

Raadsvoorstel

Onderwerp	Jaarrekening 2024		
Portefeuillehouder	M. Oosterbroek		
Team	Directiestaf	Datum	13 mei 2025
Agendapunt (invulling door Griffie)		Zaaknummer	25Z00693
		Documentnummer	25.0008802

Wij stellen u voor te besluiten om:

1. De Reserve Omgevingswet en Reserve Vervangingsopgave groenreserve op te heffen.
2. De jaarstukken 2024 van de gemeente Losser, met een jaarrekeningresultaat van afgerond € 2,76 miljoen negatief, vast te stellen.
3. Instemmen met de specifieke bestemming van het jaarresultaat 2024 tot een bedrag van € 1.030.000.
4. Het negatieve resultaat 2024 ad € 2,76 mio en de bestemmingsreserves ad € 1.030.000 uit de Algemene risicoreserve te halen.
5. De geactualiseerde grondexploitaties De Saller, De Geurmeij, 't Dinkeldal, De Muchte, De Nitertweg, de voormalige Martinusschool en Invalsweg vast te stellen.
6. De portefeuillehouder financiën mandaat te verlenen tot aanpassingen in de gemeenterekening, raadsvoorstel en persbericht.

Inleiding

A) Als sluitstuk van de Planning- en Controlcyclus 2024 legt het college door middel van de jaarstukken verantwoording af over het gevoerde beleid. De jaarstukken bestaan uit twee delen, te weten:

1. Het jaarverslag en de verplichte paragrafen. In de programmaverantwoording worden de drie W-vragen uit de programmabegroting 2024 beantwoord: 'Wat hebben we bereikt?', 'Wat hebben we gedaan?' en 'Wat heeft het gekost?'.
2. De jaarrekening. Hierin wordt de financiële verantwoording afgelegd, met het overzicht van baten en lasten en de balans.

B) De gemeente heeft (grond)complexen in exploitatie. Jaarlijks dienen de complexen door de raad geactualiseerd en vastgesteld te worden. Afgesproken is dit gelijktijdig met de behandeling van de jaarstukken te doen.

Beoogd effect

Jaarstukken op basis waarvan het college zich ten opzichte van de gemeenteraad kan verantwoorden voor het gevoerde beleid in 2024.

Argumenten

1.1 De raad is bevoegd om reserves op te heffen

In de nota reserves en voorzieningen is in artikel 4.5 vastgelegd dat de raad bevoegd is om reserves op te heffen. Op 31 december 2024 zijn er 2 reserves die het saldo € 0 hebben; dit betreft de Reserve Omgevingswet en Reserve Vervangingsopgave groenreserve. Om deze reden wordt voorgesteld deze 2 reserves op te heffen.

2.1 De jaarstukken 2024 dienen door de gemeenteraad te worden vastgesteld

Jaarlijks dient de gemeenteraad uiterlijk 15 juli de jaarstukken over het afgelopen boekjaar vast te stellen. De jaarstukken 2024 komen volgens planning op 8 juli 2025 in de gemeenteraad aan de orde.

3.1 / 4.1 Het college dient een voorstel te doen voor de bestemming van het jaarrekeningresultaat.

Er is aanleiding om het jaarrekeningresultaat op een bepaalde manier te gaan bestemmen.

De ratio weerstandsvermogen van de gemeente Losser bedraagt aan het einde van 2024 8,1. Dit is ruim boven de actuele bandbreedte van 1,4 tot 2,0.

De voorgestelde bestemming van het jaarrekeningresultaat wordt als volgt onderbouwd:.

nr	Onderwerp	Bedrag	
1	Drielandsteen	€ 30.000	In 2024 zijn veel activiteiten afgerond zoals de uiteindelijke afwaardeerde grondwaarde is vastgesteld, afstemming met de Duitse gemeente(n) heeft plaatsgevonden en de herinrichting (aanleg/aanplant) is eind 2024 gedaan. De akte kon pas in januari 2025 worden gepasseerd. Om deze reden dient het budget naar 2025 overgeheveld te worden.
2	Budget digitale transitie	€ 1.000.000	In de VJN23 staat dat een reserve digitale transitie moest worden gevormd ad € 1 mio. Dit is niet in de begroting zodanig verwerkt; het is als budget verwerkt. In aanloop naar de jaarrekening 2024 is dit naar voren gekomen in relatie tot het voordeel van 1 mio op bedrijfsvoering. De reserve digitale transitie moet alsnog worden gevormd. Deze aanpassing heeft geen financiële consequentie; in het geval de reserve correct was verwerkt in de VJN23 was het resultaat € 1 mio negatiever geweest en was het ook uit de algemene reserve gehaald. Nu we deze omissie in het voorwerk naar de jaarrekening 2024 hebben opgemerkt moeten we deze € 1 mio in het resultaat verwerken via een resultaatbestemming.
	Totaal	€ 1.030.000	

5.1 Jaarlijks dienen de lopende exploitatieopzetten (grexen) door de raad te worden geactualiseerd en vastgesteld.

Met de raad is afgesproken de lopende exploitatieopzetten te actualiseren en door de raad te vaststellen, tegelijk met de behandeling van de jaarstukken. Het betreft de volgende grexen:

De Saller

Fase 2A en 2B zijn gereed. Het woonrijp maken van fase 2C is in uitvoering. Bij de uitvoering volgen we het bouwtempo van de woningen. Ten opzichte van de prognose verlopen de woonrijp werkzaamheden voortvarend en naderen afronding. Van de twee kavels bestemd voor particuliere uitgifte is er één geleverd en één verkocht. Onze contractpartner Rechtervoort heeft twee van de drie resterende kavels, bestemd voor projectmatige uitgifte, afgerekend. Het resultaat is verbeterd door het voordeel dat is behaald op de plankosten, rente en verwerking van de contractuele grondprijs van de laatste kavel bestemd voor projectmatige uitgifte. De Saller voldoet aan de voorwaarden van de POC methode en is daarmee verplicht om tussentijds winst te nemen. De tussentijdse winst is berekend op € 853.000. Na herziening van de grondexploitatie bedraagt het geraamde eindresultaat ultimo 2026 € 145.131 positief. Omgerekend naar peildatum 1 januari 2025 (contante waarde): € 142.836.

Geurmeij

De Geurmeij voorziet in een gedifferentieerd kavelaanbod van circa tachtig kavels. De uitgifte van fase 1 (van het tweede deel) is bijna afgerond. In fase 1 zijn twintig kavels gerealiseerd, waarvan er achttien zijn verkocht. De laatste twee kavels nemen we mee bij de uitgifte van fase 2. De voorbereidingen voor de uitgifte van fase 2 zijn gestart. Bouwbedrijf Tijdhof

Hobema is in 2024 bezig geweest met de realisatie van de eerste acht rijwoningen. In 2024 is het woonrijp maken van de omliggende openbare ruimte in fase 1 opgestart. De Geurmeij voldoet aan de voorwaarden van de POC methode en is daarmee verplicht om tussentijds winst te nemen. Er is een tussentijdse winst genomen van € 30.000. Per saldo bedraagt het resultaat op peildatum 1 januari 2025 € 122.276 positief. Dit is een verbetering ten opzichte van vorig jaar. Deze verbetering komt voornamelijk door het verwerken van de geïndexeerde grondprijzen en het indexeren van de uitgifteprijzen uit het contract met Tjdhof Hobema.

Wonen aan het Dinkeldal

In totaal zijn door aannemersbedrijf Haafkes en projectontwikkelaar Le Clercq dertig woningen gerealiseerd. De woonrijp werkzaamheden van de openbare ruimte zitten in een afrondende fase. Na oplevering van het woonrijp maken en het verlopen van de onderhoudstermijn sluiten we de grondexploitatie. Per saldo bedraagt het resultaat op peildatum 1 januari 2025 € 142.318 negatief. Dit is een verbetering ten opzichte van vorig jaar. Deze verbetering komt doordat het budget voor woonrijp maken en daarmee ook de plankosten deels is vrijgefallen. Daarnaast is het bestemmingsplan langer dan vijf jaar onherroepelijk en is de kostenraming voor nadeelcompensatie (voorheen planschade) hiermee komen te vervallen.

Invalsweg

Het bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid tot het bouwen van één woning naast de Invalsweg 8a te Overdinkel. De verkoop van de kavel per openbare inschrijving is eerder niet doorgegaan vanwege opgelopen bouwkosten. De kavel stond weer enige tijd te koop maar het animo bleek beperkt. Om de verkoopbaarheid te vergroten onderzoeken we de uitbreiding van de bouw mogelijkheden. De huidige kavel is uit de verkoop gehaald totdat hier meer duidelijkheid over is. Dit kan er toe leiden dat we een nieuwe grondexploitatie ter vaststelling aan de raad aanbieden. Daar is voorsnog geen sprake van. Voor nu is het uitgangspunt van één uit te geven kavel gehandhaafd en is de looptijd van de grondexploitatie met een jaar verlengd. Na herziening bedraagt het geraamde eindresultaat ultimo 2026 € 95.727 negatief. Omgerekend naar peildatum 1 januari 2025 bedraagt het resultaat € 92.010 negatief. De getroffen verliesvoorziening is hierop aangepast en verhoogd.

De Muchte

De herontwikkeling van de Muchte maakt woningbouw mogelijk in de vorm van twaalf grondgebonden woningen en een appartementencomplex met zestien huurwoningen voor woningcorporatie Domijn. Domijn is bezig met de realisatie van het appartementencomplex. Eind 2024 is de verkoopovereenkomst voor de twaalf kavels getekend. De levering hiervan vindt uiterlijk in maart 2026 plaats. Wanneer het appartementencomplex en de grondgebonden woningen zijn gerealiseerd, starten aansluitend de woonrijp werkzaamheden van het terrein. Het negatieve resultaat van de grondexploitatie van de Muchte is in 2024 omgeslagen naar een positief resultaat en voldoet hiermee aan alle voorwaarden van de POC methode om tussentijds winst te nemen. De tussentijdse winst bedraagt € 11.000. Per saldo bedraagt het resultaat op peildatum 1 januari 2025 € 73.200 positief. Dit is een verbetering ten opzichte van vorig jaar. Deze verbetering komt voornamelijk doordat de koopsom uit de getekende verkoopovereenkomst (uitkomst prijsvraag) hoger uitvalt.

De Nitertweg

De voormalige ijsbaan annex visvijver aan de Nitertweg 4 in Losser is herontwikkeld voor de uitgifte van één woningbouwkavel, een perceel natuurgebied en een kavel bestemd voor Stichting Staringmonument. De verkoop van de woonkavel gaat via een openbare inschrijvingsprocedure bij de notaris. Voor het perceel natuurgebied en de kavel voor Stichting Staringmonument lopen aparte verkooptrajecten. Per saldo bedraagt het resultaat op peildatum 1 januari 2025 € 29.859 positief. Deze verslechtering komt voornamelijk doordat de looptijd met een jaar is verlengd.

Voormalige Martinusschool

In 2024 heeft de levering van de grond plaatsgevonden. JOUW Wonen is begonnen met het bouwen van zeven rijwoningen (rij van vier en rij van drie). De verwachting is dat in Q4 van 2025 de gemeente de omliggende openbare ruimte woonrijp maakt en dat het project eind 2025 afgerond kan worden. Het resultaat van de grondexploitatie van de Martinusschool is positief en voldoet aan de voorwaarden van de POC methode om tussentijds winst te nemen. De tussentijds genomen winst bedraagt € 31.000. Per saldo bedraagt het resultaat op peildatum 1 januari 2025 € 45.504 positief. Dit is een verslechtering ten opzichte van vorig jaar. Deze verslechtering komt voornamelijk doordat de plankosten en beheerslasten hoger uitvallen dan geraamd.

In exploitatie genomen plannen (bedragen in €)

Complex	Boekwaarde 31-12-2024	Prognose eind- resultaat op einddatum	Einddatum prognose	Prognose resultaat per 01-01-2025
Saller	-184.504	145.131	31-12-2026	142.836
Geurmeij	1.176.749	126.486	31-12-2028	122.276
Wonen aan 't Dinkeldal	-123.581	-145.165	31-12-2025	-142.318
Invalsweg	276.362	-95.727	31-12-2026	-92.010
Muchte	333.212	75.045	31-12-2027	73.200
Nitertweg	243.755	30.068	31-12-2025	29.859
Vm. Martinusschool	-228.505	45.822	31-12-2025	45.504
Totaal	1.493.488			179.347

Kanttekeningen

Niet van toepassing.

Financiële dekking van het voorstel

Niet van toepassing.

Participatie

Het voorstel leent zich niet voor participatie.

Vervolg

Na vaststelling worden de jaarstukken 2024 bij gedeputeerde staten van Overijssel ingediend.

Bijlagen

Jaarrekening 2024 (25.0010572)

Lopende grondexploitaties (25.008923 t/m 25.008929)

Het college van burgemeester en wethouders van Losser; 3 juni 2025

secretaris,

drs. J. van Dam

burgemeester,

J.B. Diepemaat