



Jaarstukken 2022

Reservemutaties

Bij de 2e turap 2022 is besloten om een reserve te vormen ter dekking van kapitaallasten. Dit ter vervanging van de reserve rentekosten die was ingesteld bij de vaststelling van de Begroting 2022. De reserve rentekosten werd door de toezichthouder namelijk niet aangemerkt als structureel dekkingsmiddel en een reserve dekking kapitaallasten wel. Het bedrag in de reserve dekking kapitaallasten moet overeenkomen met de boekwaarden van de investeringen waarvan de afschrijvingslasten gedekt worden. Omdat 2 van deze investeringen in 2022 niet zijn afgerond en daarvan het restantbudget wordt doorgeschoven naar 2023, is ook het bedrag van de te storten boekwaarde lager dan begroot. Dit levert een lagere storting in de reserve dekking kapitaallasten op van € 0,43 miljoen.

4.5 Grondexploitaties

4.5.1 Overzicht baten en lasten

Dit programmaonderdeel betreft de financiële koppeling tussen de bouwgrondexploitatie en de programmabegroting. De bouwgrondexploitatie kent een eigen cyclus. De exploitaties worden jaarlijks geactualiseerd en vastgesteld. Eventuele keuzes over de bouwgrondexploitatie vinden binnen die cyclus plaats. Hierbij wordt ook rekening gehouden met de trends en ontwikkelingen binnen de programma's Leven, Wonen en Werken. In de paragraaf Grondbeleid staat meer informatie over hoe de bouwgrondexploitaties zijn verantwoord.

Grondexploitaties	R2021	B2022 primitief	B2022 na wijziging	R2022	Saldo
Lasten	2.900	2.952	5.115	5.028	87
Baten	2.914	2.750	4.283	4.159	-125
Saldo baten en lasten	14	-201	-832	-869	-38
Toevoegingen aan reserves	-	-	-	-	-
Onttrekkingen aan reserves	14	14	13	-	-13
Saldo reserves	14	14	13	-	-13
Saldo	28	-187	-819	-869	-51

Algemeen

Over- en onderbestedingen op geraamde jaarbudgetten voor inkomsten en uitgaven van bouwgrondexploitaties (actief grondbeleid) worden vaak veroorzaakt door afwijkingen ten opzichte van de verwachte fasering per jaar. Deze afwijkingen hebben weinig invloed op het projectbudget of de toereikendheid hiervan. Omdat het saldo van de baten en de lasten van bouwgrondexploitaties elk jaar op de balans wordt opgenomen, is het bedrag van baten en lasten in evenwicht. Uitzonderingen hierop zijn winstnemingen en een vrijval of een toevoeging aan de voorziening voor bouwgrondexploitaties met een negatief resultaat.

Bij facilitair grondbeleid wordt de bestemming uit de ruimtelijke maatregel gerealiseerd door particulieren. De kosten, die nodig zijn om de voorgenomen bouwplannen uit te voeren, dient de gemeente hierbij te verhalen op de particuliere ontwikkelaar. Daardoor zijn baten en lasten over het algemeen in evenwicht. Uitzondering op het budgettair neutrale saldo zijn kosten die niet kunnen worden verhaald. Deze moeten als verlies worden genomen in het jaar dat dit zich voordoet. Voor eventuele verwachte toekomstige tekorten wordt een voorziening getroffen.

Afwijkingen van invloed op het resultaat

Onderstaande toelichtingen op verschillen tussen begrote en werkelijke baten en lasten verklaren samen het negatieve resultaat van baten en lasten voor bestemming van afgerond € 0,04 miljoen.

Budgetoverhevelingen deelprogramma Grondexploitaties, Afwijking lasten € 0,13 miljoen positief

De budgetoverhevelingen voor "Groene recreatieve verbindingszone, Transformatie Amstelzone, 50 parkeerplekken voor gebruik jachthaven en Aanpassingen openbaar gebied Vinckebuurt" (zie de paragraaf 4.5.2) zorgen voor een onderbesteding op de lasten van € 0,13 miljoen.

LMW 456, Afwijking lasten € 0,15 miljoen negatief

De werkzaamheden in deelgebied Legmeer West 456 zijn in 2022 afgerond en de grondexploitatie wordt afgesloten. Er loopt tot april 2023 nog wel een onderhoudsperiode voor groen. Hierna wordt op basis van een overeenkomst een afrekening met Eigen Haard opgesteld. In de grondexploitatie is in de afgelopen jaren rekening gehouden met een terug te betalen bedrag. Op basis van een opgestelde concept eindafrekening is het terug te betalen bedrag naar boven bijgesteld met € 0,12 miljoen. Daarnaast zijn er in 2022 meer plankosten gemaakt ter hoogte van € 0,03 miljoen. De eindafrekening zal in de loop van 2023 plaatsvinden.

LMW Leisure, Afwijking lasten € 0,74 miljoen positief en afwijking baten € 0,8 miljoen negatief

In 2020 werd de waardering van het Leisureterrein gereduceerd, waardoor het verwachte eindsaldo van dit deelplan van Legmeer West wijzigde van een positief naar een negatief resultaat. In juni 2022 is besloten dat de helft van dit terrein nodig is voor de realisatie van het Legmeerbos. Uitgangspunt was dat voor de nog te verkopen helft een herziene grondexploitatie zou worden vastgesteld. Deze herziening zou een nieuwe verslechtering van het resultaat tot gevolg hebben. In de besluitvorming van juni 2022 is rekening gehouden met deze verslechtering van het resultaat én met de financiële gevolgen van de aanleg van het Legmeerbos op de andere helft van het Leisureterrein. De verwachting is echter dat verkoop van het resterende deel van het Leisureterrein niet snel meer te verwachten is. Marktpartijen tonen al geruime tijd weinig tot geen belangstelling om de grond af te nemen. Een lager prijsniveau heeft hier geen verandering in gebracht. Voor het resterende deel van het terrein wordt de grondexploitatie daarom niet herzien, maar afgesloten, net als de grondexploitatie van deelplan fase 4 5 6, waarna alle deelplannen van de grondexploitatie van Legmeer West zijn beëindigd. Bij afsluiting worden ook de resterende kosten die in het kader van de grondexploitatie zijn gemaakt, afgeboekt en wordt de oorspronkelijke verwervingsprijs van het terrein op de balans geactiveerd conform BBV regelgeving. Deze afsluiting heeft per saldo een hoger nadeel van € 0,06 miljoen tot gevolg dan voorzien. Het terrein zal verder onderhouden worden als een eenvoudig ingerichte openbare groenvoorziening. Indien daar aanleiding toe is, kan grondverkoop of het openen van een grondexploitatie, op een later moment altijd nog plaatsvinden.

Iepenlaan, Afwijking lasten € 0,04 miljoen positief

Het project Iepenlaan is afgerond in 2022 en de grondexploitatie wordt afgesloten. Doordat de plankosten en de laatste werkzaamheden voor woonrijp maken wat lager zijn uitgevallen dan geraamd, is de winstneming bij afsluiting van het project € 0,04 miljoen hoger dan begroot.

Budgettaire neutrale afwijkingen op baten én lasten

In 2022 waren er 6 gemeentelijke grondexploitaties waarvan nog geen grondexploitatiebegroting is vastgesteld. In een nog vast te stellen grondexploitatiebegroting worden de budgetten over de gehele looptijd van het project opgenomen en wordt daarmee ook het verwachte eindresultaat van het project vermeld.

Drie van deze grondexploitaties in voorbereiding hebben tezamen € 0,73 miljoen hogere lasten (negatief) en hogere baten (positief) tot gevolg:

Irenelaanlocatie € 0,05 miljoen hogere baten en lasten

De hogere plankosten werden voor een groot deel veroorzaakt door een grote planwijziging in het stedenbouwkundig ontwerp voor het gedeelte met de grondgebonden woningen. Nadat de plannen al in schetsontwerp gereed waren werd er alsnog een parkeerplaats in het ontwerp opgenomen. Daarnaast vergt de uitwerking van het gedeelte met de supermarkt en de parkeergarage meer werkzaamheden dan werd begroot.

Schansgebied 5 woningen € 0,12 miljoen hogere baten en lasten

Het Schansgebied vormt een arbeidsintensief project. De gemeente wil hoogwaardige nieuwbouw realiseren en heeft hiervoor gedetailleerde stedenbouwkundige randvoorwaarden laten opstellen. Door het Didam-arrest bleek het niet meer mogelijk om de grond van de vijf woningen direct te verkopen of mee te nemen in een transactie waarbij ook de renovatie van de kerk wordt gekoppeld. Er is juridisch advies ingewonnen, veel extra overleg gevoerd, intensief geparticipeerd, extra ontwerpwerk uitgevoerd en een intensieve verkoopprocedure opgestart.

Nieuwbouw politiebureau € 0,56 miljoen hogere baten en lasten

Het verschil tussen de begrote en werkelijke baten en lasten is het gevolg van de inkomsten uit de grondverkoop, die niet in de begroting waren opgenomen. In verband met de verandering van de overdrachtsbelasting in 2023 heeft de juridische levering van de grond eind 2022 plaatsgevonden. In 2023 wordt voor deze ontwikkeling een grondexploitatie opgesteld en vastgesteld.

Bovenstaande toelichtingen op afwijkingen met en zonder invloed op het resultaat verklaren in het totaal € 0,07 miljoen lagere baten en € 0,03 miljoen lagere lasten. De resterende € 0,06 miljoen aan lagere baten en € 0,06 miljoen aan lagere lasten bestaan uit diverse kleinere "plussen en minnen."

4.5.2 Budgetoverhevelingen

4.5.2.1 Visie Groene en recreatieve zone € 94.400

De Visie Groene en recreatieve zone is met globaal uitvoeringsprogramma door de raad vastgesteld op 27 oktober 2022. Hierbij heeft de raad besloten het resterende budget beschikbaar te stellen voor het nader aanscherpen van het uitvoeringsprogramma voor een aantal concrete projecten. Te weten herinrichting helofytenfilter, versterken Liniedijk Vuurlijn, recreatieve verbinding langs de Vuurlijn tussen parkeerplaats Qui Vive en Wapo terrein, toegankelijkheid en bekendheid 't Vrije Noortveen en de herinrichting van de WRK leidingstrook ten zuiden van Legmeer West (tussen Noorddammerweg en Faunalaan). Dit wordt uitgewerkt in 2023.