



Raadsvoorstel

Zaaknummer	159565
Datum raadsvergadering	23 mei 2024
Portefeuillehouder	F.M. de Wit
Onderwerp	Actualisatie Grondexploitaties 2024

Voorstel

Het college stelt u voor 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.

Aanleiding

Bijgaand treft u aan 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. 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 2023.

Doel / Effect

Met het vaststellen van het rapport 'Actualisatie Grondexploitaties 2024' 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

Het rapport 'Actualisatie Grondexploitaties 2024' 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).

1) De grondexploitatie Valleipark wordt gesloten

Zoals in de rapportage verder toegelicht zijn de werkzaamheden voor het project Valleipark afgerond. Hierdoor kan de exploitatie gesloten worden met een resultaat van € 206.000. het totaal resultaat van deze exploitatie bedraagt € 2.850.000. Door de tussentijdse winstnemingen is het overgrote deel van dit resultaat in het verleden al gerealiseerd.

Resultaatneming afgesloten projecten	Type		Jaarrekening 2023
Valleipark	GREX		205.955
Totaal			205.955

2) 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.

Door de verhoging van de te verwachten opbrengsten is voor De Buitenplaats is de Percentage of Completion gewijzigd. Dit leidt ertoe dat een tussentijdse winst van € 21.000 gerealiseerd wordt.

Tussentijdse winstnemingen	Type	Jaarrekening 2023
De Buitenplaats	GREX	21.000
Totaal		21.000

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

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.

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



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.

5) 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 2024 en verder. De begroting wordt hierop aangepast, zodat deze een actueel beeld geeft. De raad besluit over het jaar 2024.

In de onderstaande tabel is het overzicht van de jaarschijven voor kosten en opbrengsten weergegeven.

Kosten	2024
Hamersveldseweg 136 e.o.	12.179
Larikslaan	24.710
De Buitenplaats	53.789
De Plantage	121.307
Groot Agteveld	15.223
Mastenbroek II	717.681
Mastenbroek II	11.039
Totaal	955.928

Opbrengsten	2024
Hamersveldseweg 136 e.o.	1.112.500
Larikslaan	478.250
De Buitenplaats	582.892
De Plantage	208.213
Groot Agteveld	0
Mastenbroek II	6.717.082
Mastenbroek II	61.050
Totaal	9.159.988



Risico's

1. Indien het rapport 'Actualisatie Grondexploitaties 2024' 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 2023.
2. Het rapport 'Actualisatie Grondexploitaties 2024' kent als peildatum 1 januari 2024. 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 2024'
2. Bijlage bij rapport 'Actualisatie Grondexploitaties 2024'

Het college van de gemeente Leusden,

R.B. van den Brink
directeur secretaris

F.T.J.M. Backhuijs
wnd. burgemeester



Gemeente Leusden

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Leusden:

Besluit op basis van het voorstel van het college van 2 april 2024, nummer 159565

besluit:

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.

Besloten in de openbare raadsvergadering van 23 mei 2024

I. Schutte – van der Schans
griffier

F.T.J.M. Backhuijs
voorzitter