

19-10-2012: Grondexploitatie in Heusden

Ook Heusden loopt grote risico's

Deze week kwam NOS Nieuwsuur met het bericht dat gemeenten momenteel miljoenen verliezen op hun bouwgronden. Die bouwgronden zijn in de afgelopen jaren vaak tegen hoge prijzen aangekocht; de boekwaarden zijn sindsdien alleen maar opgelopen, soms wel tot 300 euro per meter en nu ligt als gevolg van de economische crisis de gehele bouwwereld plat. Er wordt geen meter verkocht en er is ook geen perspectief. Gemeenten worden dan op grond van de begrotingsregels die het Rijk heeft opgesteld gedwongen die gronden af te boeken tot agrarische waarden ofwel tot zo'n 4 à 5 euro per meter. Als je dan een voorraadjie hebt van pakweg 30 hectare, dan kun je je zegeningen tellen. En we zijn er nog niet; diverse deskundigen voorspellen dat de verliezen in de komende jaren nog verder zullen oplopen.

Nieuwsuur benaderde veertig gemeenten; daarvan hebben er 33 een verlies van een miljoen of meer. Elf gemeenten komen boven de 20 miljoen verlies. Toppers zijn grote plaatsen als Apeldoorn met een verlies van 124 miljoen en Heerenveen met 79,5 miljoen, maar ook een kleinere gemeente als Kaag en Braassem (een dikke 25.000 inwoners) heeft een verlies van 46 miljoen.

Hoe zit dat in onze gemeente Heusden? Ook onze gemeente heeft een vrij grote grondpositie. Vooral in de vorige raadsperiode, toen de vooruitzichten in de bouwwereld nog heel anders waren, is ontzettend veel grond gekocht, bijvoorbeeld ten behoeve van de Grassen en in mindere mate het Geerpark in Vlijmen. Een heel belangrijk onderdeel van de totale grondpositie in onze gemeente is natuurlijk de Poort van Heusden. De voorraad grond (zoals dat zo mooi in vakjargon wordt genoemd) staat op de balans voor een bedrag van 109,7 miljoen (31 december 2011). Dat bedrag is na aftrek van 12,5 miljoen euro boekwaardeverlies; met dat bedrag is namelijk al rekening gehouden als mogelijk of zelfs waarschijnlijk verlies bij verkoop van die gronden. De gemeente Heusden heeft dus in de afgelopen jaren al voorzieningen opgebouwd om verliezen bij verkoop tot 12,5 miljoen op te vangen. Naast het exploitatierisico loop je het risico dat de rente gaat stijgen waardoor je financieringslasten aanzienlijk kunnen toenemen. Dat risico wordt door de gemeente ingeschat op 1 miljoen. En dan die Poort van Heusden: de boekwaarde daarvan is al opgelopen tot bijna 20 miljoen. Voor de verkoop van dit complex zijn diverse scenario's opgesteld; het zgn. worst-case scenario leidt tot een tekort van 9 miljoen, maar er is ook een realistisch scenario waarbij er een substantieel positief resultaat zal ontstaan. Maar als je uitgaat van de meest ongunstige situatie, dan kom je dus uit op een risico op het grondbeleid van maximaal van 10 miljoen.

Dat zijn best indrukwekkende cijfers, waarbij je wel moet bedenken dat dit nog geen gerealiseerde verliezen zijn. Het grootste risico zit in de Poort van Heusden; om dat risico in te perken stelt de gemeenteraad binnenkort een nieuwe ontwikkelingsvisie vast, waarbij de exploitatiemogelijkheden ruimer en flexibeler worden. Daarmee wordt de kans op een sluitende exploitatie (of eventueel een klein verlies) weer wat groter. Al met al, als je de Heusdense situatie vergelijkt met die in veel andere gemeenten, dan lijkt het dus allemaal wel mee te vallen en de gevolgen voor de begroting zijn ook nog wel te overzien. De boekwaarde van de gronden ligt hier ook op een aanzienlijk lager niveau dan de eerder genoemde 300 euro per meter. Heusden heeft tot nu toe de dans kunnen ontspringen. De laatste grote bouwlocatie (Venne-west 3 in Drunen) was al zo goed als uitverkocht voordat de crisis toesloeg. En de bouwlocaties Geerpark en Grassen in Vlijmen waren de afgelopen jaren nog in een voorbereidende fase. Verkoop van grond was daar nog niet aan de orde, maar dat zit er nu wel aan

te komen en nu krijgen we dus wel last van die crisis. Dat geldt overigens ook voor de verkoop van bedrijventerreinen. De renteteller tikt door en de boekwaarde en daarmee ook de risico's lopen alleen maar op. Overigens mag er op basis van nieuwe regelgeving op de gronden die nog niet in exploitatie genomen zijn geen rente meer bijgeschreven worden. Die rente komt dan ten laste van de reguliere begroting van de gemeente. Dat effect komt voor Heusden naar schatting uit op 150.000 euro per jaar. Geen dramatische gevolgen dus zoals in Apeldoorn of in Kaag en Braassem; wel alle reden voor bezorgdheid en om de situatie voortdurend in de gaten te houden.

Drunen, vrijdag 19 oktober 2012

Kees Musters

Volg mij ook met korte berichtjes op: [www.twitter.com/keesmusters](http://www.twitter.com/keesmusters)