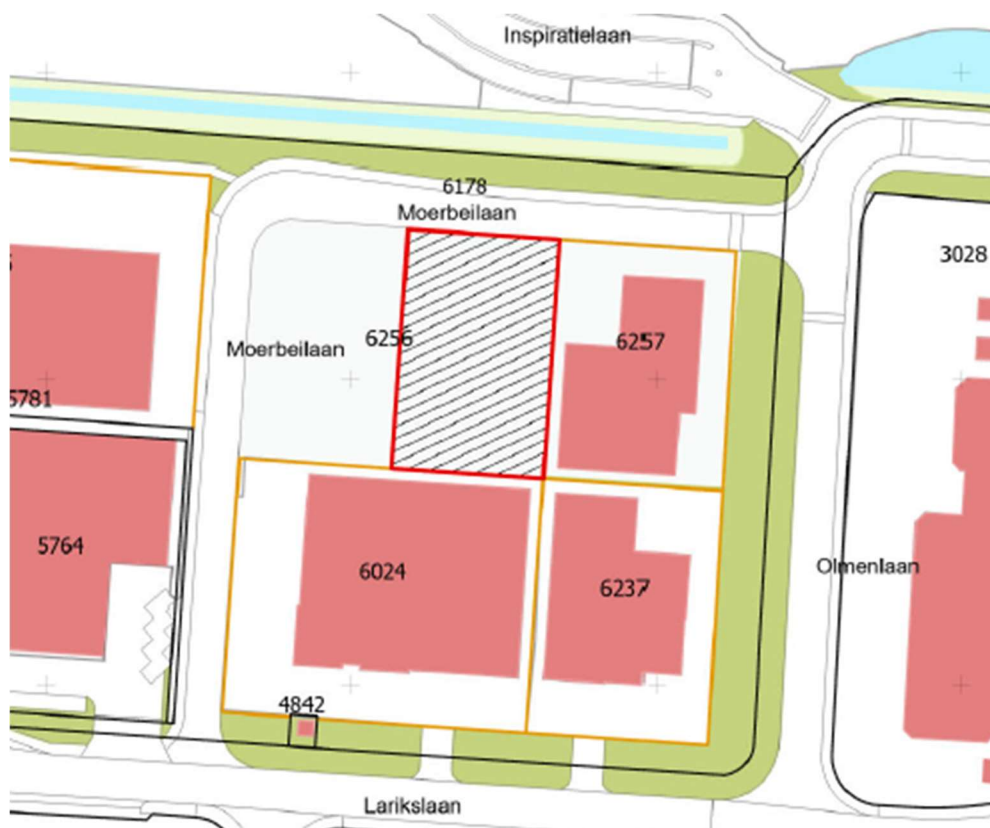
Gegeven alle wijzigingen neemt de voorziene eindwaarde van de grondexploitatie toe met een bedrag van ongeveer € 654.000. Omdat er per einde 2023 nog geen verkoopopbrengsten waren gerealiseerd, is de *Percentage of Completion* 0% en is er per 1 januari 2024 nog geen tussentijdse winst genomen.



Het resultaat van het faciliterende deel is nagenoeg ongewijzigd, als volgt:

Resultaat	FAC 2023	FAC 2023 op prijspeil 2024	FAC 2024	Verschil
Nominale waarde	3.532		7.000	3.468
Eindwaarde	1.377		6.578	5.202
Netto contante waarde	1.272	1.297	6.199	4.902

5.4 Larikslaan



► Verkoopstekening laatste kavel Larikslaan

Projectbeschrijving

Het project voorziet in de uitgifte van 6 bedrijfskavels. De grondexploitatie hiervoor is in 2017 geopend. Het exploitatiegebied bestaat uit een oostelijk en een westelijk deel.

Voortgang

Tot 2020 zijn drie van de zes kavels verkocht, in 2021 is de vierde kavel met een oppervlakte van circa 2.880 m² verkocht aan Menkveld B.V. Er resteert nog een perceel van circa 1.800 m² die als tijdelijk werkkerrein ten behoeve AFAS gebruikt is. Mede in het kader van het Didam-arrest (de gemeente moet aantoonbaar eenieder in de gelegenheid stellen grond te kopen) is voor dit perceel een verkoopprocedure in gang gezet. Eind 2022 is met inachtneming van de voorwaarden uit het Didam-arrest een verkoop van deze kavel tot stand gekomen. De kavel zal worden gesplitst tussen twee kopers. Een van de kopers heeft medio 2023 aangegeven door financiële omstandigheden niet in staat te zijn de kavel af te nemen. De gemeente heeft deze kavel vervolgens nogmaals op de markt gebracht en eind 2023 een koopovereenkomst gesloten met J. Oudshoorn B.V. De kavel zal worden gesplitst tussen twee kopers, J. Oudshoorn B.V. en Technisch Bureau Louis van de Grift B.V. De daadwerkelijke levering en betaling van de kavels zal in 2024 plaatsvinden.

Wijzigingen

- De looptijd van de exploitatie is met één jaar verlengd, dat betekent dat de kosten voor tijdelijk beheer en begeleiding van de uitvoering verhoogd zijn met circa € 3.000



- De kosten voor de afronding van het woonrijp maken zijn verlaagd met € 800 omdat de laatste kavels vrijwel gereed en opgeleverd zijn
- De verkoopkosten zijn lager uitgevallen dan geraamd met circa € 1.400

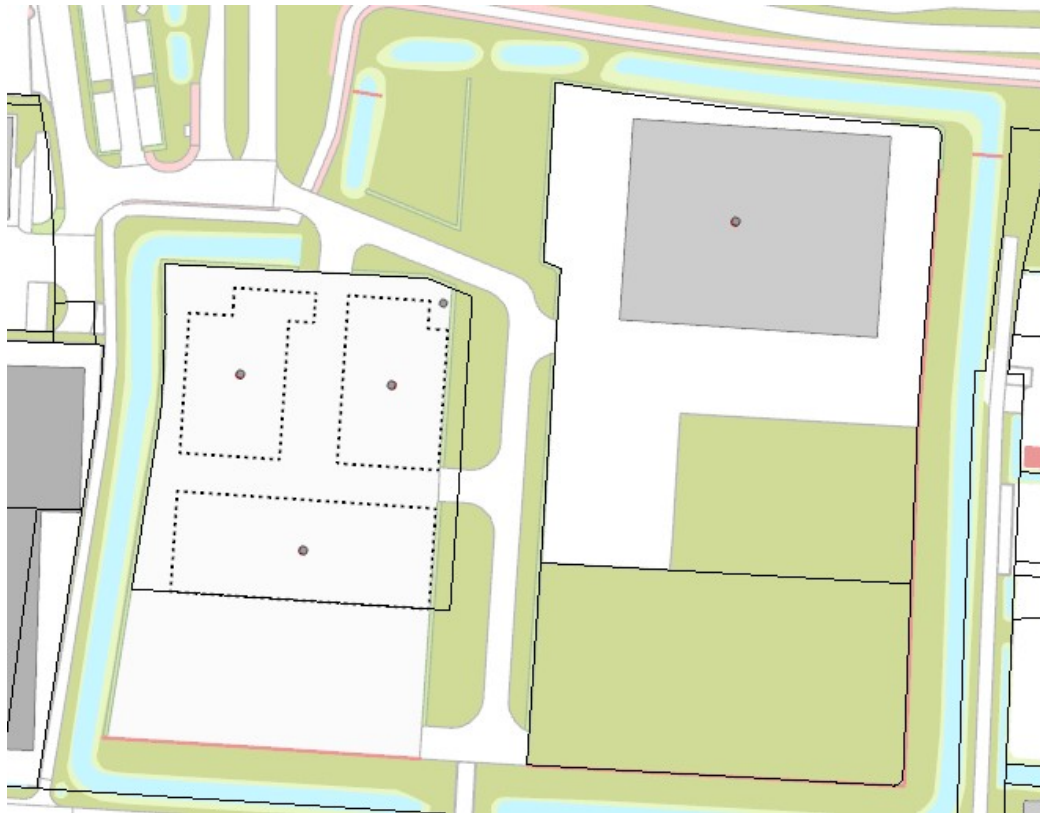
Resultaten

Resultaat	GREX 2023	GREX 2023 op prijspeil 2024	GREX 2024	Vershil
Nominale waarde	66.822		64.941	-1.880
Eindwaarde	64.045		63.181	-863
Netto contante waarde	62.789	64.045	61.942	-2.102

Resultaat incl. tussentijdse winstnemingen	GREX 2023		GREX 2024	Vershil
Tussentijdse winstnemingen	195.000		195.000	0
Eindwaarde	259.045		258.181	-863

Het totaal projectresultaat inclusief de tussentijdse winstneming verslechtert met € 1.000 tot een totaal van circa € 258.000 op eindwaarde.

5.5 De Buitenplaats



► Huidige situatie De Buitenplaats

Projectbeschrijving

De Buitenplaats zou oorspronkelijk worden ontwikkeld als kantorenlocatie. In 2017 heeft echter een herbezinning plaatsgevonden en is door de gemeenteraad een nieuw bestemmingsplan vastgesteld. Hierbij wordt thans uitgegaan van een ontwikkeling naar bedrijventerrein. Voor de beoogde omzetting is in 2017 een nieuwe grondexploitatie geopend. Het project voorziet in de uitgifte van ongeveer 2,5 hectare bedrijfskavels.

Voortgang

Begin 2018 is een koopovereenkomst gesloten voor een bedrijfskavel van ongeveer 1,6 hectare. De levering van het perceel heeft na diverse heronderhandelingen plaatsgevonden begin 2020. Voor een gedeelte van de overige grond is in 2021 een koper gevonden, Wernsen B.V. heeft circa 6.400 m² gekocht. Er zijn op het bedrijventerrein De Buitenplaats nu nog twee kavels beschikbaar, een relatief kleine in het zicht van de Randweg (circa 875 m²) en een kavel aan het einde van de ontsluitingsweg. Voor deze laatste kavel, met een oppervlakte van circa 2.900 m², wordt de verkoopprocedure opgestart in 2024. De civieltechnische werkzaamheden zijn vrijwel afgerond, er zijn alleen nog kosten te verwachten in het kader van de afwerking van de kavels.

Wijzigingen

- Door de langere doorlooptijd van de verkoop zijn hiervoor aanvullende kosten voor planontwikkeling en voorbereiding en toezicht op de uitvoering van € 2.800
- De kosten voor tijdelijk beheer zijn bijgesteld naar aanleiding van de voorafgaande jaren, een verlaging van circa € 1.000



- Bij het opstarten van de verkoopprocedure bleek dat de te verkopen kavel 120 m² is dan eerder aangenomen. Dit levert een aanvullende verwachte opbrengst op van € 27.000
- De aanvullende opbrengst zorgt dat er aanvullende tussentijdse winst genomen moet worden voor een bedrag van € 21.000

Resultaten

Resultaat	GREX 2023	GREX 2023 op prijspeil 2024	GREX 2024	Vershil
Nominale waarde	64.047		67.288	3.240
Eindwaarde	62.103		66.498	4.395
Netto contante waarde	60.885	62.103	65.195	3.091

Resultaat incl. tussentijdse winstnemingen	GREX 2023		GREX 2024	Vershil
Tussentijdse winstnemingen	0		21.000	21.000
Eindwaarde	62.103		87.498	25.395

Ten opzichte van 2023 verbetert het voorziene exploitatieresultaat met € 25.000 tot een niveau waarbij een resultaat wordt gerealiseerd van € 87.000 op eindwaarde.

5.6 De Plantage



► Kantorenlocaties op De Plantage

Projectbeschrijving

De Plantage voorziet in de uitgifte van 21 kavels voor kantoren en bedrijven alsmede 4 woon-werkkavels. De grondexploitatie wordt gevoerd door Van Wijnen, maar de gemeente faciliteert de ontwikkeling. De financiële afwikkeling verloopt via een faciliterende exploitatie.

Voortgang

Op dit moment heeft Van Wijnen 22 van de in totaal 25 kavels in het plangebied verkocht en geleverd. Per saldo zijn er nog 3 kantoorlocaties beschikbaar op De Plantage. Door de zeer beperkte afzet van kantoren in dit segment heeft Van Wijnen de gemeente gevraagd medewerking te verlenen aan een aanpassing van het bestemmingsplan waardoor er ook bedrijfsmatige activiteiten zouden kunnen plaatsvinden op deze kavels. Deze bestemmingsplanwijziging is in voorbereiding, de eerder gemaakt financiële afspraken (de exploitatiebijdrage wordt geïndexeerd tot verkoop) zijn dusdanig dat de bijbehorende kosten in de faciliterende exploitatie kunnen worden opgevangen. Inmiddels lijkt het dat er toch een markt is voor de kavels met de oorspronkelijke bestemming. De wijzigingsprocedure is dan ook vertraagd.

Wijzigingen

- De raming voor de afronding van het bouw- en woonrijpmaken is beperkt lager door een lagere indexatie ten opzichte van 2023, circa € 1.500.
- De kosten voor planontwikkeling en voorbereiding en toezicht zijn door de afronding van het project verlaagd met € 15.000.



- Een vermindering van het risico op de ontvangst van de exploitatiebijdrages levert nog een aanvullende verbetering van de opbrengsten met € 11.000

Resultaten

Resultaat	FAC 2023	FAC 2023 op prijspeil 2024	FAC 2024	Vershil
Nominale waarde	655.934		679.738	23.804
Eindwaarde	650.763		677.958	27.195
Netto contante waarde	625.494	638.003	651.632	13.629

Ten opzichte van 2023 is het voorziene exploitatieresultaat op netto contante waarde gestegen naar € 651.000, een verbetering met € 14.000 op netto contante waarde.

5.7 Hamersveldseweg 136 e.o.



► Impressie: woon-werkclusters in de vorm van een (boeren)erf

Projectbeschrijving

Het project voorziet in de transformatie van een van oudsher agrarisch perceel naar een gebied voor wonen en werken. Hiervoor is in 2005 een ruimtelijke visie door het college vastgesteld. Door de Grasdrogerijweg wordt de locatie in twee delen gesplitst. Het zuidelijke deel is bestemd voor kleinschalige bedrijvigheid. Deze gronden zijn in 2009 verkocht. De ontwikkeling van het noordelijke deel heeft vanwege de crisis lange tijd stilgelegen.

Voortgang

Voor het noordelijke deel is in 2018 een ruimtelijk ontwikkelingskader opgesteld. Hierbij wordt uitgegaan van een invulling met één of twee woon-werkkavels. In 2020 is actief geprobeerd de kavels met het opgestelde ontwikkelkader te verkopen, er lopen in middels verre gaande gesprekken met een mogelijke koper. De beoogde koper heeft in 2022 de planologische procedure gestart waardoor de realisatie van een viertal woningen met bijbehorende bedrijfsbebouwing wordt mogelijk gemaakt. Eind 2023 zijn de benodigde stukken voor de planologische procedure bij de gemeente ingediend. Naar verwachting kan in 2024 de verkoop van het perceel worden afgerond.

Wijzigingen

- Door de bereikte overeenstemming over de planologische procedure en de verkoop worden minder planbegeleidingskosten voorzien, een verschil van € 500.



Resultaten

Resultaat	GREX 2023	GREX 2023 op prijspeil 2024	GREX 2024	Vershil
Nominale waarde	148.515		148.599	84
Eindwaarde	147.948		148.420	473
Netto contante waarde	145.047	147.948	145.510	-2.438

Resultaat incl. tussentijdse winstnemingen	GREX 2023		GREX 2024	Vershil
Tussentijdse winstnemingen	103.000		103.000	0
Eindwaarde	250.948		251.420	473

Doordat er behoudens de verlenging van de looptijd van de exploitatie geen wijzigingen zijn geweest, is het resultaat van de exploitatie gewijzigd, een verschil van € 2.400 nadelig.

6. Strategische gronden

De gemeente Leusden heeft enkele strategische gronden in eigendom die momenteel nog niet in exploitatie zijn genomen. De bijlage geeft inzicht in de boekwaarden en risico's van deze strategische gronden. Hieronder wordt per complex ingegaan op het toekomstperspectief.

6.1 Restant buitengebied

Aan de noordzijde van Tabaksteeg Zuid liggen drie strategische percelen in het buitengebied met een oppervlakte van ongeveer 2,75 hectare. Deze percelen zijn (gedeeltelijk) onderdeel van het zoekgebied woningbouw na 2025. Dit zoekgebied is inmiddels ook opgenomen in de regionale verkenning naar mogelijke woningbouwlocaties en in de gemeentelijk Omgevingsvisie geduid als woningbouwlocatie. Zoals bekend zal de gemeente op korte termijn de kaders en randvoorwaarden voor de gehele ontwikkeling van Tabaksteeg Zuid vaststellen.

6.2 Politiebureau (De Twijnderij 32)

Als onderdeel van het besluit van de raad op 1 oktober 2020 tot de renovatie van de brandweerkazerne is besloten over te gaan te aankoop van het politiebureau aan De Twijnderij 32. Naast de bundeling van de huisvesting van politie en brandweer geeft dit de gemeente ook mogelijkheden door herontwikkeling van de politiebureaulocatie een ontwikkelresultaat te realiseren dat als (gedeeltelijk) dekking kan dienen voor de benodigde investering in de renovatie van de brandweerkazerne inclusief politiepost.

In de nota Grondbeleid 2020 is de mogelijkheid geschapen om, indien aan een aantal voorwaarden wordt voldaan, over te gaan tot strategische verwervingen. In de nota is daartoe aangegeven dat er een budget beschikbaar is voor strategische verwervingen van maximaal € 5,0 miljoen tot 2025, dit is een zogenaamd revolverend budget. De aankoop van het politiebureau valt binnen de aangegeven voorwaarden en is dan ook gefinancierd uit het beschikbare budget voor strategische verwervingen. Op het moment dat de locatie wordt doorverkocht aan een ontwikkelende partij zal het budget voor strategische verwervingen weer worden aangevuld.

De Europese aanbesteding voor de selectie van een ontwikkelende partij is medio 2021 aangevangen. De gunning heeft in 2022 plaatsgevonden, waarbij vervolgens met Heilijgers een verkoopovereenkomst is gesloten. Het bestemmingsplan voor de herontwikkeling van De Twijnderij 32 is op 16 december 2021 vastgesteld en, na een beroepsprocedure bij de Raad van State, op 15 februari 2023 onherroepelijk geworden. De sloop en levering van het politiebureau is voorzien in 2024. De politiepost in de brandweerkazerne is namelijk begin 2024 opgeleverd, waardoor de politie kan verhuizen en het pand vervolgens kan worden gesloopt. Ten aanzien van de herontwikkeling heeft Heilijgers een omgevingsvergunning aangevraagd. Start verkoop is voorzien medio 2024. Uitgaande van een succesvolle verkoop kan eind dit jaar worden gestart met de bouw.

De financiële verantwoording over dit project verloopt buiten het grondbedrijf om via de algemene dienst aangezien dit onderdeel is van de renovatie van de brandweerkazerne.

7. Projectresultaten

Exploitatieresultaten

In onderstaande tabel is de voorziene einddatum per project aangegeven alsook de verwachte eindwaarde en netto contante waarde per 1-1-2024. Op de lopende projecten wordt een positief resultaat verwacht van ongeveer € 3,8 miljoen op netto contante waarde. In de tabel is een onderscheid gemaakt tussen actieve grondexploitaties (GREX) en faciliterende exploitaties (FAC).

Resultaten	Type	Einddatum	Eindwaarde	Netto contante waarde
Hamersveldseweg 136 e.o.	GREX	31-12-2024	148.420	145.510
Larikslaan	GREX	31-12-2024	63.181	61.942
De Buitenplaats	GREX	31-12-2024	66.498	65.195
De Plantage	FAC	31-12-2024	677.958	651.632
Groot Agteveld	FAC	31-12-2024	403.838	395.920
Mastenbroek II	GREX	31-12-2026	2.636.133	2.484.087
Mastenbroek II	FAC	31-12-2026	6.578	6.199
Totaal				3.810.485

Resultaattnemingen

Afgesloten Exploitaties

In 2023 is een exploitatie, Valleipark, afgesloten. De afsluiting van de exploitatie levert een resultaat van € 205.955.

Resultaattneming afgesloten projecten	Type		Jaarrekening 2023
Valleipark	GREX		205.955
Totaal			205.955

Tussentijdse Winstnemingen

In 2023 moest bij een grondexploitatie een tussentijdse winst worden genomen voor een totaalbedrag van € 21.000. Het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) stelt gemeenten namelijk 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.

Tussentijdse winstnemingen	Type	Jaarrekening 2023
De Buitenplaats	GREX	21.000
Totaal		21.000



Verliesvoorzieningen

Conform het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) dient de gemeente een verliesvoorziening te treffen voor negatieve grondexploitaties ter grootte van het geprognosticeerde verlies op netto contante waarde. Op dit moment heeft de gemeente geen grondexploitaties met een negatief resultaat. Er hoeft derhalve ook geen verliesvoorziening te worden ingesteld.

Strategische gronden

Onderstaand overzicht geeft de boekwaarden van de strategische gronden weer.

MVA	Boekwaarde 1-1-2023
Restant buitengebied	120.794
Politiebureau (De Twijnderij 32)	956.722
Totaal	1.077.516

De notitie 'Grondbeleid in begroting en jaarstukken (2023)' uit december 2023 van de commissie BBV geeft aan hoe de gemeente moet omgaan met de waardering van gronden in haar bezit. Voor wat betreft gronden die niet een actieve grondexploitatie betrokken zijn, is dan sprake van zogenaamde Materiele Vaste Activa (MVA). In de bijlage wordt de wijze van waardering van deze gronden nader toegelicht.

Planvoorbereidingskosten

Op 27 september 2018 heeft de gemeenteraad ingestemd met het activeren van voorbereidingskosten ten behoeve van enkele ruimtelijke projecten tot een maximum van € 375.000. Uit onderstaande tabel valt op te maken dat ongeveer € 331.000 aan externe voorbereidingskosten zijn gemaakt per 1 januari 2024. Dit is circa 88% van het totaal beschikbare budget. Het is de verwachting dat de planontwikkeling voor de aangegeven projecten in 2024 verder wordt opgepakt. Conform de vereisten van het BBV kunnen de voorbereidingskosten binnen een periode van 5 jaar worden ingebracht in een grondexploitatie of worden verhaald op basis van een anterieure overeenkomst. Indien dit niet mogelijk is, worden de voorbereidingskosten voor een betreffend project afgeboekt ten laste van het jaarresultaat of een verliesvoorziening getroffen worden. Het leeuwendeel van de voorbereidingskosten in 2023 is gemaakt in het kader van de voorbereiding van de ontwikkeling van Tabaksteeg-Zuid. Gezien de aard en omvang van dit project zal zeer waarschijnlijk in 2024 een afzonderlijk voorbereidingskrediet aangevraagd worden. Dit om te voorkomen dat het voorbereidingskrediet volledig uitgeput wordt.

Planvoorbereidingskosten	Kosten t/m 2019	Kosten 2020	Kosten 2021	Kosten 2022	Kosten 2023	Boekwaarde 1-1-2024
De Holm	1.788	1.608	14.450	9.520	0	27.365
De Leus	0	1.608	21.612	2.788	11.479	37.487
Klimrakker	2.061	0	2.224	13.482	9.748	27.515
Groenhouten/De Meent	23.737	34.534	-34.536	-23.735	0	0
Mastenbroek II	28.145	72.284	-100.429	0	0	0
Fila Tekna	1.800	360	0	0	0	2.160
Princenhof	0	8.283	-8.283	0	0	0
Politiebureau	0	0	66.552	19.534	5.409	91.495
De Korf	0	0	0	9.480	0	9.480
Tabaksteeg-Zuid	0	0	0	380	108.776	109.156
Entreezone Leusden	0	0	0	6.339	9.040	15.380
Achternveld-Noordoost	0	0	0	0	10.908	10.908
Totaal	57.531	118.677	-38.409	37.787	155.360	330.946



Toekomstige Ontwikkelingen

De huidige projecten hebben een geprognostiseerde einddatum van uiterlijk 31 december 2026. Het is echter niet zo dat na deze datum er geen sprake meer is van projecten binnen het Grondbedrijf. In de onderstaande tabel is indicatief weergegeven welke projecten met bijbehorende exploitaties binnenkort gestart worden. De besluiten om deze exploitaties te openen zijn echter nog niet genomen, als het besluit voorligt zal een zo volledig mogelijk inzicht gegeven worden over de verwachte looptijd, het te verwachten resultaat en de bijbehorende risico's. De projecten zullen dan opgenomen worden in de Actualisatie Grondexploitatie.

Naar verwachting zal het kostenniveau binnen de nog te openen exploitaties hoger liggen dan op dit moment. Dit wordt, naast de algemene trend van stijgende kosten, ook veroorzaakt door het in- en toepassen van nieuwe inzichten hoe deze ontwikkelingen moeten functioneren.. Bij het openen van de exploitaties zal aan deze aspecten uitdrukkelijk aandacht besteed worden.

Projectnaam	Type	Indicatief startdatum
De Leus	GREX	Medio 2025
Klimrakker	GREX	Medio 2024
Fila Tekna / Schuifplan scholen	Nog nader te bepalen	Medio 2024
De Korf	Nog nader te bepalen	Medio 2024
Tabaksteeg-Zuid	Nog nader te bepalen	Medio 2024
Achterveld Noord-Oost	Nog nader te bepalen	Medio 2025

8. Programmabegroting

De grondexploitaties hebben een raakvlak met de Programmabegroting, namelijk het toerekenen van interne plankosten.

Interne plankosten

Hieronder vallen zowel de interne planontwikkelingskosten (POK) als de interne kosten voor voorbereiding, administratie en toezicht (VAT). Tot en met 2018 werd aan het begin van het jaar telkens een inschatting gemaakt van de benodigde personele inzet en werd deze inzet vervolgens aan het einde van het jaar als interne kosten geboekt in de grondexploitaties. Een gevolg van deze methodiek is dat de toerekening in hoge mate kan afwijken van de daadwerkelijke tijdsbesteding. Ten behoeve van het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) en de fiscale beoordeling van de grondexploitaties moet daarnaast nacalculatie plaatsvinden op basis van de gerealiseerde uren. Met ingang van 2019 is de methodiek van interne urenrekening dan ook gewijzigd. In de jaarlijkse begroting zal hierbij gebruik worden gemaakt van een capaciteitsraming en begroot uurtarief. Ten behoeve van de daadwerkelijke toerekening zal na afloop van het betreffende jaar de capaciteitsraming zo veel mogelijk worden aangepast op basis van de gerealiseerde uren. Hierbij is hoofdzakelijk een rol weggelegd voor planeconoom en projectleider. Ook zal het uurtarief op basis van nacalculatie worden bepaald. Het gevolg van de aangepaste methodiek is dat altijd sprake zal zijn van een verschil tussen voorcalculatie (Programmabegroting) en nacalculatie (Jaarrekening).

In het boekjaar 2023 is een totaalbedrag van € 103.959 toegerekend aan de grondexploitaties en de Algemene Reserve Grondbedrijf. In de Programmabegroting 2023 werd op basis van de actualisatie van vorig jaar rekening gehouden met een bedrag van € 136.325. Dit houdt in dat de doorbelasting € 32.366 lager uitvalt. De lager doorbelasting is het gevolg van:

- Het een jaar langer doorlopen van de exploitaties van Hamersveldseweg 136 e.o. en De Buitenplaats waardoor de geraamde uren later gemaakt worden.
- Een lagere toerekening dan voorzien voor Mastenbroek II.

Op basis van de actualisatie is voor 2024 sprake van een voorziene doorbelasting van € 145.537 aan interne plankosten. Ten opzichte van de Programmabegroting 2023 betreft het een toename van € 64.312 voor de jaarschijf 2024. Dit effect wordt in de Programmabegroting 2023 middels de vast te stellen Voorjaarsnota 2023 verwerkt. In meerjarenperspectief is ook sprake van een hogere toerekening. Over de periode 2024-2027 gaat het per saldo om een toename van € 78.500. Naar verwachting zal er door het in exploitatie nemen van projecten, onder andere de voormalige schoollocaties, nog sprake zijn verdere toename van de plankosten.

Interne plankosten	2023	2024	2025	2026	2027	Totaal
Toerekenbaar conform actualisatie 2022	103.959	145.537	66.850	59.575	22.000	397.921
Toerekenbaar conform Programmabegroting	136.325	81.225	60.150	52.050	22.000	351.750
Totaal	-32.366	64.312	6.700	7.525	0	46.171



9. Vennootschapsbelasting

De gemeente Leusden is met ingang van 1 januari 2016 vennootschapsbelastingplichtig. Uit een eerdere analyse is destijds naar voren gekomen dat de vennootschapsbelastingplicht ook geldt voor het voeren van grondexploitaties.

De gemeente heeft eind 2019 een vaststellingsovereenkomst (VSO) gesloten met de Belastingdienst waarin onder meer afspraken zijn vastgelegd over de wijze waarop de fiscale openingsbalanswaarde moet worden bepaald. Dit leidt voor de gemeente tot een aanzienlijk lagere vennootschapsbelastinglast dan oorspronkelijk was geraamd. Naar aanleiding van de vaststellingsovereenkomst zijn de aangiften 2016, 2017 en 2018 (opnieuw) ingediend. Op basis hiervan is over de periode 2016 t/m 2018 ongeveer € 50.000,- aan vennootschapsbelasting verschuldigd. Deze last is 2019 verantwoord en wordt gedekt uit de Algemene Reserve Grondbedrijf (ARG).

De te betalen vennootschapsbelasting door de gemeente wordt bepaald op het totaal van activiteiten die vennootschapsbelastingplichtig zijn. Naar verwachting is de gemeente over haar grondbedrijfsactiviteiten in 2024 vennootschapsbelasting verschuldigd, circa € 85.000. Deze lasten worden gedekt uit de ARG.

10. Risicoanalyse

De ramingen van de kosten en opbrengsten in de grondexploitaties zijn gebaseerd op reële uitgangspunten. Als gevolg van projectspecifieke of -overstijgende omstandigheden kunnen hierop afwijkingen ontstaan, zowel in negatieve als in positieve zin. Dit wordt gezien als risico. Conform de Nota Risicomanagement wordt het risicoprofiel ten aanzien van de grondexploitaties bepaald aan de hand van de zogeheten IFLO-norm (*Inspectie Financiën Lagere Overheid*). Dit komt neer op het volgende:

- 10% van de boekwaarde per 1 januari 2024;
- 3% van de per 1 januari 2024 nog voorziene kosten;
- 5% van de per 1 januari 2024 nog voorziene opbrengsten.

Het totaal van bovengenoemde posten wordt verminderd met de in de grondexploitaties opgenomen posten onvoorziene kosten als onderdeel van de ramingen en vermeerderd met een vast bedrag van € 600.000 ten aanzien van voorbereidingskosten en algemene kosten van het Grondbedrijf. Toepassing van voornoemde methodiek leidt tot de volgende tabel.

Risico's		IFLO-norm	Onvoorziene kosten	Netto risicoprofiel
Hamersveldseweg 136 e.o.	GREX	151.175	60.000	91.175
Larikslaan	GREX	63.637	0	63.637
De Buitenplaats	GREX	66.498	8.300	58.198
De Plantage	FAC	-45.109	11.953	0
Groot Agteveld	FAC	-41.456	0	0
Mastenbroek II	GREX	910.947	423.244	292.622
Mastenbroek II	FAC	11.079	0	11.079
Totaal		1.116.772	503.497	516.711
Stelpost overige risico's				600.000
Benodigde weerstandscapaciteit				1.116.711

Uit de tabel komt naar voren dat de benodigde weerstandscapaciteit van het Grondbedrijf ongeveer € 1,1 miljoen bedraagt. Bij de actualisatie in 2023 kwam de berekening uit op ongeveer € 1,0 miljoen. De toename is voornamelijk toe te schrijven aan toename van de boekwaarde in de exploitatie Mastenbroek II. Zoals hierboven bij de bepaling van de IFLO-norm is aangegeven werkt een toename van de boekwaarde aanzienlijk door in de bepaling van de hoogte van de norm. In de bijlage is een uitgebreide tabel opgenomen ten aanzien van de berekening van de benodigde weerstandscapaciteit.

Risicoanalyse

Bij de actualisatie in 2024 is voor de grondexploitaties tevens een risicoanalyse uitgevoerd. Per exploitatie zijn de risico's geïnventariseerd en gekwantificeerd aan de hand van de kans van optreden en het maximale effect. De kans van optreden wordt uitgedrukt in een percentage tussen nul en honderd procent. Gemakshalve zijn hierbij de volgende kansklassen gehanteerd: zeer kleine kans (10%); kleine kans (25%), matige kans (50%), grote kans (75%) en zeer grote kans (90%). Risico's met een kans van optreden van meer dan 90% worden niet meer als risico's gezien, maar als (bijna) zekere gebeurtenissen. Deze gebeurtenissen worden daarom als kosten geraamd en ingeboekt in de grondexploitatie. Een bijkomend uitgangspunt is dat positieve risico's veiligheidshalve (voorzichtigheidsbeginsel) niet worden meegenomen.

Voorvoemde methodiek resulteert per exploitatie in een gewogen risico-effect. Dit effect is vervolgens afgezet tegen de onvoorziene kosten die opgenomen zijn in de ramingen. Deze post is feitelijk een eerste buffer om



risico's op te vangen. Op totaalniveau gaat het om een risicoprofiel van € 88.750 wat direct voortvloeit uit de grondexploitaties. In de bijlage zijn per exploitatie de geïnventariseerde risico's en het gewogen risico-effect inzichtelijk gemaakt.

Daarnaast zijn er nog overige risico's van het Grondbedrijf. In de basis gaat het om de volgende elementen:

- Voor de **strategische gronden** geldt het risico dat de boekwaarde hoger is dan de marktwaarde. Uitgangspunt voor de waardering van deze gronden is de verkrijgingprijs met bijkomende kosten tenzij er sprake is van een (duurzame) lagere marktwaarde. In dat laatste geval moeten de gronden worden afgewaardeerd tot deze marktwaarde. Gronden die voor 2019 door de gemeente verworven zijn blijven gewaardeerd tegen de bestaande boekwaarde met in achtname van de regel over een lagere marktwaarde. De strategische grond in bezit van de gemeente voldoet aan de bovenstaande criteria, er is derhalve geen risicobedrag opgenomen.
- Bij de geactiveerde **planvoorbereidingskosten** geldt het risico dat de kosten niet binnen 5 jaar worden ingebracht in een gemeentelijke grondexploitatie of worden verhaald op basis van een anterieure overeenkomst. De kosten moeten in dat geval worden afgeboekt. Per 1 januari 2024 zijn de geactiveerde planvoorbereidingskosten ongeveer € 331.000. Uitgaande van een gewogen risico effect per plan in voorbereiding is het totaal effect bepaald op € 88.000.
- Ten aanzien van de **vennootschapsbelasting** is sprake van het risico dat meer belasting moet worden betaald dan momenteel is begroot. In 2019 is de gemeente echter een vaststellingsovereenkomst (VSO) aangegaan met de Belastingdienst. Dit leidt tot een lagere vennootschapsbelasting last dan oorspronkelijk is geraamd. Voor de toekomst wordt evenwel een totale aanslag van € 85.000 verwacht, uitgaande van een beperkte kans dat deze aanslag hoger uitvalt (25%) wordt het gewogen risico effect bepaald op € 21.250
- Voor de **algemene kosten van het Grondbedrijf** geldt ook het risico van overschrijding. Indien drie opeenvolgende jaren sprake is van een overschrijding van € 50.000 ten opzichte van de begrote kosten, dan betreft het een bedrag van € 150.000.

Conclusie

Op basis van de uitgevoerde risicoanalyse komt per saldo een risicoprofiel naar voren van € 348.000 (€ 88.750 + € 88.000 + € 21.250 + € 150.000). Dit is lager dan het risicoprofiel van ongeveer € 1,1 miljoen, welke volgt uit methodiek conform de door de raad vastgestelde Nota Risicomanagement (IFLO-norm + vast bedrag van € 600.000).

Het verschil tussen de beide methodieken om de hoogte van het risicoprofiel te bepalen is aanzienlijk, geconcludeerd zou kunnen worden dat de IFLO-norm een zeer conservatieve inschatting van het risicoprofiel is. Voor de benodigde weerstandscapaciteit van het Grondbedrijf wordt vooralsnog vanuit het voorzichtigheidsbeginsel aangesloten bij het bedrag van € 1,1 miljoen. Hiermee is dus sprake van onvoldoende buffer om nadelige risico-effecten op te kunnen vangen. Indien uitgegaan wordt van de Risicoanalyse is er evenwel sprake van een voldoende buffer.

11. Algemene Reserve Grondbedrijf

De gemeente Leusden beschikt over een Algemene Reserve Grondbedrijf (ARG). Het doel van de reserve is meervoudig, onder meer het afdekken van tekorten bij negatieve grondexploitaties, het afwaarderen van strategische gronden voor zover de boekwaarde hoger is dan de verwachte marktwaarde en het opvangen van onvoorziene tegenvallers (projectrisico's). De reserve wordt gevoed door voordelige saldi bij het sluiten van grondexploitaties en tussentijdse winstnemingen uit grondexploitaties. In onderstaande tabel is de stand van de ARG inzichtelijk gemaakt. Teneinde een inschatting te maken of de reserve toereikend is voor de komende jaren, is tevens het verloop van de reserve in beeld gebracht.

Algemene Reserve Grondbedrijf		2023	2024	2025	2026
1.	Stand per 1-1 (bruto)	660.140	483.399	1.075.038	904.038
2.	Verliesvoorzieningen per 1-1	0	0	0	0
3.	Reserveringen per 1-1	22.500	32.500	0	0
4.	Stand per 1-1 (netto)	637.640	450.898	1.075.038	904.038
Toevoegingen					
5.	Resultaatnemingen	226.955	1.359.896	0	2.642.711
6.	Stortingen	9.719	0	0	0
Ontrekkingen					
7.	Onttrekkingen	-213.416	-255.989	-171.000	-171.000
8.	Dotaties Reserve Bovenwijkse Voorzieningen	-200.000	-512.268	0	-369.060
9.	Dotaties Algemene Reserve Algemene Dienst	0	0	0	0
10.	Stand per 31-12	483.399	1.075.038	904.038	3.006.689
11.	Mutaties verliesvoorziening in jaar	0	0	0	0
12.	Mutaties reservering in jaar	10.000	-32.500	0	0

Weerstandsvermogen		2023	2024	2025	2026
A	Aanwezige weerstandscapaciteit per 1-1	637.640	450.898	1.075.038	904.038
B	Benodigde weerstandscapaciteit	1.009.129	1.116.711	609.545	600.000
C	Resultaat weerstandsvermogen	-371.489	-665.813	465.493	304.038
D	Ratio weerstandsvermogen	0,63	0,40	1,76	1,51

Conclusie

Uit de berekening van de benodigde weerstandscapaciteit blijkt dat de Algemene Reserve Grondbedrijf bij gelijkblijvende uitgangspunten niet toereikend is om het risicoprofiel af te dekken. Per 1 januari 2024 is namelijk sprake van een ratio van 0,40. Dit komt overeen met de kwalificatie 'ruim onvoldoende'. Het is de verwachting dat de ratio de komende jaren zal stijgen tot boven het gewenste niveau van 1,00.

De gemeenteraad heeft vastgesteld om voor het Grondbedrijf te streven naar een ratio van 1,00 met een toegestane bovengrens van 1,20 en ondergrens van 0,8. Aangezien de huidige ratio zich ruim onder de toegestane bandbreedte bevindt, is het in principe noodzakelijk aanvullende maatregelen te treffen. De gemeenteraad heeft in haar besluit tevens aangegeven dat als de ratio onder het gewenste niveau daalt het



college een periode van een jaar krijgt om maatregelen te treffen om de ratio weer binnen de aangegeven bandbreedte te krijgen. De gemeente Leusden is op dit moment bezig haar risicomanagement aan te passen. Deze aanpassing zal, indien daartoe besloten wordt, leiden tot een herziening van de wijze waarop de risico's bepaald worden. Er wordt dan aansluiting gezocht bij de wijze van risicobepaling zoals uitgewerkt in Hoofdstuk 10 onder risicoanalyse. De ratio bij toepassing van deze uitgangpunten bedraagt 1,3 en kwalificeert daarmee als voldoende.

Uit de doorkijk naar de ontwikkeling van de Reserve Grondbedrijf en de doorkijk van de benodigde weerstandscapaciteit na 2024 blijkt dat de ratio in 2025 weer ruim boven de gewenste 1,0 ligt. De verwachte stijgen van de ratio en de herziening van het risicomanagement maakt dat geadviseerd wordt geen aanvullende maatregelen te treffen.

Toelichting Algemene Reserve Grondbedrijf

1. Dit is de bruto stand per 1 januari van de genoemde jaren exclusief de reeds getroffen verliesvoorzieningen en reserveringen.
2. Dit zijn de reeds getroffen verliesvoorzieningen per 1 januari en in opvolgende jaren gesaldeerd met de mutaties van het negatief resultaat onder 11
3. Dit zijn de reserveringen per 1 januari en in opvolgende jaren gesaldeerd met de mutaties onder 12.
4. Dit is de netto stand per 1 januari van de genoemde jaren inclusief de reeds getroffen verliesvoorzieningen en reserveringen.
5. Dit zijn de resultaatnemingen. In 2023 is een complex, Valleipark, afgesloten en is voor het complex De Buitenplaats een tussentijdse winst genomen conform de daarvoor van toepassing zijn de regels. Door de afsluiting van het project Valleipark wordt een resultaat gerealiseerd van € 206.000. De tussentijdse winstneming voor het project De Buitenplaats bedraagt € 21.000. Vanaf 2024 gaat het telkens om de voorziene eindwaarde van de grondexploitatie. Als gevolg van verplichte tussentijdse winstnemingen zal de resultaatneming bij positieve grondexploitaties in de praktijk gefaseerd plaatsvinden. Dit is echter niet verwerkt in onderstaande tabel omdat de tussentijdse winsten afhankelijk zijn van de *Percentage of Completion* per project en deze pas bij iedere jaarrekening met voldoende zekerheid is vast te stellen.

Resultaatnemingen	2023	2024	2025	2026
Hamersveldseweg 136 e.o.	0	148.420	0	0
Valleipark	205.955	0	0	0
Larikslaan	0	63.181	0	0
De Buitenplaats	21.000	66.498		
De Plantage	0	677.958	0	0
Groot Agteveld	0	403.838	0	0
Mastenbroek II (GREX)	0	0	0	2.636.133
Mastenbroek II (FAC)	0	0	0	6.578
Totaal	226.955	1.359.896	0	2.642.711

6. Dit zijn de stortingen die worden gedaan in de Algemene Reserve Grondbedrijf. In 2022 gaat het om opbrengsten uit tijdelijke beheer van gronden.
7. Dit zijn de onttrekkingen die worden gedaan aan de ARG. In 2023 gaat het om een bedrag van ongeveer € 213.000, ten behoeve van het algemeen beheer van het Grondbedrijf en de uitvoering van het raadsbesluit om sloop en de inrichting van de openbare ruimte bij IKC Groenhouten (gedeeltelijk) ten laste



te brengen van de ARG. Op basis van de verwachte resultaten van de exploitaties is voor 2024 een aanslag VPB opgenomen, voor 2023 wordt geen aanvullende aanslag verwacht. In 2021 is een bedrag van € 500.000 aan de onttrekkingen toegevoegd als gevolg van het raadsbesluit om sloop en de inrichting van de openbare ruimte bij IKC Groenhouten (gedeeltelijk) ten laste te brengen van de ARG. Dit bedrag is in 2021 en 2022 voor € 433.500 aan de ARG onttrokken. Door de keuze om aansluiting bij de daadwerkelijk uitgaven te houden is het restant van € 66.500 in 2023 ten laste van de ARG gebracht. De daadwerkelijk werkzaamheden voor IKC Groenhouten zijn in 2023 afgerond .

Onttrekkingen	2023	2024	2025	2026
Algemeen beheer	146.889	171.000	171.000	171.000
Vpb-aanslag	0	84.989	0	0
IKC Groenhouten	66.527			
Totaal	213.416	255.989	171.000	171.000

8. Dit betreffen de dotaties aan de Reserve Bovenwijkse Voorzieningen. Als gevolg van de BBV-wijzigingen in 2016 is het niet meer toegestaan om (jaarlijks) vanuit een grondexploitatie een bijdrage te doen aan de reserve voor bovenwijkse voorzieningen. Bijdragen aan deze bestemmingsreserve kunnen alleen nog plaatsvinden via resultaatsbestemming. Binnen de gemeente Leusden loopt dit via de Algemene Reserve Grondbedrijf. In 2023 is de grondexploitatie Valleipark afgesloten, de dotatie aan de Reserve Bovenwijkse Voorziening voor € 200.00 heeft conform de bovenstaande afspraak plaatsgevonden. In onderstaande tabel zijn de verdere voorziene afdrachten opgenomen waarbij het jaar van afdracht gelijk is aan de voorziene einddatum van de bijbehorende grondexploitatie.

Dotaties	2023	2024	2025	2026
Afdracht Hamersveldseweg 136 e.o.		160.770		
Afdracht Valleipark	200.000			
Afdracht De Plantage		351.498		
Afdracht Mastenbroek				369.060
Totaal	200.000	512.268	0	369.060

9. Dit betreffen de dotaties aan de Algemene Reserve van de Algemene Dienst. Op basis van de verwachte resultaten en de stand van de weerstandsvermogen heeft in 2023 geen dotatie aan de Algemene Dienst plaatsgevonden.
10. Dit is de stand per 31 december van de genoemde jaren.
11. Dit zijn de mutaties in de verliesvoorzieningen. De gemeente kent per 1-1-2024 geen exploitaties meer met een verwacht verlies. De verliesvoorziening blijft derhalve op nul staan.
12. Dit zijn de mutaties van de reserveringen. In 2023 is bij de afsluiting van het project Valleipark een bedrag opgenomen van € 10.000 om eventueel nakomende kosten nog te kunnen opvangen. De staande reservering voor de afronding van De Biezenkamp is ongewijzigd gebleven Dit betreft per saldo een mutatie (verhoging) van € 10.000 in 2023. Voorzien wordt dat beide reserveringen in 2024 komen te vervallen.

Toelichting Weerstandsvermogen

- A. De aanwezige weerstandscapaciteit is het vermogen dat aanwezig is om financiële tegenvallers op te kunnen vangen. De aanwezige weerstandscapaciteit is gelijk aan het vrij besteedbare deel van de Algemene Reserve Grondbedrijf per 1 januari van de genoemde jaren.



- B. De benodigde weerstandscapaciteit is het vermogen dat aanwezig dient te zijn om de niet-begrote financiële tegenvallers af te dekken. De benodigde weerstandscapaciteit is gelijk aan het berekende risicoprofiel van de grondexploitaties en strategische gronden.
- C. Het resultaat weerstandsvermogen betreft het saldo van het vrij besteedbare deel van de reserve minus het risicoprofiel.
- D. De ratio van het weerstandsvermogen maakt inzichtelijk in hoeverre de Algemene Reserve Grondbedrijf in staat is om financiële tegenvallers af te dekken. De ratio is gelijk aan het quotiënt van de aanwezige weerstandscapaciteit en de benodigde weerstandscapaciteit.

12. Conclusies & Besluiten

Voor liggend rapport vormt een actualisatie van alle door de gemeenteraad vastgestelde grondexploitaties en de voorraad aan strategische gronden. Bij deze actualisatie is sprake van de aanpassing van budgetten (op basis van actuele inzichten) en uitgiftetempo (op basis van marktontwikkelingen). Hierbij valt te concluderen dat de ontwikkelingen binnen de projecten ten opzichte van de actualisatie in 2023 over het algemeen wederom beperkt vertraagd zijn, deze vertraging vertaalt zich ook in een beperkte aanpassing van het exploitatieresultaat.

In 2023 is het project Valleipark afgesloten waarbij een resultaat van € 206.000 gerealiseerd is, het totaal resultaat van het project Valleipark bedraagt € 2.850.000. Door de tussentijdse winstnemingen (zie onder) is het overgrote deel van dit resultaat in het verleden al gerealiseerd.

Het Besluit Begroting en Verantwoording stelt gemeenten verplicht om op basis van de PoC-methode (Percentage of Completion) tussentijdse winsten te nemen bij grondexploitaties met een voorzien positief resultaat. Bij de vaststelling van de jaarrekening wordt periodiek vastgesteld om tot tussentijdse winstnemingen over te gaan. Door de verhoging van de te verwachte opbrengsten is voor De Buitenplaats het Percentage of Completion gewijzigd. Dit leidt ertoe dat een tussentijdse winst van € 21.000 gerealiseerd wordt.

Wat betreft de huidige exploitaties in het grondbedrijf wordt een positief resultaat van afgerond € 3,8 miljoen op netto contante waarde verwacht. Dit is een verbetering ten opzichte van de actualisatie in 2023, die destijds circa € 3,2 miljoen was. Dit verschil wordt met name veroorzaakt doordat in de grondexploitatie Mastenbroek II een beter resultaat voorzien wordt dan in 2023.

De geactualiseerde risicoanalyse resulteert op basis van de methodiek in de vigerende Nota Risicomanagement in een risicoprofiel van ongeveer € 1,1 miljoen. Dit betreft een toename ten opzichte van de actualisatie in 2023, waarbij het risicoprofiel nog uitkwam op ongeveer € 1,0 miljoen. De toename is te relateren aan de voortgang van de projecten, ofwel hogere boekwaarden en minder voorziene kosten en opbrengsten. Bij het hanteren van de eerdere genoemde IFLO-norm werkt een hogere boekwaarde relatief fors door bij de bepaling van het risicoprofiel.

Het risicoprofiel van ongeveer € 1,1 miljoen is aangemerkt als benodigde weerstandscapaciteit in de Algemene Reserve Grondbedrijf (ARG). Bij gelijkblijvende uitgangspunten is de stand van de Algemene Reserve Grondbedrijf onvoldoende om dit risicoprofiel af te dekken. Per 1 januari 2024 is namelijk sprake van een ratio van 0,40. Dit komt overeen met de kwalificatie 'ruim onvoldoende'. 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:

- De ratio is wordt bepaald door de inschatting van de gelopen risico's in de exploitaties (zie hoofdstuk 10). Volgens de nu (nog) geldende methodiek van risico inschatting leidt tot een conservatieve inschatting van de risico's. De voorgenomen actualisatie van het risicomanagement, waarbij een andere wijze van risicobepaling wordt voorgestaan, leidt tot een lager risicoprofiel.
- 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.



Besluiten

het rapport 'Actualisatie Grondexploitaties 2024' vast te stellen en daarmee;

1. De grondexploitatie Valleipark te sluiten met een resultaat van € 205.955 en dit bedrag toe te voegen aan de Algemene Reserve Grondbedrijf;
2. Een tussentijdse winst op grondexploitaties De Buitenplaats te nemen voor een bedrag van totaal € 21.000 en dit bedrag toe te voegen aan de Algemene Reserve Grondbedrijf;
3. Een aanvullende reservering voor nog te verwachten kosten voor de exploitatie Valleipark te maken van € 10.000. De reserveringen voor nog te verwachte kosten bij de afgesloten exploitatie De Biezenkamp onveranderd te laten waarmee het totaal aan reserveringen € 32.500 bedraagt;
4. Geen aanvullende maatregelen te nemen om de weerstandsratio op het, volgens de nu (nog) geldende norm, gewenste niveau te krijgen;
5. De begroting in lijn te brengen met de geraamde kosten en opbrengsten voor de jaarschijf 2024 en verder middels bijgevoegde begrotingswijziging.