

# **Risicomonitor**

## **Grondbedrijf**

**December 2014**

**Opsteller: H.D. Tuitert**  
**Afdeling: Bedrijfsvoering**  
**Team: Grondbedrijf**  
**Verseon-nummer: 239161**

## Inhoudsopgave

Inhoudsopgave.....	2
Bestuurlijke samenvatting .....	3
1. Inleiding.....	6
Macro-economie.....	6
Woningmarkt .....	6
Van Monitor Kredietcrisis naar Risicomonitor .....	6
2. Aanleiding.....	7
Risiko's.....	7
3. Grondpositie versus impact van de risico's .....	8
Interventiemogelijkheden.....	9
4. Analyse .....	9
Uitgangspunten .....	9
Gemeentelijke grondexploitaties.....	10
Valleipark .....	10
Buitenplaats.....	12
Hamersveldseweg 136 .....	14
Locaties Leusden Zuid.....	15
Tankstation Groene Zoom.....	15
Mastenbroek 2.....	16
Niet-gemeentelijke grondexploitaties .....	17
Tabaksteeg.....	17
Biezenkamp.....	17
Plantage .....	19
Groot Agteveld .....	20
Investeringsprojecten .....	20
De Schammer .....	20
Donatieprojecten .....	21
Management en bewaking.....	21
5. Risico-inventarisatie en risicoprofielen.....	22
Scenario's .....	22
Keuze scenario.....	23
6. Risicobeheersmaatregelen .....	23
Voorgestelde oplossing .....	24
Weerstandsvermogen .....	25
Conclusie .....	26

## Bestuurlijke samenvatting

Ten opzichte van de vorige monitor kredietcrisis grondbedrijf (december '13) zijn de economische ontwikkelingen en perspectieven overwegend positiever geworden. Met name de markt voor woningen is het afgelopen jaar verbeterd. Het grootste risico dat de gemeente op dit moment nog immer loopt in haar grondbedrijf betreft nog steeds het marktrisico. Ten opzichte van de vorige monitor kredietcrisis grondbedrijf zien we echter voor het eerst een bescheiden vermindering van dit marktrisico. De in de vorige monitor gesignaleerde verdragings- en verleggingsrisico's zijn nog onverminderd van toepassing.

In de vorige monitor kredietcrisis is een bedrag gereserveerd in een voorziening van € 3,912 mln. Een deel van deze gesignaleerde risico's heeft zich het afgelopen jaar daadwerkelijk voorgedaan. Daartoe is tot nu toe een bedrag van € 2,100 mln. reeds ingezet in de verschillende projecten om de door het optreden van risico's negatief(er) wordende saldi af te dekken. De in deze Risicomonitor Grondbedrijf gepresenteerde cijfers hebben betrekking op toekomstige risico's, risico's die zich reeds hebben voorgedaan worden buiten beschouwing gelaten.

In het nu voorliggende stuk is een hernieuwde analyse gemaakt van de risico's die het grondbedrijf van de gemeente Leusden loopt. Daarbij is onderscheid gemaakt in gemeentelijke grondexploitaties, grondexploitaties van derden en investerings- en donatieprojecten. Tevens is een onderscheid gemaakt naar verdragingsrisico's en andersoortige risico's. Deze laatste categorie is, al naar gelang de waarschijnlijkheid dat ze zich voordoen, onderverdeeld in harde en zachte risico's. Daaruit komt, voor alle projecten van het grondbedrijf samen, het volgende beeld naar voren:

<b>RISICOPROFIEL (X € 1.000)</b>			
<b>PROJECT</b>	<b>Alleen verdragingsrisico</b>	<b>Andere risico's minimaal (hard)</b>	<b>Andere risico's maximaal**</b>
<b>Gemeentelijke grondexploitaties</b>			
Valleipark	-	-	-
Buitenplaats	150	-	<b>2.450</b>
Hamersveldseweg 136	-	-	<b>450</b>
Tankstation Groene Zoom	-	-	-
Locaties Leusden Zuid	-	-	-
Mastenbroek 2	-	-	-
<b>Niet-gemeentelijke grondexploitaties</b>			
Tabaksteeg	-	-	-
Biezenkamp	-	-	-
Plantage	-	-	-
Groot Agteveld	287	-	-
<b>Investeringsprojecten</b>			
De Schammer	-	-	<b>10</b>
Donatieprojecten	-	-	-
Management & bewaking	-	-	-
<b>Totaal</b>	<b>437</b>	<b>-</b>	<b>2.910</b>
<b>Optimistisch scenario</b>		<b>437</b>	
<b>Pessimistisch scenario</b>		<b>3.347</b>	
<b>Middenscenario</b>		<b>1.892</b>	

Ten opzichte van vorig jaar valt op dat over alle projecten genomen een afname van het gesignaleerde risico is te zien. Het grootste risico is nog steeds gelegen in het project de Buitenplaats. In 2013 is gestart met een herbezinning op het ontwikkelen van de Buitenplaats als kantorenlocatie, aangezien duidelijk werd dat het ontwikkelen van de Buitenplaats als kantorenlocatie in ieder geval de komende 5 à 10 jaar geen reële optie is. Parallel daaraan is ook gestart met het opstellen van een visie op alle werklocaties in Leusden. Deze Visie Werklocaties is in november vastgesteld, de financiële gevolgen van de herbezinning (die logischerwijs moet aansluiten bij de Visie Werklocaties) zijn nog niet bekend. Voor de Buitenplaats wordt nu dan ook uitgegaan van hetzelfde scenario als vorig jaar: er is een viertal programmatische functies geïdentificeerd die als beleidsmatig gewenst en mogelijk kansrijk worden betiteld. Deze passen binnen de globale uitspraken die in de Visie Werklocaties over de Buitenplaats worden gedaan. Deze mogelijke functies zijn voorgelegd aan een extern bureau (Ernst & Young) om een inschatting te maken van de mogelijke grondopbrengst van de voorgestelde functies. Deze externe inschatting heeft uitgewezen dat de opbrengstpotentie in ieder geval lager zal worden dan de geprognoseerde opbrengst in de laatste vastgestelde grondexploitatie (= 2012). Daarbij is ook een bandbreedte aangegeven: in een ongunstig scenario zal het saldo van de grondexploitatie ca. € 4,4 mln. lager uitvallen, in een gunstig scenario zal het saldo van de grondexploitatie € 2,1 mln. lager uitvallen. In de Actualisatie Grondexploitaties 2014 is daartoe een voorziening van € 2,1 mln. getroffen om de minimale minder-opbrengsten mee af te dekken. Dit is daarmee geen risico meer, maar werkelijkheid geworden.

Voor het project Hamersveldseweg 136/Grasdrogerijweg geldt dat dit een project is dat geld oplevert, alhoewel minder dan oorspronkelijk gedacht. Voor dit project is het daarom niet nodig een voorziening te treffen, alhoewel er wel risico's worden voorzien. Voor het bepalen van de hoogte van de benodigde voorziening om de risico's die het grondbedrijf loopt af te dekken, is dit project dan ook buiten beschouwing gelaten. Dit is conform de handelswijze die gevolgd is in de vorige monitors kredietcrisis grondbedrijf. Het niet of niet geheel binnenkomen van de verwachte opbrengsten van dit project levert geen directe financiële problemen op, maar het betekent wel dat de gemeente in de toekomst minder financiële middelen beschikbaar heeft voor andere ontwikkelingen. Een en ander levert het volgende beeld op:

*Risicoprofiel totaal projecten (excl. Hamersveldseweg 136 e.o.)*

<b>RISICOPROFIEL (X € 1.000)</b>			
<b>PROJECT</b>	<b>Alleen vertragingsrisico</b>	<b>Andere risico's minimaal (hard)</b>	<b>Andere risico's maximaal</b>
<b>Gemeentelijke grondexploitaties</b>	150	-	<b>2.450</b>
<b>Niet-gemeentelijke grondexploitaties</b>	287	-	-
<b>Investeringsprojecten</b>	-	-	<b>10</b>
<b>Totaal</b>	<b>437</b>	-	<b>2.460</b>
<b>Optimistisch scenario</b>		437	
<b>Pessimistisch scenario</b>		2.897	
<b>Middenscenario</b>		1.667	

Voor het bepalen van de benodigde hoogte van de voorziening gaan we er vanuit dat het zogenaamde middenscenario zich voordoet. In het middenscenario doen alle harde risico's zich voor en de helft van de zachtere risico's.

- De harde risico's staan in de kolommen 'vertragingsrisico' (= 0,437 mln.) en 'minimaal (hard)' (= -), dus samen € 0,437 mln.
- De zachtere risico's zijn de helft van het verschil tussen de kolom 'minimaal (hard)' (= -) en de kolom 'maximaal' (= € 2,460 mln.), dus per saldo € 1,230 mln.

Voor de harde risico's (€ 0,437 mln.) en de zachtere risico's (€ 1,230 mln.) samen dient een voorziening te worden getroffen. Dat betekent dat er voor een bedrag van € 1,667 mln. een voorziening dient te worden getroffen.

In de vorige monitor kredietcrisis was de benodigde hoogte van de voorziening kredietcrisis bepaald voor een bedrag van € 1,795 mln. Bij de Actualisatie Grondexploitaties 2014 is dit bedrag gevormd als een buffer 'voorziening kredietcrisis' in de Algemene Reserve Grondbedrijf van € 1,795 mln. Naar nu blijkt kan de 'voorziening kredietcrisis' verlaagd worden tot € 1,667 mln. Derhalve kan een bedrag van € 0,128 mln. uit het gebufferde bedrag voor de 'voorziening kredietcrisis' worden gehaald. Dit bedrag valt dan weer terug in het vrij besteedbare deel van de Algemene Reserve Grondbedrijf.

Het weerstandsvermogen van de Algemene Reserve Grondbedrijf komt, na het vrijvallen van het bedrag van € 0,128 mln., naar verwachting op een bedrag van € 1,281 mln. De ratio tussen beschikbaar en benodigd weerstandsvermogen komt dan op 0,8. Dit is net binnen de door de raad vastgestelde bandbreedte van 0,8 tot 1,2.

## 1. Inleiding

### Macro-economie

Sinds enige jaren wordt een uitgebreide Monitor kredietcrisis Grondbedrijf aangeboden aan de raad. De toenmalige verwachting en het in de monitor van 2011 gehanteerde uitgangspunt, was dat de kredietcrisis nog circa twee jaar aan zou houden. In de daaropvolgende monitors is echter aangegeven dat het eind van de kredietcrisis langer op zich laat wachten dan destijds gedacht. Ook de mate waarin de kredietcrisis impact heeft gehad is groter dan in 2011 werd ingeschat. Het lijkt er nu echter op dat het eind van de slechte tijden in zicht is.

In de monitor van december 2013 was het beeld van de economische vooruitzichten niet eenduidig: sommige signalen waren positief, andere negatief. Nu lijken de signalen toch meer eenduidig te zijn: in heel Europa lijkt de economische groei, alhoewel nog steeds broos, toch wat stevigere fundamenten te krijgen. De komende jaren wordt voor de gehele eurozone, en ook voor Nederland, een (bescheiden) economische groei verwacht. Voor Nederland is de verwachting dat de werkloosheid terug zal lopen en ook het consumentenvertrouwen lijkt zich positief te ontwikkelen, alhoewel hier de gebeurtenissen rondom bijvoorbeeld het neerhalen van de MH17 en de daaruit voortvloeiende politieke spanningen met Rusland een kleine terugslag teweegbrachten. De vooruitzichten voor de komende paar jaren zijn per saldo echter overwegend positief.

### Woningmarkt

De belangrijkste positieve indicator voor de grondexploitaties is de stijging van de prijzen van verkochte woningen. Waar in de monitor kredietcrisis van december 2013 al werd gesproken over dat op de woningmarkt 'naar verwachting een nieuw evenwicht op zal treden, met vervolgens ook de daarbij behorende stijgende opbrengsten', lijken die stijgende opbrengsten zich nu ook daadwerkelijk voor te doen. Uit cijfers van de NVM<sup>1</sup> blijkt dat de gemiddelde verkoopprijzen voor woningen in Nederland het afgelopen jaar met 3,9% zijn gestegen. De regio Amersfoort loopt daar iets op achter, maar met een stijging van 3,4% is ook hier een positieve trend te zien. Ook de termijn dat woningen te koop staan loopt langzaam terug, evenals het aantal transacties. Uit bovenstaande wordt duidelijk dat de vooruitzichten op de vastgoedmarkt positief zijn. De grondexploitaties van Leusden, waar de afgelopen jaren slechts in beperkte mate gronduitgiftes in hebben plaatsgevonden, laten weer een voorzichtig aantrekken van de markt zien. Dit is onder meer terug te zien in de voorspoedige uitgifte van vrije kavels in Valleipark en de weer op gang gekomen uitgifte van de laatste vrije kavels in Tabaksteeg. Dit heeft ook zijn weerslag op de financiële perspectieven van het Grondbedrijf van de gemeente Leusden.

### Van Monitor Kredietcrisis naar Risicomonitor

Zoals hiervoor aangegeven wordt sinds 2011 een uitgebreide Monitor kredietcrisis Grondbedrijf aangeboden aan de raad. Het doel van deze Monitor kredietcrisis was om de raad informatie te verschaffen over de financiële effecten van de kredietcrisis op het Grondbedrijf. Hierbij is als uitgangspunt een risico-inventarisatie en op basis daarvan een scenarioanalyse gedaan, om te bekijken op welke punten het Grondbedrijf risico's liep als gevolg van de kredietcrisis. Naast de risico's die het gevolg waren van de kredietcrisis werden ook de meest pregnante andersoortige risico's geïnventariseerd en hun gevolgen beschreven. Op basis hiervan zijn de afgelopen jaren ook mogelijke financiële oplossingsrichtingen geschetst om de benoemde risico's af te dekken. Daarbij werden alle risico's die sinds het begin van de

---

<sup>1</sup> Transactiecijfers Amersfoort, 3e kwartaal 2014; NVM Data & Research

kredietcrisis zijn geïdentificeerd weergegeven, dus ook de risico's die zich reeds hadden voorgedaan en dus eigenlijk geen risico meer waren, maar werkelijkheid. Zo werd dan bijvoorbeeld een bedrag gereserveerd om een vertragingsrisico op te vangen, terwijl de vertraging al had plaatsgevonden en was afgedekt.

Nu het eind van de recessie die het gevolg was van de kredietcrisis in zicht lijkt te zijn, is het niet meer nodig om de gehele historie van risico's als gevolg van de kredietcrisis nog langer in financiële zin mee te nemen. De risico's die in de hieronder volgende analyse in dit stuk worden benoemd, hebben daarom alleen betrekking op risico's die zich nog niet hebben voorgedaan. De reden om van de eerder gevolgde werkwijze af te stappen, is dat er nu een meer eenduidig beeld wordt geschetst van welke risico's de gemeente nog loopt en welke voorzieningen er zijn getroffen om deze risico's af te dekken. Daarmee wordt een zo getrouw mogelijk beeld geschetst van de financiële positie van het Grondbedrijf.

Om bovenstaande redenen is ervoor gekozen om de Monitor kredietcrisis Grondbedrijf om te vormen tot een Risicomonitor Grondbedrijf. Daarmee wordt het een document dat los staat van de kredietcrisis. Het is echter nog steeds raadzaam periodiek een goede analyse en inventarisatie te maken van de risico's die het grondbedrijf loopt, daaraan wordt middels dit stuk structureel uitvoering gegeven. Ook wordt hiermee gehandeld in lijn met de landelijke nadruk die de afgelopen jaren is komen te liggen op risico's en de beheersing daarvan. Daarnaast biedt de risicomonitor betere periodieke mogelijkheden om bij te sturen, o.a. door de mogelijkheid om 2 in plaats van 1 keer per jaar te actualiseren.

## 2. Aanleiding

Eind februari 2009 heeft het Grondbedrijf haar 1<sup>e</sup> Monitor kredietcrisis Grondbedrijf met kenmerk 2009/1614 CBIJ opgeleverd. In die monitor zijn de mogelijke financiële gevolgen van de kredietcrisis voor de (lopende) projecten/grondexploitaties door middel van een scenarioanalyse uiteengezet. Hierbij zijn drie scenario's (met subvarianten) doorgerekend: vertraging, verlaging van de grondprijzen en programmawijziging.

### Risico's

In de tot nu toe opgeleverde Monitors kredietcrisis Grondbedrijf werd een tweetal tendensen geconstateerd, als het gaat om risico's die de gemeente loopt. Deze twee tendensen zijn voortdurend nog aan de orde. Het betreft enerzijds het verleggingsrisico (marktpartijen willen in overleg treden over de voorwaarden waaronder projecten voort kunnen gaan, met als achtergrond vaak dat getracht wordt om risico's of concrete kosten te verleggen van de ontwikkelaar naar de gemeente) en anderzijds het vertragingsrisico (het ontstaan van toenemende druk op de plannings van projecten). Voor dit laatste risico wordt overigens opgemerkt dat door de lage rekenrente die het Grondbedrijf hanteert, de financiële consequenties van het zich voordoen van het vertragingsrisico fors zijn afgenomen.

Daarnaast is voor een aantal projecten het marktrisico benoemd. Dit betreft voor de gemeente het risico dat het project minder grondopbrengsten gaat genereren dan verwacht, als gevolg van marktomstandigheden. Op dit moment zijn de marktomstandigheden dusdanig, dat alle projecten van het Grondbedrijf in meer of mindere mate te lijden hebben onder het zich voordoen van dit marktrisico. Als gevolg hiervan is neerwaarts bijstellen van de grondopbrengsten bij de Buitenplaats en Valleipark reeds concreet gebeurd. Het (markt)risico zou zelfs tot een afweging kunnen leiden over het al dan niet 'on-hold' zetten van projecten.

Tot slot wordt hier nog opgemerkt dat vertragen van de oplevering van vastgoed ook gevolgen heeft voor de totale begrotingspositie van de gemeente Leusden. In de meerjarenbegroting is rekening gehouden met de groei van het aantal woningen, kantoren en inwoners op grond van de (woningbouw)planning. De algemene uitkering en opbrengst onroerend zaakbelasting nemen hierdoor toe. Daartegenover is ook rekening gehouden met de kosten van areaaluitbreiding (meer te onderhouden wegen en groen). Per saldo levert een woning de gemeente echter een budgettair voordeel op. In die zin heeft vertraging ook financiële consequenties die niet zichtbaar worden in het Grondbedrijf, maar wel gevolgen hebben voor de totale financiële huishouding van de gemeente. Dergelijke gevolgen zijn in deze Risicomonitor Grondbedrijf buiten beschouwing gelaten, maar worden opgenomen in de financiële rapportages van de Algemene Dienst.

### 3. Grondpositie versus impact van de risico's

Voorafgaande aan de analyse van de effecten van het zich mogelijk voordoen van een risico is gekeken naar de (grond-)positie die de gemeente in de verschillende projecten inneemt. Immers, de impact van risico's voor de gemeentelijke financiële positie wordt (mede) bepaald door de rol van de gemeente in het betreffende project. Voert de gemeente voor eigen rekening en risico de grondexploitatie of voert een projectontwikkelaar de grondexploitatie en ligt dit risico dus bij hen? Of is er slechts sprake van een bijdrage aan c.q. investering in het project door de gemeente? In onderstaand overzicht wordt duidelijk gemaakt welke projecten risicovol zijn en welke projecten in mindere mate risico's voor de gemeente met zich meebrengen.

Gemeentelijke grondexploitatie	Grondexploitatie derden	Investeringsprojecten
Valleipark	Tabaksteeg *	De Schammer
De Buitenplaats	Biezenkamp	Donatieprojecten
Hamersveldseweg 136	De Plantage	Management & Bewaking
Locaties Leusden Zuid	Groot Agteveld	
Tankstation Groene Zoom		
Mastenbroek 2 **		

\* De grondexploitatie van Tabaksteeg wordt gevoerd door de GEM Tabaksteeg. De GEM Tabaksteeg is voor de helft eigendom van de gemeente Leusden.

\*\* Nog niet in exploitatie genomen

De exploitaties in een groen vakje zijn beperkt risicogevoelig, de exploitaties in een oranje vakje zijn gematigd risicogevoelig en de exploitaties in een rood vakje zijn hoog risicogevoelig.

Bij bovenstaande tabel wordt overigens opgemerkt dat, ook al betreft het een grondexploitatie van derden (projectontwikkelaar), dit zeker niet betekent dat voor de gemeente per definitie geen financiële risico's aan het project zijn verbonden. Vaak ligt ook aan grondexploitatie van derden een afsprakenkader met de gemeente ten grondslag waarin financiële afspraken zijn gemaakt. Bij wijzigende omstandigheden kan ook dit afsprakenkader wijzigen, met mogelijk financiële gevolgen voor de gemeente. We signaleren dat grondexploitatie van derden ook moeizaam gaan. Dit raakt met name deze derden, maar gezien de immer aanwezige onzekerheden in projectontwikkeling valt echter niet uit te sluiten dat dit ook de gemeente zal raken. Hier kan het hierboven beschreven verleggingsrisico op (gaan) treden. Wat de gemeente in ieder geval raakt is een latere afdracht aan de gemeente van overeengekomen



bijdrages. Dat is iets wat vaak aan de orde is op het moment dat een grondexploitatie van derden moeizamer gaat en de uitgifte van grond door deze derde vertraagt.

### **Interventiemogelijkheden**

Om het financiële resultaat van een project te verbeteren, heeft de gemeente een aantal verschillende mogelijkheden. Deze zogenaamde interventies kunnen liggen op het vlak van financiën, maar ze kunnen ook ingrijpen op meer planinhoudelijke aspecten. Hieronder is een opsomming gegeven van de verschillende types interventie die de gemeente ten dienste staan:

- Kostenreductie/versoering: kwaliteitsreductie door het wijzigen van het inhoudelijk kader
- Plan- en programma aanpassing
- Opbrengstenverhoging
- Vormen van reserve of voorziening
- Afboeken van boekwaarde
- Stoppen/uitstellen

Welke interventies in een project mogelijk zijn is afhankelijk van het type project (gemeentelijke grondexploitatie, grondexploitatie derde of investeringsproject). Voor een gemeentelijke grondexploitatie is het voor een gemeente bijvoorbeeld wel mogelijk te besluiten om een verlaging van de grondopbrengsten toe te passen, voor een grondexploitatie van een derde kan dit alleen in onderling overleg en/of onder voorwaarden. Ook de fase waarin een project zit, maakt dat sommige interventies al dan niet mogelijk zijn. Zo is het bij projecten die al een eind gevorderd zijn vaak niet meer mogelijk of financieel interessant om te stoppen, maar bij projecten die nog niet of pas net gestart zijn mogelijk anderszins wel.

In deze Risicomonitor Grondbedrijf wordt vooral aandacht geschonken aan het vormen van reserves of voorzieningen om de gevolgen van het zich voordoen van risico's mee af te dekken. Dit is een voornamelijk financiële insteek van het oplossen van het zich voordoen van risico's. Dat neemt niet weg dat binnen de projecten ook gekeken wordt naar andere mogelijkheden om de aanwezige risico's te managen en indien mogelijk te verkleinen of op te heffen. Hierbij kan bijvoorbeeld aan de herijking van de Buitenplaats worden gedacht, maar ook aan het hernieuwde plan met het bijbehorende contract dat voor Valleipark is gesloten. Bovenstaande interventies zijn (voor een deel) pas mogelijk als de raad op voorstel van het college besluit om die kaders en uitgangspunten te heroverwegen en te wijzigen.

## **4. Analyse**

### **Uitgangspunten**

Bij het analyseren van de risico's die de gemeente loopt is het nodig een aantal uitgangspunten en randvoorwaarden te benoemen. Deze geven o.a. de reikwijdte en hardheid van de analyse aan.

1. De risico's die benoemd worden zijn in meer of mindere mate hard. De kans dat de benoemde risico's zich voordoen is per risico verschillend en lastig in te schatten. Van de harde risico's wordt ingeschat dat deze zich met een zekerheid grenzende waarschijnlijkheid in nagenoeg hun gehele omvang voor zullen doen. De zachtere risico's doen zich met een minder grote waarschijnlijkheid en/of niet in hun volledige omvang voor.
2. De risico's die in de hieronder volgende analyse worden benoemd, hebben alleen betrekking op risico's die zich nog niet voor hebben gedaan. Dit in tegenstelling tot voorgaande jaren, toen werden alle risico's die sinds het begin van de kredietcrisis zijn geïdentificeerd weergegeven, dus ook de risico's die

zich reeds hadden voorgedaan en dus eigenlijk geen risico meer waren, maar werkelijkheid.

3. Het uitgangspunt voor de analyse is de bij de Actualisatie Grondexploitaties 2014 vastgestelde grondexploitatie. Risico's worden dan ook afgezet tegen de grondexploitatie per 1-1-2014 en de daarin opgenomen posten.

### **Gemeentelijke grondexploitaties**

In de projecten waarvan de gemeente zelf de grondexploitatie voert is de gemeente direct blootgesteld aan het marktrisico. Daardoor zijn deze voor de gemeente in financiële zin het meest gevoelig voor wijzigende marktomstandigheden, zoals de recessie van de afgelopen jaren. De gemeentelijke grondexploitaties brengen in principe de meeste risico's met zich mee. Voor deze projecten zijn de volgende effecten te verwachten.

### **Valleipark**

#### **Stand van zaken**

Eind september 2013 heeft de gemeente haar eerste serie vrije kavels in de verkoop gedaan. Dat heeft nu, ruim een jaar later, geleid tot de daadwerkelijke gronduitgifte van nagenoeg al deze kavels. Voor de kavels die nog niet zijn geleverd zijn al wel koopcontracten getekend. Gezien de relatie die er is tussen de prijs van de kavels en de tijd die het kost om ze af te zetten kan worden gesteld dat de prijssetting van de vrije kavels goed was: niet te hoog om de kavels niet te verkopen, maar het feit dat ze niet allemaal in een mum van tijd verkocht waren geeft aan dat de prijs ook niet te laag was. Om de grond bouwrijp te kunnen leveren aan de eindgebruikers zijn het afgelopen jaar volop werkzaamheden uitgevoerd om het terrein bouwrijp te maken.

Begin 2014 is het afsprakenkader getekend dat vastlegt onder welke condities de gemeente bereid is om mee te werken aan een latere afname van de grond door de ontwikkelaars van het gebied, Heijmans & Heilijgers (H&H), dan contractueel was overeengekomen. Naast het later afnemen van grond in fase 1 wordt in fase 3 eerder grond afgenomen dan was overeengekomen. Op dit moment hebben H&H de eerste 2 series projectmatige woningen in de verkoop. Naar verwachting zal dat nog dit jaar leiden tot de eerste uitgifte van grond aan H&H.

#### **Marktrisico**

Het grootste risico dat zich in zijn algemeenheid voor kan doen in Valleipark is het marktrisico. Dat manifesteert zich op een aantal punten, waarbij een onderscheid te maken valt in het marktrisico voor de (gemeentelijke) vrije kavels en het risico voor de grond die uitgegeven wordt aan H&H ten behoeve van seriematige woningbouw.

#### *Vrije kavels*

- Prijsrisico. In de grondexploitatie is een bedrag aan verwachte grondopbrengst opgenomen van € 520 per m<sup>2</sup> uitgeefbare grond, exclusief BTW. De 1<sup>e</sup> serie vrije kavels is niet helemaal aan dit bedrag gekomen: gemiddeld was de opbrengst ca. € 500 per m<sup>2</sup>. Gezien het totaal aantal uit te geven vierkante meters vrije kavels zou dit, bij een gelijkblijvend opbrengstenniveau voor alle vrije kavels, leiden tot een potentiële tegenvaller van € 200.000. Naar verwachting zal dit risico zich echter niet in haar volle omvang voor gaan doen, de ervaring leert dat de eerste kavels/bewoners (kwartiermakers) altijd het lastigst aan te trekken zijn.
- Valleipark is qua vorm enigszins 'boemerangvormig'. Dit heeft als consequentie dat niet alles te verkavelen is in ideaal-kavels (= rechthoekig met een goede diepte/breedte verhouding). Dit probleem kwam tot uiting in de taps toelopende punt naast het tennispark in fase 1 en komt vooral tot uiting op de plek waar Valleipark een knik maakt, in fase 2. Een voor de hand liggende oplossing is

om dit verkavelingsprobleem met name op te lossen door de grote kavels voor vrijstaande woningen een van de standaard afwijkende vorm te geven. Dat zijn in de praktijk de vrije kavels. Echter, dat zou kunnen leiden tot een lagere waarde per m<sup>2</sup> grond en dus een bijbehorend lager opbrengstniveau in de grondexploitatie.

#### *Projectmatige woningen*

- De tot nu toe overeengekomen door H&H te realiseren woningtypes met de daarbij behorende marktconforme prijsstelling, heeft niet geleid tot meerwaarde (= een opbrengst boven het contractueel afgesproken minimumbedrag voor de af te nemen grond). Deze meerwaarde is echter wel nodig om extra investeringen te dekken. Er is namelijk contractueel overeengekomen dat o.a. kosten als gevolg van het in de tijd naar voren trekken van fase 3 primair gedekt zouden worden uit meerwaarde. Mocht dit niet lukken, dan is afgesproken dat deze kosten worden gedeeld tussen H&H en de gemeente. Dit gaat om een bedrag van in totaal € 313.000. Dit zou er uiteindelijk toe kunnen leiden dat deze kosten gedeeld moeten worden door de gemeente en H&H. Dit betreft derhalve een risico van € 156.500.
- Zowel het ontwikkeltempo als ook het verkooptempo van H&H is op dit moment vrij laag. In het contract met H&H zijn echter wel uiterste afnamedata grond overeengekomen. De kans bestaat dat H&H op die uiterste afnamedatum echter nog onvoldoende woningen hebben verkocht om de grond ook echt af te kunnen of willen nemen. In dat geval heeft de gemeente de mogelijkheid om afscheid te nemen van H&H. Dit is iets dat primair H&H raakt, maar in 2<sup>e</sup> instantie ook de gemeente. De afscheidsregeling biedt namelijk enerzijds kans op hogere grondopbrengsten, maar anderzijds ook een risico op lagere grondopbrengsten. Daarnaast zou afscheid nemen ook kunnen leiden tot nog meer vertraging, in welke mate valt nu nog niet te voorzien.

#### **Overige risico's**

Naast de hierboven genoemde aan de kredietcrisis gebonden risico's is nog een aantal andere risico's geïdentificeerd in Valleipark. Dit betreft:

- Marge civieltechnische- en planontwikkelingskosten
- Kosten aanleg beschoeiing Valleikanaal
- Opheffen belemmeringszone

De aanbesteding voor het bouwrijp maken Valleipark geeft echter geen aanleiding om het risico op overschrijdingen van civieltechnische budgetten als hoog in te schatten of om nu op voorhand al hogere budgetten voor civieltechnische werkzaamheden op te nemen.

Het risico op een overschrijding van de kosten van de aanleg van de beschoeiing van het Valleikanaal betreft een discussie die met de provincie en het Waterschap loopt over wie welke kosten bij de aanleg van de Ecologische VerbindingsZone langs het Valleikanaal voor zijn rekening neemt. Het risico 'opheffen belemmeringszone' heeft betrekking op een naast het plangebied gelegen boerderij met een hindercontour voor stank. Deze belemmering dient te zijn opgeheven op het moment dat het laatste deel van fase 3 van Valleipark in ontwikkeling wordt genomen.

Voor deze twee kostenposten verwachten we niet dat zij zullen leiden tot een overschrijding van het beschikbare budget.

Voor de mogelijk uit bovenstaande risico's voortvloeiende kosten is, conform de methode die in deze Risicomonitor wordt gehanteerd, de inschatting dat deze binnen

de post onvoorzien van € 675.000 van de grondexploitatie opgevangen kunnen worden of dat deze, indien noodzakelijk, in ieder geval uit het positieve saldo van de grondexploitatie gedekt kunnen worden. Het uitgangspunt blijft echter dat Valleipark een project is dat op zijn minst budgettair neutraal gerealiseerd kan worden. Het project moet zichzelf kunnen blijven bedruipen. Daarbij wordt wel opgemerkt dat de post onvoorzien ten opzichte van de totale investering (€ 675.000 op een totale investering van € 14,56 mln., ca. 4,6%) geen hoog percentage is .

Ondanks dat het marktrisico en de overige risico's naar verwachting binnen de grondexploitatie kunnen worden opgevangen, is het project Valleipark geen project met nagenoeg geen risico. Deze risico's zijn in principe afgedekt in het getekende contract. Nu nog niet voorziene tegenslagen kunnen echter mogelijk ook de financiële positie van de gemeente raken. Dit risico is echter nog dusdanig weinig concreet, dat dit niet is te kwantificeren. Het zorgt er echter wel voor dat het project Valleipark in de categorie 'gematigd risicogevoelige projecten' (oranje in de tabel op pag. 8) is ingedeeld.

### **Conclusie**

Er wordt op dit moment een aantal risico's geïdentificeerd binnen de grondexploitatie van het project Valleipark. Daarvan wordt echter ingeschat dat deze binnen de post onvoorzien of op een andere manier binnen de grondexploitatie opgelost kunnen worden. In die zin worden nu **geen** risico's meer gesignaleerd waar op dit moment een aparte financiële voorziening voor moet worden getroffen.

### **Buitenplaats**

#### **Stand van zaken**

Zoals reeds eerder gemeld (actualisatie 2013 en 2014, monitor kredietcrisis december 2013) zal de ontwikkeling van de Buitenplaats als kantorenlocatie de komende 5 à 10 jaar niet kansrijk zijn en waarschijnlijk in het geheel niet van de grond komen. Om die reden is in 2013 besloten een herbezinning op de door de raad gestelde kaders te doen, om te bepalen wat een kansrijke ontwikkelingsrichting is voor de Buitenplaats. In de Actualisatie Grondexploitaties 2014 staat over De Buitenplaats vermeld dat de herbezinning op de door de raad gestelde kaders nog niet is afgerond, omdat samenhang gezocht moet worden met de overige (bestaande) locaties voor kantoren en bedrijvigheid in Leusden: de Visie Werklocaties.

De Visie Werklocaties ligt voor ter besluitvorming, en is daarmee nagenoeg afgerond. Voor de Buitenplaats is in de Visie Werklocaties als analyse opgenomen dat de ontwikkeling van de Buitenplaats als kantorenlocatie weinig kansrijk is. Vervolgens wordt in het voorkeursmodel ingezet op het behoud van de economische functie op de Buitenplaats. De Buitenplaats wordt een gemengd terrein, zonder kantoren. Concreet worden een aantal functies benoemd die als kansrijk worden gezien voor de Buitenplaats:

- Snelweg gerelateerde functies (leisure, horeca)
- Overloop van bedrijvigheid van andere bedrijventerreinen
- Internetwinkels en andere soorten van detailhandel zijn mogelijkwerijs kansrijk, maar de wenselijkheid hiervan wordt nog afgewogen in de op te stellen nota detailhandel

Er wordt op dit moment gewerkt aan een nadere uitwerking van bovenstaande uitgangspunten. Dit zal naar verwachting in 2015 leiden tot een nieuw te realiseren programma en een daarbij behorende grondexploitatie. Deze zal alsdan worden aangeboden aan de raad.

### **Marktrisico**

Vorig jaar is door een extern bureau (Ernst & Young) een inschatting gemaakt van reële opbrengstniveaus voor een aantal mogelijke functies op de Buitenplaats, waaronder ook de functies die in de Visie Werklocaties als mogelijk kansrijk zijn aangemerkt. Deze inschatting heeft uitgewezen dat de opbrengspotentie in ieder geval lager zal worden dan de geprognosticeerde opbrengst in de laatste vastgestelde grondexploitatie (= 2012). Daarbij is ook een bandbreedte aangegeven: in een ongunstig scenario zal het saldo van de grondexploitatie ca. € 4,4 mln. lager uitvallen, in een gunstig scenario zal het saldo van de grondexploitatie € 2,1 mln. lager uitvallen. Dat betekent ook dat qua risicoduiding de situatie dus nog gelijk is aan vorig jaar.

De hierboven geschetste bandbreedte geeft een beeld van de meest waarschijnlijke uitkomsten van de herbezinning. Daarom is in de actualisatie grondexploitaties 2014 een voorziening getroffen van € 2,1 mln., ter afdekking van de minimale verslechtering van het saldo. Deze voorziening heeft effectief geleid tot een verlaging van de boekwaarde van het project. Op dit moment is voor de Buitenplaats de boekwaarde van het project fors afgeboekt. In totaal is voor een bedrag van € 4,97 mln. aan voorzieningen opgenomen ter verlaging van de boekwaarde, naast een bestemmingsreserve van € 300.000 om de boekwaarde niet meer verder op te laten lopen. Onderdeel van dit afgeboekte bedrag is een bedrag van € 2,1 mln. dat in de Monitor kredietcrisis 2013 als een hard risico was voorzien voor de Buitenplaats. Dit risico wordt dan nu ook niet meer als zodanig benoemd, door het afboeken is dit risico werkelijkheid geworden en afgedekt.

Er resteert voor de Buitenplaats op basis van de cijfers van EY nog steeds een marktrisico van maximaal € 2,3 mln. (verschil tussen ongunstig (-/- € 4,4 mln.) en gunstig (-/- € 2,1 mln.) scenario). Dit bedrag wordt in deze Risicomonitor meegenomen als een zachter risico. Conform de in deze risicomonitor gehanteerde systematiek om het middenscenario te hanteren, zal dit leiden tot het bufferen van een bedrag van € 1,15 mln. in de Algemene Reserve van het Grondbedrijf.

### **Overige risico's**

Daarnaast wordt een vertragingrisico gezien: de afronding van de herbezinning kan nog wel 1 of 2 jaar op zich laat wachten. De boekwaarde dient gedurende deze periode niet verder op te lopen, om daarmee in de herbezinning geïnventariseerde mogelijke nieuwe functies niet op voorhand onhaalbaar te maken. Dit is een hard risico, gezien de huidige stand van de herbezinning. Ook het te verwachten afzettingtempo van het nieuwe programma is nog risicovol, het valt nog te bezien of de Buitenplaats binnen een relatief korte periode is 'vol' te krijgen met bedrijven uit de hiervoor genoemde categorie. Ook dit is een vertragingrisico. Voor bovenstaande (en samenhangende) risico's wordt ingeschat dat hier in totaliteit een bedrag van € 150.000 is gemoeid.

Ook wordt nog een (zacht) risico voorzien op oplopende plankosten. Om te komen van een globale opsomming van mogelijke functies in de Visie Werklocaties tot een geheel uitgewerkt bestemmingsplan met daarbij behorende grondexploitatie zal extra inzet en externe expertise nodig zijn. Hier kan naar verwachting een bedrag van € 150.000 mee zijn gemoeid.

Tot slot wordt nog een risico voorzien dat in een wat andere hoek is gelegen. Op dit moment geeft het vigerende bestemmingsplan aan dat op de Buitenplaats kantoren en woonwerkkavels gerealiseerd mogen worden. De nu geïdentificeerde nieuwe mogelijke programmatische invullingen passen niet in dit bestemmingsplan. Het is op dit moment nog niet duidelijk of, en zo ja onder welke condities, de provincie bereid is

mee te werken aan het wijzigen van het bestemmingsplan. De gemeente is hierover al wel in gesprek met de provincie. Met name het standpunt van de provincie dat voor haar goedkeuring af- en instemming van gemeenten uit de regio noodzakelijk is, maakt dat de uitkomst van het gesprek met de provincie nog zeer ongewis is. Ook de voorwaarden die de provincie stelt ten aanzien van de groene geleidingszone waar de Buitenplaats onderdeel van uitmaakt is een nog nadrukkelijk te benoemen mogelijk obstakel.

Mocht aanpassing van het bestemmingsplan lastig blijken te zijn, dan komen de uitkomsten uit de Visie Werklocaties in een ander licht te staan. Dit risico is nu niet te kwantificeren, wel is duidelijk dat dan een geheel nieuwe financiële situatie ontstaat.

### Conclusie

De volgende risico's zijn in totaal geïdentificeerd en gekwantificeerd voor het project Buitenplaats.

Risico	Bedrag	Hard	Zachter
Marktrisico zachter	€ 2.300.000		X
Vertragsrisico: op niveau houden boekwaarde	€ 150.000	X	
Oplopende plankosten	€ 150.000		X
<b>TOTAAL</b>	<b>€ 2.600.000</b>		

Afsluitend wordt over de Buitenplaats opgemerkt dat met het afboeken van een deel van de boekwaarde en het daarnaast opnemen van een bedrag in een voorziening het project niet risicoloos is geworden. Eerst na het afronden van de herbezinning en verwerking ervan in de grondexploitatie kan een geheel nieuwe risico-inventarisatie worden gemaakt. Hierbij wordt nadrukkelijk vermeld dat het tot ontwikkeling komen van de Buitenplaats conform de richting die daartoe in de Visie Werklocaties is opgenomen, nog niet een op voorhand gelopen koers is, financieel of anderszins zijn daartoe nog obstakels te nemen.

### Hamersveldseweg 136

#### Marktrisico

De onderhandelingen met de beoogde ontwikkelaar van het nog uit te voeren deel van het project zijn officieel nog steeds gaande, zij het op een zeer laag pitje. Ter illustratie: de afgelopen 2 jaren hebben over dit project geen gesprekken met de beoogde ontwikkelaar meer plaatsgevonden. Ten opzichte van vorig jaar zijn dan ook geen nieuwe risico's geïdentificeerd. Het majeure (markt)risico dat nog resteert is dat de verwachte grondprijs, zoals opgenomen in de grondexploitatie, niet gehaald wordt. Wel wordt opgemerkt dat het project behoorlijk vertraagt. De financiële gevolgen die dit heeft zijn echter beperkt gezien de financiële positie van de grondexploitatie.

### Conclusie

De volgende risico's zijn in totaal geïdentificeerd en gekwantificeerd voor het project Hamersveldseweg 136:

Risico	Bedrag	Hard	Zachter
Marktrisico	€ 450.000		X
<b>TOTAAL</b>	<b>€ 450.000</b>		

Geconcludeerd kan worden dat, ten opzichte van de vorige Risicomonitor, het risico voor Hamersveldseweg 136 in totaliteit niet is gestegen. Voor dit project wordt voorgesteld om deze risico's echter niet op te nemen in een buffer in de Algemene

Reserve van het Grondbedrijf. Het project Hamersveldseweg 136 kan zichzelf, financieel gezien, nog steeds bedruipen: het is nog steeds een project dat geld oplevert. Mochten alle geïdentificeerde risico's zich echter daadwerkelijk in hun volle omvang voordoen, dan is nagenoeg de gehele winstpotentie van Hamersveldseweg 136 van € 1,0 mln., zoals die bij aanvang van het project werd verwacht, verdampt. Op dit moment hebben zich reeds risico's voorgedaan voor een bedrag van € 500.000. Dit bedrag is verwerkt in de grondexploitatie.

## Locaties Leusden Zuid

### Stand van zaken

In participatie met bewoners van Leusden Zuid is eind 2010/begin 2011 een programma van eisen gemaakt voor de vrijvallende locaties in Leusden Zuid en ter besluitvorming voorgelegd aan de raad. Als (geheime) bijlage was hier een financieel raamwerk/grondexploitatie aan gekoppeld. De raad heeft in mei 2011 haar fiat gegeven aan beide stukken. In het financieel raamwerk is een apart hoofdstuk gewijd aan de risico's die de gemeente in deze grondexploitatie loopt. De destijds geïdentificeerde risico's zijn feitelijk nog steeds actueel.

### Marktrisico

Het belangrijkste risico dat de gemeente loopt in de grondexploitatie betreft het marktrisico. Het programma en de stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn met veel draagvlak opgesteld. Uit de te houden aanbesteding zal echter moeten blijken of de markt de concepten voor alle locaties omarmt. Een andere optie is om de daarvoor geschikte locaties niet aan marktpartijen te verkopen, maar te kiezen voor de uitgifte van vrije kavels, al dan niet collectief. Ook dan resteert een marktrisico, alhoewel de verwachting is dat in Leusden Zuid dan hogere grondopbrengsten zijn te behalen dan bij projectmatige woningbouw. Recentelijk is in Leusden Zuid het project Bieshaar in verkoop gebracht door de ontwikkelaar, Heijmans. Naar verluidt is de verkoop van de woningen voorspoedig verlopen. Dit biedt vertrouwen dat ook het in de markt zetten van de gemeentelijke locaties goed zou moeten kunnen lopen. Op het moment dat dit project in de markt wordt gezet zal meer inzicht ontstaan in de marktopname en de daarbij behorende te realiseren gronduitgifteprijs.

De afgelopen 2 à 3 jaar is er voor gekozen om de ontwikkeling van het project niet actief verder te brengen. Enerzijds liggen aan deze keuze markttechnische overwegingen ten grondslag, anderzijds maakt met name de concurrentiepositie van dit project ten opzichte van andere projecten dat temporisering gewenst was.

In de grondexploitatie van Locaties Leusden Zuid is een post onvoorzien opgenomen van € 280.000. Gezien dit feit en gezien de hoogte van de opgenomen grondopbrengsten, namelijk niet al te ambitieus, is de inschatting dat we voorkomende tegenvallers op kunnen vangen in de grondexploitatie zelf.

### Conclusie

Er zijn **geen** risico's geïdentificeerd en gekwantificeerd voor het project Locaties Leusden Zuid waar op dit moment een aparte financiële voorziening voor moet worden getroffen. Gezien de positieve recente marktontwikkelingen en de grote invloed die deze hebben op het resultaat van de grondexploitatie Locaties Leusden Zuid, wordt het project in de tabel op pagina 8 niet meer aangeduid als 'oranje', maar als 'groen'.

## Tankstation Groene Zoom

### Stand van zaken

In 2013 heeft de raad de grondexploitatie voor het tankstation Groene Zoom vastgesteld. Onderdeel hiervan is het faciliteren van het opheffen en verwijderen van het tankstation dat op dit moment aan de Hamersveldseweg wordt geëxploiteerd.

Hiertoe is een contract gesloten met de exploitant van het tankstation aan de Hamersveldseweg. Vanuit deze grondexploitatie wordt ook een financiële bijdrage gedaan aan de aanpassing/reconstructie van het kruispunt Groene Zoom/Randweg.

De werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het terrein en het aanpassen van het kruispunt zijn medio 2014 aanbesteed. Er is echter formeel bezwaar gemaakt tegen de verstrekte omgevingsvergunning voor het tankstation en het aanpassen van het kruispunt. Het ingediende bezwaar is met name gericht tegen het realiseren van een VRI op het kruispunt. Het bezwaar heeft geen opschortende werking voor de uit te voeren werkzaamheden, daarom heeft de gemeente vanwege haar contractuele verplichtingen met de exploitant besloten toch te beginnen met het uitvoeren van de werkzaamheden. Er bestaat de mogelijkheid dat de bezwaarmaker een voorlopige voorziening aanvraagt, iets dat mogelijk wel tot stopzetten van het werk kan leiden. Dit zal naar verwachting leiden tot een vertraging van enkele maanden van de realisatie van het tankstation, er van uitgaande dat de rechtbank met ons oordeelt dat de werkzaamheden toch conform omgevingsvergunning uitgevoerd kunnen worden.

### **Risico's**

De omvang van het hierboven beschreven risico op vertraging is dusdanig beperkt dat, ook al zou dit risico zich voordoen, het geen financiële consequenties heeft voor de grondexploitatie. Op het moment dat het bezwaar tegen de omgevingsvergunning echter gegrond wordt verklaard ontstaat een nieuwe situatie. De geplande VRI zal dan dienen te worden vervangen door een rotonde. De financiële consequenties hiervan worden alsdan inzichtelijk gemaakt.

Een ander risico dat op dit moment speelt is de noodzakelijke extra voorziening die aangelegd moeten worden vanwege de aanwezigheid van de honkbalclub Red Caps. Omdat het terrein van de Red Caps is gelegen pal naast het toekomstige fietspad aan de westkant van de Groene Zoom, is het nodig een extra voorziening aan te leggen om te voorkomen dat ballen over het hek van de Red Caps kunnen worden geslagen. De extra kosten die hier mee gemoeid zijn, worden opgevangen binnen de post onvoorzien van de grondexploitatie.

Gezien de overeenkomst die is gesloten met de toekomstige exploitant, is er geen risico op het niet halen van de verwachte grondopbrengst.

### **Conclusie**

Er zijn **geen** risico's geïdentificeerd en gekwantificeerd voor het project Tankstation Groene Zoom waar op dit moment een aparte financiële voorziening voor moet worden getroffen.

### **Mastenbroek 2**

Het plan Mastenbroek 2 geeft thans financieel weinig aanleiding tot zorg, vooral ook omdat dit plan een beperkte boekwaarde kent (< € 100.000). Bij het verder uitwerken van de plannen voor Mastenbroek 2 zal meer zicht ontstaan op de financiële (on)haalbaarheid hiervan en de risico's die samenhangen met uitvoering ervan. Bij het t.z.t. vaststellen van de grondexploitatie zal dit expliciet aan de orde komen. Qua fasering zal de ontwikkeling van Mastenbroek 2 in de context van Achterveld als geheel moeten worden gezien. De afspraken die met de ontwikkelaar van Groot Agteveld en Mastenbroek 2 was gemaakt over een vaste volgorde in de tijd van deze 2 projecten is losgelaten. Dit kan betekenen dat de realisatie van Mastenbroek 2 naar verwachting nog een langere periode op zich laat wachten. Dit brengt overigens slechts geringe negatieve financiële gevolgen met zich mee in de vorm van rentelasten



over de boekwaarde. Naar verwachting zal de boekwaarde dan ook niet hoger worden dan de marktwaarde van de grond (= waarde als agrarische grond).

### **Conclusie**

Er zijn **geen** risico's geïdentificeerd en gekwantificeerd voor het project Mastenbroek 2.

### **Niet-gemeentelijke grondexploitaties**

Voor de projecten waarvan de grondexploitatie door derden wordt gevoerd zouden de huidige marktomstandigheden in eerste instantie geen groot financieel risico voor de gemeente mogen inhouden. Immers, afspraken over bijdrage aan/van de gemeente zijn vastgelegd in een overeenkomst, evenals programma's en fasering. Zoals hiervoor aangegeven zijn ook in deze projecten echter de gevolgen van de recessie merkbaar. Er bestaat een risico dat druk zal worden uitgevoerd op de gemeente om de gesloten overeenkomsten open te breken om tot aangepaste afspraken te komen die financiële gevolgen hebben. Dit heeft al concreet gespeeld in de Biezenkamp en Groot Agteveld. Gelet op deze ervaringen valt het niet uit te sluiten dat ook in de toekomst nadere besprekingen omtrent contractuele afspraken aan de orde kunnen komen.

### **Tabaksteeg**

#### **Stand van zaken**

Op dit moment dienen in Tabaksteeg nog 3 vrije kavels te worden uitgegeven, welke allen al wel onder optie zijn. Dit zijn vrije kavels op locaties waar voorheen projectmatige woningen waren gedacht, maar die vanwege marktomstandigheden omgezet zijn naar vrije kavels. Daarnaast dient aan de zuidkant van Tabaksteeg de locatie van het appartementencomplex Bellevue nog te worden uitgegeven. In welke vorm dit perceel op de markt wordt gezet is op dit moment nog onderwerp van gesprek tussen de GEM, de gemeente en Heijmans.

Het project Tabaksteeg wordt geacht een bijdrage aan de gemeente (destijds: Visie 2010) te leveren van € 10,4 mln. prijspeil heden. In 2014 heeft wederom een uitkering door de GEM Tabaksteeg plaatsgevonden van ca. € 700.000, nadat in 2010 een uitkering had plaatsgevonden van € 6,0 mln., in 2011 een uitkering van € 2,0 mln., in 2012 een uitkering van € 660.000 en in 2013 een uitkering van € 600.000. Na deze 5 uitkeringen resteert geen te verwachten uitkering meer. Mogelijkerwijs zal bij afsluiting van het project echter nog wel een positief projectresultaat (= winst) resteren in de door GEM Tabaksteeg gevoerde grondexploitatie. Conform de eigendomsverhoudingen in de GEM komt 50% van dit eventuele positieve projectresultaat ten gunste van de gemeente.

Naar verwachting kunnen de laatste werkzaamheden voor het inrichten van de buitenruimte in 2015/2016 worden uitgevoerd.

### **Conclusie**

Er zijn **geen** risico's geïdentificeerd en gekwantificeerd voor het project Tabaksteeg.

### **Biezenkamp**

#### **Stand van zaken**

Voor het project Biezenkamp is een bedrag van (per saldo) € 2 mln. gereserveerd in de interne grondexploitatie, als bijdrage van de gemeente aan de grondexploitatie van Heijmans (voorheen de Proper Stok Groep). De raad heeft in 2009 reeds besloten tot het doen van deze bijdrage. Daarnaast heeft de raad in 2011 besloten om, naast de per-saldo bijdrage van € 2 mln. uit de interne grondexploitatie, nog een bijdrage van € 0,4 mln. te doen. Dit ter dekking van financiële zaken die betrekking hebben op de

gebiedsontwikkeling van de Biezenkamp. Dekking van dit bedrag vindt plaats uit alternatieve middelen, dus niet uit de interne grondexploitatie Biezenkamp.

### **Financieringsconstructie**

De raad heeft op 9 juli 2014 haar fiat gegeven aan het meewerken aan een financieringsconstructie voor de Biezenkamp. De raad heeft de kaders vastgesteld waarbinnen deze financieringsconstructie kan worden gerealiseerd. De benodigde wijzigingsovereenkomst is vervolgens in oktober 2014 tot stand gekomen. De constructie komt er in het kort op neer dat de gemeente panden (in het U-blok) en de ontwikkelrechten van de huidige schoollocaties koopt van Heijmans. Heijmans gaat op zijn beurt vervolgens optievergoedingen betalen om het recht te behouden om in de toekomst toch tot ontwikkeling van de desbetreffende percelen over te mogen gaan. Omdat de door de gemeente verschuldigde rente over de investeringen in panden en ontwikkelrechten lager is dan de optievergoedingen die Heijmans aan de gemeente betaalt, ontstaat een financieel voordeel dat ten gunste van de herontwikkeling van de Biezenkamp en meer specifiek de realisatie van het MFC Atlas komt. Er hoeft vanuit gemeentezijde dan ook geen extra geld bij de herontwikkeling van de Biezenkamp, anders dan de reeds in 2009 en 2011 toegezegde bijdragen.

De financieringsconstructie is primair een oplossing voor het financiële probleem van de realisatie van het MFC Atlas, dat ook de hoogste prioriteit had van de gemeente. Dit geeft al aan dat voor de Biezenkamp gekozen is voor een bloksgewijze aanpak van de herontwikkeling. Hiermee wordt ook in de Biezenkamp meer organische stedenbouw geïntroduceerd en wordt afscheid genomen van het traditionele blauwdruk denken (we bedenken aan het begin van de herontwikkeling een stedenbouwkundig plan en dat wordt vervolgens rechtlijnig uitgevoerd). Door de financieringsconstructie en de daardoor actiever geworden rol van de gemeente, is de sturing van de gemeente sterk toegenomen. Hiermee heeft de gemeente ook meer mogelijkheden om, in een meer organische herontwikkeling, te voorkomen dat het project voordat het geheel is afgerond tot stilstand komt.

### **Risico's**

In beginsel gaat de gemeente een actiever grondbeleid voeren in de Biezenkamp. Waar de gemeente zich voorheen voornamelijk beperkte tot haar publiekrechtelijke taak, is ze nu actiever betrokken bij het project. Dat betekent dat de gemeente ook bepaalde risico's overneemt. Deze risico's zijn echter stevig afgedekt door contracten, onderpand in de vorm van vastgoed en grond of door overige zekerstellingen. Er kan dan ook worden geconcludeerd dat het project een hoger risicoprofiel heeft, maar dat de risico's goed zijn afgedekt. In die zin worden dan ook geen risico's gezien waar op dit moment al separaat voorzieningen voor dienen te worden getroffen.

In zijn aard (binnenstedelijke herstructurering + een marktpartij die de grondexploitatie voert) is de Biezenkamp een project met een verhoogd risicoprofiel op primair de grondexploitatie van Heijmans. Dit is enerzijds het risico op het niet behalen van de geprognosticeerde opbrengsten, maar anderzijds ook risico's op het gebied van verwerving of civiele techniek. In de Monitor kredietcrisis Grondbedrijf december 2013 is reeds aangegeven dat *"het project met name aan de kant van PSG (= Heijmans, red.) onder financiële druk staat. Daarom kan niet worden uitgesloten dat op enig moment in de toekomst heronderhandelingen aan de orde komen."* Deze heronderhandelingen zijn voor het MFC Atlas concreet geworden in de totstandkoming van de financieringsconstructie. Dat laat echter onverlet dat Heijmans heeft aangegeven dat een financieel tekort bestaat op de gehele gebiedsontwikkeling. Wij achten dit een risico voor Heijmans.

Heijmans heeft ook in dit kader reeds een nieuw voorstel aan de gemeente gedaan voor de herontwikkeling van het U-blok. Heijmans stelt nu voor om af te zien van de in het masterplan overeengekomen sloop van het U-blok en daarop volgend nieuwbouw van Blok B, maar in plaats daarvan in te zetten op de ontwikkeling van Blok L (op de locatie tussen het U-blok en de Marcuskerk). Deze risicobeheersmaatregel om het tekort in de grondexploitatie van Heijmans te verkleinen is primair door Heijmans, maar secundair door de gemeente, ingezet. De raad zal hierover binnenkort een besluit dienen te nemen.

Naast risico's ten nadele van de gemeente, kan de financieringsconstructie mogelijk ook een meevaller met zich meebrengen. De panden die in bezit komen van de gemeente gaan namelijk (tijdelijk) verhuurd worden. Uit deze verhuuropbrengsten moeten eerst de kosten die gemaakt moeten worden om de panden in verhuurbare staat te brengen en de te maken exploitatiekosten worden afgetrokken. Naar verwachting resteert dan per saldo nog een opbrengst, welke ten goede zou kunnen komen aan de Biezenkamp.

Voorafgaand aan het tot stand komen van de financieringsconstructie hebben de 3 bij het project betrokken partijen (WSL, Heijmans en gemeente) elk een toezegging gedaan om € 153.000 van het nog resterende tekort op het MFC voor hun rekening te nemen. De gedachte was dat deze extra bijdrage goed gemaakt kan worden. De gemeente gaat er van uit dat het bedrag afgedekt kan worden door deze kostenpost in te brengen in de afronding van de nog lopende grondtransacties en het vestigen van zakelijke rechten (opstalrechten voor riolering, ondergrondse warmte/koude opslag en parkeerplaatsen) met Beweging 3.0.

Gezien bovenstaande is het project in de tabel op pagina 8 opgenomen als 'rood'. Dit om aan te geven dat het project risicovoller is geworden. Dit 'risicovollere' is gelegen in het feit dat de waarschijnlijkheid dat reeds gesignaleerde risico's zich voordoen groter is geworden. Wel is het de verwachting dat de beschreven risico's binnen de interne grondexploitatie van de gemeente opgevangen kunnen worden.

### **Conclusie**

Er zijn **geen** risico's geïdentificeerd en gekwantificeerd waar op dit moment een aparte financiële voorziening voor moet worden getroffen.

### **Plantage**

Voor het project Plantage zijn thans geen onoverkomelijke financiële problemen te verwachten. In de Visie Werklocaties wordt de huidige ontwikkelingsrichting voor de Plantage onderschreven en zelfs breder gemaakt. Hiermee wordt ruimte geboden om de Plantage nog meer als een breed bedrijventerrein neer te zetten, waar bedrijvigheid en (daaraan gekoppelde) kleinschalige kantoorfuncties een plek kunnen krijgen. Een mogelijk benodigde bestemmingsplanwijziging zal hier, net als bij de Buitenplaats, misschien moeilijk liggen.

Het afzettempo bij een nieuw programma is ongewis. Een deel van de grondverkopen schuift nu al naar achter in de tijd, maar het financiële nadeel hiervan ligt bij de ontwikkelaar. Wel is het zo dat het naar achteren schuiven in de tijd ook lijdt tot het naar achteren schuiven van contractueel overeengekomen betalingen van de ontwikkelaar aan de gemeente. Omdat dit geïndexeerde bedragen betreft, is het financiële effect hiervan zeer klein. De verwachting is dat, ook bij een verruiming van de mogelijkheden in het bestemmingsplan, het nog ettelijke jaren zal duren voor de gehele Plantage is uitgegeven.

**Conclusie**

Er zijn **geen nieuwe** risico's geïdentificeerd en gekwantificeerd voor het project de Plantage waar op dit moment een aparte financiële voorziening voor moet worden getroffen.

**Groot Agteveld**

**Stand van zaken**

Het bestemmingsplan voor het coöperatieterrein Groot Agteveld is in 2012 vastgesteld. Het bestemmingsplan voor het woongebied Groot Agteveld is in 2013 vastgesteld. Op 31 december 2012 heeft de Alliantie Ontwikkeling (dAO) overeenstemming bereikt met de eigenaar van het coöperatiegebouw over minnelijke verwerving van het pand. Het pand is vervolgens gesloopt. De verkoop van de te realiseren appartementen op de plek van het coöperatiegebouw is in 2014 gestart. De wijzigingsovereenkomst voor Groot Agteveld is ook begin 2014 vastgesteld. De financiële consequenties hiervan zijn reeds verwerkt in de grondexploitatie bij de Actualisatie grondexploitaties 2014.

**Risico's**

Het grootste risico dat wordt voorzien betreft het later ontvangen van bijdrages van dAO. De komende jaren is dat risico het grootst. Omdat de verplichte fasering in relatie tot Mastenbroek 2 is losgelaten (vastgelegd in de wijzigingsovereenkomst, zie ook de tekst bij Mastenbroek 2) is het risico dat de later in het project voorziene bijdrages vertragen minder groot. Het betreft dus een vertragingrisico. Per saldo is het risico ten opzichte van vorig jaar niet groter geworden: € 350.000. Van dit bedrag is € 63.000 reeds opgenomen in de exploitatie. Er resteert dan ook een risico van € 287.000

Daarnaast staat ook in dit project de grondexploitatie van de ontwikkelaar onder druk, onder andere als gevolg van de rentelasten van in het verleden gedane verwervingen. De mogelijke consequenties hiervan zijn nog niet te kwantificeren.

**Conclusie**

De volgende risico's zijn in totaal geïdentificeerd en gekwantificeerd voor het project Groot Agteveld.

Risico	Bedrag	Hard	Zachter
Vertragingrisico: later ontvangen van bijdrages	€ 287.000	X	
<b>TOTAAL</b>	<b>€ 287.000</b>		

Het totale geïdentificeerde risico voor Groot Agteveld is ten opzichte van vorig jaar gedaald met € 100.000. Oorzaak hiervan is het verwerken in de grondexploitatie van een risico dat zich heeft voorgedaan. Het betreft het risico op het niet terugkrijgen van gemaakte kosten voor de onteigening van het coöperatiegebouw.

**Investeringsprojecten**

**De Schammer**

**Stand van zaken**

Het project De Schammer heeft in principe nauwelijks last van de recessie gehad, omdat het een project is waarin geen vastgoed wordt gerealiseerd. De uitvoeringsfase van het project is reeds in 2013 afgerond en het ingerichte gebied is toen ook overgedragen aan de beherende partijen. De financiële afhandeling zal eind dit jaar of anders begin 2015 plaatsvinden.

In de grondexploitatie van De Schammer is geen bedrag meer aanwezig als risicoreservering, bedoeld voor het opvangen van tegenvallers in de kosten en inkomsten.

### Risico's

De gesignaleerde risico's in het project bestaan uit:

- Subsidie inkomsten. Aan subsidies is nog voor ca. € 2,0 mln. definitief af te rekenen. Voor deze subsidies zijn al wel voorschotbedragen verstrekt, maar definitieve goedkeuring en vaststelling van de subsidies is nog niet geschied. Dit brengt een gering risico met zich mee.

Voor het opvangen van bovengenoemd risico (of mogelijke andere tegenvallers die zich nog voor doen) is géén financiële reserveringsruimte meer aanwezig. Daarom bestaat het risico op een negatief projectresultaat. Op dit moment sluit de grondexploitatie € 16.000 negatief. In de projectgroep heeft overleg plaatsgevonden over de mogelijkheden tot verdeling van een eventueel nadelig resultaat. Voorstellen hiertoe worden nader uitgewerkt binnen de verschillende partnerorganisaties. Een zeer veilige aanname is dat het risico voor de gemeente Leusden maximaal € 10.000 zal bedragen

### Conclusie

Op dit moment worden risico's geïdentificeerd en gekwantificeerd voor het project De Schammer. Per saldo kan een uiterste tegenvaller voor de gemeente Leusden een omvang hebben van € 10.000. Dit risico wordt als zachter gezien.

Risico	Bedrag	Hard	Zachter
Negatief projectresultaat	€ 10.000		X
<b>TOTAAL</b>	<b>€ 10.000</b>		

In de Monitor Kredietcrisis Grondbedrijf december 2013 waren risico's geïdentificeerd en gekwantificeerd voor het project De Schammer van maximaal € 50.000. Het geïdentificeerde risico is dan ook gedaald met € 40.000.

### Donatieprojecten

De uitvoering van een groot deel van de donatieprojecten is reeds ver gevorderd. Voor het project Binnen in het Buitengebied zijn in 2012 de laatste verwachte investeringen gedaan. Het vrij besteedbare resterende budget bedraagt € 122.000, dus het financiële risico is hier zeer klein. De overige donatieprojecten zijn afgerond en bevatten dan ook geen risico's meer.

### Conclusie

Er zijn **geen** risico's geïdentificeerd en gekwantificeerd voor de donatieprojecten.

### Management en bewaking

De kosten die terecht komen in dit project hebben betrekking op ambtelijke inzet om de uitvoering van Visie 2010 overall te begeleiden. Gezien het feit dat in 2011 het toen geconstateerde risico op overschrijdingen door vertraging is afgedekt voor een bedrag van € 100.000, voorzien we nu geen risico's voor management en bewaking meer in de interne grondexploitatie.

### Conclusie

Er zijn **geen** risico's geïdentificeerd en gekwantificeerd voor het project Management en bewaking.

## 5. Risico-inventarisatie en risicoprofielen

In de hiervoor weergegeven analyse van de huidige projecten van het Grondbedrijf is gekeken naar de financiële effecten van de economische malaise op de vastgoedmarkt. Ook overige pregnante risico's zijn in deze analyse meegenomen.

### Scenario's

Voor het verkrijgen van een goed overzicht van alle in dit stuk genoemde risico's is het handig om in scenario's te denken. Het Grondbedrijf ziet de volgende scenario's:

- Het optimistische scenario: alleen de vertragingen en de harde benoemde risico's doen zich voor.
- Het pessimistische scenario: alle gesignaleerde risico's doen zich voor.
- Het middenscenario: alle risico's uit het optimistische scenario doen zich voor en de overige risico's doen zich voor 50% niet voor.

Dit leidt tot het volgende plaatje:

*Risicoprofiel per project\**

RISICOPROFIEL (X € 1.000)			
PROJECT	Alleen vertragingsrisico	Andere risico's minimaal (hard)	Andere risico's maximaal**
<b>Gemeentelijke grondexploitaties</b>			
Valleipark	-	-	-
Buitenplaats	150	-	2.450
Hamersveldseweg 136	-	-	450
Tankstation Groene Zoom	-	-	-
Locaties Leusden Zuid	-	-	-
Mastenbroek 2	-	-	-
<b>Niet-gemeentelijke grondexploitaties</b>			
Tabaksteeg	-	-	-
Biezenkamp	-	-	-
Plantage	-	-	-
Groot Agteveld	287	-	-
<b>Investeringsprojecten</b>			
De Schammer	-	-	10
Donatieprojecten	-	-	-
Management & bewaking	-	-	-
<b>Totaal</b>			
	437	-	2.910
<b>Optimistisch scenario</b>		437	
<b>Pessimistisch scenario</b>		3.347	
<b>Middenscenario</b>		1.892	

\* Voor een aantal projecten in bovenstaande tabel is geen gekwantificeerd risico opgenomen. Dit betekent niet per definitie dat voor deze projecten geen risico's zijn geïdentificeerd, maar dat in dat geval naar verwachting deze risico's opgevangen kunnen worden binnen het project.

\*\* De in deze kolom genoemde bedragen zijn inclusief de in de kolom 'Andere risico's minimaal (hard)' genoemde bedragen

Op basis van de bovenstaande tabel kunnen een aantal zaken worden geconstateerd:

- De risico's die samenhangen met een vertraging van de projecten, hebben een omvang voor alle projecten samen van € 0,437 mln.
- Risico's die zich naar alle waarschijnlijkheid minimaal voor gaan doen (de zogenaamde 'harde' risico's) worden op dit moment niet voorzien.
- De vertragingsrisico's en de 'harde' risico's' samen zijn het optimistische scenario. Het is zeer aannemelijk tot geheel zeker dat deze risico's zich voor gaan doen, de andere geïnventariseerde en gekwantificeerde risico's zijn niet betrokken bij het optimistische scenario. In totaal is met het optimistische scenario een bedrag aan risico's gemoeid van € 0,437 mln., bestaande uit € 0,437 mln. aan vertragingsrisico.
- In het pessimistische scenario heeft het risico een omvang van € 3,347 mln. Dit bedrag is opgebouwd uit € 0,437 mln. vertragingsrisico's en € 2,910 mln. aan zachtere andersoortige risico's. In dit pessimistische scenario zijn alle kwantificeerbare risico's die worden voorzien bij elkaar opgeteld: we gaan er van uit dat al deze risico's zich ook daadwerkelijk voordoen.
- Het middenscenario gaat er vanuit dat alle vertragings- en harde risico's zich voor 100% voordoen en dat van de overige (= zachte) risico's 50% zich voordoet. De omvang van de risico's in dit scenario wordt dan ook bepaald door van het optimistische scenario (€ 0,437 mln.) en het pessimistische scenario (€ 3,347 mln.) het gemiddelde te nemen. Dat komt neer op een totaal risico van € 1,892 mln.
- Het project Buitenplaats zorgt voor het grootste deel van de gesignaleerde risico's. Voor de Buitenplaats wordt in het pessimistische scenario een risico voorzien van € 2,6 mln. (bestaande uit € 0,15 mln. vertragingsrisico's en € 2,450 mln. andersoortige risico's)

Bij bovenstaande wordt nog wel een kanttekening gemaakt. Voor een aantal projecten (Biezenkamp, Valleipark e.a.) is geanalyseerd dat deze projecten geen risico met zich mee brengen. Ook in het pessimistische scenario worden voor deze projecten geen risicovoorzieningen opgenomen. Dit terwijl in de tabel op pagina 8 deze projecten wel als gematigd of zelfs hoog risicogevoelig zijn ingeschat. Mocht zich nu een heel pessimistisch scenario voordoen, dan kan het dus zijn dat zich voor deze projecten alsnog financiële risico's voor gaan doen. Dan is echter sprake van het zich voordoen van risico's die nu nog niet worden voorzien.

### Keuze scenario

De drie beschreven scenario's geven de bandbreedte aan waarbinnen het risicoprofiel van alle projecten samen zich beweegt. Voor het bepalen van hoe om te gaan met de gesignaleerde risico's, is het middenscenario het meest logische uitgangspunt. In het optimistische scenario laat je een deel van de risico's buiten beschouwing, namelijk die risico's die minder hard zijn of die niet te maken hebben met het optreden van vertraging. Dat is, zeker in de huidige markt, onverstandig en niet realistisch. In het pessimistische scenario wordt er vanuit gegaan dat alle risico's zich ook daadwerkelijk voordoen. Ook dit is geen realistisch uitgangspunt. Dat betekent concreet dat een of meerdere risicobeheersmaatregelen moeten worden getroffen om een risico van € 1.892 mln. af te kunnen dekken.

## 6. Risicobeheersmaatregelen

In de Monitor Kredietcrisis Grondbedrijf december 2013 is voorgesteld de in het jaar 2011 gevormde Voorziening Kredietcrisis verder op te hogen tot een bedrag van € 4,347 mln., ter dekking van de gesignaleerde risico's. De Voorziening Kredietcrisis is niet een als zodanig aanwijsbare post ergens in de administratie. Ze wordt gevormd

door een aantal separate voorzieningen danwel buffering in de Algemene Reserve van het Grondbedrijf bij elkaar op te tellen.

In de Actualisatie grondexploitaties 2014 is dan ook uiteengezet dat het ophogen van de Voorziening Kredietcrisis concreet uitgevoerd is door enerzijds een bedrag van € 1.795.000 te labelen in de Algemene Reserve van het Grondbedrijf en anderzijds door het opnemen van het resterende bedrag in voorzieningen voor de verliesgevende grondexploitaties van de Buitenplaats, De Biezenkamp en Groot Agteveld. Tevens is in de vorige monitor voorgesteld om de projecten Valleipark en Hamersveldseweg 136 in financiële zin los te blijven zien van de andere projecten, zoals ook bij de eerdere monitors reeds is gebeurd. Omdat deze projecten, ondanks de daarin aanwezige risico's, een positief eindresultaat hebben, is het niet nodig voor deze projecten een voorziening te treffen. Voor het project Valleipark is dit losknippen op dit moment niet meer noodzakelijk, aangezien er op dit moment voor het project Valleipark geen risico's meer worden voorzien die niet binnen de grondexploitatie opgevangen kunnen worden. Daarnaast zorgde dit losknippen er voor dat niet een te groot beslag op de reserves van het Grondbedrijf hoefde te worden gelegd.

### Voorgestelde oplossing

Voorgesteld wordt nu om op dezelfde weg verder te gaan: de voorzieningen voor de verliesgevende projecten worden naar het juiste niveau gebracht, de resterende benodigde voorziening om de gesignaleerde risico's af te dekken wordt opgenomen als een buffer in de Algemene Reserve van het Grondbedrijf. Hierbij blijft het project Hamersveldseweg 136 zichzelf bedruipen en voor dit project wordt dus geen geld opgenomen in een voorziening. Dat leidt tot onderstaande tabel met gekwantificeerde risico's per project, exclusief het project Hamersveldseweg 136.

*Risicoprofiel per project excl. Tabaksteeg, Valleipark en Hamersveldseweg 136 e.o.*

<b>RISICOPROFIEL (X € 1.000)</b>			
<b>PROJECT</b>	Alleen vertragingsrisico	Andere risico's minimaal (hard)	Andere risico's maximaal
<b>Gemeentelijke grondexploitaties</b>	150	-	<b>2.450</b>
<b>Niet-gemeentelijke grondexploitaties</b>	287	-	-
<b>Investeringsprojecten</b>	-	-	<b>10</b>
<b>Totaal</b>	<b>437</b>	-	<b>2.460</b>
<b>Optimistisch scenario</b>		437	
<b>Pessimistisch scenario</b>		2.897	
<b>Middenscenario</b>		1.667	

Uit deze tabel volgt dat het middenscenario nu € 1,667 mln. aan risico's met zich mee brengt.

In de vorige monitor was de benodigde hoogte van de voorziening kredietcrisis bepaald en gevormd voor een bedrag van € 3,912 mln. Van deze voorziening is € 2,100 mln. reeds ingezet in de verschillende projecten om de door het optreden van risico's negatief(er) wordende saldi af te dekken. Na de Actualisatie Grondexploitaties 2013 resteerde daadwerkelijk een 'voorziening kredietcrisis' in de Algemene Reserve Grondbedrijf van € 1,795\* mln. (\* het verschil tussen € 3,912 mln. -/- € 2,100 mln. = €



1,812 mln., maar door het licht ophogen van de voorziening voor het verliesgevende project Groot Agteveld zit hier een kleine afwijking in). Naar nu blijkt kan de 'voorziening kredietcrisis' verlaagd worden naar een bedrag van € 1,667 mln.

**Tussenconclusie**

**In de vorige monitor was de benodigde hoogte van de voorziening kredietcrisis bepaald (en bij de actualisatie 2014 gevormd) voor een bedrag van € 3,912 mln. Van deze voorziening is € 2,100 mln. reeds ingezet in projecten, er resteert een voorziening kredietcrisis van € 1,795 mln. De gesignaleerde risico's zijn nu echter gedaald, de voorziening kredietcrisis kan worden verlaagd tot € 1,667 mln. Het aan de voorziening kredietcrisis te onttrekken bedrag kan derhalve € 128.000 zijn. Dit bedrag kan vrijvallen in het vrij besteedbare deel van de Algemene Reserve van het Grondbedrijf.**

**Daarnaast dient, na het afronden van de herbezinning voor de Buitenplaats, in de toekomst een geheel nieuwe risicoanalyse te worden gedaan voor de Buitenplaats. Risico's die zich bijvoorbeeld bij de uitvoering van dit project voor kunnen doen, zijn nu nog niet inzichtelijk te maken.**

**Het mogelijksterwijs niet of niet geheel binnenkomen van de verwachte inkomsten uit de projecten Tabaksteeg, Valleipark en Hamersveldseweg 136 levert geen financiële problemen op voor de gemeente Leusden, anders dan dat dan in de toekomst minder financiële middelen beschikbaar zijn voor andere ontwikkelingen.**

**Weerstandsvermogen**

Na voornoemde verlaging van de voorziening kredietcrisis (van € 1,795 mln. naar € 1,667 mln.) ontstaat het volgende meerjarige beeld ten aanzien van het verloop van het vrij besteedbare deel van de Algemene Reserve Grondbedrijf (ARG):

*Verloop vrij besteedbaar deel van de Algemene Reserve Grondbedrijf*

Bedragen * € 1.000	1-1-2014	1-1-2015	1-1-2016	1-1-2017
Hoogte vrij besteedbaar ARG	1.281	2.022	1.849	1.940

Het weerstandsvermogen van het grondbedrijf wordt gevormd door de ARG. Om te bepalen of het weerstandsvermogen van het grondbedrijf toereikend is, wordt de relatie gelegd tussen de beschikbare weerstandscapaciteit enerzijds en de benodigde weerstandscapaciteit anderzijds. In de nota 'Risicomangement en weerstandsvermogen 2010' (door de raad vastgesteld) is besloten om bij het Grondbedrijf te werken met een zogenaamde 'bandbreedte'. De bandbreedte bedraagt 20% zowel naar boven als naar beneden, wat resulteert in een bovengrens van 1,2 en een ondergrens van 0,8.

De beschikbare weerstandscapaciteit per 1-1-2014 bedraagt zoals blijkt uit bovenstaande tabel, € 1.281.110. Dit is de daadwerkelijk beschikbare weerstandscapaciteit, rekening houdend met de in voorliggende risicomonitor berekende buffer ter afdekking van risico's ad € 1,667 mln. In de huidige systematiek legt deze risicobuffer een claim op het vrij aanwendbare deel van de Algemene Reserve. Omdat er ten opzicht van de voorgaande risicomonitor sprake is van een neerwaartse bijstelling van de risicobuffer, is het vrij aanwendbare deel van de Algemene Reserve ten opzicht van de voorgaande risicomonitor gestegen met € 127.500.

Voor 2014 wordt op basis van de meest recente inzichten (d.w.z. incl. voorliggende risicomonitor grondbedrijf en de binnenkort vast te stellen herziene grondexploitatie Biezenkamp) een benodigde weerstandscapaciteit berekend van € 1.674.780. Uit de

confrontatie met de beschikbare weerstandscapaciteit volgt een weerstandsratio van 0,8. Dit valt net binnen de vastgestelde bandbreedte.

In de loop van 2014 vinden nog diverse toevoegingen aan en onttrekkingen uit de Algemene Reserve plaats. Een toevoeging die naar verwachting in het boekjaar 2014 geëffectueerd kan worden, betreft een mogelijke tussentijdse winstuitname vanuit de interne grondexploitatie Tabaksteeg ad. € 950.000,-. De raad is hierover reeds in een raadmemo (dd. 12-09-2014) tussentijds geïnformeerd. In bovenstaande verloopoverzicht is rekening gehouden met deze winstuitname. De beschikbare weerstandscapaciteit per 1-1-2015 bedraagt € 2,022 mln. en de ratio weerstandsvermogen komt als gevolg hiervan uit op 1,2, dus precies de bovenkant van de vastgestelde bandbreedte.

### **Conclusie**

- 1. De voorziening kredietcrisis kan met een bedrag van € 128.000 worden verlaagd. Daarmee komt de voorziening in totaal op een hoogte van € 1,667 mln.**
- 2. Het (eventueel) niet binnenkomen van de inkomsten van de projecten Tabaksteeg, Valleipark en Hamersveldseweg 136 betekent voor de gemeentelijke financiën in totaal dat er in de toekomst minder financiële middelen beschikbaar zijn voor andere ontwikkelingen.**
- 3. Het verlagen van de voorziening kredietcrisis kan geschieden ten gunste van het vrij besteedbare deel van de Algemene Reserve Grondbedrijf.**
- 4. De (verwachte) hoogte van het vrij aanwendbare gedeelte van de Algemene Reserve Grondbedrijf komt hiermee per 1-1-2015 op € 2,022 mln.**
- 5. De ratio beschikbaar versus benodigd weerstandsvermogen komt voor 2014 uit op 0,8. Dit is net binnen de door de raad vastgestelde bandbreedte.**
- 6. Rekening houdend met de verwachte toevoegingen en onttrekkingen aan de Algemene Reserve Grondbedrijf bedraagt de ratio weerstandsvermogen per 1-1-15 naar verwachting 1,2.**