

G. Paragraaf Grondbeleid

Algemeen

In deze paragraaf wordt ingegaan op de wijze waarop de gemeente in 2017 invulling heeft gegeven aan haar grondbeleid. De financiële vertaling van de grondexploitaties is opgenomen in de Actualisatie Grondexploitaties 2018. In de Actualisatie Grondexploitaties 2018 zijn de financiële doorrekeningen opgenomen van alle lopende grondexploitaties en is inzicht gegeven in het verwachte resultaat en het weerstandsvermogen. In de Actualisatie Grondexploitaties 2018 zijn ook meer details per grondexploitatie opgenomen.

Hoe de gemeente invulling geeft aan het grondbeleid is verder uitgewerkt in de Nota Grondbeleid 2013-2017.

Nota Grondbeleid 2013-2017

De Nota Grondbeleid 2013-2017 geeft kaders die moeten bijdragen aan een voldoende adequaat grondbeleid. Dit gelet op de ontwikkeling van Leusden en de rol en positionering van de gemeente Leusden in het kader van de Samenleving Voorop. De huidige Nota grondbeleid is geschreven in een periode van de financiële crisis en recessie (2008-2014) en geeft kleuring aan de context en het geformuleerde beleid. Op dit moment is juiste sprake van een groeiende economie en een grote vraag naar woningen. In die zin sluit de positionering van de huidige Nota Grondbeleid niet meer helemaal aan bij de actuele situatie. Ook is er nieuwe wetgeving, zijn er landelijke ontwikkelingen en nieuwe lokale beleidskaders en lokale toekomstige ontwikkelingen, die een relatie hebben met de Nota Grondbeleid. Dat vraagt om een nieuwe Nota Grondbeleid met een meer dynamisch en situationeel karakter. Begin 2019 verwachten wij een nieuwe Nota Grondbeleid aan de raad te kunnen aanbieden.

In onderstaand model is aangegeven in welke nota's de kaders rondom het grondbeleid zijn vastgelegd en in welke documenten de wijze van uitvoering van het grondbeleid naar voren komt.

Sturing Grondbeleid		
Kaders	Nota grondbeleid 2013 - 2017	Nota financiële beleidskaders Grondbedrijf (2015)
	Kaderbrief Grondprijnsbeleid	Nota Risicomanagement en Weerstandsvermogen (2010)
Uitvoering	Paragraaf Grondbeleid / Weerstandsvermogen	Begroting en jaarrekening
	Actualisatie grondexploitaties	Risicomonitor Grondbedrijf
	Raadsbesluit 'Gevolgen wijziging BBV grondexploitaties en vennootschapsbelastingplicht grondbedrijf'	

Risicomonitor Grondbedrijf

De risicomonitor Grondbedrijf (voorheen: Monitor kredietcrisis grondbedrijf) is begin 2017 geactualiseerd en aangeboden aan de Raad. De risicomonitor Grondbedrijf wordt als instrument gehanteerd om periodiek een goede analyse en inventarisatie te maken van de financiële risico's die het grondbedrijf loopt.

Ten opzichte van de Risicomonitor hebben zich in 2017 geen zwaarwegende aanvullende risico's voorgedaan. Gelet op het beperkte financiële restrisico na vaststelling grondexploitatie De Buitenplaats is bij de Actualisatie Grondexploitaties 2018 voorgesteld de 'Voorziening kredietcrisis' te laten vervallen en de restrisico's te dekken uit de beschikbare weerstandscapaciteit in de vorm van de vrije ruimte in de Algemene reserve Grondbedrijf (hierna: 'ARG').

Relatie met programma's

Het grondbeleid van de gemeente Leusden houdt nauw verband met de diverse programma's in de begroting en jaarrekening van de gemeente Leusden. De onderstaande hoofdstukken uit het coalitieakkoord hebben een link met het Leusdens grondbeleid.

Tabel - Relatie grondbeleid met programma's		
Hoofdstuk	Relatie met grondbeleid	Opgave coalitieakkoord 2014-2018
Programma Ruimte	Met grondopbrengsten kan infrastructuur worden aangelegd.	
Programma Samenleving	Middels grondopbrengsten wordt er financieel bijgedragen aan realisatie en exploitatie van MFC's.	De ontwikkeling van MFC Biezenkamp en onderwijscentrum Alandsbeek wordt met kracht ter hand genomen zodat de gebouwen vanaf schooljaar 2017/2018 in gebruik kunnen worden genomen.
Programma Ruimte	Grondexploitatie genereert nieuw uit te geven bedrijfskavels, alsmede kavels voor detailhandel.	- Opstellen visie op werklocaties (m.n. Buitenplaats, Princenhof, Plantage) en per werklocatie opstellen van een actieplan. - Vestigingsbeleid detailhandel.
Programma Ruimte	De doelstellingen op het gebied van Ruimte en Wonen houden nauw verband met grondbeleid.	- Actualiseren woonvisie waarbij wordt ingezoomd op veranderende woonwensen en de revitalisering van oudere woonwijken - Passende woonruimte voor starters en ouderen. Zorgen dat er voldoende goedkope huurwoningen, bevorderen van doorstroming van huurders naar andere woning categorieën en tegengaan van "scheef wonen". - Groene invulling van het Langesteeggebied. Ruimte voor 'rood voor rood regeling'. - Samen met ondernemers en eigenaren onderzoek doen naar de mogelijkheden om woningbouw te realiseren op bedrijventerreinen en kantorenlocaties. - Impuls geven aan winkelcentrum De Hamershof (Hart van Leusden). - De ontwikkeling van De Biezenkamp wordt met kracht voortgezet.

Vennootschapsbelastingplicht

Per 1 januari 2016 is vennootschapsbelastingplicht voor overheden effectief in werking getreden. Uit een analyse blijkt dat de gemeente Leusden voor het grondbedrijf met ingang van 2016 daadwerkelijk vennootschapsbelastingplichtig is. De vooraf geraamde Vpb-last over 2017 bedroeg € 109.317. Op basis van de werkelijk gerealiseerde baten en lasten grondexploitatie in 2017 wordt fiscaal een verlies geleden, dit betekent dat de werkelijke Vpb-last over 2017 nihil is. Hierdoor ontstaat een voordeel van € 109.317. Een beroep op de algemene reserve is daarom niet nodig.

Het verschil tussen de geraamde Vpb-last en de gerealiseerde Vpb-last wordt veroorzaakt door:

- Lagere gerealiseerde opbrengsten dan oorspronkelijk geraamd over 2017 in de Vpb-berekening;
- Hogere toerekening van algemene beheerkosten grondexploitatie dan oorspronkelijk geraamd over 2017 in de Vpb-berekening;
- Bij het opstellen van de raming is er rekening mee gehouden dat de grondexploitatie Biezenkamp betrokken zou worden in de Vpb-aangifte. Echter op basis van nieuwe inzichten is de gemeente nu van mening dat de

grondexploitatie Biezenkamp buiten de Vpb-aangifte gehouden kan worden. Dit standpunt is onder andere tot stand gekomen na advies van onze externe belastingadviseur.

De uitgangspunten die de gemeente inneemt in relatie tot de vennootschapsbelasting dienen nog getoetst worden door de Belastingdienst. Daarmee bestaan nog wel onzekerheden over de daadwerkelijke Vpb-last.

Financieel resultaat Grondbedrijf 2017

Het resultaat van het Grondbedrijf over het jaar 2017 bedraagt € 2.113.421 positief. Dit resultaat bestaat uit het saldo van:

- Een winstneming uit de grondexploitatie Valleipark van € 2.481.000 (voordeel)
- Een winstneming uit de grondexploitatie Groot Krakhorst van € 85.694 (voordeel)
- Toevoeging van de verliesvoorziening De Biezenkamp van € 87.000 (nadeel)
- Toevoeging van de verliesvoorziening De Buitenplaats van € 294.000 (nadeel)
- Toevoeging van de verliesvoorziening Groot Agteveld van € 76.000 (nadeel)
- Baten voormalige NIEGG ten gunste van exploitatie van € 9.973 (voordeel)
- Nakomende lasten Tabaksteeg ten laste van de exploitatie van € 6.246 (nadeel)

Winstneming Valleipark

Het BBV verplicht gemeenten tussentijds winst te nemen. Op basis hiervan dient naar aanleiding van de Actualisatie Grondexploitaties 2018 een winst te worden genomen van € 2.481.000. De winstneming voor Valleipark vindt plaats binnen de kaders van 'Nota financiële beleidskaders grondbedrijf'.

Winstneming Groot Krakhorst

De grondexploitatie kan worden afgesloten per 31 december 2017 omdat er geen opbrengsten en kosten meer worden verwacht. De grondexploitatie wordt afgesloten met een positief resultaat van € 85.694.

Verliesvoorziening De Biezenkamp

Uit de Actualisatie Grondexploitaties 2018 blijkt dat het verwachte resultaat op contante waarde met € 87.000 naar beneden is bijgesteld. De verliesvoorziening is in 2017 met dit bedrag verhoogd, ten laste van het resultaat van het grondbedrijf.

Verliesvoorziening De Buitenplaats

Uit de Actualisatie Grondexploitaties 2018 blijkt dat het verwachte resultaat op contante waarde met € 294.000 naar beneden is bijgesteld ten opzichte van de vastgestelde grondexploitatie door de Raad d.d.15 juni 2017. De verliesvoorziening is in 2017 met dit bedrag verhoogd, ten laste van het resultaat van het grondbedrijf.

Verliesvoorziening Groot Agteveld

Uit de Actualisatie Grondexploitaties 2018 blijkt dat het verwachte resultaat op contante waarde met € 76.000 naar beneden is bijgesteld. De verliesvoorziening is in 2017 met dit bedrag verhoogd, ten laste van het resultaat van het grondbedrijf.

Baten voormalige NIEGG gronden

In verband met de herziene verslaggevingsregels kunnen de baten en lasten van de voormalige NIEGG gronden Mastenbroek II en Restant Buitengebied niet meer geactiveerd worden. Met ingang van 2016 komen deze lasten en baten ten laste of ten gunste van het resultaat.

Lasten Tabaksteeg

Voor de grondexploitatie Tabaksteeg is in 2017 nog een aantal nakomende lasten ontstaan. Deze komen ten laste van het totale resultaat van het grondbedrijf omdat er de grondexploitatie Tabaksteeg reeds is afgesloten.

Bestemming Resultaat Grondbedrijf 2017

Bij de vaststelling van de actualisering grondexploitaties 2018 is de raad voorgesteld om per saldo, het positieve resultaat ad € 2.113.421 als volgt te bestemmen:

- € 2.113.421 te storten in de Algemene Reserve Grondbedrijf.

Reserves grondexploitaties en weerstandsvermogen

(x € 1.000)	Stand 01-01-2017	Toevoegingen	Onttrekkingen	Stand 31-12-2017
Algemene Reserve Grondbedrijf	2.974	315	252	3.037
Totaal Reserves Grondbedrijf	2.974	315	252	3.037
af: Gelabelde bedragen				-/- 102
Totale 'vrij beschikbare ruimte' binnen ARG vóór resultaatbestemming				2.935
Bij: Storting vanuit resultaat grondbedrijf 2017				2.113
Af: Toevoeging fonds bovenwijkse voorzieningen				853
Totale 'vrij beschikbare ruimte' binnen ARG na resultaatbestemming				4.195

Binnen het saldo van de Algemene reserve Grondbedrijf ad. € 3.037.000 is ultimo 2017 een bedrag van € 102.000 gelabeld voor lasten die verwacht worden voor 'Binnen in het buitengebied'. Bij de vaststelling van de jaarrekening 2017 wordt voorgesteld dit bedrag te onttrekken aan de ARG en toe te voegen aan de algemene reserve aangewezen bestemming.

De beleidsuitgangspunten voor risico's zijn omschreven in de Nota Risicomanagement en Weerstandvermogen 2010. In de nota wordt verwoord hoe risico's worden geïdentificeerd, geanalyseerd en beoordeeld.

Om eventuele risico's op te vangen dient de gemeente, alsmede het grondbedrijf, te beschikken over een weerstandsvermogen. De wijze waarop het weerstandsvermogen wordt berekend is tevens vastgesteld in de eerdergenoemde nota.

Zoals toegelicht in de paragraaf 'Weerstandvermogen en Risicobeheersing' van deze jaarrekening, bedraagt de actuele weerstandratio van het grondbedrijf 1,45. Dit valt buiten de bandbreedte van 0,8 - 1,2, welke in het voornoemde beleidskader is vastgelegd. Conform de nota weerstandsvermogen heeft het college een jaar de tijd om te zorgen dat de ratio weer binnen de bandbreedte komt. Voor een toelichting op de actuele ratio weerstandsvermogen wordt verwezen naar de paragraaf 'Weerstandvermogen en Risicobeheersing'.

Actuele prognose te verwachten resultaten

In deze paragraaf Grondbeleid is de uitkomst van de projecten gebaseerd op de geactualiseerde grondexploitaties per 1 januari 2018. Dit om een reëel beeld te geven van de huidige stand van zaken. De voorzieningen voor de verliesgevendende grondexploitaties worden gewaardeerd tegen de contante waarde. Zie voor een nadere toelichting hierop in het rapport Actualisatie Grondexploitaties 2018. Het effect ten opzichte van de waardering op nominale waarde op de te verwachten resultaten voor zowel de negatieve als positieve grondexploitaties is hieronder toegelicht.

Tabel - Verwachte resultaten actieve grondexploitaties (bouwgronden in exploitatie)					(bedrag x € 1.000)	
Complex	Boekwaarde 31-12-2017	Geraamde nog te maken kosten	Geraamde nog te realiseren opbrengsten	Geraamd resultaat (nominale waarde)	Geraamd resultaat (netto contante waarde)	Afsluiting per
Leusden Zuid	2.078	690	2.882	114	107	31-12-2020
Hamersveldseweg	624	216	1.120	280	263	31-12-2020
De Biezenkamp	2.467	792	3.058	-201	187	31-12-2021
Valleipark	-602	1.463	1.630	769	725	31-12-2020
Groene Zoom	-11	11	0	0	1	31-12-2019
Larikslaan	1.223	706	1.946	17	15	31-12-2021
De Buitenplaats	3.851	2.172	4.558	-1.465	-1.354	31-12-2021
	9.630	6.050	15.194	-486	-56	

Boekwaarde 31-12-2017	9.609
Nog te verwachten opbrengsten actieve grondexploitaties	15.194
Nog te verwachten kosten actieve grondexploitaties	6.071
Te verwachten winstsaldo (nominale waarde 1-1-2018) (negatief = verlies)	-486

De hierboven genoemde nog te verwachten kosten en opbrengsten volgen uit de geactualiseerde grondexploitaties per 1 januari 2018.

Tabel - Verwachte resultaten passieve grondexploitaties (faciliterend)						(bedrag x € 1.000)	
Complex	Boekwaarde 31-12-2017	Geraamde nog te maken kosten	Geraamde nog te realiseren opbrengsten	Geraamd resultaat (nominale waarde)	Geraamd resultaat (netto contante waarde)	Afsluiting per	
Plantage	189	317	975	469	434	31-12-2021	
Biezenkamp	1.210	1.518	157	-2.571	-2.375	31-12-2021	
Groot Agteveld	-165	1.511	1.114	-232	-202	31-12-2024	
	1.234	3.346	2.246	-2.334	-2.143		

Boekwaarde 31-12-2017	1.234
Nog te verwachten opbrengsten passieve grondexploitaties	2.246
Nog te verwachten kosten passieve grondexploitaties	3.346
Te verwachten winstsaldo (nominale waarde 1-1-2018) (negatief = verlies)	-2.334

Overige complexen niet in exploitatie

Materiële vaste activa

Door de aanpassing van de BBV regelgeving worden per 1 januari 2016 de 'niet in de exploitatie genomen gronden' geïnclassificeerd onder de materiële vaste activa. De verantwoording van deze gronden blijft echter geschieden door het grondbedrijf.

Tabel - Materiële vaste activa		
Grond	Boekwaarde 31-12-2017	Boekwaarde 31-12-2016
Mastenbroek 2	72	72
Restant buitengebied	121	121
	193	193

*) boekwaarde van De Buitenplaats en van Princenhof is in 2017 overgeheveld naar in exploitatie genomen gronden.

Voorzieningen grondexploitaties

Tabel - Stand voorzieningen grondexploitaties			(bedragen x € 1.000)	
	Stand 1-1-2017	Stand 31-12-2017		
Voorz. De Biezenkamp	2.475	2.562		
Voorz. De Buitenplaats	1.060	1.354		
Voorz. Groot Agteveld	126	202		
Voorz. Afgesloten complexen	18	18		
Totaal voorzieningen	3.679	4.136		

Voorziening De Biezenkamp

Deze voorziening dient ter dekking van het verwachte negatieve resultaat van de grondexploitatie De Biezenkamp. Het saldo van de voorziening is in 2017 aangepast aan de hand van het berekende projectresultaat in de Actualisatie Grondexploitaties 2018. Naar verwachting zal de onttrekking ten laste van deze voorziening plaatsvinden in 2021.

Voorziening De Buitenplaats

Deze voorziening dient ter dekking van het verwachte negatieve resultaat van de grondexploitatie De Buitenplaats. Het saldo van de voorziening is in 2017 aangepast aan de hand van het berekende projectresultaat in de Actualisatie Grondexploitaties 2018. Naar verwachting zal de onttrekking ten laste van deze voorziening plaatsvinden in 2021.

Voorziening Groot Agteveld

Deze voorziening dient ter dekking van het verwachte negatieve resultaat van de grondexploitatie Groot Agteveld van € 202.000 nadelig (Actualisatie Grondexploitaties 2018).

Voorziening afgesloten complexen

Het project De Schammer is per 31 december 2014 afgesloten. Voor de resterende werkzaamheden in 2017 en verder is een bedrag van € 19.000 gereserveerd ten laste van het project De Schammer. Dit bedrag is gestort in de voorziening afgesloten complexen.

Risico's per complex

Voor een nadere beschrijving van de risico's per complex kan worden verwezen naar de Actualisatie Grondexploitaties 2018, welke in het voorjaar van 2018 ter vaststelling aan de raad is aangeboden. Hierin zijn de risico's benoemd (en waar mogelijk gekwantificeerd) die de gemeente loopt met de uitvoering van alle grondexploitaties.