



MEMO

Aan :
Cc : N.v.t.
Van : Jurjen Medendorp
Datum : woensdag 29 april 2020
Betreft : Impactanalyse coronacrisis Grondbedrijf

Inleiding

Om de impact van de coronacrisis op het grondbedrijf te bepalen is er een aantal scenario's doorgerekend. Al deze scenario's gaan, conform de inschatting van het CPB, uit van een economische teuggang, in meer of minder mate. De resultaten van deze scenario's op de exploitatie geven dan een beeld wat de impact van de coronacrisis op het grondbedrijf zou kunnen zijn.

Voor alle duidelijkheid wordt nog opgemerkt dat de gekozen invulling van de scenario's arbitrair is, de daadwerkelijke gevolgen zijn nog onbekend. Geprobeerd is wel naar beste weten en kunnen en op basis van de beschikbare informatie inzicht te geven.

In deze memo worden de gekozen scenario's toegelicht, de resultaten op de exploitaties gepresenteerd en vervolgens een doorkijk gegeven wat deze resultaten betekenen voor de stand van de Algemene Reserve Grondbedrijf.

Scenario's

De gemeente Leusden heeft op dit moment 12 actieve exploitaties. De kenmerken van de lopende exploitaties binnen de gemeente Leusden zijn uitgebreid omschreven in de rapportage 'Actualisatie Grondexploitaties 2020'. Voor het overgrote deel van de exploitaties geldt dat deze nog maar een beperkte looptijd kennen (1 tot 3 jaar) waarbij dan ook voor een aanzienlijk gedeelte van de kosten en opbrengsten al verplichtingen zijn aangegaan.

Bij een economische teuggang is er een tweetal grote effecten op de exploitaties, te weten een verlaging van de opbrengsten uit grondverkoop en een vertraging in de verkoop van de gronden. In de onderstaande tabel zijn de drie scenario's voor de exploitaties met de gemaakte keuzes weergegeven.

| Effecten | Worst | Gemiddeld | Best | |
|--|-------|-----------|------|--|
| Grondprijsontwikkeling bedrijven en overig | -20% | -10% | -5% | |
| Grondprijsontwikkeling wonen | -15% | -5% | 0% | |
| Looptijd exploitaties | 2 | 1 | 0 | Extra jaren ten opzicht van de basis exploitatie |
| Kosten ontwikkeling | +5% | 0% | 0% | |
| Aanvullende plankosten | - | - | - | Oplopend met verlenging looptijd |

Opgemerkt moet worden dat door de al aangegane verplichtingen een aantal van de bovenstaande effecten niet is doorgevoerd in de betreffende exploitaties. Dit is het meest evident voor de exploitaties die betrekking hebben op de ontwikkeling van de Biezenkamp,



de gemaakte afspraken en uitvoering liggen al zodanig vast dat verwacht mag worden dat deze niet door de coronacrisis geraakt zullen worden.

Impact

Met in achtneming van de eerder gemaakte opmerking zijn de aangegeven scenario's in de exploitaties doorgevoerd. Zoals verwacht lopen daardoor de resultaten van de exploitaties terug, maar dit leidt niet in alle gevallen tot een verlies. Een aantal exploitaties zal naar verwachting nog steeds een positief zijn, maar wel een lager resultaat laten zien. In de onderstaande tabel is dit effect weergegeven.

| Resultaten | Basis (NCW) | Worst (NCW) | Gemiddeld (NCW) | Best (NCW) |
|--|-------------|-------------|-----------------|------------|
| Resultaat Exploitaties (ex. De Biezenkamp) | 1.117.705 | 35.863 | 564.795 | 948.897 |
| Verschil t.o.v. basis | 0 | -1.081.842 | -552.910 | -168.808 |
| Waarvan lager resultaat | | -440.985 | -279.545 | -70.935 |
| Waarvan aanvullend verlies | | -640.857 | -273.365 | -97.873 |

Conclusies

- De exploitatie waarin de gemeente in eigen beheer gronden uitgeeft zijn het meest kwetsbaar. Hier ontstaat met name de grootste teruggang in resultaat. Exploitaties waarin een bijdrage ontvangen wordt zijn door de contractuele afspraken minder kwetsbaar.
- De korte looptijd van de exploitaties en de aangegane verplichtingen maakt een aantal exploitaties vermindert kwetsbaar voor de scenario's. Enkele aanvullende beheerslasten en plankosten spelen dan een rol bij een vertraging
- In alle scenario's valt het totaal resultaat van de exploitaties terug met respectievelijk worst; € 1.082.000, gemiddeld; € 553.000 en best; €169.000.

Deze verlaging van het resultaat valt in twee componenten uit een;

- Een aantal exploitaties geeft een lager maar nog steeds positief resultaat, in de bovenstaande tabel weergegeven als lager resultaat per scenario. Er is in dit geval geen direct gevolg voor de stand van de Algemene Reserve Grondbedrijf. De betreffende resultaten zijn immers nog niet gerealiseerd en worden dan ook nog niet opgenomen.
- Een aantal exploitaties wordt verliesgevend, in de bovenstaande tabel weergegeven als aanvullend verlies per scenario. Conform de geldende voorschriften zal daarvoor een verliesvoorziening genomen moet worden. Hier ontstaat dus wel een direct gevolg voor de stand van de Algemene Reserve Grondbedrijf

Algemene Reserve Grondbedrijf.

De bovenstaande impactanalyse is ook gebruikt om inzicht te krijgen en sturing mogelijk te maken op de stand van de Algemene Reserve Grondbedrijf. Met name kan op deze manier inzicht verkregen worden of er voldoende weerstandscapaciteit aanwezig is en blijft.

Het doorvoeren van de scenario's in de toekomstige ontwikkeling van de Algemene Reserve Grondbedrijf laat zien dat in alle scenario's de weerstandsratio in 2021 onder de 1,0 zal



dalen, in het gemiddelde en worstcase scenario zelfs onder de aangegeven ondergrens van 0,8. In de jaren na 2021 omstaat wel weer een fors herstel waarbij de weerstandsratio boven de 1,0 komt. Het effect van de vertraging in de exploitaties (naar verwachting worden de resultaten later in de tijd gerealiseerd) en het gestand doen van lopende afspraken komt hier dan naar voren en zorgt voor deze verbetering.

Ter illustratie van de bovenstaande conclusie is in de onderstaande tabel de ontwikkeling van de weerstandsratio weergegeven op basis van het gemiddelde scenario. Door de negatieve impact op de exploitaties zal in 2021 de ratio van het weerstandsvermogen dalen naar 0,7. Als het scenario verder uitwerkt zal echter in 2022 de ratio weer ruim boven de 1,0 gestegen zijn.

Gemiddelde scenario inclusief dotatie

| Weerstandsvermogen Gemiddeld scenario | | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 |
|---------------------------------------|--|-----------|-----------|-----------|---------|---------|
| A | Aanwezige weerstandscapaciteit per 1-1 | 3.894.070 | 2.109.966 | 1.101.276 | 825.327 | 924.647 |
| B | Benodigde weerstandscapaciteit | 2.014.291 | 1.779.966 | 1.597.749 | 648.389 | 600.000 |
| C | Resultaat weerstandsvermogen | 1.879.779 | 330.000 | -496.473 | 176.938 | 324.647 |
| D | Ratio weerstandsvermogen | 1,93 | 1,19 | 0,69 | 1,27 | 1,54 |

Mogelijke dotatie Algemene reserve

553.180

Belangrijke opmerking bij de bovenstaande tabel;

- Deze tabel is gebaseerd op de laatste inzichten rondom de ontwikkeling van het weerstandsvermogen. Hierbij is uitgegaan van een afdracht aan de Algemene Dienst, over deze afdracht is uitdrukkelijk nog geen besluit genomen.