

Onderwerp: **Herwaardering grondposities 2012.**

Aan de raad,

Gevraagde beslissing:

1. Als gevolg van aangescherpte BBV-regelgeving € 2,2 miljoen van de voorraad grond af te waarderen en deze afwaardering ten laste van de algemene reserve te brengen;
2. Als gevolg van actuele planvertraging, de economische crisis en correcties een verliesvoorziening ter grootte van € 12,4 miljoen te vormen en deze volledig ten laste van de Nuon-reserve te brengen;
3. Als gevolg van het behoedzame scenario rekening te houden met een gemiddelde opbrengstdaling van 10% en een extra jaar vertraging van de projecten en als gevolg hiervan een voorziening te treffen ter grootte van € 18 miljoen en deze ook volledig ten laste van de Nuon-reserve te brengen;
4. De besluiten te verwerken in de jaarrekening 2012 en te betrekken bij het actualiseren van het meerjarenperspectief.

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. Wij vinden 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 geen gevolgen hebben voor de gemeentelijke begroting van 2013 (jaarschijf 2013).

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. Wij houden 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. Wij houden 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?

Wij stellen voor om een nieuwe voorziening te creëren, 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. Wij verwachten 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. Door de raad gestelde kaders

De Nota Grondbeleid.

De Strategische Visie 2009.

3. Effect

a) Meetbaar effect:

Deze zijn inzichtelijk gemaakt in de bovenstaande beslispunten, waarbij de financiële effecten van de "Notitie herwaardering grondposities 2012" zijn verwoord. Deze zullen zoals aangegeven bij de begrotingsbehandeling op 13 november jl. onderdeel worden van een geactualiseerd meerjarenperspectief dat wij u uiterlijk in februari 2013 zullen aanbieden.

b) Maatschappelijk effect:

Zoals opgemerkt zijn wij van mening dat de gevolgen van de herwaardering opgevangen kunnen worden zonder ingrijpende wijzigingen voor het lange termijn ontwikkelingsperspectief voor de gemeente.

4. Argumenten

Een verantwoord beheer van de grondposities van de gemeente in relatie tot het gure economische klimaat maakt een herwaardering noodzakelijk. Een dergelijke herwaardering is ook in lijn met de behoedzaamheid die het huidige grondbeleid, verwoord in de Nota grondbeleid uit 2011, kenmerkt.

5. Risico's, kosten, baten en dekking

De volgende posten worden in de jaarrekening 2012 verwerkt:

Afwaardering grond en treffen verliesvoorziening:

- | | |
|--|----------------|
| - Afwaardering voorraad grond als gevolg van BBV | € 2,2 miljoen |
| - Treffen van een verliesvoorziening | |
| (€ 12,4 miljoen + € 18 miljoen) | € 30,4 miljoen |

Ter dekking van deze acties worden aangewend:

- | | |
|--------------------|----------------|
| - Algemene reserve | € 2,2 miljoen |
| - Nuon-reserve | € 30,4 miljoen |

De huidige Nuon-reserve rendeert ten gunste van de begroting van de gemeente. Bij het treffen van de voorziening rendeert ook deze voorziening mee in de begroting, gelijk aan de Nuon-reserve. Zodra de voorziening daadwerkelijk aangesproken wordt, neemt dit rendement af en heeft dit budgettaire consequenties. De fasering van de inzet van de verliesvoorziening loopt gelijk op met de fasering van de afsluiting van de verschillende complexen, waar de verwachting is dat verlies wordt geleden. In de planning is dit in de periode 2016 – 2025. Of er daadwerkelijk aanspraak gemaakt wordt op de voorziening hangt af van het werkelijke resultaat op het project en eventuele compensatie van andere winstgevendende projecten. Indien aanspraak op de voorziening vervalt, vloeit deze terug naar de reserves. De fasering en omvang van de budgettaire consequenties, oplopend tot bijna € 1,3 miljoen in 2025, worden betrokken bij het te actualiseren meerjarenperspectief.

Naast de genoemde acties zal bij de jaarrekening 2012 een deel van de voorraad grond, ter grootte van € 1,9 miljoen, overgeheveld worden naar de materiële vaste activa. Dit is als gevolg van de aangescherpte BBV-regelgeving. Deze balansmutatie heeft geen effect op de afwaardering en/of de omvang van de voorziening.

Burgemeester en wethouders van Barneveld,
de secretaris, de burgemeester,
drs. D. Bakhuizen dr. J.W.A. van Dijk