

Datum vergadering gemeenteraad	Voorstelnummer	Agendapunt
9 november 2015	RV/15/00610 Z14-31938	9

Voorstel ingebracht door M. Douma
 Portefeuillehouder H.N. de Ronde
 Begrotingsprogramma Wonen
 Beheerproduct exploitaties

Onderwerp Financiële maatregelen in de projecten

Geacht raadslid,

Voorgesteld besluit

Per 1-1-2016

- 1a. Geen rente meer toe te rekenen aan het BT Doejenburg II.**
- 1b. Voor de overige grondexploitaties geen rente meer toe te rekenen aan de boekwaarde maar aan de boekwaarde minus het gereserveerde verlies.**
- 2. De indirecte kosten niet meer toe te rekenen aan de grondexploitaties maar als reguliere kosten op te nemen in de begroting.**
- 3. Niet te verhalen kosten van projecten van derden voor de uitvoering van oude overeenkomsten, op te nemen als reguliere kosten in de begroting.**
- 4. 9,5 miljoen te reserveren voor tegenvallende grondverkoop op het BT Doejenburg II.**
- 5. De financiële gevolgen mee te nemen in het aanvullende voorstel bij de begroting 2016.**

Samenvatting van het voorstel

De gemeente Buren heeft een grondbedrijf functie. Opbrengsten vanuit grondexploitaties worden bij het afsluiten van het project in de jaarrekening verwerkt. We maakten de afgelopen 10 jaar bijna 12 miljoen euro winst op de grondexploitaties. De afgelopen jaren maakten we echter alleen maar verlies. Voor dit verlies is per 1 januari 2015 een voorziening gevormd van € 12,2 mln.

We verlaagden de inhuur van externen de afgelopen jaren al fors. Ook verhoogden we de voorzieningen voor verwachte verliezen en boekten we in de jaarrekening kosten af waar geen opbrengsten meer tegenover staan.

Het scenario voor de projecten is de komende jaren echter niet gunstig. De verwachte kosten en verliezen op de projecten lopen verder op. Het is zeer de vraag of onze gemeente deze verliezen in de toekomst kan dragen. Dat wordt steeds onwaarschijnlijker naarmate we kosten blijven maken voor projecten van derden (die we contractueel verplicht zijn te maken) en naarmate we uren, kosten en rente blijven toeschrijven aan onze eigen exploitaties waar waarschijnlijk geen opbrengst meer tegenover staat.

HOOFDLIJNEN

1. Wat is de aanleiding van dit voorstel en wat is het (wettelijk) beleidskader?

De kosten die verband houden met de exploitaties worden niet meer gedekt door de opbrengsten. Het Besluit begroting en verantwoording (BBV) schrijft voor dat in zo'n geval het verschil aangevuld moet worden. Voor de projecten waar de gemeente grondeigenaar is gebeurt dit door de voorziening voor verwachte verliezen op te hogen. Voor projecten van derden moeten we deze kosten jaarlijks bij de jaarrekening afboeken.

Met dit voorstel willen we de begroting aanpassen zodat we deze kosten vooraf inzichtelijk maken in plaats van achteraf verantwoorden. Daarnaast vallen de grondverkoop van het bedrijventerrein Doejenburg II tegen. Er bestaat een risico dat een gedeelte van Doejenburg helemaal niet verkocht wordt. In dat geval is afwaarderen tot de agrarische waarde noodzakelijk. De gemeente is op dit moment financieel niet in staat om dat te doen.

2. Wat is het beoogde effect; wat willen we bereiken? En waarom op deze manier?

We willen dat de kosten en de opbrengsten van de grondexploitaties met elkaar in balans zijn. Onze huidige werkwijze leidt ertoe dat we jaarlijks een groot bedrag vanuit het jaarrekeningresultaat moeten toevoegen aan de projecten. De begroting en de werkelijkheid verschillen sterk. Met dit voorstel brengen we de kosten en opbrengsten structureel met elkaar in evenwicht. Het effect is dat een sluitende begroting van de gemeente Buren niet meer afhankelijk is van de grondexploitaties.

Daarnaast vullen we een "spaarpot" voor het geval Doejenburg afgewaardeerd moet worden. De totale omvang van het bedrijventerrein is 12,8 ha. Een regionaal onderzoek wijst uit dat in Maurik tot 2025 een vraag naar bedrijventerreinen is van 6 ha. Met dit voorstel bereiden we ons financieel voor op dit scenario.

3. Wat zijn de nadelen en/of mogelijke risico's als de raad het voorstel overneemt?

Voor verwerking van de maatregelen in de begroting is dekking nodig. Die dekking is er slechts deels. De raad moet besluiten tot het nemen van maatregelen om de kosten (elders) in de begroting te verlagen dan wel de opbrengsten te verhogen.

4. Wat betekent het als de raad dit voorstel *niet* overneemt?

De algemene reserve is nagenoeg uitgeput. Als de jaarrekening een fors negatief resultaat laat zien op de grondexploitaties dan is het risico groot dat we onder toezicht komen te staan van de provincie (artikel 12 gemeente).

We lopen daarnaast voor Doejenburg II een risico dat de accountant en/of de toezichthouder niet langer instemt met de huidige aannames in de grondexploitatie voor de toekomstige opbrengsten. Dit omdat de daadwerkelijke verkopen ver achterblijven bij die prognoses. Als dat gebeurt dan moeten we onze exploitatie hierop bijstellen. We zullen ons er zelfs op moeten voorbereiden dat het bedrijventerrein Doejenburg II voor een fors deel in het geheel niet verkocht gaat worden. Dit is uiteraard afhankelijk van economische ontwikkelingen, maar de gemeente Buren zal zich qua financiële positie moeten voorbereiden op dit risico. Doen we dat niet en het risico doet zich voor dan is de gemeente niet in staat om deze tegenvaller op te vangen.

5. Is het een begrotingswijziging?

Ja. Het voorstel bestaat uit 2 delen: de eerste bestaat uit de structurele verlaging van de kosten die we toeschrijven aan de exploitaties. In de begroting wordt andere dekking voorgesteld voor die kosten. Ten tweede stellen we voor om uit het rekeningresultaat structureel geld te reserveren voor het risico voor de grondverkoop op Doejenburg II. Hiervoor doen we u ook dekkingsvoorstellen.

TOELICHTING EN UITVOERING

6. Beleidskader

We onderscheiden 2 problemen:

1. De kosten die drukken op de exploitaties
2. De nog te verkopen kavels op BT Doejenburg II.

We willen u ten eerste uitleggen waar de kosten uit bestaan die op de exploitaties drukken. Die bestaan uit 4 componenten:

Tabel 1: kosten die op de exploitaties drukken

Kosten	Toelichting	Voorstel	Bedrag			
			2016	2017	2018	2019
1. Rente	We rekenen rente toe aan de exploitaties waar geen opbrengsten meer tegenover staan.	a. Geen rente meer toe te rekenen aan het BT Doejenburg II. b. Voor de overige exploitaties geen rente meer toe te rekenen aan de boekwaarde maar aan de boekwaarde minus het gereserveerde verlies.	a. 569.000 b. 22.000	a. 544.000 b. 22.000	a. 498.000 b. 0	a. 452.000 b. 0
2. Indirecte kosten	We rekenen indirecte kosten (zoals administratie) toe aan de grondexploitatie waar geen inkomsten tegenover staan.	Niet meer toerekenen aan de grondexploitatie maar als reguliere kosten op te nemen in de begroting.	178.000	178.000	178.000	178.000
3. Kosten externe inhuur	Externe medewerkers zijn duurder dan vast medewerkers.	Externe medewerkers te vervangen door vaste medewerkers met een aanstelling voor maximaal 2 jaar.	0	0	0	0
4. Niet te verhalen kosten projecten derden	Niet alle kosten voor projecten van derden zijn te verhalen.	Deze kosten op te nemen als reguliere kosten in de begroting.	10.000	62.000	62.000	37.000
		Totaal	779.000	806.000	738.000	667.000

Toelichting tabel:

1. Rente

Het is gebruikelijk over investeringen voor grondexploitatie rente te berekenen. Het uitgangspunt is dat deze rentelasten worden terugverdiend door de opbrengst van de grondverkoop. Het realiseren van bedrijventerrein Doejenburg II is een langlopend project. Inmiddels zijn de rentelasten zodanig opgelopen dat deze niet terugverdiend worden door de verkoop van de bedrijfskavels. Het voorstel is daarom geen rente meer aan het project toe te rekenen.

Rente wordt berekend over de reeds gedane investeringen. Een deel van de investeringen kan niet terugverdiend worden door de verkoop van grond. Voor dit geraamde verlies is een voorziening voor verliesgevend project gevormd. Het is toegestaan de rentelasten te berekenen over de investering +/- de gevormde voorziening voor verlies. Het voorstel is om deze berekening toe te passen en minder rente aan de projecten toe te rekenen.

2. Indirecte kosten

Om projecten uit te voeren, te begeleiden en bewaken wordt gebruik gemaakt van de organisatie. Hier zijn kosten mee gemoeid die niet direct aan een project kunnen worden toegewezen. Tot nu toe wordt ervan uitgegaan dat deze kosten worden goedgemaakt door de grondopbrengsten. Dit is niet het geval. Tegenover deze kosten staan geen inkomsten. Het voorstel is deze kosten in de begroting te verwerken.

3. Kosten voor externe inhuur

Een aantal jaar geleden zijn veel projecten tegelijk gestart. Om deze projecten tot een goed einde te brengen zijn externe medewerkers aangetrokken. De kosten van inhuur voor externen zijn 1½ à 2 maal zo hoog dan de kosten van een vaste medewerker. Daarom worden externen vervangen door vaste medewerkers. Wij zijn hiermee in 2014 gestart en hebben reeds een voordeel behaald. Zo waren de kosten in 2013 € 503.000, in 2014 € 435.000 en in 2015 naar raming € 260.000. Eind 2015 zijn de externe medewerkers vervangen door vaste medewerkers. Het gaat nog om twee fte's voor projectleiders en een jurist. Deze vacatures zijn half september 2015 opengesteld.

4. Niet te verhalen kosten projecten

Als derden een initiatief indienen dat past binnen de structuurvisie en de plannen van de gemeente dan verlenen wij medewerking aan dit initiatief. Met de initiatiefnemer komen wij overeen dat wij de kosten die wij moeten maken in rekening brengen. De huidige werkwijze is dat deze kosten periodiek in rekening worden gebracht. In een aantal in het verleden gesloten overeenkomsten is overeengekomen dat de initiatiefnemer een afgesproken bedrag aan exploitatiebijdrage betaalt. Voor deze projecten worden nog noodzakelijke werkzaamheden uitgevoerd. Dit om de voorwaarden in de overeenkomst na te komen. Deze kosten worden verantwoord in het jaar waarin zij worden gemaakt. De exploitatiebijdrage is eerder ontvangen of kan later nog in rekening kan worden gebracht. Het voorstel is het nadelig saldo in de begroting te verwerken.

Ten tweede het risico omtrent de verkoop van kavels op bedrijventerrein Doejenburg II. Het project Doejenburg kent reeds een verlies van ruim 5 miljoen. We stellen u daarom voor om de rentetoerekening aan Doejenburg stop te zetten. Het is echter nodig om voor dit project nog aanvullende maatregelen te nemen die betrekking hebben op de geraamde toekomstige opbrengsten (grondverkoop). Het aanbod van bedrijventerreinen in de regio is fors. De behoefte aan bedrijventerreinen is aanzienlijk lager dan wij in onze exploitatie begroten. Er zou behoefte zijn aan maximaal 6 ha. bedrijventerrein in de periode 2015-2025. Gemiddeld zou er dus behoefte zijn aan ongeveer 0,6 ha bedrijventerrein per jaar. Onze grondverkoop is de laatste jaren zelfs aanzienlijk lager geweest dan die 0,6 ha. Het is dus waarschijnlijk dat we de verkoop van dit bedrijventerrein ook na 2025 nog voort moeten zetten. De opbrengsten over zo'n lange periode worden wel zeer onzeker. We moeten ons er ook op voorbereiden dat de kavels na 2025 überhaupt niet meer verkocht kunnen worden. Dit doen we door voor dit risico een "spaarpot" te vormen in de vorm van een reserve. Het risico bedraagt 9,5 miljoen euro, uitgaande van een verkoop van 6 ha. over de periode 2015-2025. Wij stellen u daarom voor om jaarlijks een bedrag toe te voegen aan de reserves grondexploitaties. Dit bedrag wordt berekend in het aanvullende voorstel begroting 2016, RV15/00608.

In het betreffende aanvullende raadsvoorstel bij de begroting is het jaarlijks toevoegen van een bedrag aan de reserve benoemd als het *spaarscenario*. Naast het spaarscenario wordt een *direct scenario* beschreven. Het directe scenario zet een vrijval van de bestemmingsreserve gemeentehuis in voor de dekking van de risico's voor het bedrijventerrein Doejenburg II. U wordt gevraagd bij het raadsvoorstel "Aanvullend voorstel bij de begroting 2016" een keuze te maken tussen deze twee scenario's. Daar staan ook de voor- en nadelen van beide scenario's vermeld.

7. Effectmeting, planning en evaluatie

Met dit besluit bereid de gemeente zich voor op dreigende tekorten in de begroting. Door jaarlijks "te sparen" wordt voorkomen dat in de toekomst een aanzienlijk bedrag als verlies moet worden genomen waar op dat moment geen dekking voor is.

8. Financiën

Zoals hierboven onder punt 6 in tabel 1 staat zijn de kosten die op de exploitatie drukken als volgt:

Tabel 2: samenvatting van de kosten

Totaal van de kosten			
2016	2017	2018	2019
779.000	806.000	738.000	667.000

Naast de kosten is het risico voor het bedrijventerrein Doejenburg II zoals onder punt 6 toegelicht € 9.500.000.

De dekking van bovenstaande kosten en risico bedrijventerrein wordt meegenomen bij het aanvullend voorstel bij de begroting 2016. Onderstaande dekking mogelijkheden hebben betrekking op dit voorstel "Financiële maatregelen in de projecten".

1. U besloot in de raad van 4 november 2014 een reserve voor risico's van grondexploitatie te vormen en jaarlijks een bedrag aan deze reserve toe te voegen. Per eind 2015 zit er naar verwachting € 140.000 in de reserve. Eind 2019 zit er naar verwachting € 2 mln in de reserve.
2. Door vanaf 2016 geen rente meer toe te rekenen aan het project BT Doejenburg II wordt het berekende verlies € 1.860.000 lager. Dit bedrag valt vrij uit de voorziening voor verliesgevende projecten.
3. Jaarlijks berekenen wij op basis van een aantal te componenten de hoogte van het weerstandsvermogen. Het aandeel van BT Doejenburg II in dit vermogen is € 2.600.000.

In het aanvullende voorstel bij de begroting 2016 worden twee scenario's als dekkingsmogelijkheid beschreven.

9. Communicatie

De raad is tijdens de informatiebijeenkomst op 8 september 2015 geïnformeerd. Het aanvullende voorstel op de begroting wordt meegenomen bij de begrotingsbehandeling.

10. Burgerparticipatie

Het treft bedrijfsvoering. Burgerparticipatie is niet van toepassing.

11. Deregulering

Nieuwe regelgeving is niet van toepassing.

12. Achtergrondinformatie

Bijlagen:

- Raadsbesluit

Inlichtingen bij:

Naam	M. Douma
Afdeling	Ruimte

Datum vergadering gemeenteraad	Voorstelnummer	Agendapunt
9 november 2015	RV/15/00610	9

Onderwerp Financiële maatregelen in de projecten

De Gemeenteraad van Buren;

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 6 oktober 2015;

besluit:

per 1-1-2016

- 1a. Geen rente meer toe te rekenen aan het BT Doejenburg II.
- 1b. Voor de overige grondexploitaties geen rente meer toe te rekenen aan de boekwaarde maar aan de boekwaarde minus het gereserveerde verlies.
2. De indirecte kosten niet meer toe te rekenen aan de grondexploitaties maar als reguliere kosten op te nemen in de begroting.
3. Niet te verhalen kosten van projecten van derden voor de uitvoering van oude overeenkomsten op te nemen als reguliere kosten in de begroting.
4. 9,5 miljoen te reserveren voor tegenvallende grondverkoop op het BT Doejenburg II.
5. De financiële gevolgen mee te nemen in het aanvullende voorstel bij de begroting 2016.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 9 november 2015

De griffier, De voorzitter,

G. van Droffelaar J.A. de Boer MSc