

ACTUALISATIE GRONDEXPLOITATIES 2019



Gemeente Leusden



Actualisatie Grondexploitaties 2019

datum

09/04/2019

status

definitieve versie

portefeuillehouder

W.R. Vos

behandeld door

M. Langerak

Voorblad: deelplan 2 van Valleipark



Bestuurlijke samenvatting

Voor u ligt het rapport 'Actualisatie Grondexploitaties 2019'. 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 conform planning verlopen en een verbetering van exploitatieresultaten laten zien. Dit komt enerzijds tot uiting in het nemen van tussentijdse winsten op grondexploitaties Locaties Leusden-Zuid en Hamersveldseweg 136 voor een bedrag van € 174.000. Het komt anderzijds tot uiting in een verlaging van de verliesvoorzieningen voor de grondexploitaties met een negatief resultaat. De verlaging bedraagt per saldo ongeveer € 1,1 miljoen en is hoofdzakelijk te relateren aan een aanbestedingsvoordeel binnen grondexploitatie De Buitenplaats. Een uitzondering op het positieve beeld is grondexploitatie Valleipark. Voor dit project wordt namelijk voorgesteld om budget op te nemen voor de noodzakelijke sanering alsmede extra budget voor de planontwikkeling van fase 4. Dit resulteert in een afname van het voorziene resultaat van ongeveer € 750.000 op eindwaarde.

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 2018 daalt het berekende risicoprofiel namelijk van ongeveer € 2,9 miljoen naar ongeveer € 2,0 miljoen. Dit risicoprofiel is aangemerkt als benodigde weerstandscapaciteit in de Algemene Reserve Grondbedrijf (ARG). Bij gelijkblijvende uitgangspunten is de ARG toereikend om dit risicoprofiel af te dekken. Per 1 januari 2019 is namelijk sprake van een ratio van 1,94, wat overeenkomt met kwalificatie 'ruim voldoende'. Dit gemeente streeft echter naar een ratio van 1,00. Om die reden zal bij de Voorjaarsnota 2019 een voorstel worden gedaan op welke wijze wordt omgegaan met het surplus binnen het weerstandsvermogen van de ARG. Dit surplus bedraagt ongeveer € 1,9 miljoen.

In het kader van de vennootschapsbelasting is de gemeente in gesprek met de Belastingdienst. Het doel hiervan is het sluiten van een vaststellingsovereenkomst (VSO) waarin onder meer afspraken worden vastgelegd over de fiscale waardering. Indien met de Belastingdienst tot overeenstemming wordt gekomen over een VSO, dan kan dat leiden tot een lagere Vpb-last dan oorspronkelijk is geraamd.



Inhoudsopgave

1.	Inleiding.....	5
2.	Systematiek	6
3.	Marktontwikkelingen	9
4.	Rekenparameters	11
5.	Grondexploitaties	13
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
6.	Strategische gronden	32
6.1	Mastenbroek II	32
6.2	Restant buitengebied	32
7.	Projectresultaten	33
8.	Programmabegroting.....	36
9.	Vennootschapsbelasting	37
10.	Risicoanalyse	38
11.	Algemene Reserve Grondbedrijf	40
12.	Conclusies & Besluiten	43

1. Inleiding

Voor u ligt het rapport 'Actualisatie Grondexploitaties 2019'. 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 2018. Het rapport geeft de stand van zaken weer per 1 januari 2019 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 overzichtelijke 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 Vpb-plicht 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 2018. 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 2019 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 grondtransactiecijfers 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 2018. Onderstaand wordt kort toegelicht hoe de vergelijkingstabel moet worden gelezen. De begrippen van de rekensystematiek komen hierbij terug.

Resultaat	GREX 2018	GREX 2018 op prijspeil 2019	GREX 2019	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 2018		GREX 2019	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 2018 (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 2018 (C1). Het resultaat wordt namelijk eerst vergelijkbaar gemaakt door de prijspeildatum te verschuiven naar 1 januari 2019 (C2). Hierbij wordt feitelijk het resultaat van de actualisatie in 2018 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 2018 en D2 in 2019). 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 2018 en E2 in 2019), 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 FAC-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.

Geheime bijlage

Bij het rapport is een geheime bijlage toegevoegd. In deze bijlage wordt relevante projectinformatie weergegeven waarvan openbaarheid schadelijk zou kunnen zijn voor de (onderhandelings)positie van de gemeente. Het gaat hierbij met name om informatie over cashflows, budgetten en risico's.

3. Marktentwikkelingen

Marktsituatie en vooruitzicht

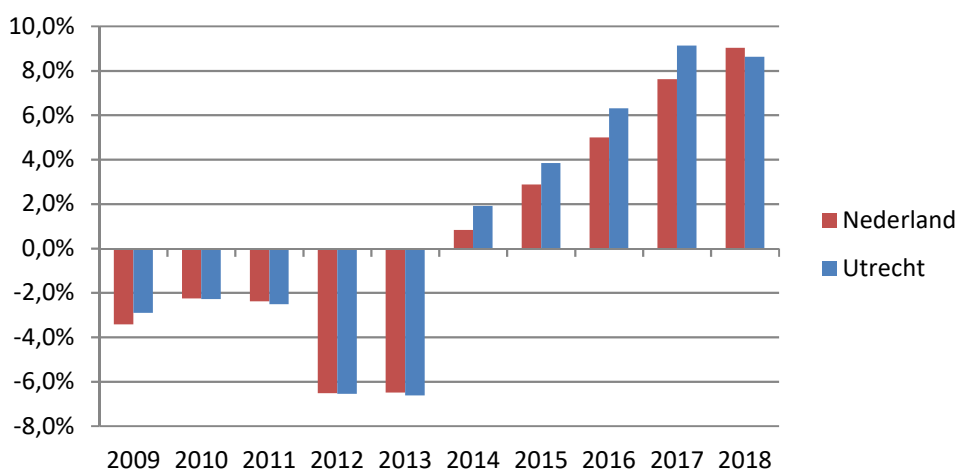
Sinds 2014 is de algehele economische tendens te beschrijven als een opgaande lijn. Volgens cijfers van het CBS is de omvang van de Nederlandse economie in 2018 met gemiddeld 2,6% gestegen. De onderlinge samenhang tussen de conjunctuur en de vastgoedmarkten is complex, maar in de afgelopen jaren is sprake geweest van stijgende prijzen, een hogere bouwproductie en meer transacties. In 2018 is de druk op de woningmarkt echter fors toegenomen en lijkt de grens van de groei op korte termijn te worden bereikt. Het aanbod koopwoningen is met 22% namelijk sterk afgenomen in 2018 en de betaalbaarheid is verder onder druk komen te staan, met name voor starters en middeninkomens (NVM). In zowel 2017 als 2018 zijn circa 70.000 nieuwbouwwoningen vergund, maar dit is nog steeds onvoldoende om het huidige tekort op de woningmarkt op te lossen. Het is de verwachting dat de bouwproductie verder stagneert door een tekort aan vakmensen, bouwgrond en bouwmaterialen.

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. De gemiddelde prijs van een bestaande woning kwam in het 4e kwartaal 2018 uit op een recordniveau van 298.000 euro (NVM). Dat is 10,3% meer dan een jaar eerder. De gemiddelde verkoopprijs van een nieuwbouwwoning steeg in 2018 zelfs met 14% tot 361.000 euro (NVM).

Regionale context

In onderstaande grafiek is ingezoomd op de regionale context van de prijsontwikkeling van bestaande woningen in de afgelopen tien jaar. 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 63.000 woningen in 2017 en 66.000 woningen in 2018 (CBS). Door gebrek aan nieuwbouw kampt Nederland echter met een aanzienlijk en oplopend woningtekort.

Overige vastgoedmarkten

De vraag naar kantoorruimte in Nederland is in 2018 goed op peil gebleven. In totaal werd 1,2 miljoen m² verhuurd en verkocht. Daarmee lag de opname op nagenoeg hetzelfde niveau als een jaar eerder. In de categorie nieuwbouw werd slechts 100.000 m² opgenomen, terwijl zo'n 675.000 m² aan de voorraad werd onttrokken door sloop en bestemmingswijziging. Als gevolg van alle ontwikkelingen liep het aanbod aan kantoorruimte terug tot 6 miljoen m² eind 2018, wat overeenkomt met circa 13% van de voorraad. Ultimo 2017 stond nog 6,8 miljoen m² te huur of te koop (14% van de voorraad). Op het vlak van de huurprijzen was merkbaar dat de prijsniveaus buiten de Randstad onveranderd bleef.

De Nederlandse winkelmarkt had in 2018 te maken met een licht dalend aanbod en een fors lagere opname dan in 2017. Het totale aantal winkelmeters dat voor verhuur of verkoop beschikbaar was, daalde vorig jaar met 1,7% tot 2,1 miljoen m². Ook de leegstand als percentage van de voorraad nam verder af. De dalende winkelvoorraad speelde daarbij een belangrijke rol. Vorig jaar verdwenen in Nederland circa 2.300 winkels. Mede door verder stijgende internetaankopen en demografische ontwikkelingen blijft de situatie op de winkelmarkt moeizaam in de kleinere, regionale centra en kleine plaatsen. Hierdoor stonden de huurprijzen in zijn algemeenheid onder druk.

De positieve stemming op de Nederlandse bedrijfsruimtemarkt heeft ook in 2018 doorgezet. Het aanbod van bedrijfsruimten ging verder omlaag, al was de afname minder groot dan in voorgaande jaren. Het aanbod daalde met 6% en bedroeg eind 2018 circa 11,6 miljoen m². Ook aan de vraagzijde zette de dynamiek door. In 2018 werd in totaal bijna 6,7 miljoen m² bedrijfsruimte verhuurd en verkocht. Net als in 2017 vond op de bedrijfsruimtemarkt veel nieuwbouw plaats. Circa 20% van de totale opname was nieuwbouw, wat neerkomt op 1,3 miljoen m² bedrijfsruimte. De huurprijzen zijn licht gestegen in de regio's waar het aanbod is afgenomen en de vraag is gegroeid, zoals in de provincie Utrecht.

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 8,6% in 2018. Adviesbureau Metafoor verwacht voor 2019 daarentegen een stijging van de verwervingskosten van 1,5%-4% voor een gemiddelde locatie.
- Voor het bouw- en woonrijp maken zijn indices beschikbaar voor grond-, weg- en waterbouw (GWW). Het CBS rapporteerde in 2018 over een stijging van 2,3%. Men signaleerde ook een discrepantie tussen de bouwkostenindex en de aanbestedingenindex. Volgens Bouwkostenkompas stegen de bouwkosten in 2018 met 3,5%, terwijl er in de aanbestedingen een steilere curve zichtbaar was van 5,7% stijging. De verklaring hiervoor is dat de bouwkostenindex aangeeft hoe de directe kosten zich ontwikkelen, en de aanbestedingsindex vooral weergeeft hoe aanbestedingsresultaten worden beïnvloed door indirecte kosten. De aanbestedingsindex geeft momenteel vooral een krapte weer op de GWW-markt. Metafoor verwacht voor 2019 een stijging van de GWW-kosten van 2% tot 4%.
- Voor de plankosten kan de index cao-lonen voor de sector overheid (Bron: CBS) worden gehanteerd. In 2018 zijn de betreffende cao-lonen met ongeveer 3,2% gestegen.

Gelet op de onzekerheid in de ontwikkeling van de diverse indices, is het aanbevelenswaardig 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 2019-2021 een stijging van 1,5 tot 4%, maar sluit voor de langere termijn (vanaf 2022) ook aan op het langjarige gemiddelde inflatieniveau van 2%. Gelet op de relatief hoge stijging in 2018, de voorziene stijging in de periode 2019-2021 en de nog relatief korte looptijd van de grondexploitaties van de gemeente Leusden, zijn deze doorgerekend met een gemiddelde kostenstijging van 2,5% per jaar. In voorgaande jaren werd een percentage van 2% per jaar gehanteerd.

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 en bedrijventerreinen. Voor beide marktsectoren verwacht adviesbureau Metafoor op korte termijn een stijging van 2% tot 5% per jaar. Voor de lange termijn (vanaf 2022) 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 kavels wel aangepast naar prijspeil 1 januari 2019.



Rente

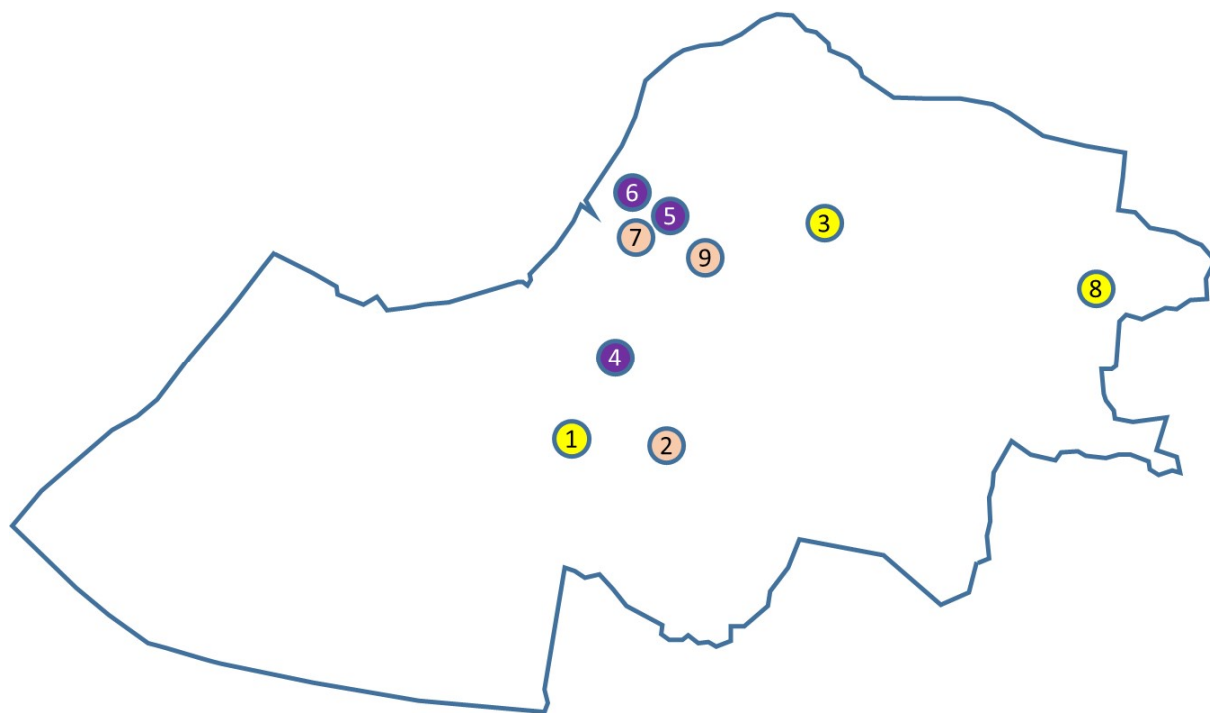
Conform de notitie Grondexploitaties moet het aan de grondexploitaties toe te rekenen rentetarief worden gebaseerd op de daadwerkelijk betaalde rente over het vreemd vermogen. Het is niet toegestaan om rente over het eigen vermogen toe te rekenen aan een grondexploitatie. Binnen de gemeente Leusden is 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. Naar verwachting worden alle gronden 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 vervuiling aangetroffen. Voor de sanering is een stelpost opgenomen van € 30.000.
- De aanbesteding van een groot deel van het bouw- en woonrijp maken van de diverse deellocaties heeft geleid tot een voordeel van ongeveer € 60.000.
- Op basis van een nieuwe capaciteitsraming is het budget voor plankosten met ongeveer € 35.000 naar beneden bijgesteld.

- De verkoopprijzen van de grond binnen deellocaties Groene Kruis-gebouw en Loysderhoek vallen als gevolg van aanbestedingen ongeveer € 95.000 hoger uit. Daarnaast is de risicoreservering ten aanzien van de vrije kavels komen te vervallen. Dit betreft een bedrag van circa € 110.000.

Resultaten

Resultaat	GREX 2018	GREX 2018 op prijspeil 2019	GREX 2019	Vershil
Nominale waarde	127.330		306.901	179.571
Eindwaarde	113.687		298.022	184.335
Netto contante waarde	107.130	109.272	286.449	177.177

Resultaat incl. tussentijdse winstnemingen	GREX 2018		GREX 2019	Vershil
Tussentijdse winstnemingen	0		91.000	91.000
Eindwaarde	113.687		389.022	275.335

Ten opzichte van 2018 is het voorziene exploitatieresultaat verbeterd naar ongeveer € 298.000 op eindwaarde. Daarnaast is conform de PoC-methode een tussentijdse winst genomen van € 91.000. Hiermee verbeterd het totaal voorziene projectresultaat ongeveer met € 275.000.

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 2018 zijn tevens gesprekken gevoerd met een ontwikkelde partij over de grondverkoop. Met deze partij is echter niet tot overeenstemming gekomen. De looptijd van de grondexploitatie is daarom met een jaar verlengd. In 2019 zal de locatie actief in de markt te koop worden gezet. De verkoopstrategie zal in samenwerking met een verkopend makelaar worden bepaald. Parallel aan het verkooptraject zal de procedure worden opgestart voor de noodzakelijke wijziging van het bestemmingsplan.

Wijzigingen

- Op basis van een nieuwe capaciteitsraming, de bestemmingsplanwijziging en de actieve verkoop is het budget voor plankosten met ongeveer € 57.000 opgehoogd.
- De post onvoorziene kosten is aangepast naar een reëler percentage over de nog te verwachten kosten. Dit resulteert in een voordeel van circa € 52.000.



Resultaten

Resultaat	GREX 2018	GREX 2018 op prijspeil 2019	GREX 2019	Vershil
Nominale waarde	288.550		190.929	-97.622
Eindwaarde	278.986		186.943	-92.043
Netto contante waarde	262.895	268.153	176.160	-91.992

Resultaat incl. tussentijdse winstnemingen	GREX 2018		GREX 2019	Vershil
Tussentijdse winstnemingen	0		83.000	83.000
Eindwaarde	278.986		269.943	-9.043

Ten opzichte van 2018 is het voorziene exploitatieresultaat verslechterd naar ongeveer € 187.000 op eindwaarde. De belangrijkste oorzaak ligt in de tussentijdse winstneming van € 83.000. Het totale projectresultaat neemt hierdoor slechts af met ongeveer € 9.000. De tussentijdse winstneming is conform de PoC-methode bepaald en is nog te relateren aan de in 2009 verkochte bedrijfskavels (het zuidelijke deel).

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). Het programma voor fase 4, gelegen ten zuiden van Jeu de Boulesclub De Hakhorst, moet nog worden ontwikkeld. 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.

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. Naar verwachting gaan deze woningen in het eerste kwartaal van 2019 in verkoop en zal de levering van de grond ook dit jaar plaatsvinden. Alle gemeentelijke vrije kavels in het project zijn in 2017 en 2018 geleverd aan de particuliere kopers. Het woonrijp maken van de openbare ruimte zal gefaseerd worden uitgevoerd in 2019 en 2020.

In 2019 zal de planontwikkeling voor fase 4 worden opgestart. Het programma voor deze fase is momenteel nog onduidelijk. Gelet op de planontwikkeling en momenteel nog aanwezige belemmerende geurcirkel is de verkoop van de gronden in fase 4 niet eerder voorzien dan in 2021. Daarbij speelt verder dat de locatie moet worden gesaneerd. In het verleden was namelijk sprake van een gemeentelijk stortterrein voor bouw- en sloopafval. Tot dusver was voor de sanering geen middelen opgenomen in de grondexploitatie of algemene dienst. Bij de huidige actualisatie is op basis van de saneringsvariant 'ontgraven en zeven' een budget opgenomen van € 500.000.

Wijzigingen

- Het restantbudget voor sloop is komen te vervallen aangezien er geen te slopen opstallen meer aanwezig zijn. Dit levert een voordeel op van ongeveer € 62.000.
- Ten aanzien van de sanering in fase 4 is een stelpost opgenomen. Inclusief voorziene kostenstijging is een noodzakelijk budget bepaald van circa € 516.000.
- In de grondexploitatie was sprake van een beperkt plankostenbudget, mede gelet op de afronding van fase 3 en de op te starten planontwikkeling voor fase 4. Op basis van een capaciteitsraming is het budget daarom opgehoogd met ongeveer € 209.000.
- Een post onvoorziene kosten is opgenomen, zijnde een reëel percentage over de nog te verwachten kosten. Dit resulteert in een nadeel van circa € 58.000.
- De verwachte grondopbrengst in fase 4 is bijgesteld op basis van een (theoretisch) gemiddeld programma. Het effect hiervan is ongeveer € 35.000 nadelig. Op het moment dat duidelijkheid bestaat over het te ontwikkelen programma kan de verwachte grondopbrengst concreet worden gemaakt.

Resultaten

Resultaat	GREX 2018	GREX 2018 op prijspeil 2019	GREX 2019	Vershil
Nominale waarde	790.119		69.711	-720.407
Eindwaarde	769.904		18.537	-751.367
Netto contante waarde	725.498	740.008	17.126	-722.882

Resultaat incl. tussentijdse winstnemingen	GREX 2018		GREX 2019	Vershil
Tussentijdse winstnemingen	2.481.000		2.481.000	0
Eindwaarde	3.250.904		2.499.537	-751.367

Ten opzichte van 2018 is het voorziene exploitatieresultaat verslechterd naar ongeveer € 19.000 op eindwaarde. Dit komt grotendeels door het (extra) opnemen van budget voor sanering en planontwikkeling. Aangezien vorig jaar reeds tussentijds winst is genomen, komt het totale project uit op een voorzien resultaat van € 2,5 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

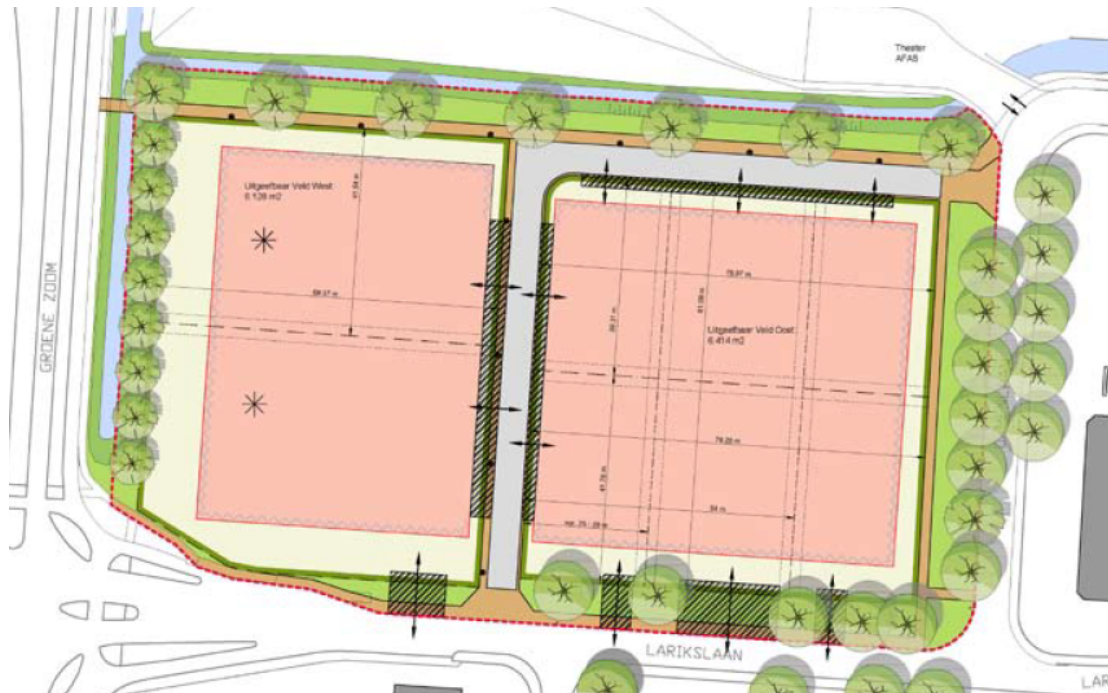
Ten opzichte van de vorige actualisatie hebben zich geen noemenswaardige wijzigingen voorgedaan.

Resultaten

Resultaat	GREX 2018	GREX 2018 op prijspeil 2019	GREX 2019	Vershil
Nominale waarde	0		1	1
Eindwaarde	0		1	1
Netto contante waarde	0	0	1	1

Resultaat incl. tussentijdse winstnemingen	GREX 2018		GREX 2019	Vershil
Tussentijdse winstnemingen	39.389		39.389	0
Eindwaarde	39.389		39.390	1

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 m² aan ASB Bandenservice. Tevens is onder voorbehoud overeenstemming bereikt over de verkoop van ongeveer 2.900 m² aan de westzijde van het terrein. Naar verwachting kan deze grond in 2019 aan de koper worden geleverd. Aan de oostzijde resteren thans nog 2 te verkopen bedrijfskavels van ongeveer 1.200 m² en 3.000 m². De laatstgenoemde kavel wordt tot eind 2020 verhuurd ten behoeve van tijdelijke parkeerplaatsen voor de nieuwbouw van het AFAS Experience Center. De verkoop van deze kavel zal dus niet eerder kunnen plaatsvinden dan in 2021. Het bouw- en woonrijp maken van het terrein zal gefaseerd worden uitgevoerd.

Wijzigingen

- De budgetten voor het bouw- en woonrijp maken zijn als gevolg van meerwerk opgehoogd met ongeveer € 18.000.
- De grondopbrengsten zijn primair verhoogd op basis van de overeengekomen verkoop van de bedrijfskavel aan de westzijde en de aanpassing van uitgifteprijzen naar prijspeil 2019. Tegelijkertijd is echter ten aanzien van de nog te verkopen kavels een onderhandelingsbuffer opgenomen. Per saldo is het effect op de voorziene grondopbrengsten nagenoeg neutraal.



Resultaten

Resultaat	GREX 2018	GREX 2018 op prijspeil 2019	GREX 2019	Vershil
Nominale waarde	34.497		22.805	-11.692
Eindwaarde	16.328		7.721	-8.608
Netto contante waarde	15.085	15.387	7.276	-8.111

Resultaat incl. tussentijdse winstnemingen	GREX 2018		GREX 2019	Vershil
Tussentijdse winstnemingen	0		0	0
Eindwaarde	16.328		7.721	-8.608

Ten opzichte van 2018 is het voorziene exploitatieresultaat in beperkte mate verslechterd naar circa € 8.000 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. Naar verwachting wordt deze kavel in 2019 geleverd aan de koper. Alvorens de kavel uit te kunnen geven, dient het terrein bouwrijp te worden gemaakt. De aanbesteding van het bouw- en woonrijp maken heeft derhalve plaatsgevonden en is begin februari definitief gegund. Het bouw- en woonrijp maken zal gefaseerd worden uitgevoerd. Ten aanzien van de nog resterende bedrijfskavels van ongeveer 8.000 m² en 900 m² is momenteel nog geen concreet zicht op verkoop. Wel is de gemeente in gesprek met Schipper Bosch. Als oorspronkelijke eigenaar van de grond heeft deze partij namelijk nog een bouwclaim van 2 kantoreneenheden. Op dit moment wordt onderzocht of de bouwclaim met een ander programma en op een andere locatie in de gemeente kan worden ingevuld.

Wijzigingen

- Het budget voor sanering is enigszins opgehoogd in verband met aangetroffen vervuiling. Het effect is circa € 24.000 negatief.

- Naar aanleiding van de aanbesteding van het bouw- en woonrijp maken is het noodzakelijke budget naar beneden bijgesteld met ongeveer € 895.000. Een deel hiervan (€ 111.000) is als post onvoorziene kosten weer opgenomen. Per saldo gaat het echter wel om een voordeel van ongeveer € 784.000. Een deel van de verklaring is dat een aantal werkzaamheden in de oorspronkelijke raming niet worden uitgevoerd, zoals het treffen van een voorziening voor de gasleiding. Ook qua grondwerk is sprake van een positief effect als gevolg van een verbeterde grondbalans. Desalniettemin lijkt de bestekraming aan de voorzichtige kant geweest te zijn.
- Op basis van een capaciteitsraming kan het budget voor plankosten met ongeveer € 56.000 worden verlaagd.
- Binnen het project is sprake van een efficiëntere verkaveling. Dit betekent minder snijverlies en een hoger aantal vierkante meters aan uitgeefbare gronden. Daarnaast zijn de uitgifteprijzen aangepast naar prijspeil 2019. De voorziene grondopbrengsten vallen hierdoor per saldo € 207.000 hoger uit.

Resultaten

Resultaat	GREX 2018	GREX 2018 op prijspeil 2019	GREX 2019	Vershil
Nominale waarde	-1.433.613		-435.617	997.996
Eindwaarde	-1.465.772		-460.236	1.005.536
Netto contante waarde	-1.354.147	-1.381.230	-433.691	947.539

Resultaat incl. tussentijdse winstnemingen	GREX 2018		GREX 2019	Vershil
Tussentijdse winstnemingen	0		0	0
Eindwaarde	-1.465.772		-460.236	1.005.536

Ten opzichte van 2018 is het voorziene exploitatieresultaat aanzienlijk verbeterd. Wel is nog steeds sprake van een negatieve saldo op eindwaarde, ongeveer € 460.000. Als gevolg van de verbetering van het resultaat, valt een groot deel van de getroffen verliesvoorziening vrij. Deze muteert van € 1.354.000 naar € 434.000, hetgeen neerkomt op een vrijval van € 920.000.

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 9 van de in totaal 25 kavels in het plangebied verkocht en geleverd. Daarnaast zijn meerdere kavels onder optie. Het is de verwachting dat de uitgifte nog zeker tot en met 2022 zal voortduren. Verder heeft Van Wijnen verzocht om een wijziging van het bestemmingsplan zodat de 4 woon-werkkavels kunnen worden verkocht als reguliere woonkavels. Hiervoor zal de gemeente een aanvullende overeenkomst sluiten en het verplichte kostenverhaal regelen. Hierna zal de bestemmingsplanprocedure worden opgestart.

Wijzigingen

- In verband met de langere looptijd van het project is het plankostenbudget opgehoogd met ongeveer € 7.000.
- 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.
- Als gevolg van de jaarlijkse indexering van de exploitatiebijdragen is het de verwachting dat de opbrengsten ongeveer € 13.000 hoger uitvallen.



Resultaten

Resultaat	FAC 2018	FAC 2018 op prijspeil 2019	FAC 2019	Verschil
Nominale waarde	475.915		502.312	26.397
Eindwaarde	469.571		494.871	25.300
Netto contante waarde	433.811	442.487	457.184	14.697

Ten opzichte van 2018 is het voorziene exploitatieresultaat verbeterd naar ongeveer € 495.000 op eindwaarde.

5.8 Groot Agteveld



► Vogelvucht 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

Anno 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. Het is de verwachting dat de bouw van de woningen in april van dit jaar gaat starten. De voorbereidingen voor de laatste velden 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 is een afdracht voor bovenwijkse voorzieningen opgenomen, i.c. voor de herinrichting van de Hessenweg. De exploitatiebijdrage die de gemeente hiervoor ontvangt wordt niet geïndexeerd. Het ligt derhalve voor de hand dat ook het budget (de afdracht) niet wordt geïndexeerd. Dit levert een voordeel op van ongeveer € 51.000.

- De post onvoorziene kosten is bijgesteld aan de hand van een reëel percentage over de nog te verwachten kosten. Het positieve effect is circa € 123.000.
- Bij de raming van de opbrengsten was een deel van de door de Alliantie te betalen exploitatiebijdrage dubbel gerekend. Bij de huidige actualisatie heeft een correctie plaatsgevonden. Dit resulteert in een negatief effect van ongeveer € 146.000.

Resultaten

Resultaat	FAC 2018	FAC 2018 op prijspeil 2019	FAC 2019	Vershil
Nominale waarde	-151.652		-190.218	-38.566
Eindwaarde	-232.353		-203.840	28.513
Netto contante waarde	-202.277	-206.323	-188.316	18.006

Ten opzichte van 2018 is het voorziene exploitatieresultaat verbeterd met ongeveer € 29.000. Wel is nog steeds sprake van een negatieve saldo op eindwaarde, ongeveer € 204.000. Als gevolg van de verbetering van het voorziene resultaat, valt een deel van de getroffen verliesvoorziening vrij. Deze muteert van € 202.000 naar € 188.000, hetgeen neerkomt op een vrijval van € 14.000.

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 (MVA-deel).

Voortgang

Binnen het GREX-deel wordt in 2019 de verkoop van de voormalige schoollocatie De Rossenberg voorzien 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 in 2018 verkocht. De bouw is echter nog niet gestart omdat ten aanzien van het vastgestelde bestemmingsplan beroep is ingesteld bij de Raad van State. Vooruitlopend op de uitspraak van de Raad van State is Heijmans al wel gestart met het bouwrijp maken van de locatie. 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 zijn alle vastgoedpanden eind 2019 verkocht.

GREX-deel

Wijzigingen

- Het budget voor planschade is naar beneden bijgesteld met ongeveer € 37.000.
- Een post onvoorziene kosten is opgenomen, zijnde een reëel percentage over de nog te verwachten kosten. Dit resulteert in een nadeel van circa € 74.000.
- De voorziene grondopbrengsten zijn verhoogd met ongeveer € 313.000 als gevolg van de contractueel opgenomen indexering en het doorbelasten van kosten voor het fiscaal bouwrijp maken.

Resultaten

Resultaat	GREX 2018	GREX 2018 op prijspeil 2019	GREX 2019	Vershil
Nominale waarde	-198.428		26.714	225.142
Eindwaarde	-202.305		24.353	226.659
Netto contante waarde	-186.899	-190.637	23.408	214.044

Resultaat incl. tussentijdse winstnemingen	GREX 2018		GREX 2019	Vershil
Tussentijdse winstnemingen	0		0	0
Eindwaarde	-202.305		24.353	226.659

Ten opzichte van 2018 is het voorziene exploitatieresultaat van het GREX-deel met ongeveer € 227.000 verbeterd. Hierdoor is thans sprake van een positief saldo en valt de getroffen verliesvoorziening op het GREX-deel van € 187.000 volledig vrij. Gelet op het nog resterende risicoprofiel is het conform de PoC-methode niet noodzakelijk om tussentijds winst te nemen.

FAC-deel

Wijzigingen

- Op basis van een nieuwe capaciteitsraming is het budget voor plankosten met circa € 42.000 verlaagd.
- Het budget voor planschade is naar beneden bijgesteld met ongeveer € 46.000.
- Op basis van de indexatie-afspraken met Heijmans moet het budget voor de gemeentelijke bijdrage voor investeringen in het openbaar gebied worden opgehoogd met circa € 71.000.
- De post onvoorziene kosten is bijgesteld aan de hand van een reëel percentage over de nog te verwachten kosten. Het positieve effect is circa € 182.000.
- Alle overige opbrengsten zijn gerealiseerd en vallen ongeveer € 93.000 lager uit dan geraamd. Hieronder valt onder meer een bijdrage van Beweging 3.0 en vergoedingen voor opgestelde en in procedure gebrachte bestemmingsplannen.

Resultaten

Resultaat	FAC 2018	FAC 2018 op prijspeil 2019	FAC 2019	Vershil
Nominale waarde	-2.560.392		-2.444.268	116.125
Eindwaarde	-2.571.242		-2.456.770	114.472
Netto contante waarde	-2.375.430	-2.422.939	-2.361.371	61.568

Ten opzichte van 2018 is het voorziene resultaat van het FAC-deel verbeterd met ongeveer € 114.000 op eindwaarde. Als gevolg van deze verbetering, valt een deel van de getroffen verliesvoorziening vrij. Deze muteert van € 2.375.000 naar € 2.361.000, hetgeen neerkomt op een vrijval van € 14.000.

MVA-deel

Wijzigingen

- De voorziene exploitatiekosten zijn naar beneden bijgesteld aangezien een deel van de vastgoedpanden in 2018 zijn verkocht. Dit levert een voordeel op van circa € 77.000.
- Een post onvoorziene kosten is opgenomen, zijnde een reëel percentage over de nog te verwachten kosten. Dit resulteert in een nadeel van ongeveer € 26.000.
- In de allonges uit 2014 en 2016 zijn twee geldelijke voordelen voor de gemeente benoemd. Deze worden conform afspraak gecorrigeerd op het met Heijmans te verrekenen exploitatiesaldo. Bij de voorgaande actualisatie was dit echter nog niet meegenomen. De correctie resulteert in een negatief effect van ongeveer € 131.000.

Resultaten

Resultaat	MVA 2018	MVA 2018 op prijspeil 2019	MVA 2019	Verschil
Nominale waarde	29.371		-53.677	-83.048
Eindwaarde	25.861		-54.620	-80.482
Netto contante waarde	24.370	24.857	-52.499	-77.356

Ten opzichte van 2018 is het voorziene resultaat van het MVA-deel verslechterd met ongeveer € 80.000 op eindwaarde. Hierdoor is thans sprake van een negatieve saldo en dient een verliesvoorziening te worden getroffen. Dit komt neer op een bedrag van € 52.000.

Resultaten op totaalniveau

De conclusie op totaalniveau is dat het tekort op het project afneemt met ongeveer € 261.000 op eindwaarde. Wel is op totaalniveau nog steeds sprake van een negatieve saldo op eindwaarde, ongeveer € 2,5 miljoen. Als gevolg van de verbetering van het voorziene totaalresultaat, valt een deel van de getroffen verliesvoorziening vrij. Deze muteert op totaalniveau van € 2.562.000 naar € 2.413.000, hetgeen neerkomt op een vrijval van € 149.000.

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 geheime 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 woningen worden gerealiseerd. Het exacte aantal woningen alsmede de samenstelling van het programma moeten nog 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. Dit jaar zal de planontwikkeling opnieuw worden 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 de laatste woningen in Groot Agteveld in 2021 opgeleverd.

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 1/1/2019. Exclusief het gemengde project De Biezenkamp is op portefeuilleniveau sprake van een positief resultaat van ongeveer € 320.000 op netto contante waarde. Inclusief De Biezenkamp is het resultaat ongeveer € 2,1 miljoen negatief. In de tabel is een onderscheid gemaakt tussen actieve grondexploitaties (GREX), faciliterende exploitaties (FAC) en vastgoedexploitaties (MVA). Naar verwachting worden eind 2019 geen complexen afgesloten.

Resultaten	Type	Einddatum	Eindwaarde	Netto contante waarde
Locaties Leusden-Zuid	GREX	31-12-2020	298.022	286.449
Hamersveldseweg 136 e.o.	GREX	31-12-2021	186.943	176.160
Valleipark	GREX	31-12-2022	18.537	17.126
Tankstation Groen Zoom	GREX	31-12-2020	1	1
Larikslaan	GREX	31-12-2021	7.721	7.276
De Buitenplaats	GREX	31-12-2021	-460.236	-433.691
De Plantage	FAC	31-12-2022	494.871	457.184
Groot Agteveld	FAC	31-12-2022	-203.840	-188.316
Subtotaal				322.189
<i>De Biezenkamp</i>				
- actieve grondexploitatie	GREX	31-12-2020	24.353	23.408
- faciliterende exploitatie	FAC	31-12-2020	-2.456.770	-2.361.371
- vastgoedexploitatie	MVA	31-12-2020	-54.620	-52.499
Totaal inclusief De Biezenkamp				-2.068.273

Resultaatsnemingen

In 2018 zijn geen grondexploitaties afgesloten. Wel dient in 2018 bij een tweetal grondexploitaties tussentijdse winst te worden genomen voor een totaalbedrag van € 174.000. Het 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. Periodiek zal bij de vaststelling van de jaarrekening worden voorgesteld om tot tussentijdse winstnemingen over te gaan.

Tussentijdse winstnemingen	Type	Actualisatie 2019
Locaties Leusden-Zuid	GREX	91.000
Hamersveldseweg 136 e.o.	GREX	83.000
Totaal		174.000

Verliesvoorzieningen

Conform het BBV dient de gemeente een verliesvoorziening te treffen voor negatieve grondexploitaties ter grootte van het geprognosticeerde verlies op netto contante waarde. Op basis van de actualisatie valt per saldo een verliesvoorziening vrij van ongeveer € 1,1 miljoen.

Verliesvoorzieningen	Type	Actualisatie 2018	Actualisatie 2019	Vershil
De Buitenplaats	GREX	1.354.000	434.000	-920.000
Groot Agteveld	FAC	202.000	188.000	-14.000
<i>De Biezenkamp</i>				
- actieve grondexploitatie	GREX	187.000	0	-187.000
- faciliterende exploitatie	FAC	2.375.000	2.361.000	-14.000
- vastgoedexploitatie	MVA	0	52.000	52.000
Totaal		4.118.000	3.035.000	-1.083.000

Uit de tabel valt op te maken dat voor grondexploitatie De Buitenplaats sprake is van een grote wijziging. Dit heeft hoofdzakelijk te maken met een aanbestedingsvoordeel ten aanzien van het bouw- en woonrijp maken.

Strategische gronden

Onderstaand overzicht geeft de boekwaarden van de strategische gronden weer.

MVA	Boekwaarde 1-1-2019
Mastenbroek II	71.619
Restant buitengebied	120.794
Totaal	192.413

Conform de overgangsregeling van het 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 begin 2019 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 geheime 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. In onderstaande tabel zijn de boekwaarden per 1 januari 2019 opgenomen.

Planvoorbereidingskosten	Boekwaarde 1-1-2019
Herontwikkeling De Holm	0
Herontwikkeling De Leus	0
Herontwikkeling Klimrakker	0
Herontwikkeling Groenhouten	3.300
Mastenbroek II	0
Herontwikkeling Fila Tekna	0
Totaal	3.300



Uit de tabel valt op te maken dat in 2018 zeer beperkt kosten zijn gemaakt. Het is de verwachting dat de planontwikkeling voor de genoemde projecten in 2019 actiever 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.

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). De afgelopen jaren 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 BBV en de fiscale beoordeling van de grondexploitaties moet daarnaast nacalculatie plaatsvinden op basis van de gerealiseerde uren. Het is daarom de bedoeling dat methodiek van interne urenontwikkeling in 2019 zal wijzigen. Hierbij zal voor de begroting 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. Bij de actualisatie per 1 januari 2019 is reeds voorgesorteerd op de nieuwe methodiek door voor alle projecten capaciteitsramingen op te stellen. Hierbij is voor 2019 een begroot uurtarief gehanteerd van € 89 (inclusief overhead). Het gevolg van de aangepaste methodiek is dat altijd sprake zal zijn van een verschil tussen voorcalculatie (Programmabegroting) en nacalculatie (Jaarrekening).

In het boekjaar 2018 is een totaalbedrag van € 275.473 toegerekend aan de grondexploitaties en de Algemene Reserve Grondbedrijf. In de Programmabegroting 2018 werd op basis van de actualisatie in 2018 rekening gehouden met een bedrag van € 501.187. Dit houdt in dat de doorbelasting met € 225.714 lager uitvalt. De lagere doorbelasting is vooral het gevolg van een lagere toerekening van interne kosten voor voorbereiding, administratie en toezicht (VAT). Deze kosten zijn oorspronkelijk geraamd aan de hand van een percentage over de te verwachte kosten voor het bouw- en woonrijp maken. De gerealiseerde kosten voor projecten Valleipark en De Buitenplaats vallen in 2018 echter significant lager uit, wat van invloed is op de procentuele toerekening van de interne VAT-kosten. Dit komt enerzijds door een verschuiving van de kosten voor bouw- en woonrijp maken naar latere jaren, en anderzijds doordat een deel van de VAT-werkzaamheden extern is weggezet. Het effect van de lagere doorbelasting van € 225.714 wordt in de Jaarrekening 2018 verwerkt.

Op basis van de actualisatie is voor 2019 sprake van een voorziene doorbelasting van € 299.660 aan interne plankosten. Ten opzichte van de Programmabegroting 2019 betreft het een toename van € 118.870. Dit effect wordt in de Programmabegroting verwerkt. Ook in meerjarenperspectief is sprake van een hogere toerekening. Over de periode 2018-2022 gaat het per saldo om een voorziene toename van € 24.630. Vanuit dit perspectief kan de lagere doorbelasting in 2018 ook als verschuiving van interne plankosten over de periode 2019-2022 worden gezien. In onderstaande tabel zijn de afwijkingen weergegeven.

Interne plankosten	2018	2019	2020	2021	2022	Totaal
Toerekenbaar conform actualisatie 2019	275.473	299.660	160.552	114.802	70.302	920.789
Toerekenbaar conform Programmabegroting	501.187	180.790	104.690	73.690	35.802	896.159
Totaal	-225.714	118.870	55.862	41.112	34.500	24.630

9. Vennootschapsbelasting

De gemeente Leusden is met ingang van 1 januari 2016 vennootschapsbelastingplichtig. Uit een eerdere analyse is destijds naar voren gekomen dat de Vpb-plicht ook geldt voor het voeren van grondexploitaties. De vooraf geraamde Vpb-last over 2018 bedroeg € 121.241. Op basis van de werkelijk gerealiseerde kosten en opbrengsten in 2018 bedraagt de Vpb-last ongeveer € 90.000.

Daarnaast is de gemeente, ondersteund door EFK Belastingadviseurs, in gesprek met de Belastingdienst. Het doel hiervan is het sluiten van een vaststellingsovereenkomst (VSO) waarin onder meer afspraken worden vastgelegd over de wijze waarop de fiscale openingsbalanswaarde moet worden bepaald. De gemeente is hierbij van mening dat exploitatie De Biezenkamp niet als ondernemingsvermogen moet worden gekwalificeerd en daarom niet op de fiscale balans hoort. Ook heeft de gemeente de stelling ingenomen dat de exploitaties van De Buitenplaats en de Larikslaan alsmede het nog niet in exploitatie genomen complex Mastenbroek II wel tot het ondernemingsvermogen moeten worden gerekend. Als met de Belastingdienst tot overeenstemming wordt gekomen over bovenstaande punten, dan kan dat leiden tot een lagere Vpb-last dan oorspronkelijk was geraamd. Op het moment dat meer duidelijkheid bestaat over het oordeel van de Belastingdienst en de financiële gevolgen voor de gemeente, dan zal de gemeenteraad hierover worden geïnformeerd.

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. Dit komt neer op het volgende:

- 10% van de boekwaarde per 1 januari 2019;
- 3% van de per 1 januari 2019 nog voorziene kosten;
- 5% van de per 1 januari 2019 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	299.897	79.494	220.402
Hamersveldseweg 136 e.o.	GREX	134.501	125.142	9.359
Valleipark	GREX	37.598	58.009	0
Tankstation Groen Zoom	GREX	-770	9.500	0
Larikslaan	GREX	197.766	82.194	115.572
De Buitenplaats	GREX	674.893	397.643	277.249
De Plantage	FAC	78.014	116.707	0
Groot Agteveld	FAC	47.472	64.960	0
<i>De Biezenkamp</i>				
- actieve grondexploitatie	GREX	391.951	74.088	317.862
- faciliterende exploitatie	FAC	160.519	323.937	0
- vastgoedexploitatie	MVA	499.788	25.943	473.845
Totaal		2.521.629	1.357.617	1.414.291
Stelpost overige risico's				600.000
Benodigde weerstandscapaciteit				2.014.291

Uit de tabel komt naar voren dat de benodigde weerstandscapaciteit van het Grondbedrijf ongeveer € 2,0 miljoen bedraagt. Bij de actualisatie in 2018 kwam de berekening uit op ongeveer € 2,9 miljoen. De afname is te relateren aan de voortgang van de projecten, ofwel lagere boekwaarden en minder voorziene kosten en opbrengsten. In de geheime bijlage is een uitgebreide tabel opgenomen ten aanzien van de berekening van de benodigde weerstandscapaciteit.

Risicoanalyse

Bij de actualisatie in 2019 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 € 147.000. In de geheime bijlage zijn per exploitatie de geïnventariseerde risico's en het gewogen risico-effect inzichtelijk gemaakt.

Ten aanzien van de overige risico's van het Grondbedrijf is daarnaast niet gerekend met een vast bedrag van € 600.000. 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. Begin 2019 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 m² 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 2019 zijn de geactiveerde planvoorbereidingskosten echter nog zeer beperkt en is er geen aanleiding tot afboeking van deze kosten. Voor de planvoorbereidingskosten is daarom eveneens geen risicobedrag opgenomen.
- Ten aanzien van de **vennootschapsbelasting** is sprake van het risico dat meer belasting moet worden betaald dan momenteel is begroot. Op dit moment is de gemeente echter met de Belastingdienst in gesprek teneinde tot een vaststellingsovereenkomst (VSO) te komen. Dit zou moeten leiden tot een lagere Vpb-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% van de begrote kosten, dan betreft het een bedrag van € 136.000.

Conclusie

Op basis van de uitgevoerde risicoanalyse komt per saldo een risicoprofiel naar voren van € 283.000. Dit is beduidend lager dan het risicoprofiel van ongeveer € 2,0 miljoen, welke volgt uit methodiek conform de Nota Risicomanagement (IFLO-norm + vast bedrag van € 600.000). Voor de benodigde weerstandscapaciteit van het Grondbedrijf wordt aangesloten bij het bedrag van € 2,0 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 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, is voor de komende jaren tevens het verloop van de reserve in beeld gebracht.

Algemene Reserve Grondbedrijf		2018	2019	2020	2021	2022
1.	Stand per 1-1 (bruto)	8.446.319	7.061.878	6.409.082	3.949.544	3.433.663
2.	Verliesvoorzieningen per 1-1	4.136.000	3.053.000	3.097.000	647.000	200.000
3.	Reserveringen per 1-1	102.654	102.654	0	0	0
4.	Stand per 1-1 (netto)	4.207.665	3.906.224	3.312.082	3.302.544	3.233.663
5.	Mutaties verliesvoorzieningen	-1.083.000	44.000	-2.450.000	-447.000	-200.000
6.	Resultaatsnemingen	174.000	0	-2.189.014	-265.572	309.569
7.	Onttrekkingen	-274.098	-550.142	-193.828	-89.539	-76.052
8.	Dotaties Reserve Bovenwijkse Voorzieningen	0	0	-76.696	-160.770	-1.043.484
9.	Dotaties Algemene Reserve	-1.295.000	0	0	0	0
10.	Stortingen	10.657	0	0	0	0
11.	Stand per 31-12	3.906.224	3.312.082	3.302.544	3.233.663	2.623.695

Weerstandsvermogen		2018	2019	2020	2021	2022
A	Aanwezige weerstandscapaciteit per 1-1	4.207.665	3.906.224	3.312.082	3.302.544	3.233.663
B	Benodigde weerstandscapaciteit	2.908.000	2.014.291	2.014.291	1.002.181	600.000
C	Resultaat weerstandsvermogen	1.299.665	1.891.933	1.297.791	2.300.363	2.633.663
D	Ratio weerstandsvermogen	1,45	1,94	1,64	3,30	5,39

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 2019 betreft het per saldo een vrijval van de verliesvoorzieningen van € 1.083.000, hetgeen in de Jaarrekening 2018 wordt verwerkt. Bij de mutaties vanaf 2019 gaat het enerzijds om prijspeilaanpassingen. 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 prijspeilaanpassingen en het afsluiten van projecten verwerkt.

Mutaties verliesvoorzieningen	2019	2020	2021	2022
De Buitenplaats	8.000	9.000	-451.000	0
Groot Agteveld	4.000	4.000	4.000	-200.000
De Biezenkamp (FAC-deel)	48.000	-2.409.000	0	0
De Biezenkamp (MVA-deel)	2.000	-54.000	0	0
Afgesloten complexen	-18.000	0	0	0
Totaal	44.000	-2.450.000	-447.000	-200.000

6. Dit zijn de resultaatnemingen. In 2018 komen de tussentijdse winstnemingen in totaal uit op € 174.000. Vanaf 2019 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	2019	2020	2021	2022
Locaties Leusden-Zuid	0	298.022	0	0
Hamersveldseweg 136 e.o.	0	0	186.943	0
Valleipark	0	0	0	18.537
Tankstation Groen Zoom	0	1	0	0
Larikslaan	0	0	7.721	0
De Buitenplaats	0	0	-460.236	0
De Plantage	0	0	0	494.871
Groot Agteveld	0	0	0	-203.840
De Biezenkamp	0	-2.487.037	0	0
Totaal	0	-2.189.014	-265.572	309.569

7. Dit zijn de onttrekkingen die worden gedaan aan de Algemene Reserve Grondbedrijf. In 2018 gaat het om een bedrag van ongeveer € 274.000, mede ten behoeve van het algemeen beheer van het Grondbedrijf en zogeheten 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 2018 gaat het om een bedrag van € 106.100. Wat betreft de voorziene bedragen voor de Vpb-aanslag is zekerheidshalve nog geen rekening gehouden met mogelijk positieve effecten bij het sluiten van een vaststellingsovereenkomst (zie hiervoor hoofdstuk 9). In 2019 gaat het verder om voorziene uitgaven voor het afronden van het project De Schammer, welke ten laste worden gebracht van de voorziening 'Afgesloten complexen', en een onttrekking van € 102.654 ten aanzien van 'Binnen in het buitengebied'. Hiervoor is de afgelopen jaren een restantbudget gereserveerd binnen de ARG. Het voorstel bij de actualisatie is om het restantbudget in 2019 te onttrekken aan de ARG en voor hetzelfde bedrag als aangewezen bestemming toe te voegen aan de Algemene Reserve. Dit voorstel is reeds vorig jaar in het rapport bij de actualisatie benoemd, maar per abuis niet in de besluitvorming opgenomen.

Onttrekkingen	2018	2019	2020	2021	2022
Nakomende lasten grondexploitaties	2.182				
Rentecompensatie	106.100	66.200	21.000	22.200	7.700
Algemeen beheer	165.816	104.935	106.302	60.802	60.802
Vpb-aanslag		258.353	66.526	6.537	7.550
De Schammer		18.000			
Binnen in het buitengebied		102.654			
Totaal	274.098	550.142	193.828	89.539	76.052

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

Dotaties	2019	2020	2021	2022
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
Totaal	0	76.696	160.770	1.043.484

9. Dit betreffen de dotaties aan de Algemene Reserve. In 2018 betreft het een tweetal dotaties. Bij de Voorjaarsnota 2018 is besloten om een bedrag van € 1.039.000 te onttrekken teneinde het basisdeel van de Algemene Reserve op een ratio van 1,00 te brengen. Bij de Najaarsnota is daarnaast besloten om een bedrag van € 256.000 te onttrekken ter dekking van het College UitvoeringsProgramma (CUP) 2018-2022.
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.

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 2019 is namelijk sprake van een ratio van 1,94. Dit komt overeen met de kwalificatie 'ruim voldoende'. Het is de verwachting dat de ratio de komende jaren zal toenemen (met uitzondering van 2020). 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 ARG. Dit surplus bedraagt ongeveer € 1,9 miljoen.

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 2018 over het algemeen conform planning verlopen en een verbetering van het exploitatieresultaat laten zien. Uitzondering hierop vormt Valleipark aangezien bij de actualisatie 2019 wordt voorgesteld om budget op te nemen voor de noodzakelijke sanering alsmede extra budget voor de planontwikkeling van fase 4.

Het BBV 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 2018 dient bij grondexploitaties Locaties Leusden-Zuid en Hamersveldseweg 136 e.o. tussentijdse winst te worden genomen voor een totaalbedrag van € 174.000.

Op portefeuilleniveau is sprake van een negatief resultaat van afgerond € 2,1 miljoen op netto contante waarde. Exclusief project De Biezenkamp gaat het echter om een positief resultaat van ongeveer € 322.000. Ten opzichte van de actualisatie in 2018 gaat het om een aanzienlijke verbetering van het resultaat. Dit heeft met name te maken met de waardering van grondexploitatie De Buitenplaats. Bij dit project valt de getroffen verliesvoorziening namelijk met € 920.000 gedeeltelijk vrij, hoofzakelijk als gevolg van een aanbestedingsvoordeel ten aanzien van het bouw- en woonrijp maken. Ook binnen grondexploitatie Locaties Leusden-Zuid is sprake van een forse verbetering als gevolg van een aanbestedingsvoordeel en onderhandelingsresultaten.

Op het gebied van de verliesvoorzieningen valt bij de actualisatie per saldo een verliesvoorziening vrij van ongeveer € 1,1 miljoen. Dit is hoofdzakelijk te relateren aan de verbetering van het exploitatieresultaat van De Buitenplaats.

De geactualiseerde risicoanalyse resulteert op basis van de methodiek in de Nota Risicomanagement uit 2010 in een risicoprofiel van ongeveer € 2,0 miljoen. Dit betreft een afname ten opzichte van de actualisatie in 2018, waarbij het risicoprofiel nog uitkwam op ongeveer € 2,9 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 € 2,0 miljoen is aangemerkt als benodigde weerstandscapaciteit in de Algemene Reserve Grondbedrijf (ARG). Bij gelijkblijvende uitgangspunten is de ARG toereikend om dit risicoprofiel af te dekken. Per 1 januari 2019 is namelijk sprake van een ratio van 1,94. 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 ARG. Dit surplus bedraagt ongeveer € 1,9 miljoen.

In het kader van de vennootschapsbelasting is de gemeente, ondersteund door EFK Belastingadviseurs, in gesprek met de Belastingdienst. Het doel hiervan is het sluiten van een vaststellingsovereenkomst (VSO) waarin onder meer afspraken worden vastgelegd over de wijze waarop de fiscale openingsbalanswaarde voor grondexploitaties moet worden bepaald. Indien met de Belastingdienst tot overeenstemming wordt gekomen over een VSO, dan kan dat leiden tot een lagere Vpb-last dan oorspronkelijk was geraamd.



Besluiten

1. Vast te stellen het rapport 'Actualisatie Grondexploitaties 2019';
2. Vast te stellen het herziene niveau van de verliesvoorzieningen voor grondcomplexen van in totaal € 3.035.000;
3. In te stemmen met het nemen van tussentijdse winsten op grondexploitaties Locaties Leusden-Zuid en Hamersveldseweg 136 e.o. voor een bedrag van € 91.000 respectievelijk € 83.000 ten gunste van de Algemene Reserve Grondbedrijf;
4. In te stemmen met een onttrekking uit de Algemene Reserve Grondbedrijf in 2019 van € 102.654 en hetzelfde bedrag als aangewezen bestemming 'Restantbudget Binnen in het Buitengebied' toe te voegen aan de Algemene Reserve;
5. De gevolgen voor de Programmabegroting 2019 te verwerken met bijgevoegde begrotingswijziging;
6. In te stemmen met het proces om bij de Voorjaarsnota 2019 een integraal voorstel aan de gemeenteraad aan te bieden op welke wijze met het surplus in de Algemene Reserve Grondbedrijf wordt omgegaan;
7. De door het college opgelegde geheimhouding ten aanzien van de bijlage bij het rapport 'Actualisatie Grondexploitaties 2019' te bekrachtigen, zoals bedoeld in artikel 25, derde lid, van de Gemeentewet, en te laten voortduren totdat alle in deze bijlage genoemde grondcomplexen zijn ontwikkeld.