

# ACTUALISATIE GRONDEXPLOITATIES 2020







# Actualisatie Grondexploitaties 2020

**datum**

26/03/2020

**status**

definitieve versie

**portefeuillehouder**

W.R. Vos

**behandeld door**

M. Langerak

J.K. Medendorp



# Bestuurlijke samenvatting

Voor u ligt het rapport 'Actualisatie Grondexploitaties 2020'. In dit rapport wordt de gemeenteraad integraal geïnformeerd over de financiële stand van zaken en ontwikkelingen van de projecten binnen het Grondbedrijf.

Het algemene beeld dat uit de actualisatie naar voren komt, is dat de projecten min of meer conform planning verlopen en een verbetering van exploitatieresultaten laten zien. Bij een drietal exploitaties kan op basis van de voortgang en exploitatieresultaat een tussentijdse winst genomen worden. Het betreft de exploitaties Locaties Leusden Zuid, Biezenkamp en Valleipark, voor een totaal bedrag van € 330.000. Het overgrote deel hiervan valt in de exploitatie Locaties Leusden Zuid, € 271.000. Dit heeft niet zo zeer met een verbetering van het exploitatieresultaat te maken maar met de voortgang van de werken waardoor de tussentijds winst genomen moet worden.

Daarnaast is er door de voortgang ook een verlaging van de verliesvoorziening voor exploitaties met een negatief resultaat, de verlaging bedraagt € 627.000. Deze verlaging valt voor ongeveer 1/3 toe aan de exploitatie Buitenplaats, door een combinatie van vermindering van kosten en stijging van de opbrengsten.

Als gevolg van de voortgang van projecten en gerealiseerde opbrengsten verandert het risicoprofiel van de grondexploitaties in positieve zin. Ten opzichte van de actualisatie in 2019 daalt het berekende risicoprofiel namelijk van ongeveer € 2,0 miljoen naar ongeveer € 1,8 miljoen. Dit risicoprofiel is aangemerkt als benodigde weerstandscapaciteit in de Algemene Reserve Grondbedrijf (ARG). Bij gelijkblijvende uitgangspunten is de Algemene Reserve Grondbedrijf toereikend om dit risicoprofiel af te dekken. Per 1 januari 2019 is namelijk sprake van een ratio van 1,44, wat overeenkomt met kwalificatie 'ruim voldoende'. Dit gemeente streeft echter naar een ratio van 1,00. Om die reden zal bij de Voorjaarsnota 2020 een voorstel worden gedaan op welke wijze wordt omgegaan met het surplus binnen het weerstandsvermogen van de Algemene Reserve Grondbedrijf. Dit surplus bedraagt ongeveer € 0,8 miljoen.

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. Over 2019 en verder is naar verwachting sprake van een fiscaal verlies en zal de vennootschapsbelasting-ast daarmee nihil zijn.

## Effecten Coronacrisis

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

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

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



# Inhoudsopgave

---

<b>1. Inleiding</b> .....	<b>5</b>
<b>2. Systematiek</b> .....	<b>6</b>
<b>3. Marktontwikkelingen</b> .....	<b>9</b>
<b>4. Rekenparameters</b> .....	<b>11</b>
<b>5. Grondexploitaties</b> .....	<b>13</b>
5.1 Locaties Leusden-Zuid.....	14
5.2 Hamersveldseweg 136 e.o.....	16
5.3 Valleipark.....	18
5.4 Tankstation Groene Zoom.....	20
5.5 Larikslaan.....	21
5.6 De Buitenplaats.....	23
5.7 De Plantage.....	25
5.8 Groot Agteveld.....	27
5.9 De Biezenkamp.....	29
<b>6. Strategische gronden</b> .....	<b>32</b>
6.1 Mastenbroek II.....	32
6.2 Restant buitengebied.....	32
<b>7. Projectresultaten</b> .....	<b>33</b>
<b>8. Programmabegroting</b> .....	<b>36</b>
<b>9. Vennootschapsbelasting</b> .....	<b>38</b>
<b>10. Risicoanalyse</b> .....	<b>39</b>
<b>11. Algemene Reserve Grondbedrijf</b> .....	<b>41</b>
<b>12. Conclusies &amp; Besluiten</b> .....	<b>44</b>



# 1. Inleiding

---

Voor u ligt het rapport 'Actualisatie Grondexploitaties 2020'. In dit rapport wordt de gemeenteraad integraal geïnformeerd over de financiële stand van zaken en ontwikkelingen van de projecten binnen het Grondbedrijf. 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 2019. Het rapport geeft de stand van zaken weer per 1 januari 2020 waarbij de resultaten worden vergeleken met die van de actualisatie 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 2019. 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 2020 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.

### 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 2019. Onderstaand wordt kort toegelicht hoe de vergelijkingstabel moet worden gelezen. De begrippen van de rekensystematiek komen hierbij terug.

Resultaat	GREX 2019	GREX 2019 op prijspeil 2020	GREX 2020	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 2019		GREX 2020	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 2019 (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 2019 (C1). Het resultaat wordt namelijk eerst vergelijkbaar gemaakt door de prijspeildatum te verschuiven naar 1 januari 2020 (C2). Hierbij wordt feitelijk het resultaat van de actualisatie in 2019 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 2019 en D2 in 2020). 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 2019 en E2 in 2020), 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: Locaties Leusden-Zuid, Hamersveldseweg 136 e.o., Valleipark, Tankstation Groene Zoom, 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 De Biezenkamp 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. De Biezenkamp is een bijzonder gemengd project aangezien binnen de administratie ook nog sprake is van een vastgoedexploitatie.

### ▪ 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 Mastenbroek II en enkele losse percelen in het buitengebied.

- **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 de reden zijn private projecten, zoals Lisidunahof en Maanweg, niet in deze rapportage opgenomen.

## 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

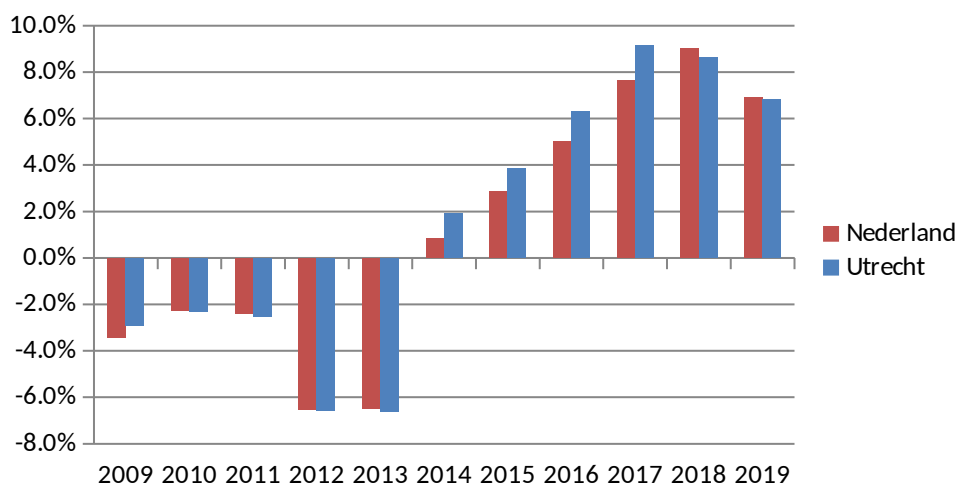
Sinds 2014 is de algehele economische tendens te beschrijven als een opgaande lijn. Volgens cijfers van het CBS is de omvang van de Nederlandse economie in 2019 met gemiddeld 2,4% gestegen. De onderlinge samenhang tussen de conjunctuur en de vastgoedmarkten is complex, maar in de afgelopen jaren is sprake geweest van stijgende prijzen, een hogere bouwproductie en meer transacties. In 2019 is de druk op de woningmarkt echter toegenomen. Het aanbod is beperkt en met de onzekerheden die de P(F)AS-problematiek meebrengt, kan de nieuwbouwproductie niet voldoen aan de vraag. Het aantal vergunde nieuwbouwwoningen viel in 2019 terug tot ruim 57.000, ongeveer 20% minder dan in 2018. Dit is onvoldoende om het tekort op de woningmarkt op te lossen. Als gevolg van de woningschaarste zijn de woningprijzen ook in 2019 weer gestegen, al vlakt de stijging wel wat af.

### Woningprijzen

In de ontwikkeling van de woningprijzen is de afgelopen jaren een trendwijziging zichtbaar geweest. In de crisisperiode 2008-2013 komt de gemiddelde prijsdaling van een woning in Nederland neer op 19,5%. In 2014 was voor het eerst sinds de crisis sprake van een toegenomen woningwaarde. Hierna heeft het verdere herstel van de Nederlandse economie voor een positieve stemming op de vastgoedmarkt gezorgd. In het 4e kwartaal 2019 kwam de prijs van een bestaande woning uit op een recordniveau van € 326.000 (NVM). Dat is 9,4% meer dan een jaar eerder. De gemiddelde prijs van een verkochte nieuwbouwwoning steeg in 2019 met 10% tot € 388.000 (NVM). Een nieuwbouwwoning is duurder dan een gemiddelde woning in de bestaande bouw, mede als gevolg van de hogere kwaliteit, hogere grond- en bouwkosten en een stapeling van overheidsambities.

#### Regionale context

In onderstaande grafiek is ingezoomd op de regionale context van de prijsontwikkeling van bestaande woningen in de afgelopen jaren. De gemiddelde prijsontwikkeling in Nederland is hierin afgezet tegen de gemiddelde prijsontwikkeling in de provincie Utrecht. Hieruit valt onder meer te concluderen dat in de afgelopen jaren van herstel de prijsontwikkeling in de provincie Utrecht positiever is geweest dan het Nederlandse gemiddelde.





## Woningbouwproductie

Sinds 2009 is de woningbouwproductie in Nederland dramatisch gestagneerd. Van ongeveer 83.000 woningen in 2009 is de productie in enkele jaren tijd tot een historisch dieptepunt gedaald in 2014. In dit jaar zijn volgens het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB) ongeveer 45.000 woningen gebouwd. De nieuwbouwproductie in 2015 is met ongeveer 7% gegroeid. Ook in de jaren hierna is het aantal nieuwgebouwde woningen opgelopen, tot een niveau van 70.000 woningen in 2018. In 2019 liep het aantal verleende vergunningen echter terug tot ruim 57.000. De doelstelling van het kabinet om jaarlijks 75.000 woningen te realiseren lijkt daarmee ambitieus. De terugloop betekent dat niet alle woonwensen vervuld kunnen worden op die plekken waar het aanbod achterblijft.

## Overige vastgoedmarkten

De vraag naar kantoorruimte in Nederland is in 2019 goed op peil gebleven (NVM Business). In totaal werd 1,28 miljoen m<sup>2</sup> verhuurd en verkocht. Daarmee lag de opname op nagenoeg hetzelfde niveau als een jaar eerder. Wel was de vraag naar nieuwbouw beduidend hoger in vergelijking met voorgaande jaren. In dit segment vond ongeveer 145.000 m<sup>2</sup> kantoorruimte haar weg naar gebruikers (ten opzichte van 100.000 m<sup>2</sup> in 2018). Verder werd ongeveer 400.000 m<sup>2</sup> aan de voorraad onttrokken door sloop en bestemmingswijziging. Als gevolg van alle ontwikkelingen liep het aanbod aan kantoorruimte terug tot 5,5 miljoen m<sup>2</sup> eind 2019, wat overeenkomt met circa 11,5% van de totale voorraad. Ultimo 2018 stond nog 6,0 miljoen m<sup>2</sup> te huur of te koop (13% van de voorraad). Op het vlak van de huurprijzen was merkbaar dat de prijsniveaus landelijk vrijwel gelijk bleven.

De Nederlandse winkelmarkt werd in 2019 gekenmerkt door een levendige vraag naar winkelruimten, waarbij de opname met 680.000 m<sup>2</sup> zelfs hoger was dan het jaar ervoor (NVM Business). Dit ondanks een toename van de online bestedingen en het feit dat veel winkeliers hun deuren moesten sluiten. Het totale aantal meters dat voor verhuur of verkoop beschikbaar was, bleef vorig jaar nagenoeg gelijk, namelijk 2,1 miljoen m<sup>2</sup>. Wat daarbij onder meer een rol speelde, was dat de onttrekking van winkels aan de voorraad stagneerde. Voor zover bekend werden er nauwelijks winkelcentra in aanbouw genomen. Als gevolg van de afnemende marges in de detailhandel en de beperkte belangstelling van buitenlandse winkelketens, stonden de huurprijzen in zijn algemeenheid onder druk.

De positieve stemming op de Nederlandse bedrijfsruimtemarkt heeft ook in 2019 doorgezet. In totaal werd bijna 7,1 miljoen m<sup>2</sup> bedrijfsruimte verhuurd en verkocht, een toename van ongeveer 8% (NVM Business). De vraag naar nieuwbouw steeg naar recordhoogte. In totaal werd bijna 2 miljoen m<sup>2</sup> aan nieuwe bedrijfsruimte in gebruik genomen, ofwel 28% van het totale oppervlak aan bedrijfsruimte. In 2018 ging het nog om 1,3 miljoen m<sup>2</sup> aan bedrijfsruimte (circa 20%). Ondanks de goede afzet van bedrijfsruimten nam het direct beschikbare aanbod licht toe (+1,3%). In totaal werd eind 2019 bijna 11,8 miljoen m<sup>2</sup> bedrijfsruimte te koop en te huur aangeboden. De huurprijzen van bedrijfsruimte, die al sinds 2014 een stijgende lijn vertonen, gingen ook in 2019 omhoog. De toenemende schaarste aan geschikt aanbod in specifieke segmenten van de markt en het grotere aandeel nieuwbouw waren hiervoor verantwoordelijk.

## 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/NVM). Voor de provincie Utrecht was sprake van een waardestijging van 6,8% in 2019. Adviesbureau Metafoor verwacht voor 2019 daarentegen een stijging van de verwervingskosten van maximaal 5%.
- Voor het bouw- en woonrijp maken zijn indices beschikbaar voor grond-, weg- en waterbouw (GWW). Het CBS rapporteerde in 2019 over een stijging van 3,5%. Volgens Bouwkostenkompas stegen de bouwkosten in 2019 met 1,4%. De ontwikkeling van de GWW-kosten laat een minder sterke groei zien dan in 2018. Dit valt deels te verklaren door de huidige onzekerheid of projecten door kunnen gaan. Metafoor verwacht voor 2020 een stijging van de GWW-kosten van 1,5% tot 3%.
- Voor de plankosten kan de index cao-lonen voor de sector overheid (Bron: CBS) worden gehanteerd. In 2019 zijn de betreffende cao-lonen met ongeveer 2,6% gestegen. Metafoor verwacht voor 2020 een stijging van de plankosten tussen 2% en 4%.

Gelet op de onzekerheid in de ontwikkeling van de diverse indices, verdient het de aanbeveling om één index voor de kosten te hanteren. Het historisch gemiddelde van de inflatie ligt op 2% per jaar. Veel gemeenten hanteren dit als percentage kostenstijging voor de komende tien jaar. Adviesbureau Metafoor verwacht in de periode 2020-2022 echter een gemiddelde stijging van 1% tot 4%. Gelet op de relatief hoge stijging in 2019, de door Metafoor voorziene stijging in de periode 2020-2022 en de nog relatief korte looptijd van de lopende grondexploitaties van de gemeente Leusden, zijn deze doorgerekend met een gemiddelde kostenstijging van 2,5% per jaar. Dit is ongewijzigd ten opzichte van vorig jaar.

### 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 verwacht adviesbureau Metafoor op korte termijn een stijging tot maximaal 5% per jaar. Voor de lange termijn (vanaf 2023) wordt aangesloten op een gemiddelde opbrengstenstijging van 2% 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. Dit betreft eenzelfde insteek als in voorgaande jaren. Uiteraard zijn de grondopbrengsten ten aanzien van nog niet-verkochte bedrijfskavels wel aangepast naar prijspeil 1 januari 2020.

### Rente

Conform de notitie Grondexploitaties moet het aan de grondexploitaties toe te rekenen rentetarief worden gebaseerd op de daadwerkelijk betaalde rente over het vreemd vermogen. Het is niet toegestaan om rente over het eigen vermogen toe te rekenen aan een grondexploitatie. Binnen de gemeente Leusden is weliswaar sprake van projectfinanciering, echter deze is niet direct gerelateerd aan de grondexploitatie. Om die reden wordt geen rente toegerekend aan de grondexploitaties.

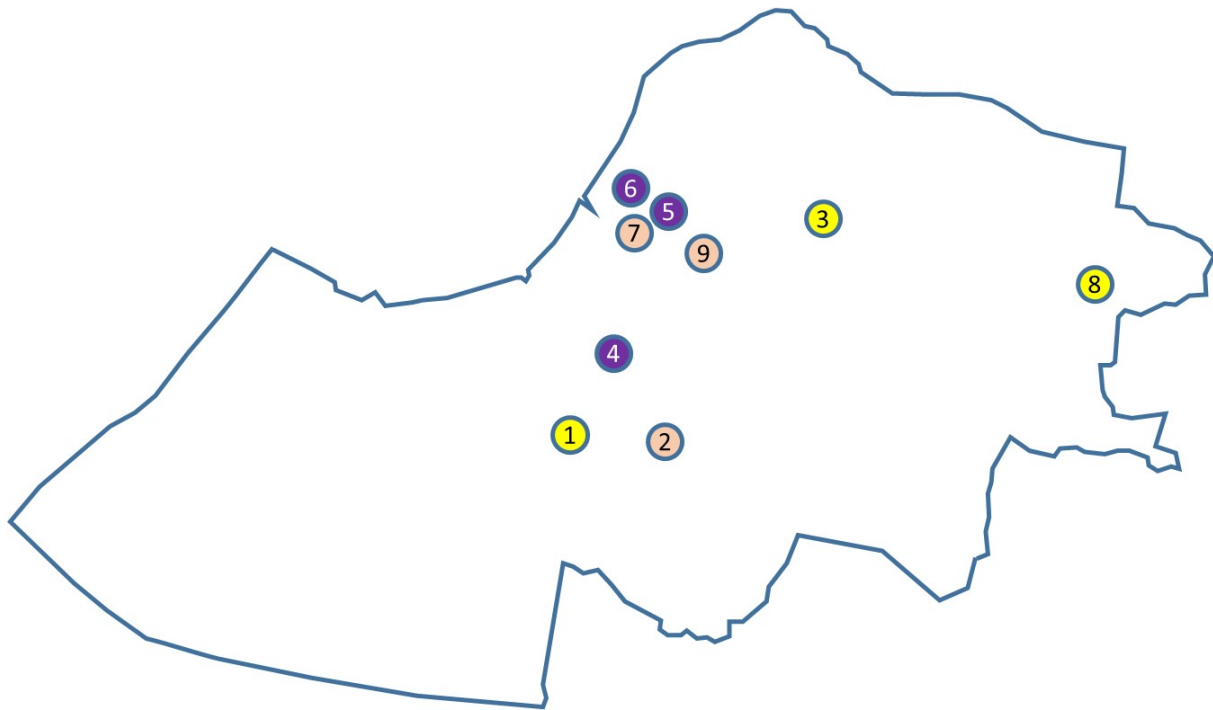


## Disconteringsvoet

De disconteringsvoet, ofwel de rente waarmee het exploitatieresultaat op eindwaarde contant wordt gemaakt, is conform de notitie Grondexploitaties gelijk aan het maximale meerjarig streefpercentage van de Europese Centrale Bank voor de inflatie binnen de Eurozone. Vanaf 2017 geldt derhalve een disconteringsvoet van 2,0%.

## 5. Grondexploitaties

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



Wonen	Bedrijven	Gemengd
① Locaties Leusden-Zuid	④ Tankstation Groene Zoom	② Hamersveldseweg 136 e.o.
③ Valleipark	⑤ Larikslaan	⑦ De Plantage
⑧ Groot Agteveld	⑥ De Buitenplaats	⑨ De Biezenkamp

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 Locaties Leusden-Zuid



► Impressie: twee-onder-een-kapwoningen in Loysderhoek

### Projectbeschrijving

Het project bestaat uit de herontwikkeling van een viertal deellocaties binnen Leusden-Zuid. In het voorjaar van 2011 zijn diverse panden vrijgekomen en gesloopt, maar vanwege de crisis is de herontwikkeling tot 2016 niet actief opgepakt. De uitgangspunten en randvoorwaarden voor de herontwikkeling zijn opgenomen in de stedenbouwkundige studie Leusden-Zuid.

### Voortgang

Voor deellocatie 't Palet is in 2017 grond geleverd aan Woningstichting Leusden voor de realisatie van 22 sociale huurappartementen. In september 2018 zijn de appartementen opgeleverd aan de nieuwe bewoners. Voor deellocaties Groene Kruis-gebouw en Loysderhoek zijn aanbestedingstrajecten gevoerd, wat heeft geleid tot diverse grondbiedingen van ontwikkelende partijen. Uiteindelijk zijn koopovereenkomsten gesloten met Timbel voor de realisatie van 5 patiowoningen en met Schoonderbeek voor de realisatie van 8 twee-onder-een-kapwoningen en één vrijstaande woning. Daarnaast heeft de gemeente 5 vrije kavels verkocht op deellocaties Gymzaal en Loysderhoek. Alle gronden zijn in 2019 aan de particuliere kopers geleverd. Na de bouw zal de openbare ruimte in 2020 definitief worden ingericht en kan het project worden afgesloten.



## Wijzigingen

- Bij het bouwrijp maken van deellocatie Loysderhoek is in 2018 vervuiling aangetroffen. Voor de sanering is bij de vorige actualisatie een stelpost opgenomen van € 30.000. In de praktijk is de sanering ongeveer € 20.000 hoger uitgevallen.
- De uitvoering van een deel van het bouw- en woonrijp maken heeft geleid tot diverse kosten buiten het bestek. De bijbehorende overschrijding is ongeveer € 30.000.
- De post onvoorzien is aangepast in relatie tot de nog te verwachten kosten. Dit resulteert in een voordeel van ongeveer € 40.000.

## Resultaten

Resultaat	GREX 2019	GREX 2019 op prijspeil 2020	GREX 2020	Vershil
Nominale waarde	306.901		42.472	-264.429
Eindwaarde	298.022		40.108	-257.913
Netto contante waarde	286.449	292.178	39.322	-252.856

Resultaat incl. tussentijdse winstnemingen	GREX 2019		GREX 2020	Vershil
Tussentijdse winstnemingen	91.000		362.000	271.000
Eindwaarde	389.022		402.108	13.087

Ten opzichte van 2019 is het voorziene exploitatieresultaat op eindwaarde afgenomen met circa € 258.000. Daar staat echter een tussentijdse winstneming tegenover. Deze is conform de PoC-methode (*Percentage of Completion*) berekend op € 271.000. Hiermee verbetert het totaal voorziene projectresultaat dus met ongeveer € 13.000.



## 5.2 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 2019 is actief geprobeerd de kavels met het opgestelde ontwikkelkader te verkopen, tot nu toe zonder resultaat. Naar verwachting zullen de kavels in 2020 en 2021 wel verkocht kunnen worden.

De werkzaamheden aan de Grasdrogerijweg zijn inmiddels afgerond. Ten opzicht van de eerdere raming heeft hier zich echter een forse overschrijding voorgedaan, met circa € 80.000. Voor zover achterhaald kan worden was deze eerdere raming op onvolledige uitgangspunten gebaseerd. Na afronding van de werkzaamheden bleek het verschil tussen de raming en de uiteindelijke daadwerkelijke kosten. Het grootste deel van deze overschrijding, circa € 45.000 is opgevangen in de post onvoorzien.



## Wijzigingen

- De afgeronde werkzaamheden aan de Grasdrogerijweg kennen een overschrijding met circa € 80.000 ten opzicht van de raming.
- De post onvoorziene kosten is verlaagd met circa € 45.000 om de overschrijding van de kosten voor de werkzaamheden van de Grasdrogerijweg op te vangen.

## Resultaten

Resultaat	GREX 2019	GREX 2019 op prijspeil 2020	GREX 2020	Vershil
Nominale waarde	190.929		161.410	-29.518
Eindwaarde	186.943		159.934	-27.008
Netto contante waarde	176.160	179.684	153.724	-25.960

Resultaat incl. tussentijdse winstnemingen	GREX 2019		GREX 2020	Vershil
Tussentijdse winstnemingen	83.000		83.000	0
Eindwaarde	269.943		242.934	-27.008

Ten opzichte van 2019 is het voorziene exploitatieresultaat verslechterd naar ongeveer € 160.000 op eindwaarde. De belangrijkste oorzaak ligt in de overschrijding van de kosten van de Grasdrogerijweg. Het totale projectresultaat neemt hierdoor af met ongeveer € 27.000 op eindwaarde.

## 5.3 Valleipark



► De laatste 11 woningen in fase 3 van Valleipark

### Projectbeschrijving

Valleipark ligt aan de noordrand van Leusden, tussen het Valleikanaal en de Liniedijk. Het project voorziet in de ontwikkeling van 132 woningen (fase 1 t/m 3). 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.

Voor fase 4 moeten de plannen nog worden uitgewerkt.

### Voortgang

De gronden voor de projectmatige woningbouw zijn grotendeels geleverd aan de ontwikkelende partijen. Alleen in fase 3 moet nog grond worden geleverd ten behoeve van 11 woningen. Deze kavel gaan begin 2020 in verkoop en zullen naar verwachting ook in 2020 geleverd worden. Het woonrijp maken van de openbare ruimte zal gefaseerd worden uitgevoerd in 2019 en 2020.

In 2019 is de planontwikkeling voor fase 4 opgestart. Uit nader onderzoeken op deze voormalige stortlocatie blijkt dat de verontreiniging groter is dan eerst aangenomen. De kosten die gemaakt zouden moeten worden om deze locatie geschikt te maken voor de woningbouw staan in geen verhouding tot de verwachte opbrengst. Daarom is besloten deze fase niet tot ontwikkeling te brengen maar na een beperkte sanering als groen in te richten. De geraamde kosten voor de ontwikkelingen en geraamde opbrengsten uit de grondverkoop komen



hierdoor te vervallen. Gezien de forse saneringsopgave die hierdoor niet meer doorgaat verlagen de kosten hierdoor. Er een aanvullende budget opgenomen voor de beperkte sanering en verdere invulling. Per saldo verlaagt de raming van de kosten hierdoor met ongeveer € 420.000. De geraamde grondopbrengsten voor fase 4 komen hierdoor ook te vervallen, deze waren geraamd op circa € 285.000.

In 2019 heeft nog de levering van een vrije kavel plaatsgevonden die niet in de exploitatie voorzien was, deze opbrengst bedroeg € 218.000.

## Wijzigingen

- Door het vervallen van de ontwikkeling van fase 4 zijn de algemene saneringskosten komen te vervallen, een bedrag van circa € 516.000.
- Ten aanzien van de sanering en inrichting van fase 4 is een stelpost opgenomen. Er is een budget bepaald van circa € 300.000
- Door het laten vervallen van de ontwikkeling van fase 4 zijn ook de kosten voor planontwikkelingen en VAT verlaagd, het betreft respectievelijk een bedrag van € 77.000 en € 93.000.
- De post onvoorzien is opgehoogd door de onzekere verdere ontwikkeling met een bedrag van €23.000
- De verwachte grondopbrengst in fase 4 is komen te vervallen, een verlaging van de opbrengsten met circa € 285.000
- De niet geraamde verkoop van een vrije kavel door de gemeente levert een aanvullende opbrengst op van €218.000.
- Bovenstaande wijzigingen hebben een aanzienlijk positief effect op het resultaat van de exploitatie. Met inachtneming van de regels omtrent tussentijdse winstneming wordt er in 2019 een tussentijdse winstneming gedaan van € 31.000.

## Resultaten

Resultaat	GREX 2019	GREX 2019 op prijspeil 2020	GREX 2020	Vershil
Nominale waarde	69.711		420.944	351.232
Eindwaarde	18.537		378.610	360.072
Netto contante waarde	17.126	17.468	363.908	346.440

Resultaat incl. tussentijdse winstnemingen	GREX 2019		GREX 2020	Vershil
Tussentijdse winstnemingen	2.481.000		2.512.000	31.000
Eindwaarde	2.499.537		2.890.610	391.072

Ten opzichte van 2019 is het voorziene exploitatieresultaat aanzienlijk verbeterd naar ongeveer € 378.000 op eindwaarde. Dit komt voor het overgrote deel door het laten vervallen van de voorziene ontwikkeling van fase 4 en deze te vervangen door een beperktere invulling als groen. Aangezien in 2018 al tussentijds winst is genomen, komt het totale project uit op een voorzien resultaat van € 2,9 miljoen positief.

## 5.4 Tankstation Groene Zoom

### Projectbeschrijving

Het project voorziet in de ontmanteling van het voormalige tankstation aan de Hamersveldseweg en de gronduitgifte voor een nieuw tankstation aan de Groene Zoom.

### Voortgang

Het nieuwe tankstation is op 23 januari 2015 geopend. De grondexploitatie is daarmee in feite afgerond. Wel resteert nog een mogelijke nabetaling van de koper op de grondprijs. In het contract is namelijk een variabele nabetaling opgenomen op basis van de werkelijk verkochte liters brandstof in het 2e tot en met het 5e exploitatiejaar van het tankstation. In 2020 kan de nabetaling derhalve door partijen worden bepaald. In de grondexploitatie is voor de nabetaling een symbolisch bedrag opgenomen van € 1. De gemeente loopt dan ook geen risico.

### Wijzigingen

Ten opzichte van de vorige actualisatie hebben zich geen noemenswaardige wijzigingen voorgedaan.

### Resultaten

Resultaat	GREX 2019	GREX 2019 op prijspeil 2020	GREX 2020	Vershil
Nominale waarde	1		1	0
Eindwaarde	1		1	0
Netto contante waarde	1	1	1	0

Resultaat incl. tussentijdse winstnemingen	GREX 2019		GREX 2020	Vershil
Tussentijdse winstnemingen	39.389		39.389	0
Eindwaarde	39.390		39.390	0

## 5.5 Larikslaan



► Stedenbouwkundige opzet Larikslaan

### Projectbeschrijving

Het project voorziet in de uitgifte van 5 bedrijfskavels. De grondexploitatie hiervoor is in 2017 geopend. Het exploitatiegebied bestaat uit een oostelijk en een westelijk deel.

### Voortgang

In 2018 is een bedrijfskavel geleverd van ongeveer 2.100 m<sup>2</sup> aan ASB Bandenservice. Tevens is overeenstemming bereikt over de verkoop van ongeveer 2.900 m<sup>2</sup> aan de westzijde van het terrein. Deze grond zal in 2020 aan de koper worden geleverd. Aan de oostzijde is met twee kopers overeenstemming bereikt, deze nemen de gronden naar verwachting in 2020 en 2021 af. Deze afname in 2021 hangt samen met de tijdelijke verhuur van de gronden als parkeerterrein voor de nieuwbouw van het AFAS Experience Center. Er resteert nog een perceel van circa 1.800 m<sup>2</sup> wat na de verhuur verkocht kan worden. Het bouw- en woonrijp maken van het terrein zal gefaseerd worden uitgevoerd.

### Wijzigingen

- Door aanpassing van de inzichten aan de hand van de voortgang van het project is de post plankosten naar beneden bijgesteld met circa € 18.000.
- De kosten voor tijdelijk beheer is door de looptijd verhoogt met een bedrag van € 8.000.



## Resultaten

Resultaat	GREX 2019	GREX 2019 op prijspeil 2020	GREX 2020	Vershil
Nominale waarde	22.805		25.759	2.954
Eindwaarde	7.721		17.136	9.415
Netto contante waarde	7.276	7.421	16.148	8.727

Resultaat incl. tussentijdse winstnemingen	GREX 2019		GREX 2020	Vershil
Tussentijdse winstnemingen	0		0	0
Eindwaarde	7.721		17.136	9.415

Ten opzichte van 2019 is het voorziene exploitatieresultaat in beperkte mate verbeterd naar circa € 16.000 op eindwaarde.



## 5.6 De Buitenplaats



► Stedenbouwkundig ontwerp 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. Door nadere onderhandelingen is deze kavel pas begin 2020 aan de koper geleverd. Het bouw- en woonrijp maken zal gefaseerd worden uitgevoerd. Ten aanzien van de nog resterende bedrijfskavels van ongeveer 8.000 m<sup>2</sup> en 900 m<sup>2</sup> is momenteel nog geen concreet zicht op verkoop. Verder heeft de gemeente vorig jaar met Schipper Bosch, de oorspronkelijke eigenaar van deze gronden, een overeenkomst gesloten waardoor de bouwclaim is komen te vervallen. Er is hiervoor een afkoopsom van € 300.000 overeengekomen. De gemeente is nu vrij deze kavels te verkopen.

### Wijzigingen

- Het budget van het bouw- en woonrijp maken is aangepast door een aantal onvoorziene kosten, een toename van de kosten van circa €53.000.





- De raming voor de sanering kan door nader onderzoek worden bijgesteld, de raming is circa €40.000 lager
- Door dat de werkzaamheden grotendeels zijn afgerond kan de post onvoorzien verlaagd worden met circa € 83.000.
- Door het indexeren van de grondprijzen wordt de grondopbrengsten met €148.000 verhoogd.

## Resultaten

Resultaat	GREX 2019	GREX 2019 op prijspeil 2020	GREX 2020	Vershil
Nominale waarde	-435.617		-213.633	221.983
Eindwaarde	-460.236		-218.403	241.833
Netto contante waarde	-433.691	-442.364	-209.922	232.442

Resultaat incl. tussentijdse winstnemingen	GREX 2019		GREX 2020	Vershil
Tussentijdse winstnemingen	0		0	0
Eindwaarde	-460.236		-218.403	241.833

Ten opzichte van 2019 is het voorziene exploitatieresultaat verbeterd. Wel is nog steeds sprake van een negatieve saldo op eindwaarde, ongeveer € 242.000. Als gevolg van de verbetering van het resultaat, valt een deel van de getroffen verliesvoorziening vrij. Deze muteert van € 434.000 naar € 210.000 , hetgeen neerkomt op een vrijval van € 224.000.

## 5.7 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 10 van de in totaal 25 kavels in het plangebied verkocht en geleverd. Daarnaast zijn meerdere kavels onder optie. Door toch een beperkte markt voor dit soort kantoor kavels is de verwachting echter dat de uitgifte nog zeker tot en met 2023 zal voortduren.

### Wijzigingen

- De gemeentelijke inzet voor wat betreft de verdere ontwikkeling is beperkt, het plankostenbudget is met circa € 9.800 verlaagd
- De post onvoorziene kosten is bijgesteld aan de hand van een reëel percentage over de nog te verwachten kosten. Het positieve effect is circa € 20.000.



## Resultaten

Resultaat	FAC 2019	FAC 2019 op prijspeil 2020	FAC 2020	Vershil
Nominale waarde	502.312		521.563	19.251
Eindwaarde	494.871		517.379	22.508
Netto contante waarde	457.184	466.328	477.978	11.650

Ten opzichte van 2019 is het voorziene exploitatieresultaat verbeterd naar ongeveer € 517.000 op eindwaarde.

## 5.8 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. De voorbereidingen voor de realisatie van de laatste woningen in het plan zijn in samenspraak met de gemeente opgestart. De Alliantie heeft hierbij verzocht om een kleine verdichting van het plan. Hiervoor zal de gemeente een aanvullende overeenkomst sluiten en vervolgens de noodzakelijke bestemmingsplanprocedure opstarten. De te betalen exploitatiebijdragen zijn gekoppeld aan het verlenen van omgevingsvergunningen. Op basis van de huidige planning is het de verwachting dat het project in 2022 kan worden afgesloten.





## Wijzigingen

- In de faciliterende exploitatie was een afdracht voor bovenwijkse voorzieningen opgenomen, i.c. voor de herinrichting van de Hessenweg. Het betrof een bedrag van ongeveer € 492.000. Deze afdracht zal echter niet plaatsvinden via de exploitatie maar via de Algemene Reserve Grondbedrijf (ARG). In het verloop van de Algemene Reserve Grondbedrijf was reeds rekening gehouden met de betreffende afdracht, waardoor het bedrag van ongeveer € 492.000 binnen de exploitatie kan vrijvallen ten gunste van het resultaat.

## Resultaten

Resultaat	FAC 2019	FAC 2019 op prijspeil 2020	FAC 2020	Vershil
Nominale waarde	-190.218		298.049	488.267
Eindwaarde	-203.840		293.473	497.313
Netto contante waarde	-188.316	-192.083	276.546	468.629

Ten opzichte van 2018 is het voorziene exploitatieresultaat verbeterd met ongeveer € 497.000. Hierdoor is niet langer sprake van een negatief saldo op eindwaarde. De getroffen verliesvoorziening van € 188.000 valt om die reden geheel vrij ten gunste van de Algemene Reserve Grondbedrijf.

## 5.9 De Biezenkamp



► Schets toekomstige woningbouw De Rossenberg

### Projectbeschrijving

De herontwikkeling van De Biezenkamp voorziet in een combinatie van wonen, zorg, onderwijs en winkels. Hierbij treedt Heijmans op als gebiedsontwikkelaar. De afspraken omtrent de herontwikkeling zijn vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst uit 2007 alsmede twee allonges uit 2014 en 2016. De Biezenkamp wordt gezien als zogeheten gemengd project. In de eerste plaats betreft het een gemeentelijke grondexploitatie (GREX-deel), bijvoorbeeld ten aanzien van de verkoop van locatie De Rossenberg. In de tweede plaats gaat het om een faciliterende exploitatie (FAC-deel). Ten slotte heeft de gemeente in het kader van de zogeheten financieringsconstructie (allonge 2014) een aantal vastgoedpanden in het U-blok overgenomen van Heijmans. De financiële afwikkeling van dit vastgoed wordt apart geadmistreerd onder de materiële vaste activa (MVA-deel).

### Voortgang

Binnen het GREX-deel heeft in 2019 de verkoop van de voormalige schoollocatie De Rossenberg plaatsgevonden alsmede de verkoop van ontwikkelrechten aan Heijmans. Binnen het project De Rossenberg worden 3 vrije kavels en 8 twee-onder-een-kapwoningen ontwikkeld. Alle woningen en vrije kavels zijn reeds in 2018 verkocht, maar de bouw was nog niet gestart omdat ten aanzien van het vastgestelde bestemmingsplan beroep was ingesteld bij de Raad van State. Dit beroep is eind 2019 ongegrond verklaard. Binnen het FAC-deel wordt hoofdzakelijk de gemeentelijke bijdrage voor investeringen in het openbaar gebied afgewikkeld. Het MVA-deel voorziet in de verkoop van vastgoedpanden in het U-blok en de tijdelijke exploitatie. Naar verwachting wordt het laatste vastgoedpand in 2020 verkocht.



## GREX-deel

### Wijzigingen

- De post onvoorziene kosten is aangepast in relatie tot de nog te maken kosten. Dit resulteert in een voordeel van circa € 12.000.

### Resultaten

Resultaat	GREX 2019	GREX 2019 op prijspeil 2020	GREX 2020	Vershil
Nominale waarde	26.714		18.863	-7.851
Eindwaarde	24.353		17.788	-6.566
Netto contante waarde	23.408	23.876	17.439	-6.437

Resultaat incl. tussentijdse winstnemingen	GREX 2019		GREX 2020	Vershil
Tussentijdse winstnemingen	0		28.000	28.000
Eindwaarde	24.353		45.788	21.434

Ten opzichte van 2019 is het voorziene exploitatieresultaat van het GREX-deel met ongeveer € 7.000 verslechterd. Hier staat echter een tussentijdse winstneming tegenover. Conform de PoC-methode (*Percentage of Completion*) is deze berekend op € 28.000. Het totale resultaat van het GREX-deel verbetert dus met ongeveer € 21.000.

## FAC-deel

### Wijzigingen

- De post onvoorziene kosten is bijgesteld in relatie tot de nog te verwachten kosten. Het positieve effect is circa € 248.000.

### Resultaten

Resultaat	FAC 2019	FAC 2019 op prijspeil 2020	FAC 2020	Vershil
Nominale waarde	-2.444.268		-2.209.366	234.901
Eindwaarde	-2.456.770		-2.210.529	246.241
Netto contante waarde	-2.361.371	-2.408.598	-2.167.186	241.413

Ten opzichte van 2019 is het voorziene resultaat van het Faciliterende Exploitatie-deel verbeterd met ongeveer € 246.000 op eindwaarde. Als gevolg van deze verbetering, valt een deel van de getroffen verliesvoorziening vrij. Deze muteert van € 2.361.000 naar € 2.167.000, hetgeen neerkomt op een vrijval van € 194.000.

## MVA-deel

### Wijzigingen

- De voorziene exploitatiekosten zijn naar beneden bijgesteld aangezien nog één vastgoedpand in eigendom is van de gemeente. Dit levert een voordeel op van circa € 31.000. Dit voordeel werkt echter door in de verrekening van het exploitatiesaldo met Heijmans. Aan de opbrengstenkant is derhalve sprake van een 'nadeel' van ongeveer dezelfde omvang.



## Resultaten

Resultaat	MVA 2019	MVA 2019 op prijspeil 2020	MVA 2020	Vershil
Nominale waarde	-53.677		-49.701	3.976
Eindwaarde	-54.620		-50.011	4.609
Netto contante waarde	-52.499	-53.549	-49.031	4.519

Ten opzichte van 2019 is het voorziene resultaat van het Materiele Vaste Activa deel nagenoeg ongewijzigd. Hierdoor is nog steeds sprake van een negatief saldo. De getroffen verliesvoorziening kan op basis van de actualisatie deels vrijvallen, namelijk met € 3.000.

## Resultaten op totaalniveau

De conclusie op totaalniveau is dat het tekort op het project afneemt met ongeveer € 244.000 op eindwaarde. Binnen het Grondexploitatie-deel is daarnaast een tussentijdse winst genomen van € 28.000. Op totaalniveau is echter nog steeds sprake van een negatieve saldo op eindwaarde, ongeveer € 2,3 miljoen. Als gevolg van de verbetering van het voorziene totaalresultaat, valt een deel van de getroffen verliesvoorziening vrij. Deze muteert op totaalniveau van € 2.413.000 naar € 2.216.000, hetgeen neerkomt op een vrijval van € 197.000.



## 6. Strategische gronden

---

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

### 6.1 Mastenbroek II

Ten noorden van de Ruurd Visserstraat in Achterveld bestaat de mogelijkheid voor de realisatie van nieuwe woningen. De uitbreiding was in principe al voorzien in de structuurvisie die de gemeenteraad in 2001 voor Achterveld heeft vastgesteld en is nogmaals bevestigd in de vorig jaar vastgestelde omgevingsvisie. Binnen de rode contour kunnen naar verwachting ongeveer 100 tot 120 woningen worden gerealiseerd. Het exacte aantal woningen alsmede de samenstelling van het programma moeten nog nader worden uitgewerkt. Naast de gemeente heeft ook woningcorporatie de Alliantie gronden in eigendom binnen het plangebied. In de jaren voor de financiële crisis hebben beide partijen reeds gesproken over de invulling van het plan en de wijze van samenwerken. Dit heeft destijds echter niet geresulteerd in een overeenkomst. In 2019 is de planontwikkeling opnieuw opgestart in samenspraak met onder meer de Alliantie en de omgeving. Het is de bedoeling dat de woningbouwproductie in Mastenbroek II zal aansluiten op die van het project Groot Agteveld. Naar verwachting worden in 2020 stappen gezet wat betreft participatie, stedenbouwkundige randvoorwaarden en ontwerpen en het ondertekenen van een samenwerkingsovereenkomst met de Alliantie.

### 6.2 Restant buitengebied

Ten zuiden van Leusden-Zuid liggen drie strategische percelen in het buitengebied met een oppervlakte van ongeveer 2,75 hectare. In de omgevingsvisie zijn voor deze percelen geen concrete ontwikkelingen voorzien. Het is dan ook niet de verwachting dat op korte of middellange termijn de percelen in exploitatie worden genomen. De enige uitzondering hierop is het perceel dat is gelegen ten zuiden van de Tabaksteeg. Dit perceel wordt mogelijk verkocht ten behoeve van woningbouw. Heijmans, Stichting "De Boom", de provincie Utrecht en de gemeente zijn namelijk met elkaar in gesprek over een nadere uitwerking van de plannen Langesteeg - Tabaksteeg. Belangrijk onderdeel van deze plannen is een grondruil tussen Heijmans en Stichting "De Boom" waarbij definitief kan worden geborgd dat geen woningbouw zal plaatsvinden in natuurgebied Langesteeg. Als compensatie wil Heijmans ten zuiden van de Tabaksteeg 28 vrijstaande woningen realiseren. Hiervoor dient Heijmans ook één van de gemeentelijke percelen te verwerven. Op 14 december 2017 heeft de gemeenteraad een principeakkoord gegeven op de beoogde plannen van Heijmans en Stichting "De Boom".

## 7. Projectresultaten

### Exploitatieresultaten

In onderstaande tabel is de voorziene einddatum per project aangegeven alsook de verwachte eindwaarde en netto contante waarde per 1/1/2020. Exclusief het gemengde project De Biezenkamp is op portefeuilleniveau sprake van een positief resultaat van ongeveer € 1,1 miljoen op netto contante waarde. Inclusief De Biezenkamp is het resultaat ongeveer € 1,1 miljoen negatief. In de tabel is een onderscheid gemaakt tussen actieve grondexploitaties (GREX), faciliterende exploitaties (FAC) en vastgoedexploitaties (MVA). Naar verwachting worden eind 2020 vijf complexen afgesloten.

Resultaten	Type	Einddatum	Eindwaarde	Netto contante waarde
Locaties Leusden-Zuid	GREX	31-12-2020	40.108	39.322
Hamersveldseweg 136 e.o.	GREX	31-12-2021	159.934	153.724
Valleipark	GREX	31-12-2021	378.610	363.908
Tankstation Groen Zoom	GREX	31-12-2020	1	1
Larikslaan	GREX	31-12-2022	17.136	16.148
De Buitenplaats	GREX	31-12-2021	-218.403	-209.922
De Plantage	FAC	31-12-2023	517.379	477.978
Groot Agteveld	FAC	31-12-2022	293.473	276.546
<b>Subtotaal</b>				<b>1.117.705</b>
<i>De Biezenkamp</i>				
- actieve grondexploitatie	GREX	31-12-2020	17.788	17.439
- faciliterende exploitatie	FAC	31-12-2020	-2.210.529	-2.167.186
- vastgoedexploitatie	MVA	31-12-2020	-50.011	-49.031
<b>Totaal inclusief De Biezenkamp</b>				<b>-1.081.073</b>

### Resultaattnemingen

In 2019 zijn geen grondexploitaties afgesloten. Wel dient in 2019 bij een drietal grondexploitaties tussentijdse winst te worden genomen voor een totaalbedrag van € 330.000. Het Besluit Begroting en Verantwoording (BVV) 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. Periodiek zal bij de vaststelling van de jaarrekening worden voorgesteld om tot tussentijdse winstnemingen over te gaan.

Tussentijdse winstnemingen	Type	Jaarrekening 2019
Locaties Leusden-Zuid	GREX	271.000
Valleipark	GREX	31.000
De Biezenkamp (GREX-deel)	GREX	28.000
<b>Totaal</b>		<b>330.000</b>

## 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. De vrijval van 'afgesloten complexen' heeft betrekking op de Schammer, hier was nog een voorziening aangehouden maar inmiddels is duidelijk dat deze niet benodigd is. Op basis van de actualisatie valt per saldo een verliesvoorziening vrij van ongeveer € 0,6 miljoen.

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

## Strategische gronden

Onderstaand overzicht geeft de boekwaarden van de strategische gronden weer.

MVA	Boekwaarde 1-1-2020
Mastenbroek II	71.619
Restant buitengebied	120.794
<b>Totaal</b>	<b>192.413</b>

Conform de overgangsregeling van het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) moeten de strategische gronden uiterlijk 31 december 2019 worden gewaardeerd in de huidige bestemming in plaats van de toekomstige bestemming. Als de boekwaarde hierbij hoger is dan de voorziene marktwaarde, dient een (nadere) afwaardering plaats te vinden. Om die reden is vorig jaar een taxatie uitgevoerd voor de subcategorie 'strategische gronden' met als uitgangspunt de huidige bestemming. Hieruit komt naar voren dat het niet noodzakelijk is om de strategische gronden af te waarderen. In de bijlage wordt hierop nader ingegaan.

## 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. Hieronder valt bijvoorbeeld de uitbreidingslocatie Mastenbroek 2 en herontwikkeling van de voormalige schoollocatie Klimrakker. Uit onderstaande tabel valt op te maken dat ongeveer € 58.000 aan externe voorbereidingskosten zijn gemaakt per 1 januari 2020. Dit is ruim 15% van het totaal beschikbare budget. Het is de verwachting dat de planontwikkeling voor de genoemde projecten in 2020 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, dan worden de voorbereidingskosten voor een betreffend project afgeboekt ten laste van het jaarresultaat.



Planvoorbereidingskosten	Kosten 2018	Kosten 2019	Boekwaarde 1-1-2020
Herontwikkeling De Holm	0	1.788	1.788
Herontwikkeling De Leus	0	0	0
Herontwikkeling Klimrakker	0	2.061	2.061
Herontwikkeling Groenhouten	3.300	20.437	23.737
Mastenbroek II	0	28.145	28.145
Herontwikkeling Fila Tekna	0	1.800	1.800
<b>Totaal</b>	<b>3.300</b>	<b>54.231</b>	<b>57.531</b>

## 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 2019 is een totaalbedrag van € 166.786 toegerekend aan de grondexploitaties en de Algemene Reserve Grondbedrijf. In de Programmabegroting 2019 werd op basis van de actualisatie van vorig jaar rekening gehouden met een bedrag van € 299.660. Dit houdt in dat de doorbelasting met € 132.874 lager uitvalt. De lagere doorbelasting is het gevolg van:

- Voor fase 4 van Valleipark wordt niet langer ingezet op de realisatie van woningbouw, maar het betreffende plot zal als groen worden ingericht. De daarmee gepaard gaande interne plankosten zijn beduidend lager in vergelijking met een ontwikkeling naar woningbouw.
- Het enigszins naar beneden bijstellen van de capaciteitsramingen ten opzichte van vorig jaar. In 2019 is de nieuwe methodiek van interne urenrekening voor het eerst toegepast. Op basis van de eerste ervaring kan voorzichtig worden gesteld dat primaire capaciteitsramingen in beperkte mate te hoog waren.
- Voorziene interne plankosten zijn in sommige projecten doorgeschoven in de tijd. Bijvoorbeeld het doorlopen van een bestemmingsplanprocedure die was voorzien in 2019, maar op basis van de laatste inzichten in 2020 zal plaatsvinden (De Plantage).

Op basis van de actualisatie is voor 2020 sprake van een voorziene doorbelasting van € 188.250 aan interne plankosten. Ten opzichte van de Programmabegroting 2020 betreft het een toename van € 27.698 voor de jaarschijf 2020. Dit effect wordt in de Programmabegroting verwerkt. In meerjarenperspectief is juist sprake van een lagere toerekening. Over de periode 2021-2023 gaat het per saldo om een voorziene afname van € 83.000. Daartegenover staat dat het in exploitatie nemen van voorziene projecten, bijvoorbeeld Mastenbroek 2, naar verwachting zal resulteren in een hogere toerekening.



Interne plankosten	2019	2020	2021	2022	2023	Totaal
Toerekenbaar conform actualisatie 2020	166.786	188.250	80.000	36.000	22.000	493.036
Toerekenbaar conform Programmabegroting	299.660	160.552	114.802	70.302	35.802	681.118
<b>Totaal</b>	<b>-132.874</b>	<b>27.698</b>	<b>-34.802</b>	<b>-34.302</b>	<b>-13.802</b>	<b>-188.082</b>



## 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 vennootschapsbelasting-last 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.

In 2019 werd rekening gehouden met een vennootschapsbelasting-last van ongeveer € 340.000 over 2019 t/m 2022. Over 2019 (realisatie) en over 2020 t/m 2022 (ramingen actualisatie 2020) is naar verwachting sprake van een fiscaal verlies en zal de vennootschapsbelasting-last daarmee nihil zijn.

## 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 uit 2010 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 2020;
- 3% van de per 1 januari 2020 nog voorziene kosten;
- 5% van de per 1 januari 2020 nog voorziene opbrengsten.

Het totaal van bovengenoemde posten wordt verminderd met de in de grondexploitaties opgenomen posten onvoorziene kosten 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
Locaties Leusden-Zuid	GREX	-17.495	38.527	0
Hamersveldseweg 136 e.o.	GREX	146.526	20.742	125.784
Valleipark	GREX	17.855	81.984	0
Tankstation Groen Zoom	GREX	-770	9.000	0
Larikslaan	GREX	193.677	34.241	159.435
De Buitenplaats	GREX	737.176	28.109	709.067
De Plantage	FAC	57.201	65.652	0
Groot Agteveld	FAC	57.003	53.540	3.463
<i>De Biezenkamp</i>				
- actieve grondexploitatie	GREX	-27.576	62.004	0
- faciliterende exploitatie	FAC	189.493	75.879	113.615
- vastgoedexploitatie	MVA	93.913	25.311	68.603
<b>Totaal</b>		<b>1.447.001</b>	<b>494.989</b>	<b>1.179.966</b>
Stelpost overige risico's				600.000
<b>Benodigde weerstandscapaciteit</b>				<b>1.779.966</b>

Uit de tabel komt naar voren dat de benodigde weerstandscapaciteit van het Grondbedrijf ongeveer € 1,8 miljoen bedraagt. Bij de actualisatie in 2019 kwam de berekening uit op ongeveer € 2,0 miljoen. De afname is te relateren aan de voortgang van de projecten, ofwel lagere boekwaarden en minder voorziene kosten en opbrengsten. In de bijlage is een uitgebreide tabel opgenomen ten aanzien van de berekening van de benodigde weerstandscapaciteit.

### Risicoanalyse

Bij de actualisatie in 2020 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 niet worden meegenomen.

Voornoemde methodiek resulteert per exploitatie in een gewogen risico-effect. Dit effect is vervolgens afgezet





tegen de opgenomen post onvoorziene kosten. Deze post is feitelijk een eerste buffer om risico's op te vangen. Voor de meeste exploitaties is de post onvoorziene kosten voldoende om het gewogen risico-effect volledig te dekken. Op totaalniveau gaat het daarom om een beperkt risicoprofiel van € 274.000 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 in de huidige bestemming. Conform het BBV dient dan een (nadere) afwaardering plaats te vinden. Vorig jaar is echter een taxatie uitgevoerd waaruit blijkt dat het niet noodzakelijk is om de strategische gronden af te waarden. Zelfs in een extreem afwaarderingsscenario tot een minimale agrarische waarde van € 6 per m<sup>2</sup> zal de marktwaarde hoger liggen dan de boekwaarde. Voor de strategische gronden 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 2020 zijn de geactiveerde planvoorbereidingskosten ongeveer € 58.000. Uitgaande van een kleine kans van optreden (25%) dat de planvoorbereidingskosten moeten worden afgeboekt, is het gewogen risico-effect bepaald op € 14.000.
- 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. Om die reden is voor de vennootschapsbelasting geen risicobedrag opgenomen.
- 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 € 438.000 (€ 274.000 + € 14.000 + € 150.000). Dit is beduidend lager dan het risicoprofiel van ongeveer € 1,8 miljoen, welke volgt uit methodiek conform de door de raad vastgestelde Nota Risicomanagement (IFLO-norm + vast bedrag van € 600.000). Voor de benodigde weerstandscapaciteit van het Grondbedrijf wordt aangesloten bij het bedrag van € 1,8 miljoen. Hiermee is dus sprake van voldoende buffer om nadelige risico-effecten op te kunnen vangen.

# 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 zoveel de boekwaarde hoger is dan de verwachte marktwaarde en het opvangen van onvoorzien 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, is voor de komende jaren tevens het verloop van de reserve in beeld gebracht.

Algemene Reserve Grondbedrijf		2019	2020	2021	2022	2023
1.	Stand per 1-1 (bruto)	7.061.878	4.997.646	2.050.321	1.832.493	1.980.403
2.	Verliesvoorzieningen per 1-1	3.053.000	2.426.000	214.000	0	0
3.	Reserveringen per 1-1	102.654	0	0	0	0
4.	Stand per 1-1 (netto)	3.906.224	2.571.646	1.836.321	1.832.493	1.980.403
5.	Mutaties verliesvoorzieningen	-627.000	-2.212.000	-214.000	0	0
6.	Resultaatnemingen	330.000	-2.202.643	320.142	310.609	517.379
7.	Onttrekkingen	-401.468	-176.000	-177.200	-162.700	-155.000
8.	Dotaties Reserve Bovenwijkse Voorzieningen	0	-568.682	-360.770	0	-351.498
9.	Dotaties Algemene Reserve	-1.900.000	0	0	0	0
10.	Stortingen	9.891	0	0	0	0
11.	Stand per 31-12	2.571.646	1.836.321	1.832.493	1.980.403	1.991.283

Weerstandsvermogen		2019	2020	2021	2022	2023
A	Aanwezige weerstandscapaciteit per 1-1	3.906.224	2.571.646	1.836.321	1.832.493	1.980.403
B	Benodigde weerstandscapaciteit	2.014.291	1.779.966	1.597.749	648.389	600.000
C	Resultaat weerstandsvermogen	1.891.933	791.680	238.572	1.184.105	1.380.403
D	Ratio weerstandsvermogen	1,94	1,44	1,15	2,83	3,30

## Conclusie

Uit de berekening van de benodigde weerstandscapaciteit blijkt dat de Algemene Reserve Grondbedrijf bij gelijkblijvende uitgangspunten toereikend is om het risicoprofiel af te dekken. Per 1 januari 2020 is namelijk sprake van een ratio van 1,44. Dit komt overeen met de kwalificatie 'ruim voldoende'. Het is de verwachting dat de ratio de komende jaren zal toenemen (met uitzondering van 2021). De gemeenteraad heeft in 2010 vastgesteld om voor het Grondbedrijf te streven naar een ratio van 1,00 met een toegestane bovengrens van 1,20. Aangezien de huidige ratio hierboven ligt, zal bij de Voorjaarsnota 2020 een voorstel worden gedaan op welke wijze wordt omgegaan met het surplus binnen het weerstandsvermogen van de ARG. Dit surplus bedraagt ongeveer € 800.000.

## 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 5.
3. Dit zijn de reserveringen per 1 januari en in opvolgende jaren gesaldeerd met de mutaties.



4. Dit is de netto stand per 1 januari van de genoemde jaren inclusief de reeds getroffen verliesvoorzieningen en reserveringen.
5. Dit zijn de mutaties in de verliesvoorzieningen. Bij de actualisatie 2020 betreft het per saldo een vrijval van de verliesvoorzieningen van € 627.000, hetgeen in de Jaarrekening 2019 wordt verwerkt. Bij de mutaties vanaf 2020 gaat het enerzijds om prijspeelaanpassingen. Onder gelijkblijvende omstandigheden neemt de netto contante waarde namelijk elk jaar toe met de disconteringsvoet van 2,0%. Anderzijds is sprake van het afsluiten van grondexploitaties waarbij het negatieve resultaat ten laste van de voorziening wordt gebracht. In onderstaande tabel zijn de gevolgen van prijspeelaanpassingen en het afsluiten van projecten verwerkt.

Mutaties verliesvoorzieningen	2020	2021	2022	2023
De Buitenplaats	4.000	-214.000	0	0
De Biezenkamp (FAC-deel)	-2.167.000	0	0	0
De Biezenkamp (MVA-deel)	-49.000	0	0	0
<b>Totaal</b>	<b>-2.212.000</b>	<b>-214.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

6. Dit zijn de resultaatnemingen. In 2019 komen de tussentijdse winstnemingen in totaal uit op € 330.000. Vanaf 2020 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	2020	2021	2022	2023
Locaties Leusden-Zuid	40.108	0	0	0
Hamersveldseweg 136 e.o.	0	159.934	0	0
Valleipark	0	378.610	0	0
Tankstation Groen Zoom	1	1	0	0
Larikslaan	0	0	17.136	0
De Buitenplaats	0	-218.403	0	0
De Plantage	0	0	0	517.379
Groot Agteveld	0	0	293.473	0
De Biezenkamp	-2.242.753	0	0	0
<b>Totaal</b>	<b>-2.202.643</b>	<b>320.142</b>	<b>310.609</b>	<b>517.379</b>

7. Dit zijn de onttrekkingen die worden gedaan aan de ARG. In 2019 gaat het om een bedrag van ongeveer € 401.000, mede ten behoeve van het algemeen beheer van het Grondbedrijf en rentecompensatie. De BBV-wijzigingen in 2016 hadden voor de gemeente Leusden namelijk tot gevolg dat geen rente meer kon worden toegerekend aan de grondexploitaties en daarmee een negatief effect op de begroting. Om het negatieve renteresultaat te dekken, is besloten tot een aantal incidentele onttrekkingen uit de ARG. In 2019 gaat het om een bedrag van € 66.200. Wat betreft de Vennootschapsbelasting wordt voor de komende jaren een fiscaal verlies voorzien. De voorziene bedragen voor de Vennootschapsbelasting aanslag zijn derhalve € 0. In 2019 gaat het verder om uitgaven voor het afronden van het project De Schammer en een onttrekking van € 102.654 ten aanzien van 'Binnen in het Buitengebied'. Hiervoor is de afgelopen jaren een restantbudget gereserveerd binnen de Algemene Reserve Grondbedrijf. Conform raadsbesluit bij de actualisatie in 2019 is het restantbudget in 2019 onttrokken aan de Algemene Reserve Grondbedrijf en voor hetzelfde bedrag als aangewezen bestemming toegevoegd aan de Algemene Reserve.



Onttrekkingen	2019	2020	2021	2022	2023
Nakomende lasten grondexploitaties					
Rentecompensatie	66.200	21.000	22.200	7.700	
Algemeen beheer	181.741	155.000	155.000	155.000	155.000
Vpb-aanslag	50.121	0	0	0	0
De Schammer	752				
Binnen in het Buitengebied	102.654				
<b>Totaal</b>	<b>401.468</b>	<b>176.000</b>	<b>177.200</b>	<b>162.700</b>	<b>155.000</b>

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 onderstaande tabel zijn de voorziene afdrachten opgenomen waarbij het jaar van afdracht veelal gelijk is aan de voorziene einddatum van de bijbehorende grondexploitatie.

Dotaties	2020	2021	2022	2023
Afdracht Locaties Leusden-Zuid	76.696			
Afdracht Hamersveldseweg 136 e.o.		160.770		
Afdracht Valleipark		200.000		
Afdracht De Plantage				351.498
Afdracht Groot Agteveld	491.986			
<b>Totaal</b>	<b>568.682</b>	<b>360.770</b>	<b>0</b>	<b>351.498</b>

9. Dit betreffen de dotaties aan de Algemene Reserve. Bij de Voorjaarsnota 2019 is besloten om een bedrag van € 1,9 miljoen te onttrekken.
10. Dit zijn de stortingen die worden gedaan in de Algemene Reserve Grondbedrijf. In 2018 gaat het om opbrengsten uit tijdelijk beheer van de strategische gronden (onder meer Mastenbroek II).
11. Dit is de stand per 31 december van de genoemde jaren.

#### 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

---

Onderliggend 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 2019 over het algemeen conform planning verlopen en een verbetering van het exploitatieresultaat laten zien.

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. In 2019 dient bij grondexploitaties Locaties Leusden-Zuid Biezenkamp en Valleipark een tussentijdse winst te worden genomen voor een totaalbedrag van € 330.000. Het grootste gedeelte van deze tussentijdse winstneming wordt gerealiseerd in de exploitatie Locaties Leusden-Zuid.

Op portefeuilleniveau is sprake van een negatief resultaat van afgerond € 1,1 miljoen op netto contante waarde. Exclusief project De Biezenkamp gaat het echter om een positief resultaat van ongeveer € 1,1 miljoen. Ten opzichte van de actualisatie in 2019 gaat het om een aanzienlijke verbetering van het resultaat. Dit heeft met name te maken met de waarderingen van de grondexploitatie De Buitenplaats en de faciliterende exploitaties Groot Agteveld en de Biezenkamp. Bij deze projecten valt een gedeelte van de getroffen verliesvoorziening ter hoogte van € 627.000 vrij.

De geactualiseerde risicoanalyse resulteert op basis van de methodiek in de Nota Risicomanagement uit 2010 in een risicoprofiel van ongeveer € 1,8 miljoen. Dit betreft een afname ten opzichte van de actualisatie in 2019, waarbij het risicoprofiel nog uitkwam op ongeveer € 2,0 miljoen. De afname is te relateren aan de voortgang van de projecten, ofwel lagere boekwaarden en minder voorziene kosten en opbrengsten.

Het risicoprofiel van ongeveer € 1,8 miljoen is aangemerkt als benodigde weerstandscapaciteit in de Algemene Reserve Grondbedrijf (ARG). Bij gelijkblijvende uitgangspunten is de Algemene Reserve Grondbedrijf toereikend om dit risicoprofiel af te dekken. Per 1 januari 2020 is namelijk sprake van een ratio van 1,44. Dit komt overeen met de kwalificatie 'ruim voldoende'. De gemeenteraad heeft in 2010 vastgesteld om voor het Grondbedrijf te streven naar een ratio van 1,00 met een toegestane bovengrens van 1,20. Aangezien de huidige ratio hierboven ligt, zal bij de Voorjaarsnota 2019 een voorstel worden gedaan op welke wijze wordt omgegaan met het surplus binnen het weerstandsvermogen van de Algemene Reserve Grondbedrijf. Dit surplus bedraagt ongeveer € 0,8 miljoen.

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 vennootschapsbelasting-last dan oorspronkelijk was geraamd. Over 2019 en verder is naar verwachting sprake van een fiscaal verlies en zal de vennootschapsbelasting-last daarmee nihil zijn.



Deze rapportage is opgesteld met als peildatum 1 januari 2020 en voor het uitbreken van de coronacrisis. De effecten en de economische gevolgen van de coronacrisis zijn dan ook niet opgenomen in deze rapportage. Na het maken van een impact analyse van de coronacrisis op de exploitaties zal hierover gerapporteerd worden in samenhang met de overige financiële effecten die deze crisis voor de gemeente heeft. Deze verantwoording vindt plaats in de jaarstukken 2019 en wel in het bijzonder in het jaarverslag bij de paragraaf Weerstandsvermogen en risicobeheersing en in de jaarrekening in een apart hoofdstuk "Gebeurtenissen na balansdatum". Parallel daaraan zullen, als in de loop van 2020 meer duidelijk ontstaat over economische effecten van de crisis, de exploitaties overeenkomstig worden aangepast.

## Besluiten

1. Vast te stellen het rapport 'Actualisatie Grondexploitaties 2020';
2. Vast te stellen het herziene niveau van de verliesvoorzieningen voor grondcomplexen van in totaal € 2.426.000;
3. In te stemmen met het nemen van tussentijdse winsten op grondexploitaties Locaties Leusden-Zuid, Biezenkamp en Valleipark voor een bedrag van totaal € 330.000 ten gunste van de Algemene Reserve Grondbedrijf;
4. De gevolgen voor de Programmabegroting 2020 te verwerken met bijgevoegde begrotingswijziging;
5. In te stemmen met het proces om bij de Voorjaarsnota 2020 een integraal voorstel aan de gemeenteraad aan te bieden op welke wijze met het surplus in de Algemene Reserve Grondbedrijf wordt omgegaan.