

Notitie herwaardering grondposities

2012



Inhoudsopgave

1. Samenvatting
2. Inleiding
3. Risico analyse Purple Blue
4. Gevolgen planvertraging en economische crisis – de kennis van vandaag
5. Gevoeligheidsanalyse aanvullende scenario's – de verwachting voor morgen
6. Het gewijzigde Besluit begroting en verantwoording (BBV)
7. Correcties binnen een aantal complexen
8. Gevolgen voor de financiële positie van de gemeente
9. Conclusies en aanbevelingen

1. Samenvatting

Het college heeft maatregelen getroffen om de gevolgen van de economische omstandigheden, met name ten aanzien van de projecten, het hoofd te bieden. Op dit moment is de verwachting dat een aantal projecten minder geld oplevert dan waar eerder op was gerekend. Het college vindt het belangrijk dat tijdig maatregelen worden getroffen. Eén daarvan is het vormen van een voorziening waaruit eventuele verliezen kunnen worden betaald. Wij verwachten dat deze maatregelen vooralsnog geen gevolgen hebben voor de gemeentelijke begroting.

1.1 Wat is er aan de hand?

De gemeente Barneveld is een vitale, economisch sterke gemeente met een sterk ondernemerschap, sociale samenhang, gevarieerde werkgelegenheid en een goede bereikbaarheid. Desondanks trekken de economische omstandigheden, ook in Barneveld, diepe sporen. De afgelopen jaren is sprake geweest van een actief grondbeleid. Dat zorgde de afgelopen jaren niet alleen voor veel woningbouw- en andere projecten ten behoeve van de Barneveldse samenleving, maar geeft de gemeente ook de regie over de toekomstige ontwikkelingen. Naast projectvertraging ten gevolge van onder andere zienswijzen- en beroepsprocedures zorgen de huidige economische omstandigheden –in het bijzonder– voor dalende prijzen en een stagnerende afzet. Met andere woorden: het is anno 2012 moeilijker om woningbouwprojecten te realiseren en er is minder belangstelling voor bedrijventerreinen. Dat heeft gevolgen voor Barneveld.

1.2 'Alle hens aan dek'

Wij zijn ons er terdege van bewust dat de huidige omstandigheden vragen om een krachtdadige aanpak. De afgelopen periode zijn alle projecten nogmaals zorgvuldig bekeken en beoordeeld. De conclusie is dat –met de kennis van dit moment– verwacht wordt dat een aantal projecten minder geld oplevert dan waarmee eerder rekening was gehouden. Deze ontwikkeling heeft alles te maken met projectvertraging en de (gevolgen van de) economische omstandigheden. Voor ons is niets doen geen optie. Daarom stellen wij de gemeenteraad een aantal maatregelen voor.

1.3 Wat zijn de maatregelen?

Het is belangrijk dat de juiste maatregelen worden getroffen zodat de financiële situatie van Barneveld ook de komende jaren gezond blijft. De belangrijkste maatregelen zijn:

1. De gemeente Barneveld is verplicht – door nieuwe landelijke begrotingsregels (het zogenoemde BBV) – om € 2,2 miljoen af te boeken op de grondwaarde. Dit bedrag wordt betaald uit de algemene reserve.
2. Het college houdt op dit moment rekening met negatieve resultaten uit een aantal projecten met een maximum van € 12,4 miljoen. Dit bedrag kan, indien nodig op het moment van afrekening van de projecten, worden betaald uit de nieuw te vormen voorziening. Dit heeft op termijn wel gevolgen voor de begroting van de gemeente Barneveld omdat, vanwege het opgenomen geld, rente moet worden betaald.
3. Het college heeft, vanuit het oogpunt van extra behoedzaamheid, een analyse opgesteld in het geval de economische omstandigheden verder verslechteren. Het zal dan onontkoombaar zijn om voor meer projecten aanvullende maatregelen te treffen. Voor deze maatregelen wordt dan ook een beroep op de nieuwe voorziening gedaan, tot een maximum van € 18 miljoen.
4. De gemeente Barneveld vormt een nieuwe voorziening om eventuele tegenvallende inkomsten op te kunnen vangen. Deze voorziening wordt gevoed met de zogenoemde reserve Nuon-gelden; deze zijn afkomstig uit de verkoop van de Nuon-aandelen in 2009. Het college heeft er bewust voor gekozen om de voorziening niet uit de algemene reserve te vormen. De nieuwe voorziening

wordt overigens alleen gebruikt als op het moment van afrekening van de projecten blijkt dat de projecten inderdaad verliesgevend zijn.

1.4 Winstgevende projecten

De voorgestelde maatregelen zijn gericht op (eventuele) verliesgevende projecten. Het college houdt daarnaast ook terdege rekening met projecten die wel winstgevend zijn. Het is echter niet toegestaan om deze verwachte winsten –op voorhand– te verrekenen met de verwachte verliezen. Dat neemt niet weg dat meevallers ervoor zorgen dat in mindere mate een beroep hoeft te worden gedaan op de nieuwe voorziening.

1.5 Wat merken de inwoners hiervan?

Het college heeft bewust gekozen voor het creëren van een nieuwe voorziening, zodat de algemene reserve in stand blijft om eventuele andere tegenvallers, die niet met de gemeentelijke projecten te maken hebben, op te kunnen vangen. Daarnaast geldt dat pas een beroep op deze voorziening wordt gedaan als de projecten bij de eindafrekening inderdaad verliesgevend zijn. Het college verwacht daarom voor de korte termijn geen gevolgen voor de jaarbegrotingen van de gemeente. Is dat op termijn wel het geval, dan bekijkt het college of nieuwe maatregelen nodig zijn, zoals extra ombuigingen of lastenverhogingen.

2. Inleiding

2.1 Inleiding

Het onderwerp grondbeleid/grondexploitaties staat sinds geruime tijd terecht in het brandpunt van de publieke en politieke belangstelling. De grote maatschappelijke gevolgen en financiële belangen leiden tot gecompliceerde keuzes en grote belangentegenstellingen. Binnen de gemeente Barneveld is dat niet anders. De onlangs binnen de gemeenteraad gevoerde discussies over onderwerpen als Columbiz Park en De Burgt zijn daar duidelijke voorbeelden van.

Binnen Barneveld wordt al meerdere jaren een actief grondbeleid gevoerd, waarbij de behoedzaamheid wordt betracht waar de markt en het belang van de gemeente om vragen. In die rol treedt de gemeente op als risicodragende grondexploitant en daarmee feitelijk als risicodragend ondernemer. De crisis gaat ook de gemeente Barneveld niet voorbij. Het is niet verwonderlijk dat een gemeentelijk grondbedrijf het zwaar krijgt in een crisis waar ons land momenteel nog steeds in verkeert. Ook private grondexploitanten ontkomen niet aan (forse) afboekingsoperaties.

Het actieve grondbeleid van de afgelopen jaren heeft de gemeente echte sturing op de grote ruimtelijke ontwikkelingen verschaft. Het grondbeleid is niet een doel op zich. Het is een middel om het ruimtelijk beleid van de gemeente te realiseren en zodoende bij te dragen aan een zo goed mogelijk woon-, leef- en werkmilieu binnen onze gemeente. Die doelstelling is ook helder geformuleerd in de Nota Grondbeleid 2011 (pagina 4). Naast het maatschappelijke doel heeft het grondbedrijf tevens de gemeente kunnen ondersteunen in de ontwikkeling van vele projecten; vooral door de financiële resultaten. Zo is sinds 2002 een totaal aan winstnemingen gedaan van ruim € 10 miljoen, en zijn er diverse investeringen ten laste gebracht van de grondexploitaties.

2.2 Aanleidingen

Rondom de grondexploitaties speelt op dit moment een veelheid aan ontwikkelingen die vraagt om een integrale behandeling. Gelijktijdig dient er een aantal correcties plaats te vinden.

- De eerste aanleiding vormt het tweejaarlijkse rapport van de externe deskundige (in dit geval Purple Blue), waarin het totaal aan gemeentelijke grondexploitaties tezamen aan een kritisch onderzoek wordt onderworpen. De rapportage is uitgebreid met de beantwoording van een aantal aanvullende vragen, die door de gemeenteraad gesteld zijn. De bevindingen van PurpleBlue zijn kort weergegeven in hoofdstuk 3.
- In de tweede plaats uiteraard de gevolgen van de forse economische crisis, de afnemende vraag en de lagere verkoopprijzen. Juist in vastgoed en gebiedsontwikkeling grijpt dit alles diep in. Met name deze aanleiding – gecombineerd met een toenemend aantal vertragingen als gevolg van zienswijze en beroepsprocedures – heeft substantiële gevolgen. Dit onderdeel wordt beschreven in hoofdstuk 4.
- Vervolgens speelt gewijzigde regelgeving een rol. Op basis van het gewijzigde Besluit begroting en verantwoording (BBV) zijn gemeenten kort gezegd gehouden tot afwaardering van die complexen binnen de grondportefeuille waarvan de toekomstige functie niet in tenminste een gemeentelijke structuurvisie is opgenomen. De gevolgen van het BBV komen aan de orde in hoofdstuk 5.
- Ten vierde heeft de gemeente vanaf 2008 een bedrag van circa € 18,2 miljoen aan de provincie betaald in het kader van de door het toenmalige college overeengekomen Ruimte-voor-Ruimte-regeling. In ruil daarvoor verkreeg de gemeente de mogelijkheid om woningen te bouwen. Dit bedrag is geheel ten laste van een aantal grondexploitaties gebracht, voor het overgrote deel ten laste van de projecten Veller 1 en Veller 2. Deze regeling heeft deze grondexploitaties sterk onder druk gezet. Een deel van het betaalde bedrag is terugontvangen van de provincie. Doordat is besloten dit bedrag slechts voor een beperkt gedeelte terug te laten vloeien in de met RvR-bijdragen belaste grondexploitaties moet voor Veller 1 en Veller 2 een verliesvoorziening van totaal € 1,0 miljoen worden getroffen. Dit is meegenomen in het geheel van hoofdstuk 4.
- Tenslotte dienen er binnen een aantal complexen correcties plaats te vinden.

2.3 Toelichting

Hieronder wordt nader ingegaan op elk van de aanleidingen. Hierbij wordt op hoofdlijnen geduid wat de gevolgen zijn voor de waardering van de gemeentelijke grondportefeuille. Een gedetailleerde onderbouwing van deze cijfers is opgenomen in de bijlagen. De notitie wordt afgerond met een aantal conclusies en aanbevelingen.

In het kader van deze notitie is het zinvol onderscheid te maken in de gemeentelijke projectenportefeuille. De gemeentelijke projecten worden onderverdeeld in:

1. In Exploitatie Genomen Gronden (IEGG). Dit zijn locaties die concreet in ontwikkeling zijn.
2. Niet in Exploitatie Genomen Gronden (NIEGG). Bij deze categorie is er een onderscheid tussen:
 - a. locaties ten aanzien waarvan de raad al wel een besluit heeft genomen (deze locaties zijn opgenomen als ontwikkelgebieden in de Structuurvisie) en
 - b. locaties waarbij dat niet het geval is.

De risicoanalyse van PurpleBlue omvat alle hierboven genoemde categorieën. Het kritisch tegen het licht houden van de grondexploitaties heeft betrekking op de categorieën 1 en 2a, terwijl het gewijzigde Besluit begroting en verantwoording betrekking heeft op categorie 2b. De grondexploitatie van De Burgt blijft buiten het perspectief van deze notitie, het betreft immers een door de CV De Burgt gevoerde grondexploitatie. Het resultaat in de Burgt is afhankelijk van gesprekken met derden. Er wordt gewerkt aan een totaaloplossing, waarna de raad hierover separaat een voorstel zal worden gedaan. De gemeentelijke grondexploitatie van Harselaar-Zuid valt wel binnen het kader van deze notitie, maar komt vanwege het verwachte positieve resultaat niet met name aan de orde.

3. Risicoanalyse PurpleBlue

3.1 Inleiding

Conform de Nota grondbeleid laat de gemeente eenmaal per twee jaar door een extern bureau een risicoanalyse uitvoeren om vast te stellen of de gemeentelijke risicoreserve in staat is de risico's die de gemeente in haar projecten loopt voldoende af te dekken. Deze risico-inventarisatie heeft betrekking op alle complexen. In bijlage 1 treft u de risicoanalyse van PurpleBlue aan.

PurpleBlue gaat bij het bepalen van het weerstandsvermogen uit van de Monte Carlo analyse, een statistische simulatie, waarbij eindeloos veel scenario's worden doorgerekend door veertien variabelen (zoals opbrengst- en kostenontwikkeling en rente) te laten variëren binnen van tevoren vastgestelde bandbreedtes. De Monte Carlo analyse geeft als uitkomst de bandbreedte aan waarbinnen met een zekerheid van 90% het resultaat van alle grondexploitaties uitkomt.

Aanvullend op de Monte Carlo simulatie heeft PurpleBlue een vertragsanalyse doorgerekend, waarbij wordt uitgegaan van vertraging van alle opbrengsten in alle grondexploitaties met een jaar en de kosten niet worden vertraagd.

Daarnaast heeft PurpleBlue in opdracht van de gemeenteraad een aantal aanvullende onderzoeksvragen beantwoord. Dit onderdeel blijft in het kader van deze notitie buiten beschouwing.

3.2 Conclusies en aanbevelingen

De risicoanalyse van 2012 is gereed. De belangrijkste conclusies en aanbevelingen zijn:

- Het benodigd weerstandsvermogen van de gemeente dient op basis van de Monte Carlo simulatie in combinatie met de uitgevoerde vertragsanalyse € 19,4 miljoen te zijn. Daarmee is de kans 90% dat de risico's op de grondexploitatie voldoende zijn afgedekt.
- De rekenmethodiek in de grondexploitaties is correct, de hoogte van de gehanteerde parameters is gebruikelijk, er ontbreken geen belangrijke elementen in de kosten, het opbrengstniveau sluit aan bij de marktomstandigheden. PurpleBlue ziet op termijn wel ruimte voor een beperkte opbrengststijging.
- PurpleBlue is van mening dat de kosten- en opbrengstenposten in de exploitatieopzetten te weinig onderbouwd zijn, adviseert een betere onderbouwing en stelt voor per grondexploitatie een toelichtende rapportage op te stellen om de informatie breder beschikbaar te stellen.
- PurpleBlue concludeert dat de grondprijzen voor woningbouw marktconform zijn, voor bedrijventerrein ten opzichte van de regio aan de hoge kant en adviseert de marktomstandigheden nauwlettend te volgen en de prijzen waar nodig aan te passen.
- PurpleBlue adviseert bij herziening van de grondexploitaties fasering van de opbrengsten kritisch te herzien.

Op de aanbevelingen van PurpleBlue is per memo van 21 november 2012 een bestuurlijke reactie gegeven.

4. Gevolgen planvertraging en economische crisis op grondexploitaties

4.1 Inleiding

Zoals blijkt uit het overzicht in bijlage 2 beloopt de boekwaarde van alle gemeentelijke gronden per 31-12-2011 een totaalbedrag van € 172,8 miljoen. Dit bedrag sluit aan bij de boekwaarden uit de jaarrekening 2011. Het grootste deel van de grondportefeuille van de gemeente Barneveld wordt gevormd door de grondposities waarbinnen al concrete ontwikkelingen gaande zijn. Parallel aan het PurpleBlue onderzoek zijn de diverse grondexploitaties kritisch herzien. In een aantal gevallen leidt dat tot (grotendeels) onvermijdelijke negatieve resultaten. Voor deze voorziene tekorten dient een voorziening te worden getroffen.

Een voorziening is in feite een opzij gezet potje voor eventuele toekomstige verliezen, die onzeker zijn maar redelijkerwijs in te schatten. De vorming van een voorziening heeft geen directe gevolgen voor de jaarexploitatie van de gemeente, maar heeft pas consequenties als en in zoverre er daadwerkelijk aanspraak wordt gemaakt op de voorziening. Er is geen sprake van afwaardering van de gronden. In dat geval zou wel sprake zijn van een direct effect op de jaarbegroting.

4.2 Relatie met PurpleBlue rapport

In het PurpleBlue rapport worden de risico's van alle verlieslatende en winstgevende projecten gezamenlijk onder de loep genomen en wordt bepaald welk weerstandsvermogen de gemeente nodig heeft om die risico's te ondervangen. De conclusie is dat daarvoor een weerstandsvermogen nodig is van € 19,4 miljoen. Waar PurpleBlue vooral ingaat op de risico's van het geheel, met inbegrip van de winstgevende projecten wordt in dit hoofdstuk ingegaan op de individuele verlieslatende projecten. PurpleBlue gaat ook niet in op de gevolgen van het gewijzigde BBV en correcties uit het verleden, waaraan de hoofdstukken 6 en 7 zijn gewijd.

4.3 Geen compensatie negatieve en positieve resultaten

Het Besluit begroting en verantwoording verplicht om bij een verwacht verlies een voorziening te treffen die gelijk is aan de hoogte van het negatieve resultaat op eindwaarde, dus aan het eind van de looptijd van het project. Daarmee kan het verlies op dat moment worden gedekt. Het voorzichtigheidsprincipe heeft tot gevolg dat negatieve resultaten niet mogen worden gecompenseerd met positieve resultaten uit andere grondexploitaties.

4.4 Overzicht belangrijkste verlieslatende projecten

In deze paragraaf wordt ingegaan op de belangrijkste verlieslatende projecten, waarbij de omstandigheden worden geschetst die hebben geleid tot het voorziene tekort. Daarbij is met de kennis van vandaag uitgegaan van behoedzame aannames.

4.4.1 Overige gronden – binnen structuurvisie – locatie Edelweiss

Het complex overige gronden is een verzamelcomplex waarin een diversiteit aan gronden is ondergebracht. Binnen dit complex is ook de locatie Edelweiss opgenomen, gesitueerd op de hoek Scherpenzeelseweg-Lunterseweg. Binnen dit complex is in het verleden een agrarisch bedrijf en een paardenhouderij verworven, met een totale oppervlakte van ruim 3,3 hectare. De verwervingskosten waren fors. Dit werd begin 2008 (ruim voor het begin van de economische crisis) gelegitimeerd doordat met deze aankoop de belastende geurcontour over gedeelten van De Burgt, Veller en de Voorzieningsstrook Lunterseweg is geëlimineerd en door de gunstige ligging en door de ontwikkelpotentie van de locatie.

Er is een aantal redenen waardoor het complex geen sluitende grondexploitatie kent:

- Er is meer tijd verstreken dan voorzien tot herontwikkeling, de grond staat inmiddels vijf jaar op rente.

- Een deel van het perceel is aangewend voor vestiging van het Van Lodenstein college. Dit is een uitstekende invulling van de locatie, maar wel met minder opbrengend vermogen dan de voorziene ontwikkelingen.
- Het resterende deel van de grond ligt grotendeels binnen het exploitatiegebied van De Burgt. Het maken van afspraken met CV De Burgt over de invulling van deze grond verloopt moeizaam en de uitkomst is ongewis.
- Er is bij aankoop niet voor gekozen een deel van de verwervingskosten ten laste van de projecten te brengen die binnen de invloedssfeer van de geurcontour lagen.

Het is in afwachting van de verdere ontwikkelingen verstandig een voorziening te treffen ter grootte van de helft van de boekwaarde. Hiermee is een bedrag gemoeid van € 2,1 miljoen.

4.4.2 Overige gronden – binnen structuurvisie – locatie Stationsweg

In 2007 is een perceel ter grootte van circa 3.800 m² verworven. Deze voormalige melkfabrieklocatie had een kant en klare bestemming; er lag een bouwaanvraag voor de realisatie van een kantoor. De grond was benodigd voor de ontsluiting van station Barneveld-Noord, voor het terugbrengen van twee onbewaakte overwegen tot één, het realiseren van een bufferzone langs de Esvelderbeek en de toenmalige ontsluitingsvariant van bedrijventerrein Harselaar-Zuid. Voor het deel van het perceel dat niet is benodigd voor de tunnel c.q. ontsluiting van station Barneveld-Noord én niet als bedrijfsgrond kan worden verkocht dient een voorziening getroffen te worden ter hoogte van € 0,64 miljoen.

4.4.3 Overige gronden – Verbindingsweg

In 2009 is een agrarisch bedrijf met twee bedrijfswoningen op circa 3,5 hectare verworven aan de Baron van Nagellstraat. Doel van deze aankoop was de realisatie van een lokaal bedrijventerrein enerzijds en het laten verdwijnen van een geurcontour over Holzenbosch anderzijds. Er is het nodige voorwerk gedaan om tot de ontwikkeling van een lokaal bedrijventerrein te komen. Op dit moment is een onderzoek gaande naar een woonwerklandschap. Al met al wordt op dit moment voorzien dat de ontwikkeling vijf jaar wordt vertraagd. Daarvan uitgaande is het opportuun een voorziening te treffen ter hoogte van € 1,97 miljoen.

4.4.4 Overige gronden - Tolnegenweg

In 2006 is een agrarisch bedrijf ter grootte van circa 1,4 hectare verworven aan de Tolnegenweg te Stroe. Deze locatie was in de Structuurvisie opgenomen als lokaal bedrijventerrein, waarbij aan de Tolnegenweg enkele woningen zouden kunnen worden geprojecteerd. Tot op heden is de locatie echter niet ontwikkeld, waardoor een tekort op eindwaarde is voorzien van circa € 0,63 miljoen. Voorgesteld wordt hiervoor een voorziening te treffen.

4.4.5 Veller 1 en Veller 2

In Veller 1 en (met name) Veller 2 is sprake geweest van substantiële projectvertraging. In combinatie met extra kosten voor afkoop van geurcontouren en neerwaarts bijgestelde grondprijzen voor de vrije sector kavels wordt het noodzakelijk geacht een voorziening te treffen ter hoogte van € 1,0 miljoen.

Naast bovengenoemde projecten is er nog een aantal projecten met kleinere verwachte verliezen, gezamenlijk uitkomend op € 0,8 miljoen. In totaal dient voor alle negatieve grondexploitaties een voorziening te worden getroffen ter hoogte van afgerond **€ 7,1 miljoen**. Op de vraag of, wanneer en in hoeverre dit gevolgen heeft op de jaarexploitatie van de gemeente wordt in hoofdstuk 8 ingegaan.

5. Gevoeligheidsanalyse aanvullende scenario's

5.1 Inleiding

In hoofdstuk 4 zijn de projecten opgesomd die met de kennis van vandaag tot bijna onvermijdelijke tekorten leiden. De in de grondexploitaties gehanteerde uitgangspunten zijn behoedzaam, ook ten aanzien van het niveau van de uitgifteprijs. Dit wordt ook door PurpleBlue onderschreven. Desondanks is er toch voldoende aanleiding om rekening te houden met het scenario van een verder neergaande markt en nieuwe planvertraging. Het is onmogelijk de heel ongewisse toekomst in de grondexploitaties te verwerken. Niet alleen is de perceptie op de marktontwikkelingen hoogst individueel bepaald, er zijn ook voor elk van de parameters binnen de exploitatieberekeningen (rente, looptijd, fasering, uitgifteprijs etc.) oneindig veel varianten te bedenken.

5.2 Vertragingsscenario's en relatie met PurpleBlue rapport

Als het gaat om de onzekere toekomstverwachting is het verstandiger uit te gaan van scenario's. PurpleBlue is naast de statistische Monte Carlo simulatie uitgegaan van een scenario waarin alle opbrengsten met een jaar worden vertraagd, terwijl alle kosten niet meeschuiven. Dit is een bruikbaar scenario, maar heeft als nadeel dat het uitgaat van de fictie dat de gemeente de kosten niet zal vertragen/vermindert als de opbrengsten vertragen.

Een andere benadering is het volledig opschuiven van kosten en opbrengsten, met uitzondering van de apparaatskosten. Een jaar vertraging leidt dan tot een nadeliger resultaat dat gelijk is aan de rente van 4,25% maal de boekwaarde van een project. Voor die systematiek is in dit hoofdstuk gekozen, waarbij drie scenario's zijn onderscheiden:

1. uitgaan van de actuele grondexploitatie
2. 1 jaar extra vertraging
3. 2 jaar extra vertraging

5.3 Scenario's opbrengstdaling

Aanvullend op de vertragingsscenario's is tevens gekozen voor drie scenario's ten aanzien van een verdere daling van de grondprijzen:

1. uitgaan van de actuele grondexploitatie (0% prijsdaling, geen stijging voor de komende 20 jaar).
2. scenario met 5% prijsdaling, geen stijging voor de komende 20 jaar.
3. scenario met 10% prijsdaling, geen stijging voor de komende 20 jaar.

De verschillende scenario's en de consequenties daarvan zijn opgenomen in bijlage 3.

5.4 Voorstel

Voorgesteld wordt uit te gaan van een scenario van één jaar extra vertraging en 10% opbrengstdaling. Dit brengt de vorming van een aanvullende voorziening ter hoogte van afgerond **€ 18,0 miljoen** met zich mee. Dit betekent ook dat wordt uitgegaan van een behoedzaam scenario, waarbij het risico beperkt is dat er binnen afzienbare tijd opnieuw een voorziening getroffen moet worden. Tevens wordt aangesloten bij de wens van de raad om een echt kritische herbeoordeling en behoedzame inschatting voor de toekomst.

5.5 Kanttekeningen

In de grondexploitaties wordt al met behoedzame uitgangspunten gewerkt. De in dit hoofdstuk omschreven scenario's gaan uit van nog meer behoedzaamheid. Door de grote onzekerheid over het marktperspectief is dit een verstandig uitgangspunt, echter er zijn ook de volgende kanttekeningen te plaatsen:

1. Er wordt slechts rekening gehouden met de negatieve grondexploitaties. Compensatie met positieve resultaten vindt niet plaats.

2. In de Monte Carlo simulatie en vertraginganalyse van PurpleBlue is ook rekening gehouden met planvertraging van een jaar en daling van de opbrengsten. De voorgestelde voorzieningen in hoofdstuk 4 en 5 moeten dan ook niet worden opgeteld bij het volgens PurpleBlue benodigde weerstandsvermogen; er is uitgegaan van een andere systematiek. Waar PurpleBlue projectenbreed kijkt naar zowel verlieslatende als winstgevende projecten en deze aan een statistische simulatie onderwerpt, beperkt deze notitie zich tot de (mogelijk) verlieslatende projecten, waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen nauwelijks vermijdbare verliezen (opgesomd in hoofdstuk 4) en risico's waarmee voorzichtigheidshalve rekening gehouden dient te worden (hoofdstuk 5). Daarmee is een spade dieper en een stap verder gegaan dan PurpleBlue.
3. Uitgangspunt is vertraging voor alle projecten, ook voor projecten waarbij dat feitelijk onmogelijk is.
4. Er wordt uitgegaan van een abrupte prijsdaling die gevolgd wordt door een oneindige periode zonder prijsstijging.
5. Dat rekening wordt gehouden met het voorgestelde vertragingsscenario en opbrengstdalings-scenario betekent niet dat de voorgestelde voorziening daadwerkelijk (in zijn geheel) dient te worden aangewend.
6. De in de hoofdstukken 4 en 5 geschetste noodzakelijke voorzieningen en de afwaardering op basis van het BBV (die in hoofdstuk 6 aan de orde komt) hebben tot gevolg dat een volgende risicoanalyse van alle projecten (bij verder gelijkblijvende omstandigheden) direct resulteert in een lager vereist weerstandsvermogen.

6. Het gewijzigde Besluit begroting en verantwoording (BBV)

In februari 2012 heeft de commissie BBV een notitie grondexploitatie gepubliceerd, waarin wordt ingegaan op de gevolgen van de financieel-economische crisis op de uitkomsten van de grondexploitatie binnen gemeenten. In deze notitie (opgenomen als bijlage 4) doet deze commissie een aantal zogenoemde 'stellige uitspraken', die gemeenten met ingang van de jaarrekening 2012 in beginsel verplicht zijn onverkort toe te passen. Een belangrijk onderscheid dat in de notitie wordt gemaakt is tussen gronden waarvoor een reëel en stellig voornemen bestaat tot bebouwing in de nabije toekomst, en gronden waarbij dat niet het geval is. Van doorslaggevend belang daarbij is het antwoord op de vraag of de gronden in de geldende structuurvisie als ontwikkelingsgebieden zijn geduid.

De niet als zodanig in de structuurvisie geduide gronden (welke onderdeel uitmaken van de zogenaamde Niet In Exploitatie Genomen Gronden: hierna: NIEGG's) dienen als vaste activa op de balans te worden opgenomen, waarbij de marktwaarde in de huidige bestemming bepalend is voor de waardering.

De gemeente Barneveld beschikt over diverse locaties die in de Structuurvisie nog niet als toekomstig ontwikkelgebied zijn opgenomen. Het overzicht daarvan is opgenomen in bijlage 5. Hieruit blijkt dat de boekwaarde van deze gronden € 4,1 miljoen bedraagt. Toepassing van de nieuwe BBV-voorschriften, waarbij de gronden worden afgewaardeerd naar de marktwaarde in de huidige bestemming, komt neer op een afwaardering van bijna **€ 2,2 miljoen**. Daarbij is uitgegaan van een behoedzame benadering. De locaties die op dit moment een agrarische bestemming hebben zijn, ondanks dat het BBV dat niet verplicht stelt, (nagenoeg helemaal) afgewaardeerd tot agrarische waarde.

Waar de aanleidingen in de overige hoofdstukken geen reden zijn om af te waarderen is het BBV dat wel. Bovendien schrijft het BBV voor om de restantboekwaarde van de niet in de structuurvisie opgenomen gronden (€ 1,9 miljoen) als materiële vaste activa op de balans op te nemen.

Afwaardering betekent overigens niets voor de ontwikkelkansen van de betreffende locaties noch voor de opbrengstpotentie. De gemeente beoogt deze locaties nog altijd op middellange tot langere termijn tot ontwikkeling te brengen. Wel leidt de nieuwe systematiek er toe dat deze locaties op het moment dat de raad instemt met ontwikkeling in feite met een schone lei beginnen (namelijk met een ongebruikelijk lage boekwaarde), waardoor de toekomstige opbrengstpotentie navenant toeneemt.

7. Correcties binnen een aantal complexen

In een aantal complexen dienen correcties plaats te vinden die het gevolg zijn van besluiten uit het verleden. In enkele gevallen werd er destijds nog vanuit gegaan dat toegerekende lasten goed gemaakt zouden worden vanuit de grondexploitatie. Door de aanhoudende crisis wordt dit niet meer voor mogelijk gehouden.

7.1. Lunterseweg-West

Binnen het plangebied De Burgt vindt een aantal gemeentelijke ontwikkelingen plaats. Daartoe is het complex Lunterseweg-West in het leven geroepen. Deze ontwikkelingen betreffen:

7.1.1 De bouw van een brede school (De Burgtschool)

In 2008 is grond verworven ten behoeve van de realisatie van De Burgtschool. Deze grond is verworven tegen € 232,- inclusief BTW per vierkante meter en vervolgens volgens de vaste interne verrekensprijs van (toen) € 100,- per vierkante meter intern doorgeleverd. Daar komt bij dat destijds het bij de school behorende parkeerterrein zowel qua aankoopkosten als qua inrichtingskosten niet onderdeel heeft uitgemaakt van de stichtingskosten van de school, maar ten laste is gebracht van de grondexploitatie. Dit heeft geleid tot een verlies van ruim € 2,7 miljoen.

7.1.2 Toekomstige uitgifte van 15 vrije kavels in het kader van de Ruimte-voor-Ruimte regeling

Van de eerder genoemde, aan de provincie betaalde Ruimte-voor-Ruimte bijdrage van 18,2 miljoen is een deel ter grootte van € 1.361.340 ten laste van het project Lunterseweg-West geboekt. De opzet daarbij was om deze kosten via de ontwikkeling van 15 vrije kavels in de Eilanden-Oost terug te verdienen. De grond hiervoor is echter nog niet aangekocht en de kans dat dit bedrag binnen de Eilanden-Oost alsnog zal worden terugverdiend is beperkt. Om die reden wordt dit bedrag afgeboekt.

Door de hierboven geschetste omstandigheden en het substantiële renteverlies over de afgelopen jaren bedraagt het verwachte verlies op dit complex, na aftrek van de eerdere verliesnemingen, momenteel in totaal (dus inclusief het hierboven genoemde verlies van € 2,7 miljoen) € 4,2 miljoen op eindwaarde. Aangezien niet te verwachten valt dat dit bedrag nog goed gemaakt zal worden vanuit de grondexploitatie wordt een correctie voor dit complex voorgesteld van afgerond € 4,3 miljoen.

7.2 Voormalige Christiaan Huygenslocatie (Van den Bogertlaan)

Ter dekking van de kosten die gemoeid waren met de nieuwbouw van De Meerwaarde aan de Rietberglaan is in 2006 door de raad besloten een bedrag van € 2,0 miljoen in te zetten uit de herontwikkeling van de voormalige Christiaan Huygenslocatie. Deze onttrekking (het bedrag van € 2,0 miljoen moest op dat moment nog wel uit de herontwikkeling feitelijk verdiend worden) leidt tot een verwacht tekort op eindwaarde op dit complex van circa € 0,5 miljoen.

7.3 Harselaar-Centraal – oostzijde Baron van Nagellstraat

In 2005 is bij de reconstructie van de Baron van Nagellstraat verzuimd de aankoop- en sloopkosten van de woning Baron van Nagellstraat 129 mee te nemen, waardoor nu een correctie plaats dient te vinden op het complex Harselaar-Centraal – oostzijde Baron van Nagellstraat. Deze correctie omvat inclusief rente een bedrag van € 0,5 miljoen.

De bovenstaande overwegingen onder 7.1 tot en met 7.3 leiden tot de noodzaak om op deze complexen te komen tot het treffen van een voorziening van in totaal **€ 5,3 miljoen**.

8. Gevolgen voor de financiële positie van de gemeente

De financiële impact van de in de voorgaande hoofdstukken beschreven aanleidingen is als volgt samen te vatten:

Vereiste afwaardering (als gevolg van het BBV) met een omvang van	- € 2,2 mln.
Het treffen van een voorziening ter grootte van	- € 30,4 mln.
<i>De voorziening bestaat uit:</i>	
- actuele planvertraging, de economische crisis en correcties	- € 12,4 mln.
- behoedzaam scenario: 10% lagere opbrengsten en één jaar extra vertraging	- € 18,0 mln.
Totaal	- € 32,6 mln.

In dit hoofdstuk wordt een voorstel gedaan om deze voorzieningen en afwaarderingen te verwerken.

8.1 Aanspraak reserves

8.1.1 Algemene reserve

Doordat de begroting 2013 zo is opgesteld dat het aanspreken van de algemene reserve niet tot structurele effecten leidt, zou deze variant de voorkeur hebben. De gemeentelijke weerstandscapaciteit bedraagt € 23,0 miljoen. Er dient echter voldoende weerstandscapaciteit beschikbaar te blijven voor de risico's van de grondexploitatie na het treffen van de voorgestelde voorzieningen en de voorgestelde afwaardering op grond van het BBV en de overige, niet grondexploitatie-gerelateerde risico's.

Rekening houdend met voorbedoelde risico's en met de aanstaande onttrekking van € 4,0 miljoen ten behoeve de Spoortunnel Harselaar en het ontstaan van risico's zoals De Burgt en afschaffing van het BTW-compensatiefonds is het verstandig de algemene reserve zoveel mogelijk in stand te houden. Concreet voorstel is dat alleen de afboeking als gevolg van het BBV ten laste van de algemene reserve wordt gebracht. In bijlage 6 zijn de gevolgen voor de balans schematisch weergegeven.

8.1.2 Nuon-reserve

Voor het resterende deel moet een andere oplossing worden gezocht. Het ligt het meest voor de hand de Nuon-reserve van € 34,5 miljoen om te vormen tot een voorziening. Het aanspreken van andere reserves leidt tot een groter budgettair effect (kapitaallastenreserve) of heeft direct consequenties voor dekking van investeringsprojecten (bestemmingsreserves). De inzet van de Nuon-reserve heeft als gevolg dat wanneer daadwerkelijk aanspraak wordt gemaakt op een gedeelte van deze te vormen voorziening er structureel bezuinigd dient te worden. De structurele bezuiniging bedraagt alsdan 4,25% over het daadwerkelijk aangesproken gedeelte van de voorziening.

8.2 Gevolgen van BBV

De voorgestelde keuze om gronden die in bezit van de gemeente zijn, maar buiten de structuurvisie vallen, aan te houden voor ontwikkeling op middellange tot langere termijn heeft gevolgen. Dit vertaalt zich in een verschuiving van 'voorraad grond' naar de 'materiële vaste activa (MVA)', over welke post geen rente meer berekend mag worden.

8.3 Mogelijke structurele bezuinigingen

Het moment van het inzetten van (eventuele) structurele bezuinigingen is afhankelijk van het moment waarop de verlieslatende projecten worden afgesloten. Als deze verliezen in dat jaar worden gecompenseerd door gelijktijdige winsten uit positieve grondexploitaties wordt dit in het betreffende jaar verrekend en teruggestort in de algemene reserve. Wanneer wordt uitgegaan van volledige inzet van de verliesvoorziening, gefaseerd naar de jaren waarin de betreffende projecten worden afgesloten, zal dat uiteindelijk in 2025 een structurele budgettair doorwerking in de begroting hebben van bijna € 1,3

miljoen. Voor een goed begrip: als een project wordt afgesloten met een verlies van € 1,0 mln. betekent dat een structurele budgettaire consequentie van € 42.500 (nadelig). De in de begroting 2013 opgenomen meerjarenprognose 2014-2016 laat geen ruimte voor opvang van deze extra tegenvallers. Dit betekent dat bij het daadwerkelijk aanspreken van de voorziening in deze periode aanvullende bezuinigingen en/of opbrengstverhogingen noodzakelijk zijn. In onderstaande tabel zijn de mogelijke gevolgen voor de begroting op termijn weergegeven.

Jaar	Structurele budgettaire consequenties (cumulatief)
2013	0
2014	0
2015	0
2016	-63.000
2017	-260.000
2018	-535.000
2019	-535.000
2020	-853.000
2021	-948.000
2022	-1.065.000
2023	-1.121.000
2024	-1.121.000
2025	-1.289.000
Totaal	-1.289.000

* NB In deze tabel is geen rekening gehouden met compensatie uit winstgevende projecten.

8.4 Overige, minder directe gevolgen

Als gevolg van de verschuiving op de balans van het eigen vermogen naar het vreemd vermogen gaan de balansratio's van de gemeente Barneveld aanzienlijk achteruit. Dit heeft op basis van de huidige wet- en regelgeving geen directe gevolgen. Het is niet ondenkbaar dat voor geldverstrekkers in de toekomst meer gedifferentieerd naar onderliggende risico's bij gemeenten wordt gekeken. In dat geval zullen gemeenten met bijvoorbeeld een grote reservepositie hun AAA-status kunnen behouden. Omgekeerd zullen gemeenten met lagere reserves en grote lopende risico's een mindere status krijgen en navenant hogere rentepercentages betalen.

9. Conclusies en aanbevelingen

9.1 Conclusies

In onderstaande tabel zijn de voorgestelde voorzieningen voor de nauwelijks te vermijden tekorten en de op basis van het BBV vereiste afwaardering samengevat.

Aanleiding	Hoofdstuk	Voorziening	Afwaardering
Economische omstandigheden/projectvertraging	4	- € 7,1 mln.	
Behoedzaam scenario 10% opbrengstdaling en één jaar extra vertraging	5	- € 18,0 mln.	
Gevolgen BBV	6		- € 2,2 mln.
Correcties binnen aantal complexen	7	- € 5,3 mln.	
Totaal		- € 30,4 mln.	- € 2,2 mln.

9.2 Aanbevelingen

9.2.1 Inzet Nuon-reserve

Geadviseerd wordt de Nuon-reserve aan te wenden voor de te treffen voorziening. De Nuon-reserve heeft hiervoor voldoende omvang. Bovendien blijft daarmee de algemene reserve intact. Dit is wenselijk gelet op de risico's die samenhangen met De Burgt en met de impact van het kabinetsbeleid, waaronder de mogelijke afschaffing van het BTW-compensatiefonds. Tenslotte zijn er, nu de bestemmingsreserves niet worden aangesproken, geen gevolgen voor de investeringsprojecten.

9.2.2 Rode lijn in het grondbeleid

De komende periode moeten in feite vier punten centraal staan in het grondbeleid van onze gemeente:

- a. Alle inspanningen moeten in de eerste plaats gericht zijn op het zoveel mogelijk verkopen van grond die ontwikkeld is c.q. dat op korte termijn zal worden. In het voorjaar 2012 is een notitie betaalbaar wonen voor lagere en middeninkomens vervaardigd. Op dit moment wordt gewerkt aan een notitie met instrumenten om de verkoop te stimuleren. Tevens is er een kernteam bezig met een notitie faseren en doseren van de diverse woningbouwontwikkelingen.
- b. Er wordt zoveel mogelijk energie gezet op het 'panklaar' hebben van de ruimtelijke ambities in uitvoeringsgerichte plannen die voldoende flexibel moeten zijn om rekening te houden met wijziging in marktomstandigheden. Aandachtspunt is daarbij de tijdige inzet van planologische procedures, omdat tekorten voor een niet te verwaarlozen gedeelte ontstaan door planvertraging als gevolg van zienswijze- en beroepsprocedures.
- c. Er worden zo min mogelijk kosten gemaakt, met name in de sfeer van grondverwervingen. Hiervan is al enige tijd sprake, dit blijft onverminderd het geval.
- d. Risicomanagement blijft een speerpunt.

Bijlagen

1. Risico's en grondexploitaties 2012 gemeente Barneveld, uitgevoerd door Purple Blue
2. Overzicht alle complexen
3. Gevoeligheidsanalyse behoedzame scenario's
4. Notitie Besluit begroting en verantwoording (BBV) inzake grondexploitatie
5. Overzicht op basis van BBV af te waarden gronden
6. Stroomschema effect op de balans