

## Paragraaf Grondbeleid

### Belang en doelstelling paragraaf

Het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) verplicht gemeenten om in de begroting en de jaarrekening een paragraaf over het grondbeleid op te nemen. De paragraaf grondbeleid heeft tot doel te informeren over het beleid rondom de ontwikkeling van grond binnen de gemeente. Met grondbeleid wordt bedoeld de beleidsafweging aangaande de grondproductie en de keuze in het daarbij wettelijke en gemeentelijke instrumentarium. Daarbij wil de gemeente transparant zijn over haar handelen en de juiste instrumenten bieden voor de realisatie van de ruimtelijke programma's die al zijn vastgesteld. Hoe de gemeente invulling geeft aan het grondbeleid is verder uitgewerkt in de [Nota Grondbeleid 2013-2017](#).



In de planning en control cyclus wordt de gemeenteraad jaarlijks vier keer geïnformeerd over de exploitatie van grond in de gemeente Leusden. Dat is op de volgende momenten:

1. In november 2017 via de paragraaf grondbeleid in de programmabegroting
2. In januari 2018 via de Risicomonitor Grondbedrijf
3. In juni 2018 via de Actualisatie Grondexploitaties
4. In juli via de paragraaf grondbeleid in de jaarrekening

### Beleidskaders

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 positieneming 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. De beleidskaders voor het grondbeleid worden begin 2018 geactualiseerd. Dit gebeurt in de vorm van een nieuwe Nota Grondbeleid, of in de vorm van een verlenging van de huidige nota voor twee jaar om zo meer rekening te kunnen houden met de Omgevingswet. In beide gevallen wordt een voorstel gedaan aan de raad.

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.

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

## Ontwikkelingen

### Omgevingswet

Het is nog onduidelijk wanneer de Omgevingswet in werking treedt. Met de komst van de Omgevingswet zal veel veranderen. De wet bundelt 26 bestaande wetten voor onder meer ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur en water. Daarmee vormt de wet de basis voor het integraal beheer van en voor de ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving. Dat betekent dat we ons, net als in 2017, in 2018 verder voorbereiden op de invoering van deze wet. Voor het grondbeleid betekent dit dat we onder andere het wettelijk instrumentarium uit de Aanvullingswet grondeigendom toetsen op de consequenties voor ons grondbeleid.



### 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 vennootschapsbelastingplichtig is. Een raming voor de Vpb-last voor het grondbedrijf is opgesteld. Deze raming is verwerkt in de programmabegroting. De geraamde vennootschapsbelasting voor alle grondexploitaties bedraagt € 121.000 over 2018 en over de periode 2018-2021 bedraagt dit € 452.000.

## 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.

**Tabel G1 - Relatie grondbeleid met programma's**

Hoofdstuk	Relatie met grondbeleid
4. Verkeer en Vervoer ( <i>Programma Ruimte</i> )	Met grondopbrengsten kan infrastructuur worden aangelegd.
6. Onderwijs ( <i>Programma Samenleving</i> )	Middels grondopbrengsten wordt er financieel bijgedragen aan realisatie en exploitatie van MFC's.
7. Economie Recreatie en toerisme ( <i>Programma Ruimte</i> )	Grondexploitatie genereert nieuw uit te geven bedrijfskavels, alsmede kavels voor detailhandel.
9. Ruimte en Wonen ( <i>Programma Ruimte</i> )	De doelstellingen op het gebied van Ruimte en Wonen houden nauw verband met grondbeleid.

## Begroting 2018 grondbedrijf

De begroting 2018 van het Grondbedrijf bestaat uit;

- De jaarschijven 2018 uit de grondexploitaties, zoals vastgesteld bij de Actualisatie grondexploitaties 2017 (Raad 15 juni 2017). De geraamde mutaties binnen de grondexploitaties worden als vermeerdering of vermindering bijgeschreven op de (balans)boekwaarde en vormen daarom geen toe- of afname op het begrotingsresultaat van de gemeente.
- Een raming van Algemeen beheer Grondbedrijf, bestaande uit interne doorbelaste uren van ambtelijk personeel en advieskosten derden. Deze mutaties worden verrekend met de Algemene Reserve Grondbedrijf.

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.

## Actuele prognose resultaat en winstneming

In deze paragraaf Grondbeleid is de uitkomst van de projecten gebaseerd op de geactualiseerde grondexploitaties per 1 januari 2017. In onderstaande overzichten is de prognose weergegeven van de balansposten en de verwachte resultaten zoals deze voortkomen uit de [Actualisatie Grondexploitaties 2017](#).

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. De hieronder genoemde nog te verwachten kosten en opbrengsten volgen uit de geactualiseerde grondexploitaties per 1 januari 2017.

#### Te verwachten resultaten actief grondbeleid

De gemeentelijke activiteiten inzake grondexploitatie zijn te onderscheiden in zogenoemd actief en faciliterend grondbeleid. Bij actief grondbeleid voert de gemeente zelf alle fasen van de grondexploitatie uit: van de aankoop van de gronden en eventuele opstellen, sloop, bouwrijp en woonrijp maken tot en met de uitgifte/verkoop van de bouwka-vel. De gemeente heeft de te ontwikkelen grond in eigen bezit.

**Tabel G2 Verwachte resultaten actieve grondexploitaties (bouwgronden in exploitatie)**  
(bedrag x € 1.000)

Complex	Boekwaarde 1-1-2017	Geraamde nog te maken kosten	Geraamde nog te realiseren opbrengsten	Geraamd resultaat (nominale waarde)	Geraamd resultaat (netto contante waarde)	Afsluiting per
Leusden Zuid	2.273	738	3.071	60	55	31-12-2020
Hamersveldseweg	574	563	1.400	263	248	31-12-2019
De Biezenkamp	6.082	-	6.139	57	53	31-12-2019
Valleipark	2.436	2.008	7.961	3.517	3.249	31-12-2020
Groene Zoom	-11	11	-	0	0	31-12-2019
Groot Krakhorst	-98	19	-	79	78	31-12-2017
De Buitenplaats	10.302	2.016	4.558	-7.760	-7.649	31-12-2021
	21.558	5.355	23.129	-3.784	-3.966	

Boekwaarde 1-1-2017 (x € 1.000)	-21.558
Nog te verwachten opbrengsten actieve grondexploitaties	+23.129
Nog te verwachten kosten actieve grondexploitaties	-/-5.355
<b>Te verwachten winstsaldo (nominale waarde 1-1-2017) (negatief = verlies)</b>	<b>-/- 3.784</b>

De huidige boekwaarde ad. € 21,6 miljoen zal in de toekomst terugverdiend moeten worden door het genereren van de hierboven genoemde opbrengsten. Bij afronding van de projecten wordt naar verwachting een nominaal negatief resultaat op de exploitaties gerealiseerd van in totaal € 3,8 miljoen. Voor het project de Buitenplaats is reeds een voorziening getroffen ter hoogte van het verwachte verlies ad. € 7.649.000. In juni 2017 is door de Raad besloten om dit complex in exploitatie te nemen en komt over vanuit de materiële vaste activa.

#### Te verwachten resultaten faciliterend grondbeleid

Bij faciliterend grondbeleid is de bouwka-vel in het bezit van een private partij (ontwikkelaar, particulier, etc.) en wordt deze door die partij ontwikkeld. De gemeente treedt enkel c.q. vooral op als overheid, die de plannen van private partijen faciliteert als daarvoor een bestemmingswijziging noodzakelijk is.

**Tabel G3 Verwachte resultaten passieve grondexploitaties (faciliterend)**  
(bedrag x € 1.000)

Complex	Boekwaarde 1-1-2017	Geraamde nog te maken kosten	Geraamde nog te realiseren opbrengsten	Geraamd resultaat (nominale waarde)	Geraamd resultaat (netto contante waarde)	Afsluiting per
Plantage	159	284	876	433	392	31-12-2020
De Biezenkamp	3.689	3.912	4.922	-2.679	-2.475	31-12-2021
Groot Agteveld	-195	1.453	1.114	-144	-126	31-12-2023
	3.653	5.649	6.912	-2.390	-2.209	

Boekwaarde 1-1-2017 (x € 1.000)	-3.653
Nog te verwachten opbrengsten passieve grondexploitaties	+6.912
Nog te verwachten kosten passieve grondexploitaties	-/-5.649
<b>Te verwachten winstsaldo (nominale waarde 1-1-2017) (negatief = verlies)</b>	<b>-2.390</b>

Dit betekent dat de huidige boekwaarde volgens de verwachting niet volledig zal terug worden verdiend. Voor het verwachte verlies is binnen de exploitaties Biezenkamp en Groot Agteveld een voorziening getroffen per 1 januari 2017.

### 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 onderstaande 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.

**Tabel G4 Materiële vaste activa (bedragen x € 1.000)**

Grond	Boekwaarde 1-1-2017	Boekwaarde 31-12-2017
Mastenbroek 2	72	72
Restant buitengebied	121	121
Princenhof	1.043	1.043
	<b>1.236</b>	<b>1.236</b>

### Algemene reserve grondexploitatie (weerstandvermogen)

In de vorige alinea is weergegeven dat de grondexploitaties risico's met zich meebrengen. Om mogelijke risico's af te dekken, wordt er een buffer gevormd in de vorm van de algemene reserve grondexploitaties.

**Tabel G5 Mutaties Algemene Reserve (bedragen x € 1.000)**

	Stand 1-1-2018	Toevoegingen	Onttrekkingen	Stand 31-12-2018
Algemene Reserve Grondbedrijf	2.601	-	397	2.204
<b>Totaal Reserves Grondbedrijf</b>	<b>2.601</b>	<b>-</b>	<b>397</b>	<b>2.204</b>

Binnen

het saldo van de Algemene reserve Grondbedrijf is een bedrag ad € 746.000 gelabeld en bedoeld als buffer voor de geïdentificeerde risico's. Zoals toegelicht in de paragraaf 'Weerstandvermogen en Risicobeheersing' van deze jaarrekening, bedraagt de actuele weerstandratio van het grondbedrijf 1,36. Dit valt buiten de bandbreedte van 0,8 - 1,2, welke in het voornoemde beleidskader is vastgelegd. Conform de nota weerstandvermogen 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 weerstandvermogen wordt verwezen naar de paragraaf 'Weerstandvermogen en Risicobeheersing'.

### Voorzieningen grondexploitaties

**Tabel G6 Stand voorzieningen grondexploitaties (bedragen x € 1.000)**

	Stand 1-1-2017	Stand 31-12-2017
Voorziening De Biezenkamp	2.475	2.475
Voorziening Groot Agteveld	126	126
Voorziening De Buitenplaats	7.649	7.649
Voorz. Afgesloten complexen	18	18
<b>Totaal voorzieningen</b>	<b>10.268</b>	<b>10.268</b>

#### Voorziening De Biezenkamp, Groot Agteveld en De Buitenplaats

Deze voorzieningen dienen ter dekking van het verwachte negatieve resultaat van de betreffende grondexploitaties op basis van de Actualisatie Grondexploitaties 2017.

### **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 Risicomonitor projecten Grondbedrijf 2017 en de Actualisatie Grondexploitaties 2017, welke respectievelijk in januari en juni 2017 zijn vastgesteld. Hierin zijn de risico's benoemd (en waar mogelijk gekwantificeerd) die de gemeente loopt met de uitvoering van alle grondexploitaties.