

## M E M O

Aan: Raad  
Van: College van Heusden  
Datum: 23 februari 2015  
Onderwerp: Reactie op rapport pachtgronden Heusden Transparant

---

In verband met de behandeling van de begroting 2015 heeft Heusden Transparant een uitgebreid onderzoek verricht naar de pachtgronden en hierover het rapport "Pachtgronden Gemeente Heusden" gemaakt. Het college wil Heusden Transparant danken voor het werk dat is verricht.

Conform de toezegging van het college volgt hierbij de reactie op dit rapport.

Het onderzoek betreft de jaren 2010 tot en met 2013. Per jaar worden de bevindingen weergegeven. De meeste vragen en opmerkingen komen jaarlijks terug.

Het college gaat hierbij in op de rode draad die uit de jaarlijkse opmerkingen blijkt.

### Informatieverstrekking

Het is de intentie geweest van het college de raad altijd zo goed mogelijk te informeren. Wij zijn het met u eens, dat dit, vooral de laatste jaren beter had gekund. Doordat de pachtadministratie nu op orde is (zie kopje hieronder), kunnen en zullen wij u ook vanaf nu beter van informatie voorzien.

### **De informatieverstrekking zal worden verbeterd.**

### Pachtadministratie

In het rapport wordt gesteld dat de pachtadministratie niet op orde was de afgelopen jaren.

Vanaf 2012 zijn wij een verbeterslag aan het maken in onze vastgoedadministratie. Een conclusie van het onderzoeksrapport van de Rekenkamercommissie over gemeentelijke eigendommen (december 2011) was, dat het contractbeheer niet op orde was. Dit onderzoek richtte zich op vastgoed. In het op orde brengen van het contractenbeheer hebben we echter niet alleen de huur- maar ook de pachtcontracten meegenomen.

Vervolgens is in de loop van 2014 de vastgoedportefeuille van de gemeente ten aanzien van de cultuurgronden verder op orde gebracht waardoor de hiervan afgeleide pachtadministratie uiteindelijk voor 90% op orde was. Eind 2014 en begin 2015 hebben er nog een aantal verbeterslagen plaatsgevonden waardoor op dit moment de pachtadministratie voor 99% op orde is. Overigens heeft het niet op orde zijn van de pachtadministratie geen nadelige financiële consequenties voor de gemeente gehad.

De laatste eind 2014/begin 2015 doorgevoerde optimalisaties van de pachtadministratie waren ook debet aan de verschillen tussen de aan u in oktober 2014 verstrekte gegevens vanuit de pachtadministratie en de huidige gegevens.

Over de verbeterslag van eind 2014/begin 2015 nog het volgende.

De pachtadministratie is een dynamisch en voortschrijdend bestand. Er zijn van de diverse data uit het verleden geen overzichten meer aanwezig. Dit was een gegeven bij het op orde brengen van de pachtadministratie. Voor het op orde brengen van de pachtadministratie in 2014 is daarom als ijkpunt genomen de situatie op 31 december 2013. Per deze datum heeft o.a. afstemming plaatsgevonden van de pachtadministratie met de pachtcontracten en de kadastrale Vanaf dit punt heeft m.b.v. beschikbare gegevens waaronder pachtcontracten, notariële afrekeningen, besluiten, etc. een herleiding naar de situatie in de voorgaande jaren tot 2010 plaatsgevonden. Daarbij bleek, dat hoe verder we in het verleden kwamen hoe moeilijker het

was om de feitelijkheid in die jaren te herleiden. Hierdoor, en door het ontbreken van de overzichten van de pachtadministratie vanuit het verleden, kunnen we helaas ook geen verklaring geven op alle verschillen uit voorgaande jaren die in het rapport van Heusden Transparant genoemd worden.

Waar mogelijk wordt hier verderop in deze reactie nog wel op ingegaan.

**Met het doorvoeren van deze verbeterlagen kunnen wij nu stellen dat de pachtadministratie voor 99% op orde is.**

#### Financiële administratie

Ook ten aanzien van de financiële administratie van de pachtgronden heeft de afgelopen jaren een verbeterlag plaatsgevonden. Dit betreft met name het hanteren van de juiste boekwaarde voor de individuele pachtgronden. We werden ermee geconfronteerd, dat de boekwaarden van diverse gronden, met name die die reeds voor de herindeling in ons bezit waren, niet gespecificeerd waren verantwoord. Deze boekwaarden zijn, zoals reeds vermeld bij de jaarrekening 2012, later alsnog administratief onderverdeeld naar kadastrale percelen.

Overigens heeft dit ook geleid tot de correctie in de jaarrekening 2012, over de jaren 2010 en 2011, die in het rapport wordt genoemd. Met het doorvoeren van deze correcties zijn nu de boekwaarden van de verkochte gronden juist verrekend met de verkoopopbrengsten.

Door de verwerking van de correcties is vanaf 2013 de financiële administratie met betrekking tot de pachtgronden op orde.

In het rapport worden vragen gesteld met betrekking tot de waardering van de pachtgronden. Er wordt terecht opgemerkt, dat bij een kavelruil voor inbreng en toebedeling altijd wordt uitgegaan van de waarde van de gronden in pachtvrije staat. Deze handelswijze is gebruikelijk bij kavelruilen.

Verder wordt de vraag opgeroepen of sprake is van een duurzame waardevermindering van de via kavelruil verkregen gronden, die in vaste pacht zijn uitgegeven. Mocht dit zo zijn dan zou dit volgens het rapport wellicht consequenties kunnen hebben voor de huidige waardering van deze gronden in de administratie. Om te kunnen beoordelen of deze gronden op de juiste manier zijn verwerkt in de administratie, is allereerst de beantwoording van de vraag van belang, of de pachtgronden als gronden met een maatschappelijke functie (geen winst oogmerk) of als gronden met een bedrijfseconomische functie (doel bewust winst en waardestijging realiseren) moeten worden aangemerkt. Alleen als pachtgronden een bedrijfseconomische functie hebben, kan, als sprake is van een duurzame waardevermindering, de waarderingskwestie gaan spelen. Het beantwoorden van deze vragen is niet zo gemakkelijk als het lijkt. De accountant verricht momenteel, vooruitlopend op de controle van de jaarrekening 2014, hiervoor een onderzoek. Dit vergt vanwege de complexiteit van de materie meer tijd dan gedacht. Hierdoor kunnen wij u de resultaten van dit onderzoek nog niet melden. Zodra wij hier uitsluitsel over hebben zullen wij u hierover informeren.

**De financiële administratie van de pachtgronden is na de correctie bij de jaarrekening 2012 vanaf 2013 op orde.**

**De accountant verricht momenteel, vooruitlopend op de controle van de jaarrekening, onderzoek of gronden die in vaste pacht zijn uitgegeven op de juiste wijze zijn gewaardeerd in de administratie. Hierbij kan het al dan niet sprake zijn van duurzame waardeminderung een rol spelen. De uitkomsten hiervan zijn nog niet bekend. Zodra deze bekend zijn zullen wij u hierover informeren.**

#### Stille reserves

In het rapport wordt veelvuldig ingegaan op de stille reserves.

Een stille reserve is een *potentiële opbrengst* die gerealiseerd wordt op het moment dat een onroerend goed wordt verkocht. Het is van belang om aan te geven, dat het doel hiervan is om een indicatie te geven van de kansen die er liggen op het moment dat tot verkoop wordt

overgegaan. De gedane aannames ten aanzien van de bepaling van de omvang van de stille reserve (€ 3,- per m<sup>2</sup> voor vaste pacht en € 5,- voor geliberaliseerde pacht) hebben dus alleen ten doel om een *indicatie* van de hoogte van de stille reserves te geven. Het is geen feitelijke waarde zoals in het rapport gesuggereerd wordt. De indicatie wordt pas omgezet in een feitelijke waarde op het moment dat daadwerkelijk verkocht wordt. Daarbij is de feitelijke waarde o.a. afhankelijk van de marktomstandigheden op het moment van verkoop; deze kunnen anders zijn dan op het moment van indicatiebepaling. Om deze reden wordt bij de bepaling van het weerstandsvermogen ook slechts uitgegaan van de helft van de berekende potentiële stille reserve.

Bij het bepalen van de hoogte van de stille reserve wordt al gedurende een aantal jaren uitgegaan van bovengenoemde opbrengsten per m<sup>2</sup>, als indicatie van de marktwaarde. Gedurende de onderzoeksperiode van het rapport van Heusden Transparant blijkt, dat in 2010 de daadwerkelijke verkoopprijzen per m<sup>2</sup> lager waren dan de aannames voor de omvang van de stille reserve. Er kan echter wel gesteld worden dat de grondmarkt de afgelopen jaren een stijgende lijn vertoont. Op basis van het in 2014 uitgebrachte taxatierapport dat toeziet op de cultuurgronden die bij de gemeente Heusden in eigendom zijn, alsmede op basis van referentietransacties in en nabij de gemeente Heusden, is de gemiddelde marktwaarde van cultuurgronden die gemeentelijk eigendom zijn, hoger dan de hiervoor genoemde bedragen van € 3 en € 5/ m<sup>2</sup>. Hierbij moet opgemerkt worden, dat deze stijging de afgelopen jaren geleidelijk heeft plaatsgevonden. Deze hogere waarde biedt weer kansen. Het is daarom ook beter om de omvang van de stille reserve, gezien het indicatieve karakter, weer te geven in een bandbreedte. Heusden Transparant geeft in het rapport aan, dat de stille reserves in de afgelopen jaren zijn afgenomen. Deze stelling is op zich correct en is een gevolg van de taakstelling, die de raad het college heeft opgelegd. Zo heeft op enig moment de raad het college een taakstelling opgelegd voor de verkoop van gemeentelijke eigendommen. Een groot deel van deze taakstelling is gerealiseerd, voornamelijk door de verkopen in het kader van de kavelruil. Deze taakstelling is met de door de gemeenteraad vastgestelde voorjaarsnota 2012 en in het raadsbesluit van februari 2013 verhoogd. Hierbij is onder andere aangegeven, dat de verkoop van cultuurgronden als een strategische doelstelling wordt gezien, om mogelijke tegenvallers in de grondexploitatie op te vangen.

**De stille reserve moet niet worden gezien als een feitelijke waarde maar als een indicatie van een potentiële opbrengst bij verkoop. Het is beter om de omvang van de stille reserve weer te geven als een bandbreedte in plaats van een bedrag. Gezien recente taxaties en transacties blijkt, dat de stille reserve hoger is dan verondersteld op basis van de tot op heden gehanteerde uitgangspunten.**

**De afname van de hoeveelheid cultuurgronden, zoals in het rapport van Heusden Transparant is genoemd, is een gevolg van het feit dat het college de door de raad genomen besluiten tot verkoop van onder andere cultuurgronden (om tegenvallers in de grondexploitatie op te vangen) uitvoert. Door de verkoop van de cultuurgronden nemen de stille reserves logischerwijs af.**

#### Algemene reserve

In een geval dat daadwerkelijk tot verkoop van gronden wordt overgegaan, wordt het verschil tussen de gerealiseerde verkoopopbrengst en de boekwaarde gestort in de algemene reserve. De begrote verkoopopbrengsten van gronden voortvloeiend uit het coalitieprogramma zijn ook meerjarig als zodanig in het begrote verloop van de algemene reserve opgenomen.

Voor de gerealiseerde verkopen in de onderzoeksperiode zijn op deze manier ook de opbrengsten in de algemene reserve gestort. De hierboven bedoelde tegenvallers in de grondexploitatie, voor zover die zich hebben voorgedaan, komen tot uitdrukking/worden vertaald in het vormen van verliesvoorzieningen bij de grondexploitaties. Deze verliesvoorzieningen worden gevormd ten laste van de algemene reserve op basis van een raadsbesluit bij het vaststellen van de jaarrekening.

De in het rapport bedoelde afname van de algemene reserve komt voornamelijk door de

vorming van de verliesvoorzieningen in de grondexploitatie: de afgelopen drie jaren in totaal ca. € 18 miljoen. Hiermee wordt eveneens uitvoering gegeven aan het door de raad vastgestelde beleid.

**De verkoopresultaten van cultuurgronden worden gestort in de algemene reserve. De vorming van verliesvoorzieningen voor grondexploitatie gaat ten laste van de algemene reserve. De afname van de algemene reserve komt door de vorming van verliesvoorzieningen van grondexploitaties ter uitvoering van het door de raad vastgestelde beleid.**

#### Weerstandcapaciteit

De weerstandcapaciteit zijn de middelen die de gemeente heeft om risico's op te vangen. Onderdeel van de weerstandcapaciteit vormen de kansen die liggen in de stille reserves.

Omdat de stille reserves slechts indicaties zijn en het maar de vraag is, in hoeverre op korte termijn de verwachte opbrengsten te realiseren zijn, wordt de indicatieve omvang van de stille reserve slechts voor de helft meegenomen in de weerstandcapaciteit. Mutaties in de stille reserve hebben derhalve voor de helft effect op de weerstandcapaciteit.

De afname van de berekende stille reserve in de onderzoeksperiode is navenant vertaald in het weerstandsvermogen.

Zoals onder het kopje stille reserves reeds is aangegeven, liggen er als gevolg van de hantering van de uitgangspunten voor de berekening van de stille reserve ook kansen, als gevolg van de marktwaarde van de cultuurgronden die momenteel hoger ligt dan de gebruikte € 3 en € 5/ m<sup>2</sup>.

Overigens moet opgemerkt worden dat tot op heden de overige gronden, bestaande uit cultuurgronden die niet zijn verpacht of worden aangewend ten behoeve van de agrarische exploitatie, waaronder paardenweides en voortgezet gebruik/gebruik om niet, momenteel niet worden meegenomen in de benadering van de stille reserves. In geval dat wel zou worden gedaan, heeft dit een stijging van de stille reserve tot gevolg en daardoor een positieve invloed op de weerstandcapaciteit.

**De afname van de stille reserve door de verkoop van de cultuurgronden heeft slechts voor de helft invloed op de weerstandcapaciteit.**

**Er liggen nog kansen om de stille reserve en dus de weerstandcapaciteit te verbeteren.**

#### Verkopen 2014

In het rapport van Heusden Transparant wordt melding gemaakt van een verkoop van cultuurgronden in 2014 tegen een bedrag dat lager is dan de boekwaarde. Dit betrof een nadeel van € 35.000 als onderdeel van een totaal nettoresultaat op verkoop van cultuurgronden van ca. € 400.000.

Een aantal kavelruilen in korte tijd, waarbij agrarische doelstellingen als vergroting van de huiskavel en/ of kavels dicht bij huis concreet worden ingevuld, kan tot gevolg hebben dat de vraag naar cultuurgrond bij een gelijkblijvend of stijgend aanbod, afneemt, met een tijdelijk negatief effect op de grondprijs tot gevolg. Simpel gezegd, de bereidheid tot grondverwerving alsmede de mogelijkheid tot financiering van grondverwerving bevindt zich direct na voornoemde kavelruilen, tijdelijk op een lager niveau. De grondmarkt bevindt zich inmiddels weer op een normaal niveau.

Overigens wordt momenteel bij verkoop van cultuurgronden op basis van vooraf uitgebrachte taxatie per kavel beoordeeld of verkoop zinvol is.

Verder zijn de strategische redenen om tot verkoop van de cultuurgronden over te gaan niet veranderd, waardoor we niet overgaan tot een heroverweging van de verkoop van de cultuurgronden.

**Het nadelig verkoopresultaat op een klein deel van de in 2014 verkochte gronden heeft te maken met een tijdelijk lager prijsniveau na de diverse kavelruilen. De strategische redenen om over te gaan tot verkoop van cultuurgronden zijn niet veranderd, waardoor geen heroverweging van het beleid plaatsvindt.**