

Risicomonitor Projecten Grondbedrijf

Januari 2017

**Opsteller: H.D. Tuitert
Team: Grondbedrijf
Versieon-nummer: 277949**

Inhoudsopgave

Bestuurlijke samenvatting

De economische vooruitzichten zijn het afgelopen jaar verder verbeterd. De economische groei van Nederland en de eurozone in totaal komt in 2016 naar verwachting zo rond de 2% te liggen. Ook de woningmarkt is het afgelopen jaar sterk verbeterd: hogere prijzen (+ 6,6%), meer verkochte woningen (+ 8,8%) en woningen staan fors minder lang te koop (- 40%). Dit is ook te zien in de grondexploitaties van de gemeente Leusden, met name voor de grondexploitaties met (een groot deel) woningbouw. Het afgelopen jaar is in deze grondexploitaties een grote voortgang geboekt. Wel is het zo dat, omdat in absolute zin het totale risico dat de gemeente loopt steeds afneemt, een toename van het risicoprofiel op een individueel project ertoe kan leiden dat de in totaliteit te treffen voorziening toch toeneemt.

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 en grondexploitaties van derden. De risico's zijn, 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:

RISICOPROFIEL (X € 1.000)			
PROJECT	Alleen vertragingsrisic o	Andere risico's minimaal (hard)	Andere risico's maximaal**
Gemeentelijke grondexploitaties			
Valleipark	-	-	-
Buitenplaats	-	1.650	1.650
Hamersveldseweg 136	-	-	300
Tankstation Groene Zoom	-	-	-
Locaties Leusden Zuid	-	-	-
Mastenbroek 2	-	-	-
Niet-gemeentelijke grondexploitaties			
Tabaksteeg	-	-	-
Biezenkamp	-	-	-
Plantage	-	-	312
Groot Agteveld	-	-	-
Totaal	-	1.650	2.262
Optimistisch scenario		1.650	
Pessimistisch scenario		2.262	
Middenscenario		1.956	

Ten opzichte van vorig jaar is een beperkte toename van het risico te zien. Het grootste risico is nog steeds gelegen in het project de Buitenplaats. Dit betreft met name het marktrisico. Er wordt ingeschat dat het totale risico voor de Buitenplaats een omvang heeft van € 1,650 mln. Ook staat er druk op het tot ontwikkeling brengen van de Buitenplaats, binnen de kaders die door de markt, de ladder van duurzame stedelijke ontwikkeling en de provincie Utrecht worden opgelegd.

Daarnaast wordt een risico gezien in het niet (of niet volledig) binnenkrijgen van contractueel overeengekomen bijdrages in het project De Plantage. Dit risico manifesteert zich dit jaar voor het eerst en heeft een omvang van € 312.500.

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 risicomonitors van het 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 (X € 1.000)			
PROJECT	Alleen vertragingsrisico 0	Andere risico's minimaal (hard)	Andere risico's maximaal
Gemeentelijke grondexploitaties	-	1.650	1.650
Niet-gemeentelijke grondexploitaties	-	-	312
Totaal	-	1.650	1.962
Optimistisch scenario		1.650	
Pessimistisch scenario		1.962	
Middenscenario		1.806	

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' (= -) en 'minimaal (hard)' (= € 1,650 mln.), dus samen € 1,650 mln.
- De zachtere risico's zijn de helft van het verschil tussen de kolom 'minimaal (hard)' (= € 1.650 mln.) en de kolom 'maximaal' (= € 1,962 mln.), dus per saldo € 0,156 mln.

Voor de harde risico's (€ 1,650 mln.) en de zachtere risico's (€ 0,156 mln.) samen dient een voorziening te worden getroffen. Dat betekent dat er voor een bedrag van € 1,806 mln. een voorziening dient te worden getroffen.

In de vorige monitor was de benodigde hoogte van de risicovoorziening grondbedrijf bepaald op een bedrag van € 1,709 mln. De gesignaleerde risico's zijn nu echter licht gestegen, de voorziening kredietcrisis dient te worden verhoogd tot € 1,806 mln. Het aan de voorziening kredietcrisis toe te voegen bedrag dient derhalve € 97.000 zijn. Dit bedrag kan wordt gedekt uit het vrij besteedbare deel van de Algemene Reserve van het Grondbedrijf.

De (verwachte) hoogte van het vrij aanwendbare gedeelte van de Algemene Reserve Grondbedrijf komt hiermee per 1-1-2017 op € 2.543.000. De ratio beschikbaar versus benodigd weerstandsvermogen (= weerstandsratio) komt daarmee per 1-1-2017 uit op 1,26. Dit is nipt buiten de door de raad vastgestelde bandbreedte. Het college zal u uiterlijk bij het vaststellen van de Actualisatie grondexploitaties 2018 een besluit

voorleggen waarmee de ratio weer binnen de bandbreedte zal komen. Om de ratio terug te brengen naar een waarde van 1,2 gaat het, naar de huidige inzichten, om een bedrag van € 113.000.

1. Inleiding

Aanleiding

Sinds enige jaren wordt een uitgebreide Monitor kredietcrisis Grondbedrijf aangeboden aan de raad. De aanleiding voor een dergelijke risicomonitor kwam destijds primair voort uit de (krediet)crisis en de daaruit voortvloeiende grotere aandacht voor grondbedrijven en de risico's die gemeentes binnen hun grondbedrijven liepen. Een risicomonitor voorzag in een aantal behoeftes:

- Door het opstellen van een uitgebreide risicoanalyse per project konden risico's adequater en sneller worden gemanaged.
- De raad kon beter in positie worden gebracht om haar controlerende en kaderstellende verantwoordelijkheden te nemen.
- De gevolgen die de crisis had voor Leusden konden beter inzichtelijk worden gemaakt.
- Het college kon al in een vroegtijdig stadium aangeven op welke wijze zij verwachtte de gerezen problemen het hoofd te bieden en de raad daarin mee te nemen.

In december 2014 is de Monitor Kredietcrisis omgevormd tot een jaarlijks terugkerende Risicomonitor Grondbedrijf. In 2016 is dit instrument vervolgens doorontwikkeld tot de Risicomonitor Projecten Grondbedrijf. Hierin worden niet alleen financiële risico's opgenomen, maar wordt een meer integraal beeld geschetst van de risico's die de gemeente loopt bij het uitvoeren van haar ruimtelijke projecten en hoe deze risico's af te dekken.

Risicomonitor Projecten Grondbedrijf

In de monitor van december 2015 is een optimistisch beeld geschetst van de economische ontwikkelingen in Nederland. Een groeiende economie, en een dalende werkloosheid waren de belangrijkste pijlers van dit optimisme.

Nu we een jaar verder zijn kan gesteld worden dat het optimistische beeld uit de vorige risicomonitor verder versterkt is. In 2016 heeft de economie van Nederland zich goed verder door ontwikkeld. De economische groei in Nederland komt in 2016 naar verwachting ongeveer uit op hetzelfde niveau als in 2015, op circa 1,8%. Dat is naar verwachting ongeveer gelijk aan de economische groei in 2016 van de gehele eurozone. De verwachting is dat in 2017 de groei iets hoger zal worden, ongeveer 2,1%. De werkloosheid zal in 2016 naar verwachting dalen tot ca. 5,6%. Steeds minder werkenden verliezen hun baan en het aantal werklozen dat een baan vindt blijft onverminderd hoog.

Woningmarkt

Een belangrijke positieve indicator voor grondexploitaties is de stijging van de prijzen van verkochte woningen. Over 2015 bedroeg de stijging voor woningen volgens de NVM voor de regio Amersfoort 4,9% op jaarbasis. Het afgelopen jaar is deze stijging alleen maar groter geworden: ten opzichte van een jaar geleden zijn prijzen voor woningen in de regio Amersfoort nu gemiddeld 6,6% hoger.

Ook een belangrijke marktindicator is het aantal verkochte woningen. Dit aantal is ook gestegen in 2016. Het afgelopen jaar zijn er 8,8% meer transacties geweest dan een jaar eerder.

Daarnaast is het aantal dagen dat een woning gemiddeld te koop staat fors gedaald: op dit moment worden woningen gemiddeld na 56 dagen verkocht. Dat is een daling met bijna 40% ten opzichte van een jaar geleden, toen woningen gemiddeld nog 89

dagen te koop stonden. Vooral de historisch lage rentestand is debet aan deze sterk verbeterde woningmarkt.

Concluderend kan gesteld worden dat alle relevante indicatoren van de markt op dit moment gunstig zijn en wijzen op een aantrekkende markt.

De eerste tekenen dat aan deze sterke stijging van woningprijzen langzamerhand een einde komt, dienen zich echter ook aan: de rentestand is de laatste maand iets omhoog gekropen en aan de onderkant van de markt wordt het voor instappers op de woningmarkt steeds lastiger om een betaalbare woning te vinden. Deze tekenen kunnen op middellange termijn zorgen voor afkoeling van de markt.

Ook in de grondexploitaties van Leusden is het afgelopen jaar gebleken dat het goed gaat en het vertrouwen bovengemiddeld is. Dit geldt met name voor de woningbouw in Valleipark en de Biezenkamp. Hier zijn het afgelopen jaar grote stappen gezet in de voortgang. Dit zien we in de Biezenkamp terug in de start bouw van de eerste fase van het project Hartje Leusden op de voormalige locatie van De Kleine Beer, de tweede fase (Brinkhof) op de voormalige locatie van de Brink is medio november in verkoop gegaan en ook de derde fase, Hof van Aschat (de appartementen boven de nieuw te realiseren Lidl), is in de verkoop. In Valleipark zijn de laatste woningen in fase 1 verkocht en is fase 2 in de verkoop gegaan. Dit heeft ook zijn weerslag op de (financiële) risico's die het Grondbedrijf van de gemeente Leusden loopt.

Wel is het zo dat, omdat in absolute zin het totale risico dat de gemeente loopt steeds afneemt, een toename van het risicoprofiel op een individueel project ertoe kan leiden dat de in totaliteit te treffen voorziening toch toeneemt. Dat is ook wat zich in deze risicomonitor heeft voorgedaan. De toename van het risico op het project de Plantage leidt tot een benodigde ophoging van de voorziening.

2. Aanleiding

Eind februari 2009 heeft het Grondbedrijf haar 1^e Monitor kredietcrisis Grondbedrijf opgeleverd. Vanaf dat moment zijn jaarlijks risicomonitors opgesteld. Hierin zijn de mogelijke financiële gevolgen van de kredietcrisis voor (lopende) grondexploitaties en projecten door middel van een scenarioanalyse uiteengezet. Hierbij zijn drie scenario's (met subvarianten) doorgerekend: vertraging, verlaging van de grondprijs en programmawijziging. Vanaf 2014/2015 werd het eind van de crisis bereikt en ging het langzamerhand economisch weer beter. Om toch goed zicht te houden op de risico's die de gemeente loopt binnen haar grondexploitaties, is de risicomonitor ook in de daarop volgende jaren opgesteld.

Risico's

In algemene zin worden in de risicomonitors een aantal types risico geconstateerd binnen de verschillende projecten.

- Het verleggingsrisico: marktpartijen willen in overleg treden over de voorwaarden waaronder projecten voort kunnen gaan, met als achtergrond dat vaak getracht wordt om risico's of concrete kosten te verleggen van de ontwikkelaar naar de gemeente.
- Het vertragingsrisico: het ontstaan van toenemende druk op de plannen van projecten. Van dit laatste risico zijn, door de lage rekenrente die het Grondbedrijf hanteert, de financiële consequenties overigens afgenomen.
- Daarnaast is voor veel projecten de afgelopen jaren het marktrisico benoemd. Dit betreft voor de gemeente het risico dat het project minder opbrengsten uit de verkoop van grond gaat genereren dan verwacht, als gevolg van

marktomstandigheden. Gedurende de crisis waren de marktomstandigheden dusdanig, dat alle projecten van het Grondbedrijf in meer of mindere mate te lijden hebben gehad van het zich voordoen van dit marktrisico. Sinds het verbeteren van de algemene economische omstandigheden is de omvang van dit risico echter ook fors afgenomen.

Naast een marktrisico aan de opbrengstenkant doet zich nu voor het eerst ook een marktrisico aan de kostenkant voor. De afgelopen jaren waren opdrachten voor het uitvoeren van civieltechnische werkzaamheden schaars, met als gevolg dat aanbestedingen vaak (fors) lager uitvielen dan op voorhand geraamd. Met het aantrekken van de markt is echter ook de hoeveelheid uit te voeren civieltechnische werkzaamheden toegenomen. Het gevolg daarvan is dan ook dat de prijzen hiervan voorcalculatorisch, maar ook in de praktijk, stijgen. Aanbestedingsvoordelen worden eerder uitzondering dan regel.

In het algemeen signaleren we dat bovenstaande risico's (verleggingsrisico, verdragingsrisico en marktrisico (voor zover het de opbrengstenkant betreft)) zich op dit moment in mindere mate voordoen dan voorheen. Dit is met name te danken aan de verbeterde marktomstandigheden, die voor meer financiële armslag zorgen bij zowel ontwikkelaars als de gemeente. Daardoor wordt het voor alle partijen mogelijk om eventuele tegenvallers of risico's toch op te vangen binnen de geprognosticeerde financiële kaders.

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
Valleipark	Tabaksteeg *
Hamersveldseweg 136 e.o.	Biezenkamp
Locaties Leusden Zuid	De Plantage
Tankstation Groene Zoom	Groot Agteveld
Buitenplaats	
Mastenbroek 2 **	

* De grondexploitatie van Tabaksteeg wordt gevoerd door de GEM Tabaksteeg. De GEM Tabaksteeg is voor de helft eigendom van de gemeente Leusden en is eind 2015 ontbonden. Per 31-12-2016 zal de interne grondexploitatie worden geliquideerd.

** 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. Concluderend kan worden gesteld dat de projecten over het algemeen licht minder risicogevoelig worden ingeschat dan vorig jaar het geval was.

Bij bovenstaande tabel wordt overigens opgemerkt dat, ook al betreft het een grondexploitatie van een derde (= projectontwikkelaar), dit zeker niet betekent dat

voor de gemeente per definitie geen financiële risico's aan het project verbonden zijn. Vaak ligt ook aan grondexploitaties 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.

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(erwijs wel). Bovenstaande interventies zijn (voor een deel) echter pas mogelijk als de raad op voorstel van het college besluit om kaders en uitgangspunten te heroverwegen en te wijzigen. In het algemeen kan gesteld worden dat risicobeheersmaatregelen veelal maatwerkoplossingen zijn, er is niet een altijd passende/werkende maatregel.

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.
3. Het uitgangspunt voor de analyse is de bij de Actualisatie Grondexploitaties 2016 vastgestelde grondexploitatie. Risico's worden dan ook afgezet tegen de grondexploitatie per 1-1-2016 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. De gemeentelijke grondexploitaties brengen in principe dan ook de meeste risico's met zich mee. Voor deze projecten zijn de volgende effecten te verwachten.

Valleipark

Stand van zaken

In 2016 zijn de laatste percelen en kavels in fase 1 verkocht. Alle woningen op de gemeentelijke vrije kavels zijn in 2016 (of eerder) opgeleverd. Het woonrijp maken van het gebied is in 2016 ook afgerond, op een aantal kleine wijzigingen ten opzichte van het oorspronkelijke ontwerp na. In 2016 is ook de inrichting van de Ecologische Verbindings Zone uitgevoerd. Het waterschap heeft hier een financiële bijdrage aan geleverd.

Begin 2014 is een wijzigingsovereenkomst bij de Samenwerkingsovereenkomst uit 2012 gesloten met H&H, waarin onder andere afspraken zijn vastgelegd over de uiterste afnamedata van grond. In de loop van 2015 is gebleken dat ook deze afspraken niet onverkort nagekomen konden worden. Om een grote mate van (financiële) onzekerheid en zekere vertraging te voorkomen, maar tevens de overeengekomen kwaliteit van fase 2 te kunnen garanderen, is besloten een aanvullend afsprakenkader te maken. Deze aanvullende afspraken zijn eind 2015 ondertekend en passen binnen de financiële kaders die de raad voor Valleipark heeft vastgesteld. Met het nieuwe afsprakenkader zijn de condities verbeterd om een gunstiger resultaat op de grondexploitatie te behalen.

In september 2016 is de verkoop van fase 2 gestart, zowel voor de 7 gemeentelijke vrije kavels als voor de 36 projectmatig ontwikkelde woningen. Het laat zich nu aanzien dat dit behoorlijk voorspoedig verloopt. Daarmee is het risico in Valleipark afgenomen. Omdat echter nog steeds een aanzienlijk aantal woningen verkocht dient te worden in Valleipark en er ook nog civieltechnische werkzaamheden uitgevoerd dienen te worden, is het project in de tabel op pagina 7 opgenomen als een 'oranje' project: een project met een gematigde risicogevoeligheid.

Financiële risico's

In zijn algemeenheid geldt dat het grootste risico dat zich voor kan doen in Valleipark nog steeds het marktrisico is. Door de resultaten van de verkoop in fase 2 tot nu toe en het daarna nog te realiseren geringe aantal woningen in fase 3, is dit risico echter fors minder hoog dan in voorgaande jaren.

Daarnaast moeten nog een aantal civiele werkzaamheden aanbesteed en uitgevoerd worden. De kans op tegenvallers, zeker gezien de verwachte kostenstijging, is hierbij altijd aanwezig. De verwachting is wel dat dit binnen de in de grondexploitatie opgenomen kostenposten opgevangen kan worden.

Overige risico's

Er wordt nog een ander risico gezien dat niet primair financieel van aard is. Dat betreft het volgende:

- Zoals hiervoor aangegeven is eind 2015 begonnen met het uitvoeren van werkzaamheden voor het woonrijp maken van het gebied. Na afronding van de werkzaamheden in fase 1 is gebleken dat de inrichting conform het Inrichtingsplan toch niet geheel aansluit bij de wensen van de bewoners van Valleipark. Dit heeft geleid tot een aantal (gehonoreerde) verzoeken om aanpassingen van de plannen. Dit leidt tot extra inspanningen die de gemeente

zal moeten doen, in financiële zin maar met name ook in de zin van extra ambtelijke inzet. Door al in een zo vroegtijdig mogelijk stadium bewoners te betrekken bij het maken van de plannen wordt dit risico zo goed mogelijk gemanaged.

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.

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.

Gegeven de complexiteit van de overeengekomen contracten en het feit dat nog niet voor alle uit te geven gronden koopovereenkomsten met bewoners zijn gesloten, maakt dat het project in de tabel op pagina XXX toch als 'oranje' (= gematigd risicogevoelig) wordt aangemerkt, zoals hierboven ook reeds is aangegeven.

Buitenplaats

Stand van zaken

Zoals reeds eerder gemeld (diverse Actualisatie Grondexploitaties en Risicomonitors Grondbedrijf) zal de ontwikkeling van de Buitenplaats als kantorenlocatie de komende 5 à 10 jaar niet kansrijk zijn. Om die reden is in 2013 besloten een herbezinning op de door de raad gestelde kaders te doen, om te bepalen wat een andere, wel kansrijke ontwikkelingsrichting is voor de Buitenplaats. Deze herbezinning op de door de raad gestelde kaders heeft enige tijd op zich laten wachten, omdat samenhang gezocht moest worden met de overige (bestaande) locaties voor kantoren en bedrijvigheid in Leusden: de Visie Werklocaties.

Dit heeft medio 2016 geleid tot een presentatie aan het college van de mogelijke scenario's. Daaruit is de conclusie getrokken dat de Buitenplaats gezien wordt als een locatie voor leisure of hoogwaardige bedrijvigheid. De haalbaarheid en mogelijkheden in de markt voor leisure, om de in de omgeving reeds aanwezige leisure-achtige functies te versterken, worden als eerste nader onderzocht. Mocht leisure niet haalbaar blijken te zijn, dan zal het terrein als hoogwaardig bedrijventerrein worden ontwikkeld.

Financiële risico's

In de actualisatie grondexploitaties 2016 is de meest recente inschatting gedaan van de hoogte van de financiële risico's die de gemeente loopt in de Buitenplaats. Dat heeft geleid tot het verder afboeken van de boekwaarde van de grondexploitatie voor een bedrag van € 1,5 mln.

Met in achtneming van bovenstaande resteren de volgende risico's:

- € 1.500.000 marktrisico voor mogelijk tegenvallende grondopbrengsten. Uit een in 2016 door een externe deskundige opgestelde taxatie blijkt dat dit bedrag het dan nog resterende marktrisico is. Omwille van financiële behoedzaamheid is er bij de actualisatie 2016 voor gekozen om dit bedrag in zijn volledigheid te labelen binnen de Algemene Reserve van het Grondbedrijf (ARG).

- € 150.000 plankosten voor het afdekken van extra kosten die gemaakt dienen te worden om het maken van nieuwe plannen uit te bekostigen. Dit is een hard risico, deze kosten zullen zich naar het zich nu aan laat zien in hun volle omvang voor gaan doen.

Ten opzichte van vorig jaar is het bedrag, benodigd om het verder oplopen van de boekwaarde van de Buitenplaats te voorkomen, niet meer opgenomen als risico. Dit als gevolg van de interne rekenrente die het grondbedrijf toe moet passen van 0%. De boekwaarde van de grondexploitatie zal dan ook niet meer oplopen door rentekosten.

Voorgesteld wordt om de lijn om voor de Buitenplaats het gehele marktrisico af te dekken door een bedrag te labelen in de ARG, te handhaven. Dit is niet geheel in lijn met de in het verleden gevolgde koers met betrekking tot dergelijke marktrisico's, waarbij de helft van het gesignaleerde risico werd opgenomen als een gelabeld bedrag binnen de ARG. Gezien de complexiteit van de ontwikkeling en de grote mate van ongewisheid over de daadwerkelijke marktpotentie van de Buitenplaats, wordt voorgesteld van deze lijn af te wijken, door het marktrisico voor de Buitenplaats als 'hard' te benoemen. Hiermee zal het volledige bedrag van het marktrisico (€ 1,5 mln.) worden opgenomen als een gebufferd bedrag in de ARG. Op dit moment is al een bedrag van € 1,5 mln. voor marktrisico van de Buitenplaats gelabeld binnen de ARG, dus bovenstaande betekent niet dat er extra middelen vrij gemaakt moeten worden.

De boekwaarde van de Buitenplaats bedraagt op dit moment € 10,3 mln. negatief. Een groot deel van deze boekwaarde is in het verleden al weggewerkt, óf middels het treffen van voorzieningen (= afboeken) óf middels het labelen van bedragen in de ARG. Met in achtneming van de hierboven voorgestelde voorziening zijn de volgende voorzieningen en reserves getroffen voor de Buitenplaats:

<i>Verliesvoorziening de Buitenplaats 2013</i>	€ 1.872.000
<i>Voorziening rente en plankosten 2012/2013/2014</i>	€ 1.051.000
<i>Verliesvoorziening de Buitenplaats 2014</i>	€ 2.100.000
<i>Verliesvoorziening de Buitenplaats 2016</i>	€ 1.500.000
<i>Gelabeld in ARG marktrisico 2016</i>	€ 1.500.000
<i>Voorziening rente- en plankosten 2015</i>	€ 66.000
<i>Gelabeld in ARG overige risico's</i>	€ 150.000 +
<i>Totaal maatregelen</i>	€ 8.239.000

Dat betekent dat er effectief nog een goed te maken boekwaarde voor de Buitenplaats resteert van € 10,3 mln. -/- € 8,2 mln. = € 2,1 mln.

Overige risico's

De provincie Utrecht is de afgelopen jaren sterk sturend opgetreden bij het terugdringen van de planvoorraad voor kantorenlocaties. Dit heeft ook betrekking op het plan voor de Buitenplaats als kantorenlocatie. De provincie heeft voor de Buitenplaats aangekondigd in augustus 2017 te komen met een inpassingsplan, waarbij de huidige bestemming 'kantoren' verplicht door de gemeente omgezet dient te worden naar de bestemming 'natuur'. Dit zou betekenen dat de gehele boekwaarde van het project (zoals hierboven vermeld ca. € 2,1 mln.) zou moeten worden afgeboekt. Ook zouden alle gelabelde bedragen in de ARG dan moeten aangesproken. De opstelling van de provincie zorgt voor tijdsdruk om voor augustus 2017 een alternatieve ontwikkelrichting voor de Buitenplaats vastgelegd te krijgen.

Voor de Buitenplaats worden op dit moment een tweetal kansrijke functies voorzien:

- Bedrijventerrein

- Leisure

Voor beide bovenstaande mogelijke invullingen geldt dat ze aan een aantal randvoorwaarden dient te voldoen. Dit zijn onder andere:

- Er dient voldoende marktpotentie te zijn voor de nieuwe ontwikkelrichting;
- De alternatieve invulling dient de ladder voor duurzame stedelijke ontwikkeling succesvol te doorlopen;
- De nieuwe invulling dient te voldoen aan het beleid dat de provincie Utrecht heeft vastgesteld.

De hierboven genoemde randvoorwaarden (en de daarmee samenhangende risico's) roepen echter wel de vraag op of het überhaupt mogelijk is om de Buitenplaats tot ontwikkeling te brengen. Mocht de provincie zowel de behoefte aan de Buitenplaats als een bedrijfs- als aan een leisurebestemming niet aantoonbaar groot genoeg achten, dan wordt het tot ontwikkeling brengen van de Buitenplaats een heel stuk lastiger. Door middel van het, aan de hand van een behoefteonderzoek, selecteren van een geschikte functie die zo goed mogelijk de toetsen van de markt, ladder voor duurzame verstedelijking en de provincie kan doorstaan, en daarvoor op korte termijn een bestemmingsplan op te stellen wordt dit risico gemanaged.

Wat bovenstaande overige risico's in financiële zin gaan betekenen valt nu nog niet in te schatten, omdat niet duidelijk is wat gewenste en haalbare alternatieven zijn. Mocht het zo zijn dat zowel bedrijfsterrein als locatie voor leisure geen haalbare ontwikkeling is voor de Buitenplaats, dan zal alsdan het college met voorstellen komen, waarbij de financiële gevolgen van de verschillende mogelijkheden ook inzichtelijk worden gemaakt. Er zal dan echter wel een nieuwe financiële situatie zijn ontstaan. Duidelijk is wel dat het afdekken van de hierboven geïnterpreteerde financiële risico's het project de Buitenplaats niet zonder risico maken. De afboeking die bij de actualisatie grondexploitaties 2016 is gedaan, maakt echter wel dat de zekerheid, flexibiliteit en stabiliteit van de Buitenplaats zijn vergroot

Conclusie

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

Risico	Bedrag	Hard	Zachte r
Marktrisico hard	€ 1.500.000	X	
Oplopende plankosten	€ 150.000	X	
TOTAAL	€ 1.650.000		

Ten opzichte van voorgaande jaren worden dus geen extra voorzieningen getroffen.

Er wordt hier verder nog opgemerkt dat er voor het project de Buitenplaats op dit moment geen vastgestelde grondexploitatie is. Op het moment dat besloten wordt weer actief met het plan aan de slag te gaan, zal de raad een nieuwe grondexploitatie vast moeten stellen. Onderdeel daarvan zal een risicoanalyse zijn, waarin ook de risico's die zich mogelijkerwijs in de uitvoering voor kunnen doen benoemd zullen worden. Deze risico's zijn op dit moment nog niet in te schatten en zijn dan ook niet meegenomen in de nu voorliggende risicomonitor.

Hamersveldseweg 136

Financiële risico's

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. De afgelopen 3 jaar 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. Door de verbeterde economische omstandigheden wordt dit risico wel kleiner ingeschat dan vorig jaar. In de vorige risicomonitor werd dit risico maximaal ingeschat op € 450.000, oftewel 30% van de nog te realiseren grondopbrengst. Dit wordt nu bijgesteld naar 20%. Dat betekent dat het risico maximaal nog € 300.000 bedraagt.

Verder wordt opgemerkt dat het project behoorlijk vertraagt. De financiële gevolgen die dit heeft voor de grondexploitatie zijn echter nihil, gezien de gehanteerde rente van 0%.

Conclusie

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

Risico	Bedrag	Hard	Zachte
Marktrisico	€ 300.000		X
TOTAAL	€ 300.000		

Geconcludeerd kan worden dat, ten opzichte van de vorige Risicomonitor, het risico voor Hamersveldseweg 136 in totaliteit is gedaald. 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 winstpotentie van Hamersveldseweg 136 van € 1,0 mln., zoals die bij aanvang van het project werd verwacht, wel voor een groot deel verdampt.

Locaties Leusden Zuid

Stand van zaken

In participatie met bewoners van Leusden Zuid is eind 2010/begin 2011 een programma van eisen c.q. stedenbouwkundig kader gemaakt voor de vrijvallende locaties in Leusden Zuid en ter besluitvorming voorgelegd aan de raad. Als bijlage was hier een financieel raamwerk/grondexploitatie aan gekoppeld. De raad heeft in mei 2011 haar fiat gegeven aan beide stukken. Het programma van eisen is vrij strak, er is weinig vrijheid in opgenomen die ontwikkelaars zouden kunnen aanwenden om de ontwikkeling te optimaliseren.

Begin 2016 is besloten om op de Paletlocatie niet deels vrije sector appartementen en deels sociale huurappartementen, maar alleen maar sociale huurappartementen te realiseren. De daarmee samenhangende verlaging van de grondprijs is reeds verwerkt in de actualisatie van de grondexploitaties 2016.

Financiële risico's

Net als in de vorige Risicomonitor blijft het marktrisico het grootste risico voor Leusden Zuid. Uit de begin 2017 te houden aanbesteding zal moeten blijken of de markt de concepten voor de verschillende locaties omarmt. Medio 2016 is een taxatie uitgevoerd door een externe taxateur. Uit deze taxatie is gebleken dat de grondprijs die naar verwachting gerealiseerd kan worden, op een licht hoger niveau ligt dan de prijzen zoals die zijn opgenomen in de grondexploitatie. Hierbij wordt wel opgemerkt

dat het hierboven reeds benoemde strakke stedenbouwkundige kader wel leidt tot een hoger marktrisico dan wanneer de verschillende locaties vrijer in te vullen zouden zijn.

Overige risico's

Het wordt bij de uitwerking van de plannen pas duidelijk of er binnen de huidige stedenbouwkundige kaders een haalbare ontwikkeling mogelijk is. Mocht dit niet het geval blijken te zijn, dan zou er een herontwikkeling plaats kunnen vinden. Hierbij ontstaat mogelijkerwijs spanning tussen dat wat vanuit de markt wenselijk is en dat wat in goed overleg met de buurt is vastgelegd.

In de grondexploitatie van Locaties Leusden Zuid is een post onvoorzien opgenomen van € 280.000. Gezien dit feit en gezien de uitkomsten van de uitgevoerde taxatie, is de inschatting dat voorkomende tegenvallers kunnen worden opgevangen 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.

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 werd geëxploiteerd. Hiertoe is een contract gesloten met de exploitant van het tankstation aan de Hamersveldseweg.

In 2015 is het tankstation gerealiseerd en zijn de infrastructurele aanpassingen gedaan. Tegelijkertijd is de aanpassing/reconstructie van het kruispunt Groene Zoom/Randweg uitgevoerd. Vanuit deze grondexploitatie is hieraan een financiële bijdrage gedaan. Er resteren geen werkzaamheden meer die nog moeten worden uitgevoerd. De grondexploitatie bevat alleen nog een mogelijke opbrengst over ca. 4 jaar, als duidelijk wordt wat de exacte afzet van het tankstation is geweest. Op grond hiervan volgt mogelijkerwijs nog een nabetaling.

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.

Groot Krakhorst

Stand van zaken

Op 2 juli 2015 heeft de raad de grondexploitatie voor Groot Krakhorst vastgesteld, nadat overeenstemming was bereikt met de WSL over de voorwaarden en zij een huurder voor het te realiseren pand had gecontracteerd. Eind 2015 is de grond geleverd aan de WSL.

Risico's

Bij het vaststellen van de grondexploitatie is ook het financieel raamwerk vastgesteld, waarin de risico's die de gemeente in dit project loopt worden beschreven. Deze risico's werden in het financieel raamwerk als 'gering' beoordeeld. Doordat de gemeente de grond heeft geleverd is het risico nog verder afgenomen. Het nog resterende risico bestaat voornamelijk uit tegenvallende kostprijzen voor uitvoering van werkzaamheden. Dit risico is gering en mocht zich toch een tegenvaller

voordoelen, dan kan deze naar verwachting goed worden opgevangen binnen de aanwezige ruimte in de grondexploitatie. Het is dan ook niet nodig om financiële voorzieningen te treffen voor het project Groot Krakhorst.

Conclusie

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

Mastenbroek 2

Voor het plan Mastenbroek 2 geldt dat hier de laatste jaren geen ontwikkelingen in zijn geweest. Het project geeft nog steeds 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. Het tijdstip waarop Mastenbroek 2 in ontwikkeling zal worden genomen ligt nog wel enkele jaren voor ons. Naar verwachting zal de boekwaarde echter zeker 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

De projecten waarvan de grondexploitatie door derden wordt gevoerd zouden 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. In de praktijk is de afgelopen jaren echter gebleken dat er een risico bestaat dat druk zal worden uitgeoefend 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, ondanks dat het huidige economische tijdspeel voorspoedig is.

Tabaksteeg

Stand van zaken

Alle beschikbare grond/kavels in Tabaksteeg zijn verkocht. Eind 2015 hebben de gemeente en de ontwikkelaar (Heijmans) dan ook de stukken getekend om de GEM Tabaksteeg op te heffen.

Naast de contractueel overeengekomen bijdrage aan de gemeente (destijds: Visie 2010) van ca. € 10,5 mln. prijspeil heden, hebben er nog verscheidene winstuitkeringen plaatsgevonden. Daarnaast resteerde eind 2015, bij het opheffen van de GEM Tabaksteeg, nog een positief projectresultaat (= winst) in de door GEM Tabaksteeg gevoerde grondexploitatie. Conform de eigendomsverhoudingen in de GEM is 50% van dit eventuele positieve projectresultaat ten gunste van de gemeente gekomen. In totaal heeft de GEM Tabaksteeg ca. € 12 mln. opgeleverd voor de gemeente. De interne grondexploitatie Tabaksteeg zal eind 2016, bij de jaarrekening, worden geliquideerd.

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 realisatie van de Biezenkamp. 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. Daarnaast heeft de raad op 9 juli 2014 ingestemd met de financieringsconstructie, waarmee de gemeente van alleen faciliterend opschoof naar een meer actief grondbeleid in de Biezenkamp. Dit heeft oktober 2014 geleid tot het sluiten van een wijzigingsovereenkomst met Heijmans, de gebiedsontwikkelaar voor de Biezenkamp. De financieringsconstructie leidt niet tot een extra gemeentelijke bijdrage aan de Biezenkamp. Tot slot is in 2016 de allonge 2016 getekend. Daarin worden nadere afspraken gemaakt over het te realiseren programma, het openbaar gebied en een aantal financiële afspraken die betrekking hebben op het uitwerken van de afspraken uit de financieringsconstructie. Ook de allonge 2016 leidt per saldo niet tot een extra gemeentelijke bijdrage aan de Biezenkamp.

2016 heeft in het teken gestaan van de ontwikkeling van blok L in plaats van blok B en de renovatie van het U-blok. Daarnaast is verder gewerkt aan het uitvoeren en verder optimaliseren van de financieringsconstructie in de vorm van de allonge 2016..

Financiële risico's

Doordat de gemeente een actievere rol in het project krijgt, neemt de gemeente ook bepaalde risico's over. In de vorige Risicomonitor Grondbedrijf is een aantal risico's benoemd:

- De actievere rol van de gemeente wordt met name vorm gegeven door bezit van vastgoed in het U-blok. Inherent aan het bezit van vastgoed is dat hier risico's aan verbonden zijn, die niet exact in geld uit te drukken zijn.
- Er bestaat, ondanks de financieringsconstructie, nog steeds een tekort op de door Heijmans gevoerde gebiedsontwikkeling als geheel. Wij achten dit echter een risico voor Heijmans.
- De gemeente heeft een bedrag van € 153.000 voor haar rekening genomen om het destijds nog resterende tekort op het MFC op te lossen. Naar verwachting kan dit bedrag goedge maakt worden uit een aantal lopende zaken die nog met Beweging 3.0 afgewikkeld moeten worden, maar daarin schuilt nog enig risico.

In de voorgaande Risicomonitor Grondbedrijf is over de financiële risico's het volgende gesteld:

“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.”

Dit is nog steeds de huidige verwachting. Tot nu toe zijn geen andere financiële risico's geïnventariseerd, het is nog steeds de inschatting dat geen separate voorzieningen hoeven te worden getroffen voor de Biezenkamp. Wel wordt hier nog opgemerkt dat een deel van de zekerheidsstelling die onder de financieringsconstructie ligt, bestaat uit een concerngarantie die Heijmans heeft afgegeven. Bij een concerngarantie blijft er een restrisico niet afgedekt, namelijk op het moment dat het concern Heijmans als

geheel failliet gaat. Omdat de kans dat dit risico zich voor zal doen als gering wordt gezien, ondanks berichten in de media over problemen van bepaalde onderdelen binnen Heijmans, is het niet nodig hier voorzieningen voor te treffen.

Overige risico's

Voor de overige risico's die niet primair financieel van aard zijn worden nu de volgende zaken voorzien:

- De slepende onteigening van Ossensteegje 5 is in 2015 tot een eind gekomen, de eigenaren zijn in het gelijk gesteld. Dat neemt niet weg dat er nog steeds (juridische) geschillen met de eigenaren worden gevoerd. Ook hebben zij geen medewerking verleend aan de renovatie van het U-blok. Er bestaat een risico dat deze lagere beeldkwaliteit van het U-blok niet hersteld kan worden.
- Voor het realiseren van Blok L dient een nieuw bestemmingsplan te worden gemaakt. Dit is door de raad vastgesteld, maar de eigenaren van Ossensteegje 5 hebben beroep aangetekend tegen dit plan. Hierdoor vergroot de kans op vertraging en ook de mogelijkheid dat het bestemmingsplan niet wordt goedgekeurd.
- Op projectniveau is er een risico op leegstand van nieuw gerealiseerde panden. Doordat deze panden niet bijdragen aan de leefbaarheid en toekomstbestendigheid van de Biezenkamp en daar zelfs afbreuk aan doen, wordt de projectdoelstelling niet of niet volledig gerealiseerd.
- Bij het aangaan van de financieringsconstructie was het de bedoeling dat de panden in het U-blok voor een periode van minimaal 5 jaar in bezit van de gemeente zouden komen. Op dit moment is er een reële kans dat de panden eerder worden verkocht aan een belegger. Op dat moment zal echter wel voldaan moeten worden aan de financiële verplichtingen over en weer. Het is niet de verwachting dat dit leidt tot een financiële tegenvaller voor de gemeente, maar er bestaat een zeker risico dat het maken van deze afspraken veel ambtelijke tijd en inzet gaan vergen.

Bovenstaande risico's worden zo goed mogelijk gemanaged op niveau van het project. Concrete beheersmaatregelen zijn echter lastig te benoemen, het gaat meestal om maatwerk. Voor het omgaan met risico's is bewustwording van het risico een belangrijke eerste stap.

Gezien het bovenstaande is het project in de tabel op pagina 8 opgenomen als 'rood'. Dit om aan te geven dat het project nog een behoorlijke mate van risico met zich meebrengt. De waarschijnlijkheid dat reeds gesignaleerde risico's zich voordoen is naar de huidige inzichten niet groter geworden. Het is 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 in 2015 door de raad vastgestelde 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. Het afgelopen jaar is de bouw van de eerste 2 kavels begonnen. Deze kavels waren reeds enige jaren geleden verkocht, maar de koper heeft gewacht met het bouwen van de kantoorgebouwen. Op

dit moment worden met verschillende partijen gesprekken gevoerd over eventuele afname van grond. Dit heeft tot nu toe nog niet geleid tot verdere grondverkoop.

Het afzettempo zal naar verwachting de komende jaren laag blijven. Een deel van de grondverkoop schuift nog verder 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 leidt 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 positief voor de grondexploitatie van de gemeente. De verwachting is dat, ook bij een verruiming van de mogelijkheden in het bestemmingsplan, het nog een aantal jaren zal duren voor de gehele Plantage is uitgegeven.

Financiële risico's

In de grondexploitatie is een nog te ontvangen bijdrage opgenomen die het gevolg is van een voorgenomen ontwikkeling van woonwikkavels aan de westzijde van de Plantage. Met de betrokken partij is reeds in 2009 een overeenkomst gesloten over de (financiële) voorwaarden waaronder een dergelijke ontwikkeling plaats kan vinden. Tot nu toe is de verkoop van deze woonwikkavels nog niet gelukt. De kans bestaat dat de ontwikkeling in zijn geheel wordt afgeblazen of dat een nieuwe afspraak over een alternatieve ontwikkeling dient te worden gemaakt. De gemeente loopt dan het risico dat de overeengekomen bijdrage dan ter discussie gesteld zal worden en eventueel komt te vervallen. Het gaat hierbij om een bedrag van € 312.500. Dit risico wordt als zacht ingeschat.

Conclusie

De volgende risico's zijn in totaal geïdentificeerd en gekwantificeerd voor het project de Plantage:

Risico	Bedrag	Hard	Zachte r
Ontvangen bijdrage	€ 312.500		X
TOTAAL	€ 312.500		

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. In 2014 is vervolgens een wijzigingsovereenkomst met dAO gesloten om de financiële consequenties van deze verwerving in te regelen. De raad is hier separaat over ingelicht. In 2015 is de bouw van het appartementencomplex en de achterliggende woningen op het coöperatieterrein afgerond. Tevens is een eerste wooncomplex door de WSL gerealiseerd.

dAo heeft al geruime tijd een aantal vrije kavels langs de Koningin Julianaweg in verkoop. Dit heeft nog niet geleid tot het daadwerkelijk bouwen van woningen op deze vrije kavels. Ook in de zuidoostelijke hoek van het plangebied zijn enkele kavels in de verkoop. Deze zijn wel allen verkocht en geleverd aan de eigenaren, op een aantal is de bouw van woningen al gestart.

Financiële risico's

Ten opzichte van vorig jaar worden geen nieuwe financiële risico's geïnventariseerd. Het grootste risico blijft het later ontvangen van bijdrages van dAO. De komende jaren is dat risico het grootst. Doordat er geen rente meer wordt toegerekend aan ontvangen (of betaalde) bedragen, heeft dit geen financiële consequenties voor de gemeente.

Overige risico's

Voor de zuidwestelijke punt van het woongebied Groot Agteveld is nog een postzegel bestemmingsplan benodigd. Dit wordt betaald door de Alliantie Ontwikkeling, maar procedureel raakt dit (ook) de gemeente, zowel qua tijd als qua inzet.

De afgelopen jaren werd de afzet van woningen in Groot Agteveld als een risico gezien. Nadat vorig jaar alle woningen en appartementen in het coöperatiegebied zijn verkocht en de eerste bewoners zijn in Groot Agteveld komen wonen, zijn ook dit jaar meerdere woningen en kavels verkocht en gebouwd. Daarmee is het project nu echt in de uitvoerende fase gekomen. Het risicoprofiel neemt daarmee in algemene zin dan ook af, maar de afzet van woningen blijft enigszins achter bij de verwachtingen. Dit heeft voor de gemeente weliswaar geen financiële consequenties, maar het college is bezorgd over de stagnerende woningbouw. Dit maatschappelijke effect is onderwerp van gesprek tussen de gemeente, de WSL en de Alliantie Ontwikkeling.

Conclusie

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

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 ontwikkelingen op de vastgoedmarkt. Ook overige significante 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 vertragingsrisic o	Andere risico's minimaal (hard)	Andere risico's maximaal**
Gemeentelijke grondexploitaties			
Valleipark	-	-	-
Buitenplaats	-	1.650	1.650
Hamersveldseweg 136	-	-	300
Tankstation Groene Zoom	-	-	-
Locaties Leusden Zuid	-	-	-
Mastenbroek 2	-	-	-
Niet-gemeentelijke grondexploitaties			
Tabaksteeg	-	-	-
Biezenkamp	-	-	-
Plantage	-	-	312
Groot Agteveld	-	-	-
Investeringsprojecten			
Management & bewaking	-	-	-
Totaal			
	-	1.650	2.262
Optimistisch scenario		1.650	
Pessimistisch scenario		2.262	
Middenscenario		1.956	

* 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 zijn nihil. Dit komt voornamelijk doordat het grondbedrijf een rekenrente van 0% moet hanteren en daardoor dus geen extra rentelasten heeft bij vertraging.
- De risico's die zich naar alle waarschijnlijkheid minimaal voor gaan doen (de zogenaamde 'harde' risico's) bedragen op dit moment € 1,650 mln.
- 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 € 1,650 mln., enkel bestaande uit 'harde' risico's.
- In het pessimistische scenario heeft het risico een omvang van € 2,262 mln. Dit bedrag is opgebouwd uit € 1,650 mln. 'harde' risico's en € 0,612 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 (€ 1,650 mln.) en het pessimistische scenario (€ 2,262 mln.) het gemiddelde te nemen. Dat komt neer op een totaal risico van € 1,956 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 € 1,650 mln.

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 € 1,956 mln. af te kunnen dekken.

6. Risicobeheersmaatregelen

Financiële oplossingen

In de Actualisatie Grondexploitaties 2016 is gemeld dat de bestemmingsreserve bestemd voor het afdekken van risico's binnen het grondbedrijf is verhoogd tot een bedrag van € 1,709 mln., zoals ook werd voorgesteld in de Risicomonitor Grondbedrijf januari 2016. Dit bedrag was gebaseerd op de som van de gesignaleerde risico's in het middenscenario, waarbij de projecten Hamersveldseweg 136 e.o., Valleipark en Tabaksteeg buiten beschouwing zijn gelaten, omdat deze projecten 'zichzelf kunnen bedruipen'. 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. Dat leidt tot onderstaande tabel met gekwantificeerde risico's per project, exclusief het project Hamersveldseweg 136. Omdat er voor de projecten Valleipark en Tabaksteeg geen risico wordt gesignaleerd, blijven deze sowieso buiten beschouwing.

Risicoprofiel per project excl. Hamersveldseweg 136 e.o. (en Valleipark + Tabaksteeg)

RISICOPROFIEL (X € 1.000)			
PROJECT	Alleen vertragingsrisic o	Andere risico's minimaal (hard)	Andere risico's maximaal
Gemeentelijke grondexploitaties	-	1.650	1.650
Niet-gemeentelijke grondexploitaties	-	-	312
Investeringsprojecten	-	-	-
Totaal	-	1.650	1.962
Optimistisch scenario		1.650	
Pessimistisch scenario		1.962	
Middenscenario		1.806	

Uit deze tabel volgt dat het middenscenario nu € 1,806 mln. aan risico's met zich mee brengt.

In de vorige monitor was de benodigde hoogte van de risicovoorziening grondbedrijf bepaald op een bedrag van € 1,425 mln. Bij de actualisatie grondexploitaties 2016 is er vervolgens ter grootte van een bedrag van 1,709 mln. een bedrag gelabeld in de Algemene Reserve van het grondbedrijf. Het verschil tussen deze 2 bedragen is gekomen door inzichten die tussen het tot stand komen van de risicomonitor en de actualisatie 2016 zijn ontstaan. Het gaat hierbij vooral om de benodigde buffer voor de Buitenplaats, gebaseerd op het begin 2016 opgeleverde rapport over de te realiseren grondprijzen voor de Buitenplaats. Dit gelabelde bedrag is waar we over praten als het gaat over de risicovoorziening grondbedrijf. Naar nu blijkt dient de 'voorziening kredietcrisis' verhoogd te worden naar een bedrag van € 1,806 mln., een verhoging ten opzichte van vorig jaar van € 97.000.

Tussenconclusie

In de vorige monitor was de benodigde hoogte van de risicovoorziening grondbedrijf bepaald voor een bedrag van € 1,425 mln. Bij de jaarrekening 2015 is vervolgens een bedrag gelabeld van 1,709 mln. De gesignaleerde risico's zijn nu echter licht gestegen, de voorziening kredietcrisis dient te worden verhoogd tot € 1,806 mln. Het aan de voorziening kredietcrisis toe te voegen bedrag dient derhalve € 97.000 zijn. Dit bedrag dient extra gelabeld te worden 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 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. Het saldo van deze projecten is dusdanig dat zij geen aanspraak hoeven te doen op de risicovoorziening grondbedrijf.

Overige oplossingen

Hierboven zijn de financiële oplossingen voor de gesignaleerde risico's weergegeven. Deze oplossingen hebben betrekking op die risico's die primair een financiële impact hebben en die lastig beïnvloedbaar zijn, omdat ze bijvoorbeeld het gevolg zijn van marktomstandigheden of anderszins buiten de beïnvloedings sfeer van de gemeente liggen.

Naast de financiële risico's zijn in deze Risicomonitor Projecten Grondbedrijf, meer dan in de voorgaande jaren, ook andersoortige risico's geïnventariseerd. Bij de analyse van de risico's in hoofdstuk 4 is voor de overige risico's steeds zoveel mogelijk aangegeven op welke manier of in welke richting mogelijke beheersmaatregelen liggen. Anders dan bij de primair financiële risico's is het lastig om hier 1 lijn in te hanteren. Het gaat bij het managen van dit type risico's veelal om oplossingen in de relationele/communicatie sfeer: (vroegtijdig) praten met betrokken partijen, mensen erbij betrekken, afspraken maken e.d. Dat maakt deze oplossingen zeker niet minder bruikbaar, maar wel lastiger om samengevat op deze plek weer te geven.

Weerstandsvermogen

Na voornoemde verhoging van de voorziening kredietcrisis (van € 1,709 mln. naar € 1,806 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	1-1-2017	1-1-2018	1-1-2019	1-1-2020	1-1-2021
Hoogte vrij besteedbaar deel ARG	2.543	2.155	2.058	1.693	3.860

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 1-1-2017 bedraagt, zoals blijkt uit bovenstaande tabel, € 2.543.000. Dit is de daadwerkelijk beschikbare weerstandscapaciteit, rekening houdend met de in voorliggende risicomonitor berekende benodigde buffer ter afdekking van risico's ad € 1.806.000. In de huidige systematiek legt deze risicobuffer een claim op het vrij aanwendbare deel van de Algemene Reserve.

Voor 2016 wordt op basis van de meest recente inzichten (d.w.z. inclusief voorliggende risicomonitor grondbedrijf en op basis van de geactualiseerde grondexploitaties per 1-1-2016) een benodigde weerstandscapaciteit berekend van € 2.025.000. Uit de confrontatie met de beschikbare weerstandscapaciteit volgt een weerstandsratio van 1,26 (= 2.543.000 beschikbaar weerstandscapaciteit gedeeld door 2.025.000 benodigde weerstandscapaciteit). Dit valt buiten de vastgestelde bandbreedte. Conform de nota weerstandsvermogen heeft het college een jaar de tijd om te zorgen dat de ratio weer binnen de bandbreedte komt. De nu voorliggende maatregelen zullen geëffectueerd worden bij de jaarrekening 2016. Het college zal daarom uiterlijk bij de vaststelling van de jaarrekening 2017 een besluit aan de raad voorleggen, waarmee de ratio weerstandsvermogen weer binnen de bandbreedte wordt gebracht.

Om de ratio weer op een waarde van 1,2, en daarmee binnen de bandbreedte, te krijgen, dient voor een bedrag van € 113.000 een alternatieve bestemming te worden gevonden. Om de ratio op een waarde van 1,0 te krijgen gaat het om een bedrag van € 518.000. Hierbij wordt wel expliciet opgemerkt dat de huidige ratio een momentopname is. In de praktijk kan blijken dat zich tussen nu en de Actualisatie grondexploitaties 2017 toch ontwikkelingen voordoen die zorgen voor een wijzigende ratio. De hier genoemde bedragen om de ratio weer binnen de bandbreedte te krijgen zullen daarmee ook wijzigen.

Conclusie

- 1. De voorziening kredietcrisis dient met een bedrag van € 97.000 worden verhoogd. Daarmee komt de voorziening in totaal op een hoogte van € 1.806.000.**
- 2. Het (eventueel) niet binnenkomen van de inkomsten van de projecten Valleipark en Hamersveldseweg 136 betekent voor de gemeentelijke financiën in totaal geen andere problemen dan dat er in de toekomst minder financiële middelen beschikbaar zijn voor andere ontwikkelingen.**
- 3. Het verhogen 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 1-1-2016 op € 2.450.000.**
- 5. De ratio beschikbaar versus benodigd weerstandsvermogen komt voor 2016 uit op 1,26. Dit is buiten de door de raad vastgestelde bandbreedte.**
- 6. Het college zal u uiterlijk bij het vaststellen van de Jaarrekening 2017 een besluit voorleggen waarmee de weerstandsratio weer binnen de bandbreedte zal komen.**