

## Raadsnota

Raadsvergadering d.d.: 10 februari 2014  
Agenda nr: 7  
Onderwerp: Gevolgen van de economische crisis.

Aan de gemeenteraad,

### 1. Doel, Samenvatting en Advies van het raadsvoorstel

De aanhoudende economische crisis heeft onder meer tot gevolg dat wij gemeentelijke eigendommen moeten herwaarderen. Wij stellen Uw raad voor om de hotelkavel op de kop Cauberg af te waarderen met € 450.000,- en voor de overige daarvoor in aanmerking komende vaste activa een verliesvoorziening te vormen voor een totaalbedrag van € 758.000,-.

### 2. Afwegingen en Advies

*De regelgeving.*

Elk jaar toetsen wij bij het opmaken van de jaarrekening de realiteitswaarde van de waardering van de vaste activa op 31 december van het desbetreffende jaar. Wij laten ons daarbij leiden door het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV), dat artikelen en bepalingen bevat over de waardering van het vastgoed. In artikel 63, lid 1 van het BBV is opgenomen dat activa worden gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. De verkrijgingsprijs omvat de inkoop- en de bijkomende kosten. De vervaardigingsprijs omvat de aanschaffingskosten van de gebruikte grond- en hulpstoffen en de overige kosten, die direct aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend. In de vervaardigingsprijs kunnen verder een deel van de indirecte kosten worden verdisconteerd, evenals de rente over het tijdvak dat aan de vervaardiging van het actief kan worden toegerekend, de zogenaamde bouwrente. In dat geval wordt de rente dus geactiveerd.

Om vast te stellen of een duurzame waardevermindering aan de orde is, moet de directe opbrengstwaarde worden bepaald. De bepaling van die (markt)waarde is op verschillende manieren mogelijk. Er kan bijvoorbeeld worden uitgegaan van gehanteerde prijzen of taxaties. De term marktwaarde wordt in het BBV als volgt gedefinieerd:

” De marktwaarde is het geschatte bedrag, waartegen het actief door een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na een behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de peildatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld”.

Deze stelling heeft geleid tot de volgende uitspraken van de commissie BBV:

- a. De boekwaarde mag nooit hoger zijn dan de verwachte marktwaarde;
- b. De ruimte voor activering wordt in eerste instantie bepaald door het verschil tussen de boekwaarde en de marktwaarde in de huidige bestemming;
- c. Als de waardering het niveau van de marktwaarde al heeft bereikt en de marktwaarde daalt, wordt een verliesvoorziening getroffen c.q. moet afwaardering plaatsvinden.

*Hotelkavel kop Cauberg.*

De hotelkavel op de kop Cauberg is vorig jaar afgewaardeerd tot € 450.000,-. Aangezien zich nog geen potentiële gegadigde heeft gemeld, die aldaar een hotelontwikkeling wil realiseren, lijkt het ons weinig realistisch om ook aan die waarde te blijven vasthouden, zeker in een tijd van aanhoudende economische neergang. Wij stellen dan ook voor om de waardering terug te brengen tot nihil, met daarbij de aantekening dat wij ons uiteraard commercieel zullen opstellen wanneer alsnog een marktpartij interesse in de kavel toont.

### *Afwaardering eigendommen.*

De afgelopen jaren hebben al afwaarderingen plaatsgevonden voor een bedrag van ruim € 800.000,-. Dat bedrag hebben wij steeds weten op te vangen binnen de investeringsbegroting van het centrumplan. Door een zeer strakke kredietbewaking, goede onderhandelingsresultaten, aanvullende subsidies en door een slim financieringsbeleid zijn wij erin geslaagd om de gevolgen van de economische situatie tot nu toe ten laste te brengen van het centrumplan. Zodoende hebben wij voor de gevolgen van de economische crisis, die al vanaf 2008 aan de gang is, nog geen aanvullende begrotingsmaatregelen hoeven te treffen. Indien de planningen, zoals die er nu liggen, ook feitelijk gerealiseerd worden, blijven wij nog steeds binnen de met Uw raad afgesproken financiële kaders. Als het centrumplan straks gerealiseerd is, treft U alleen nog maar de boekwaarde van de ondergrondse parkeergarage in onze jaarstukken aan. En dat is uniek, zeker in een tijd van economische neergang. Gemeenten, die gekozen hebben voor een actieve grondpolitiek zitten nu in de maag met grote voorraden eigendommen, die fors beneden de marktwaarde moeten worden verkocht én met alsmaar oplopende renteverliezen omdat die rente niet meer geactiveerd kan worden en dus door de exploitatie gedragen moet worden. Behoudend en risicomijdend beleid wordt dus nu beloofd.

Omdat de economische crisis aanhoudt en investeerders uitermate behoedzaam zijn en waarschijnlijk voorlopig ook zullen blijven, hebben wij de actuele waarderingen nog eens tegen het licht gehouden, mede ook omdat de jaarrekening een getrouw beeld moet blijven geven van de grootte en de samenstelling van het vermogen. Vanuit die invalshoek bezien, stellen wij Uw raad voor om een verliesvoorziening te treffen voor de volgende mogelijke afwaarderingen:

Gronden de Kuil	€	410.000,-
Gronden woning Zink	€	66.500,-
Opbrengst gronden flatgebouw	€	62.500,-
Restperceel van Sloun	€	50.000,-
Reinaldstraat 7-9	€	125.000,-
Reinaldstraat 19	€	44.000,-
Totaal	€	<u>758.000,-</u>

Wij stellen dus geen afwaardering van activa voor. Door het creëren van een voorziening laten wij zien dat er een potentieel risico ligt.

### *Dekkingsmiddelen.*

Ons voorstel is om de financiële consequenties van de gewijzigde inzichten voor wat betreft de waardering van de hotelkavel ten laste te brengen van de reserve toeristische visie. Deze reserve wordt conform de door Uw raad vastgestelde kaders onder andere ingezet om de voor- en nadelen binnen de investeringsbegroting van het centrumplan te egaliseren. Onze verwachting is dat deze reserve ultimo 2013 voldoende middelen bevat om die afwaardering van € 450.000,- mogelijk te maken.

De benodigde middelen voor het treffen van de voorziening zullen wij ten laste brengen van de algemene reserves. Of die maatregel structurele financiële consequenties tot gevolg heeft, is afhankelijk van het feit of inzet van de voorziening noodzakelijk is en zo ja, op welk tijdstip en voor welk bedrag. Indien wij er (ook) de komende jaren in slagen om renteverliezen te beperken door slim te financieren en door bevoorschotting op subsidies sneller te bewerkstelligen, kunnen wij wellicht meer bespaarde rente op de voor het centrumplan beschikbare bestemmingsreserve



realiseren dan nu gecalculeerd is. Die extra middelen kunnen dan weer aan de algemene reserves worden toegevoegd. Maar dat is natuurlijk op dit moment nog ongewis. Zo nodig komen wij hier in de kadernota 2014 op terug.

Het college van burgemeester en wethouders van Valkenburg aan de Geul,

L.T.J.M. Bongarts  
algemeen directeur/gemeentesecretaris

Drs. M.J.A. Eurlings  
burgemeester



De raad van de gemeente Valkenburg aan de Geul,

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders de dato 14 januari 2014;

Gehoord de raadsadviescommissie EFT de dato 22 januari 2014;

**B e s l u i t :**

- a. De kavel op de kop Cauberg af te waarderen tot nihil en de hiermee gepaard gaande kosten ad € 450.000,- ten laste te brengen van de reserve toeristische visie;
- b. Een verliesvoorziening te vormen van € 758.000,- ten laste van de algemene reserves.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van 10 februari 2014.

De raad voornoemd,

A.M. Hoeberigs  
griffier

Drs. M.J.A. Eurlings  
voorzitter

*Agenda nr.: 7*  
*Registratie nr.: 140210.3*