

Paragraaf Grondbeleid

Nota Grondbeleid 2013-2017

Eind 2012 is de 'Nota grondbeleid 2013-2017' vastgesteld. In het licht van de economische crisis, die de rol van de gemeente in gebiedsontwikkelingen in een nieuw licht zet en het verschijnen van een nieuw ruimtelijk beleid ('Leven in Leusden'), was het een logisch moment een deze Nota Grondbeleid vast te stellen.



De Nota Grondbeleid 2013-2017 geeft kaders aan die moeten bijdragen aan een voldoende adequaat grondbeleid. Dit gelet op de ontwikkeling van Leusden en de rol en positierneming van de gemeente Leusden in het kader van de Samenleving Voorop. De beleidskaders zijn daartoe voldoende flexibel, wendbaar en voldoende gedifferentieerd om ook in de toekomst de naar verwachting in Leusden vaker voorkomende 'kleinschalige' grondexploitaties te kunnen voeren. Daarnaast is mogelijk om in tijden van economische crisis in te spelen op de vereisten van planmatige risicosturing en kleinschalige deelplanontwikkeling.



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

Ontwikkelingen

Herziening verslaggevingsregels grondexploitaties - ingangsdatum 1 januari 2016

In maart 2016 is door de commissie BBV de notitie 'Grondexploitaties 2016' uitgebracht waarmee ingaande 1 januari 2016 de verslaggevingsregels grondexploitaties zijn herzien. Deze wijzigingen hebben voor de grondexploitaties van de gemeente Leusden de volgende gevolgen:

- De 'niet in de exploitatie genomen gronden' (NIEGG) en overige gronden dienen vanaf 1 januari 2016 te worden geclassificeerd onder de materiële vaste activa.
- Er mogen geen kosten en rente meer worden toegerekend aan de 'niet in de exploitatie genomen gronden' (= op dit moment NIEGG, dat wordt dus materiële vaste activa).
- De wijze van bepaling van de rente percentages voor rentetoekening en disconteringsvoet zijn gewijzigd.
- Kosten die gemaakt zijn in het kader van faciliterend grondbeleid dienen vanaf 1 januari te worden geclassificeerd als vordering. De gemeente heeft een aantal grondexploitaties die (gedeeltelijk) classificeren als faciliterend grondbeleid (passief). Grondexploitaties die zowel als actief als faciliterend kwalificeren, zijn gesplitst in een actief en een passief deel.

Vennootschapsbelastingplicht

Per 1 januari 2016 is vennootschapsbelastingplicht voor overheden effectief in werking getreden. Dit houdt in dat dat overheden vennootschapsbelasting moeten betalen over de winst die zijn met ondernemingsactiviteiten hebben behaald. Uit een analyse blijkt dat de gemeente Leusden voor het grondbedrijf met ingang van 2016 vennootschapsbelastingplichtig is. Een raming voor de Vpb-last voor het grondbedrijf is opgesteld welke is verwerkt in de programmabegroting 2017. De geraamde vennootschapsbelasting voor de vennootschapsbelasting voor alle grondexploitaties bedraagt € 555.000 over de periode 2017-2020.

Zowel de herziene verslaggevingsregels grondexploitaties als de invoering vennootschapsbelastingplicht is nog niet verwerkt in de Actualisatie Grondexploitaties 2016 (Raad 9 juni 2016). Naar aanleiding van de wijzigingen zijn de prognoses echter geactualiseerd per 1 januari 2016 en is de verwerkingswijze doorgevoerd in de programmabegroting 2017. In de tweede helft van 2016 zullen deze geactualiseerde grondexploitaties nog ter goedkeuring aan de raad worden voorgelegd. Daarin zijn tevens de effecten van het begrotingsjaar 2016 uitgewerkt.

Actualisatie grondexploitaties

In het voorjaar van 2017 worden alle grondexploitaties wederom geactualiseerd en ter vaststelling aan de raad aangeboden. Alle lopende projecten worden opnieuw financieel beoordeeld en waar nodig worden planningen en prognoses aangepast aan de marktomstandigheden.

Risicomonitor Grondbedrijf

De risicomonitor Grondbedrijf (voorheen: Monitor kredietcrisis grondbedrijf) wordt in het najaar van 2016 geactualiseerd. 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. Indien uit de risicomonitor Grondbedrijf blijkt dat voor bepaalde projecten grote financiële wijzigingen worden voorzien, dan wordt aan het eind van 2016 een actualisatie van de betreffende grondexploitaties aangeboden.

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.

Programma	Relatie met grondbeleid	Opgave coalitieakkoord 2014-2018
4. Verkeer en Vervoer (<i>Domein Ruimte</i>)	Met grondopbrengsten kan infrastructuur worden aangelegd.	
6. Onderwijs (<i>Domein Samenleving</i>)	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.
7. Economie Recreatie en toerisme (<i>Domein Ruimte</i>)	Grondexploitatie genereert nieuw uit te geven bedrijfskavels, alsmede kavels voor detailhandel.	<ul style="list-style-type: none">- Opstellen visie op werklocaties (m.n.. Buitenplaats, Princenhof, Plantage) en per werklocatie opstellen van een actieplan.- Vestigingsbeleid detailhandel.
9. Ruimte en Wonen (<i>Domein Ruimte</i>)	De doelstellingen op het gebied van Ruimte en Wonen houden nauw verband met grondbeleid.	<ul style="list-style-type: none">- 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.
--	---

Begroting 2017 Grondbedrijf

De begroting 2017 van het Grondbedrijf bestaat uit;

- De jaarschijven 2017 uit de grondexploitaties, zoals vastgesteld bij de [Actualisatie grondexploitaties 2016](#) (Raad 9 juni 2016) waarbij de ramingen wel zijn aangepast naar aanleiding van de wijzigingen BBV en de invoering van de vennootschapsbelastingplicht per 1 januari 2016;
- Een raming van Algemeen beheer Grondbedrijf, bestaande uit interne doorbelaste uren van ambtelijk personeel en advieskosten derden.

De geraamde mutaties binnen de grondexploitaties (incl. raming aanpassing rentetoerekening) worden als vermeerdering of vermindering bijgeschreven op de (balans)boekwaarde en vormen daarom geen toe- of afname op het begrotingsresultaat van de gemeente.

De raming van de VpB-last is niet opgenomen in de exploitatiebegrotingen. Deze maakt onderdeel uit van de begroting van de Algemene Dienst en zal worden gedekt vanuit de Algemene Reserve Grondbedrijf. De geraamde VpB-last over de periode 2017-2020 bedraagt € 555.000.

De mutaties betreffende Algemeen Beheer worden verrekend met de Algemene Reserve Grondbedrijf. Tevens worden ten laste van de Algemene Reserve Grondbedrijf de resterende investeringen gedekt voor de projecten Management en Bewaking en Binnen in het Buitengebied.

Actuele prognose te verwachten resultaten in exploitatie genomen gronden

In deze paragraaf Grondbeleid is de uitkomst van de projecten gebaseerd op de geactualiseerde grondexploitaties per 1 januari 2016 waar de wijzigingen BBV en de invoering vennootschapsbelastingplicht in zijn verwerkt. Dit om een reëel beeld te geven van de huidige stand van zaken.

De voorziening voor de verliesgevende grondexploitaties worden gewaardeerd tegen de contante waarde. 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.

Complex	Boekwaarde 31-12-2015	Verwacht resultaat nominale waarde per 01-01-2016	Verwacht resultaat NCW per 01-01-2016	Effect waardering tegen NCW	Afsluiting per
Tabaksteeg intern	-423	43	42 ¹	-1	31-12-2016
Groot Krakhorst	-108	73	72	-1	31-12-2016
Plantage (actief)	38	-38	-35	3	31-12-2016
Groot Agteveld (actief)	4	-4	-3	1	31-12-2016
H'veldseweg 136 eo.	573	285	269	-16	31-12-2018
Locaties Leusden Zuid	2.239	206	190	-16	31-12-2019
Groene Zoom	-11	0	0	0	31-12-2019
Valleipark	3.926	3.399	3.078	-321	31-12-2020
Biezenkamp (actief)	6.077	49	45	-4	31-12-2021
	12.315	4.013	3.658	-355	
Boekwaarde 31-12-2015				-12.315	
Nog te verwachten opbrengsten actieve grondexploitaties				+21.366	
Nog te verwachten kosten actieve grondexploitaties				-/-5.038	
Te verwachten winstsaldo (nominale waarde 1-1-2016)				+4.013	

De hierboven genoemde nog te verwachten kosten en opbrengsten volgen uit de geactualiseerde grondexploitaties per 1 januari 2016.

Complex	Boekwaarde 31-12-2015	Verwacht resultaat nominale waarde per 01-01-2016	Verwacht resultaat NCW per 01-01-2016	Effect waardering tegen NCW	Aanwezige Voorziening per 31-12-2015	Afsluiting per
Plantage	158	519	470	-49	0	31-12-2020
Biezenkamp	2.423	-2.352	-2.130	222	2.567	31-12-2021
Groot Agteveld	10	-193	-165	28	213	31-12-2023
	2.591	-2.026	-1.825	201	2.780	

¹ reeds € 13,447 mln gerealiseerd tot met 2015

Boekwaarde 31-12-2015	-2.591
Nog te verwachten opbrengsten passieve grondexploitaties	+3.787
Nog te verwachten kosten passieve grondexploitaties	-/-3.212
Te verwachten winstsaldo (nominale waarde 1-1-2016) (negatief = verlies)	-2.026

Het verwachte negatieve resultaat ad. € 2,026 mln. zal worden gedekt vanuit de reeds gevormde voorzieningen voor de complexen Biezenkamp en Groot Agteveld. De hoogte van de huidige voorzieningen is conform de 'Actualisatie Grondexploitaties 2016'. De reeds doorgerekende wijzigingen als gevolg van BBV hebben geleid tot lagere negatieve verwachte resultaten op deze grondexploitaties.

Te verwachten positief resultaat actieve grondexploitaties	+3.658
Te verwachten negatief resultaat passieve grondexploitaties	-1.825
Te verwachten resultaat alle grondexploitaties	+1.833
Reeds gevormde voorzieningen voor negatieve grondexploitaties	+2.780
Te verwachten winstsaldo	+4.613
Af: afdracht Fonds Bovenwijkse voorzieningen vanuit Valleipark	-/-1.053
Te verwachten winstsaldo (NCW 1-1-2016)	+3.560

Bovenstaand overzicht geeft weer dat alle grondexploitaties (actief en passief) tezamen een positief saldo geven van € 1,833 mln. Indien rekening wordt gehouden met de reeds gevormde voorzieningen voor de negatieve grondexploitaties ad € 2,780 mln. is een positief resultaat te verwachten van € 4,613 mln. Het resultaat Valleipark is deels reeds bestemd, hiervan wordt € 1,053 mln. afgedragen aan het Fonds Bovenwijkse Voorzieningen. Na deze afdracht is de komende jaren een winstsaldo te verwachten van per saldo € 3,560 mln.

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. Uiterlijk 31 december 2019 moet een toets plaatsvinden op de marktwaarde van deze gronden tegen de dan geldende bestemming. Wordt daarbij een duurzame waardevermindering vastgesteld, dan moet dat uiterlijk 31 december 2019 leiden tot een afwaardering van deze gronden.

Grond	Boekwaarde 31-12-2015	Boekwaarde 31-12-2016
De Buitenplaats *	3.713	3.713
Mastenbroek 2	72	72
Restant buitengebied	121	121
Princenhof	1.043	1.043
	4.949	4.949

*) boekwaarde van De Buitenplaats is inclusief voorziening per 31 december 2015 ad. € 6,589 mln.

Reserves grondexploitaties

	Stand 01-01-2017	Toevoegingen	Onttrekkingen	Stand 31-12-2017
Algemene Reserve Grondbedrijf	4.349	78	466	3.961
Surplus Reserve Grondbedrijf	0	0	0	0
Totaal Reserves Grondbedrijf	4.349	78	466	3.961

Binnen het saldo van de Algemene reserve Grondbedrijf is een bedrag ad € 1.826.000 gelabeld en bedoeld als buffer voor enerzijds de risico's ad. € 1.709.000 en anderzijds de financiering van de nog resterende Visieprojecten ad. € 117.000. Dit wordt in de paragraaf weerstandsvermogen nader toegelicht.

Voorzieningen grondexploitaties

	Stand 1-1-2017	Stand 31-12-2017
Vorz. De Biezenkamp	2.567	2.130
Vorz. Groot Agteveld	213	165
Vorz. Effecten bestemmingsplan Tabaksteeg	132	132
Vorz. Afgesloten complexen	20	20
Totaal voorzieningen	2.932	2.447

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 2016 aangepast aan de hand van het berekende projectresultaat in de Actualisatie Grondexploitaties 2016. 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 € 196.000 nadelig (Actualisatie Grondexploitaties 2016).

Voorziening Effecten bestemmingsplan Tabaksteeg (planschade)

In 2007 is van de GEM Tabaksteeg een bedrag van € 353.995 ontvangen ter tegemoetkoming aan de ruimtelijke neveneffecten van het bestemmingsplan Tabaksteeg. Dit ontvangen bedrag is in de Voorziening Effecten bestemmingsplan Tabaksteeg gestort. Indien en zodra er planschadeclaims dienen te worden vergoed, zal de gemeente deze voldoen uit deze voorziening. Per 1 januari 2016 bedraagt het verwachte saldo van de voorziening € 132.597.

Voorziening afgesloten complexen

Het project De Schammer is per 31 december 2014 afgesloten. Voor de resterende werkzaamheden in 2016 is een bedrag van € 20.000 gereserveerd ten laste van het project De Schammer. Dit bedrag is gestort in de voorziening afgesloten complexen.

Voorziening Buitenplaats

De voorziening Buitenplaats wordt niet onder de 'Voorzieningen grondexploitaties' vermeld, maar wordt als correctiepost op de voorraad gronden in aftrek gebracht. De hoogte van de voorziening per 1 januari 2016 bedraagt € 6.589.000. Door de wijziging van de BBV regelgeving dient deze voorraad per 1 januari 2016 echter te worden geïdentificeerd onder de materiële vaste activa.

Beleidsuitgangspunten Risico's en Weerstandsvermogen

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 van deze begroting, bedraagt de actuele weerstandsratio van het grondbedrijf 1,2. Dit valt binnen de bandbreedte van 0,8 - 1,2, welke in het voornoemde beleidskader is vastgelegd. Voor een toelichting op de actuele ratio weerstandsvermogen wordt verwezen naar de paragraaf Weerstandvermogen.

Risico's per complex

Voor een nadere beschrijving van de risico's per complex kan worden verwezen naar de Actualisatie Grondexploitaties en de [Risicomonitor projecten Grondbedrijf 2016](#), welke in juni 2016 zijn vastgesteld. Hierin zijn de risico's benoemd (en waar mogelijk gekwantificeerd) die de gemeente loopt met de uitvoering van alle grondexploitaties. In het kader van risico's die de gemeente loopt wordt tevens verwezen naar de jaarlijkse risicomonitor Grondbedrijf.