

Strategische nota grondvoorraad

Gemeente Noordoostpolder

Inhoudsopgave

	Inhoud	Blz.
1	Inleiding.....	3
2	Huidige situatie	4
2.1	Algemeen	4
2.2	Wonen	4
2.3	Werken	4
2.4	Nog Niet In Exploitatie Genomen Gronden (NNIEGG's)	5
2.5	Prognose	5
3	Strategie	7
3.1	Algemeen	7
3.2	Wonen	7
3.3	Werken	8
3.4	Beperkingen in de keuzemogelijkheden	9
4	Maatregelen per complex	10
4.1	Algemeen	10
4.2	Wonen	10
4.3	Werken	14
5	Consequenties	16
5.1	Algemeen	16
5.2	Programma.....	16
5.3	Financiële consequenties	18
5.4	Systematiek.....	18
5.5	Dekking	19

Bijlagen

- kaartjes/plaatjes van de dorpen, Emmeloord en Wellerwaard

1 Inleiding

De gevolgen van de economische crisis en de crisis op de woning- en bedrijfsterreinenmarkt worden ook in de gemeente Noordoostpolder zichtbaar. Sinds de crisis, maar vooral per 2011 is de kaveluitgifte voor zowel de woningbouw als de bedrijventerreinen aanzienlijk achtergebleven bij de prognose. Daarnaast blijkt uit het Woonwensen- en woonbehoefteonderzoek dat in 2011 is gehouden, dat een bijstelling van het woningbouwprogramma vereist is. In de Contourennota voor de Woonvisie (2012) is deze bijstelling nader geconcretiseerd naar een programma van ongeveer 750 woningen voor de komende tien jaar.

Het bovenstaande in ogenschouw nemend, leidt onvermijdelijk tot de conclusie dat de bestaande en in ontwikkeling zijnde uitbreidingsplannen voor woningbouw op grond van het bijgestelde woningbouwprogramma moeten heroverwogen en bijgesteld worden. Daarnaast is het vereist het ambitieniveau voor bedrijven- terreinontwikkeling bij te stellen naar een niveau dat meer past bij de autonome ontwikkeling.

Bijstellen van het woningbouwprogramma en de ontwikkeling van de gemeentelijke bedrijventerreinen heeft zijn weerslag op de (strategische) grondvoorraad van de gemeente en daarmee de grondexploitaties. Centrale doelstelling van deze strategische nota grondvoorraad is om zowel in kwantitatieve als kwalitatieve zin te proberen een nieuw evenwicht tussen vraag en aanbod te realiseren, mede in het licht van actuele ontwikkelingen en hernieuwde beleidsuitgangspunten. Deze doelstelling moet vervolgens vertaald worden naar concrete maatregelen per complex om zo de uitvoerbaarheid van de plannen te vergroten.

Bijstellen doet pijn. Niet alleen omdat de maatregelen die we voorstellen geld kosten, maar ook omdat het een breuk betekent met de kwantitatieve groeigedachte die al vanaf het ontstaan van de Noordoostpolder in onze "genen" zit. Wij denken echter dat de keuzes die we nu maken noodzakelijk zijn om de Noordoostpolder toekomstbestendig te maken en dat niet ingrijpen uitstel van het onvermijdelijke is. Voor het kwantitatieve groeidenken komt een nieuwe uitdaging in de plaats: een grote en complexe vernieuwingsopgave.

Deze nota is als volgt opgebouwd:

- In hoofdstuk 2 wordt de huidige situatie met betrekking tot de grondvoorraad beschreven;
- In hoofdstuk 3 worden aan de hand van de belangrijkste trends en ontwikkelingen de strategie beschreven op basis waarvan de (strategische) grondvoorraad is doorgelicht;
- In hoofdstuk 4 is vervolgens beschreven hoe dit is vertaald naar een bijgesteld programma voor de woningbouw- en bedrijventerreinontwikkeling;
- In hoofdstuk 5 tenslotte wordt ingegaan op de financiële consequenties voor het grondbedrijf.

2 Huidige situatie

2.1 Algemeen

In dit hoofdstuk is de huidige situatie met betrekking tot de grondvoorraad van de gemeente beschreven. Dit gaat zowel in op de lopende grondexploitaties als op de strategische grondposities.

2.2 Wonen

In tabel 2.1 is een totaaloverzicht opgenomen van de lopende grondexploitaties voor woningbouw. Uit de tabel blijkt dat de gemeente momenteel in totaal 186 ha aan grondposities heeft en dat in totaal 928 woningbouw kavels beschikbaar zijn.

Tabel 2.1 Totaaloverzicht situatie per 1-1-2012 lopende complexen Wonen

Dorp	Oppervlakte [ha]		Aantal kavels	
	Totaal	In eigendom	Totaal	Beschikbaar
Emmeloord, Emmelhage				
Boswonen	67,0	67,0	713	311
Emmeloord, Wellerwaard	71,0	71,0	165	165
Bant	4,7	4,7	66	39
Luttelgeest	9,7	9,7	90	37
Ens	10,6	10,6	180	180
Espel West	9,6	9,6	172	133
Espel De Kaghe	0,6	0,6	13	13
Creil	4,8	4,8	56	49
Rutten	8,0	8,0	81	1
Totaal	186,0	186,0	1.536	928

Naast de eigen ontwikkelingen zijn er zelfrealisaties in Kraggenburg en Marknesse door een ontwikkelaar van respectievelijk 60 en 140 kavels.

2.3 Werken

In tabel 2.2 is een totaaloverzicht opgenomen van de lopende grondexploitaties voor bedrijventerreinen. Uit de tabel blijkt dat de gemeente momenteel in totaal 156,7 ha aan grondposities heeft en dat in totaal 40,6 hectare beschikbaar is voor de uitgifte van bedrijventerreinen.

Tabel 2.2 Totaaloverzicht situatie per 1-1-2012 lopende complexen Werken

Dorp	Oppervlakte [ha]		Bruto
	Totaal	In eigendom	beschikbaar
Emmeloord	124	124	25,3
Rutten	2,7	2,7	1
Espel	1	1	1
Marknesse	4,5	4,5	1,1
Ens	16,4	16,4	7
Creil	8,1	8,1	5,2
Totaal	156,7	156,7	40,6

2.4 (Nog) Niet In Exploitatie Genomen Gronden (NIEGG's)

Naast de lopende grondexploitaties heeft de gemeente een aantal zogenaamde (Nog) Niet In Exploitatie Genomen Gronden (NIEGG's) in eigendom. Het betreft hier zogenaamde strategische gronden, die in het verleden zijn aangekocht met het doel deze op (middel)lange termijn te ontwikkelen en te exploiteren. In tabel 2.3 is een overzicht opgenomen van deze NIEGG's, inclusief de huidige boekwaarde.

Tabel 2.3 Totaaloverzicht situatie per 1-1-2012 NIEGG's

Locatie	Oppervlak [ha]	Beoogde bestemming	Boekwaarde 1-1-2012 [x 1.000 €]
Emmeloord, De Munt III	79	Bedrijventerrein	14.189
Marknesse	19,7	Bedrijventerrein	3.459
Emmeloord (Voorzieningsknoop)	13,3	Woningbouw/voorzieningen	1.500
Marknesse, Muijlwijk	8,8	Woningbouw	1.005
Kraggenburg, kavel Paauw	11,4	Woningbouw	3.323
Nagele	10	Woningbouw	2.089
Bant fase 2	4	Woningbouw	940
Luttelgeest fase 4	4,6	Woningbouw	996
Totaal	150,8		27.501

2.5 Prognose

Wonen

De verwachting is dat door de genoemde ontwikkelingen de woningbouwproductie zowel op de korte termijn (het trage herstel van de economische crisis en het gebrek aan consumentenvertrouwen) als op de lange termijn (bevolkingsontwikkelingen) nog verder zal stagneren. Dit geldt zowel voor de koopsector als de huursector.

De economische crisis en het gebrek aan consumentenvertrouwen zijn belangrijke factoren, die de woningbouw negatief beïnvloeden. De aangescherpte richtlijnen voor hypotheekverstrekkers versterkt tevens de rem op de woningproductie.

Uit het Woonwensen- en behoefteonderzoek, dat in 2011 is gehouden, blijkt dat deze trend ook opgaat voor Noordoostpolder. In de Contourennota voor de Woonvisie (2012) is deze bijstelling nader geconcretiseerd naar een programma van ongeveer 750 woningen in tien jaar tijd. Als we dit uitgiftetempo afzetten tegen de hiervoor beschreven "harde" voorraad van 932 woningbouw kavels en de 'zachte' voorraad NIEGG's, dan mag duidelijk zijn dat de beoogde bijstelling uit de Contourennota gevolgen zal hebben voor de grondexploitaties.

Werken

Als gevolg van de economische crisis stagneert de vraag naar nieuwe bedrijfsruimte. Steeds meer bedrijven kijken naar bestaande leegstaande panden in plaats van nieuwbouw op een nieuwe kavel. Gezien de economische situatie, is het dan ook zeer aannemelijk om te veronderstellen dat de verwachte jaarlijkse afzet van 6 hectare per jaar de komende jaren niet gehaald wordt. Een jaarlijkse afzet van 3-4 hectare wordt als meer realistisch ingeschat. Dit is mede gebaseerd op de verkopen op 2010 en 2011 en de te verwachte verkopen in 2012. Uitgaande van dit uitgiftetempo is de direct uitgeefbare voorraad van 40,6 hectare toereikend voor de komende 10-15 jaren. Het mag duidelijk zijn dat ook hier een bijstelling gewenst is.

De afgelopen jaren (vanaf 2005) heeft de gemeente gemiddeld 6 hectare per jaar verkocht. Hierbij dient te worden aangetekend dat enkele uitschieters het beeld vertroebelen.

In tabel 2.4 wordt een overzicht gegeven van de verkochte hectares per jaar in de periode 2002-2011. Dit is inclusief de grond die ook door projectontwikkelaars is verkocht.

Tabel 2.4 Totaaloverzicht grondverkopen bedrijfsgrond 2002-2011

2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
6,9	2,1	0,8	3,0	5,9	20,0	11,6	5,4	2,9	3,6

3 Strategie

3.1 Algemeen

De programma's voor wonen en werken en daarmee de plannen voor de ontwikkeling van woningbouwlocaties en bedrijfslocaties zijn gebaseerd op bestaand beleid zoals Woonwensen en -behoefteonderzoek gemeente Noordoostpolder 2011, Woonvisie 2009, de Gemeentelijke VestigingsVisie etc. en demografische en marktontwikkelingen. Deze programma's zijn de kwantitatieve voedingsbron voor de inhoud en opzet van grondexploitaties. De crisis heeft sterke invloed op het marktvertrouwen en daarmee de opname van woningbouw- en bedrijfskavels. Op grond van de sterk veranderde situatie en afwachtende houding in de vastgoedmarkten is een bijstelling van de programma's van belang. Deze nieuwe inzichten hebben invloed op de gemeentelijke grondvoorraad op grond van demografische ontwikkelingen en ontwikkelingen in de woningmarkt en bedrijfsterreinenmarkt en te maken beleidsmatige keuzes.

3.2 Wonen

Demografische ontwikkelingen en bevolkings en huishoudenssamenstelling

De gemeente Noordoostpolder

Figuur 1 Ontwikkeling inwoners en huishoudens

telt per 1 januari 2012 46.374 inwoners verdeeld over 11 dorpen en 18.610 woningen. De gemeente vergrijsst en ontgroent. De verwachting is wel dat het aantal inwoners en huishoudens blijft stijgen, maar dat de groei minder

Inwoners	2010-2015	2015-2020	2020-2025
Totaal	+400	+350	+300
Huishoudens	2010-2015	2015-2020	2020-2025
tot 25 jaar	-15	-10	-15
25-45 jaar	-410	-150	+55
45-65 jaar	+295	-145	-355
65-75 jaar	+460	+440	+205
75+jaar	+105	+210	+420
Totaal	+435	+345	+310

hard gaat dan voorheen aangenomen. Eventuele bevolkingskrimp doet zich vooral voor in de kleinere kernen. Marknesse en Emmeloord hebben aantrekkingskracht wat ten koste gaat van deze kernen. Deze kernen zijn dus kwetsbaar.

Ontwikkelingen in de huur- en koopwoningmarkt

Dalend consumentenvertrouwen

Het consumentenvertrouwen is op dit moment laag. Dit wordt gevoed door het beperkte vertrouwen van de consument in de economie en haar herstel. Dit wordt versterkt door de situatie op de arbeidsmarkt, discussie over de hypotheekrenteaftrek en verminderde leencapaciteit bij geldvertrekkers door de aangescherpte gedragscode hypotheekverstrekking. De neergang van het vertrouwen heeft effect op de koopbereidheid.

Ontwikkeling woningmarkt

De koopwoningmarkt is sinds de crisis een kopersmarkt geworden. Aankoopbeslissingen worden uitgesteld. De consument wacht af, wikt en weegt langer alvorens ze toehapt. De huidige woning moet eerst worden verkocht alvorens zij een nieuwe woning betreft. Er zal een nieuw evenwicht op de woningmarkt moeten komen. De prijsstijgingen van de afgelopen jaren zijn niet meer aan de orde en prijsrealisme wordt gewenst aan de kant van zowel kopers als verkopers. De verkooptijden zijn opgelopen en het aantal transacties met 30-40% gedaald. Ingrepen in de woningmarkt om deze uit het slop te halen hebben lichte invloed (o.a. Stimuleringsfonds, verhogen Nationale HypotheekGarantie, voorverkooppercentage van 70% bij grondafname etc.), ook in de gemeente Noordoostpolder.

De huurwoningmarkt wordt beïnvloed door volgende ontwikkelingen:

- een verhoging van de huurprijs van woningen die behoren tot de sociale woningvoorraad tot meer marktconforme huren;
- de invoering van een bruto inkomensgrens van € 33.614,- voor 90% van de huurders van de sociale woningvoorraad op grond van Europese regelgeving;
- een mogelijke bijdrage van corporaties aan de huurtoeslag en daarmee een mogelijk verminderde investeringsruimte in haar huurwoningvoorraad;
- de in het algemeen kwalitatief slechte bouwkundige staat van de bestaande huurwoningvoorraad en geschiktheid voor de (toekomstige) woonwensen noodzaakt tot aanpassing, vernieuwing, vervanging.

Strategische uitgangspunten

Voor wat betreft de woningbouwlocaties geeft de Contourennota de strategie aan:

- De totale groei is ongeveer 750 woningen in 10 jaar (nieuwbouw minus sloop);
- We herzien uitbreidingsplannen bij Emmeloord;
- We stoppen met uitbreiden in de dorpen;
- De focus ligt veel meer op het verbeteren van de bestaande woningvoorraad en bestaande woonmilieus.

In de woonvisie werken we deze strategie uit tot een passend programma voor nieuwbouw, renovatie, verkoop en sloop. Ook zal daarbij aandacht besteed worden aan de vraag hoe we de woningbouwmarkt in Noordoostpolder kunnen stimuleren. Wij verwachten echter niet dat hierdoor de groei enorm zal toenemen. De ruimte om de trend om te buigen is namelijk beperkt: Bijna alle gemeenten die minder groeien, kiezen voor mensen trekken uit buurgemeenten. Zo'n instroomstrategie is zelden succesvol. Wij kiezen er daarom voor in ieder geval de huidige bewoners vast te houden.

In deze nota is getracht van onderop te kijken naar de bestaande plannen en vanuit het oogpunt van onze grondposities. De opgave daarbij was: Hoe kun je de verschillende plannen op een goede manier versneld afronden?

3.3 Werken

Ontwikkelingen

Onzekerheid groeit

De Nederlandse economie wordt door haar afhankelijkheid van de export in sterke mate beïnvloed door de wereldhandel. Toch heeft Nederland in 2011 maar nauwelijks kunnen profiteren van de aantrekkende wereldmarkt. Weliswaar groeide de economie nog in de eerste helft van 2011, maar vanaf juni – het moment waarop de aandacht volledig werd verlegd naar de (Europese) schulden crisis – bleek elk vertrouwen uit de markt te worden gezogen.

Omdat een oplossing op Europees niveau uitbleef, nam de hoop op een goede afloop van de schulden crisis steeds verder af, zowel in de financiële markten als bij consumenten en bedrijven. De besluiteloosheid nam toe, terwijl het investeringsvolume alleen maar daalde. Tegelijkertijd werd steeds duidelijker dat de partnerlanden van Nederland in de Eurozone jaren van strenge begrotingsdiscipline te wachten staat. De afzetmarkten voor Nederlandse exportproducten zullen het daardoor de komende jaren zwaarder krijgen. En ook dat blijft niet zonder gevolgen voor de Nederlandse economie.

Dalende afzet

Tegelijkertijd met een dalende vraag neemt het aanbod juist toe en blijven de huren onder neerwaartse druk staan. Onzekerheden zijn er bovendien volop. Deze zitten verscholen in de afvlakking van de wereldhandel, het lage(re) niveau van de binnenlandse bestedingen en de aanhoudende onzekerheid op de financiële markten. Ontwikkelaars zijn zeer terughoudend met nieuwbouwplannen. En gemeenten geven op hun beurt minder grond uit voor bedrijfsuitbreiding. In de gemeente Noordoostpolder is dit ook zichtbaar. Voor de crisis verkocht de gemeente conform haar beleidsuitgangspunten ongeveer 6-7 hectares per jaar. Vanaf 2009 is dit 2-4 hectares per jaar.

Strategische uitgangspunten

Ook voor de bedrijventerreinontwikkelingen is de conclusie dat onze strategische grondpositie te ruim bemeten is en dat de opgave ligt in het verkleinen van de voorraad naar een niveau van 3-4 hectare per jaar. Daarnaast willen we (beperkt) ruimte houden voor een themagericht bedrijventerrein bij Emmeloord.

In de structuurvisie 'Werklocatie Flevoland 2011' is opgenomen dat voor het aanwijzen van een vestigingslocatie eerst de zogenoemde SER-ladder moet worden toegepast door een gemeente. Dat betekent eerst bestaande terreinen intensiveren en herstructureren en vervolgens pas nieuwe locaties ontwikkelen. Op dit moment heeft de gemeente nog ruim 40 hectare bouwrijpe grond op voorraad die verkocht moet worden. Pas daarna kan worden gestart met de ontwikkeling en uitgifte van de nog niet in exploitatie genomen gronden. Als de verkoop van 3 hectare grond per jaar het nieuwe uitgangspunt is en je neemt de SER-ladder als uitgangspunt, dan kan pas over ongeveer 14 jaar in principe worden gestart met het uitgeven van de Munt III en het nieuwe bedrijventerrein Marknesse. Echter, het is wenselijk om zowel een deel van de Munt III en een deel van het nieuwe bedrijventerrein Marknesse in bezit te houden om 3 redenen:

1. de mogelijkheid kunnen bieden aan een thematische invulling;
2. een mogelijke zichtlocatie voor de toekomst te behouden;

Daarnaast worden tussen de gemeente en de provincie afspraken gemaakt over de hoeveelheid direct uitgeefbare grond die op voorraad mag liggen. Zowel overschotten als tekorten aan bedrijventerreinen moet worden voorkomen. Als uitgangspunt is genomen om als hoeveelheid direct uitgeefbare grond, aan te houden een oppervlakte van vier tot vijf maal de gemiddelde jaarlijkse uitgifte over de afgelopen 10 jaar. De gemeente Noordoostpolder heeft de afgelopen periode gemiddeld 6 hectare per jaar verkocht. Als je de vuistregel vervolgens hanteert mag de gemeente tussen de 24 hectare en 30 hectare terstond uitgeefbare grond op voorraad hebben. Op dit moment is dat dus ruim 40 hectare. Overigens is als uitzondering opgenomen de situatie, waarbij door een voorraadvergroting, een nergens in Flevoland voorkomend en dus uniek vestigingsmilieu wordt toegevoegd.

3.4 Beperkingen in de keuzemogelijkheden

Het is niet mogelijk alle plannen ter discussie te stellen. De gemeente bouwt zelf geen woningen of bedrijven en is mede afhankelijk van de medewerking van projectontwikkelaars en dus zeker ook bij het deels niet-uitvoeren of temporiseren van het programma. Dit geldt vooral voor die locaties die inmiddels in exploitatie zijn genomen door projectontwikkelaars en woningcorporaties. De meeste sturingsmogelijkheden heeft de gemeente op locaties waarvoor tenminste één van de volgende criteria geldt:

1. de gronden zijn in eigendom van de gemeente (al dan niet in exploitatie);
2. er is geen bestemmingsplan;
3. er zijn geen bindende afspraken met andere partijen.

Indien de sturingsmogelijkheden beperkt zijn zal overleg worden gestart met de betreffende ontwikkelende partij. De inzet van de gemeente zal hierbij zijn om overeenstemming te krijgen over een programmatische wijziging. Dit om het aanbod beter te laten aansluiten bij de vraag en/of om te komen tot een andere fasering van de uitvoering van de plannen.

4

Maatregelen per complex

4.1 Algemeen

De in het vorige hoofdstuk beschreven strategie is vertaald naar concrete maatregelen op complexniveau. De maatregelen bestaan grofweg uit vier mogelijkheden:

1. Voortzetten van het huidige programma;
2. Aanpassen van het programma;
3. Nadere afspraken maken met ontwikkelaar;
4. Het programma afstoten.

In de volgende paragrafen is deze nadere uitwerking per complex beschreven. Daarbij is onderscheid gemaakt tussen maatregelen die **direct** genomen (kunnen) worden en maatregelen die als **extra** (bij het niet succesvol zijn van eerdere directe maatregelen) kunnen worden genomen. Deze maatregelen worden uitgedrukt in financiële consequenties en daarmee kosten.

Deze financiële consequenties moeten in beeld gebracht worden en maatregelen moeten worden getroffen, omdat de BBV het volgende voorschrijft:

- *als de waardering van een nog niet in exploitatie genomen gronden (= NIEGG) het niveau van de marktwaarde al heeft bereikt en de marktwaarde daalt, dan wordt een verliesvoorziening getroffen c.q. afgewaardeerd; of*
- *ter bestrijding van de (verwachte) tekorten in lopende grondexploitaties (= IEG), dan wordt een verliesvoorziening getroffen. Het treffen van een afboeking of een voorziening gebeurt bij een geprognosticeerd verlies direct ter grootte van dit volledige verlies.*

In de bijlagen zijn deze maatregelen tevens op kaart weergegeven.

4.2 Wonen

Emmelhage

In de Contourennota is aangegeven dat ook de uitbreidingsplannen bij Emmeloord dienen te worden herzien. Deze herziene ontwikkelstrategie is momenteel in ontwikkeling binnen het directieproject. Uitgangspunt is evenwel dat de ontwikkeling tenminste de huidige grondposities zal omvatten.

Bant

De locatie Bant-Zuidoost bestaat uit twee fasen, waarvan fase 1 in verkoop is gegaan. Van de 66 kavels zijn er nog 39 beschikbaar. Van deze beschikbare kavels in fase 1 heeft een projectontwikkelaar 16 kavels in optie genomen. Er dienen nadere afspraken met de ontwikkelaar gemaakt te worden over het tijdstip van afname van deze kavels. Bij teruggave van de kavels dient onderzocht te worden in hoeverre een aangepast programma kan leiden tot reductie van het aantal kavels en een aantrekkelijker marktaanbod.

Gelet op het aantal kavels dat in fase 1 nog verkocht moet worden, wordt voorgesteld fase 2 niet tot ontwikkeling te brengen voor woningbouw. De locatie leent zich stedenbouwkundig voor een parkachtige inrichting (40.000 m²).

Maatregel	Direct	Extra
Termijn stellen ontwikkelaar	€ 0	
Aanpassen programma fase 1		€ 5.000
Niet ontwikkelen fase 2	€ 1.000.000	
Inrichtingskosten park fase 2	€ 100.000	
Totaal	€ 1.100.000	€ 5.000

Creil

De verkoop op de locatie Creil-Oost is in 2011 gestart. Inmiddels zijn 7 kavels verkocht en zijn vier opties op kavels genomen. Het zuidwestelijk deel van het plangebied is in zijn geheel in optie genomen door een ontwikkelaar voor de ontwikkeling van rijwoningen. Gelet op de huidige verkoopsituatie (aan de "buitenkant" van de wijk), is het lastig de wijk versneld af te ronden.

Er zullen nadere afspraken worden gemaakt over de haalbaarheid van het plan van de ontwikkelaar en er is een termijn afgesproken waarbinnen dit gerealiseerd kan worden. Bij teruggave van de kavels zal onderzocht worden of deze locatie kan worden ingericht als "dorpsweide" tussen het bestaande deel van Creil en het noordelijke plandeel.

Maatregel	Direct	Extra
Termijn stellen ontwikkelaar	€ 0	
Niet ontwikkelen zuidwestelijk plandeel		€ 175.000
Inrichtingskosten dorpsweide		€ 25.000
Totaal	€ 0	€ 200.000

Espel

In Espel is sprake van twee nieuwbouwlocaties: De locatie West en De Kaghe.

De uitbreidingslocatie West bestaat uit twee fasen, waarvan fase 1 reeds geruime tijd in verkoop is. Binnen fase 1 is nog volop ruimte. Wel is een heroverweging ten aanzien van het programma nodig. Het programma bevat nu nog relatief veel rijwoningen, terwijl hier niet of nauwelijks vraag naar is. Ook dienen met de betrokken projectontwikkelaar nieuwe afspraken gemaakt te worden over het programma en de afzetkansen. Het Woonwensen- en behoefteonderzoek wijst uit dat inwoners van Urk een potentiële doelgroep is voor Espel. Er dient daarom een verkoopstrategie ontwikkeld te worden, specifiek gericht op deze doelgroep.

Voor wat betreft fase 2 wordt voorgesteld deze niet in ontwikkeling te brengen en de grondpositie te verkopen als landbouwgrond. Dit betekent tegelijk dat de ontsluiting van fase 1 gewijzigd moet worden (deze loopt nu deels over fase 2). Ook dient fase 1 stedenbouwkundig te worden "afgerond" door een groene singel.

De locatie De Kaghe is de tweede locatie in Espel. De locatie heeft een kleine boekwaarde en voorgesteld wordt dit complex aanzienlijk te verkleinen en op het resterende deel een programma van 6 2¹ kapwoningen te realiseren. Het resterende deel is reeds als groen gebied ingericht (gras). De verkleining van het plangebied is reeds in gang gezet via de actualisatie van het bestemmingsplan Espel.

Maatregel	Direct	Extra
Termijn stellen ontwikkelaar	€ 0	
Aanpassen programma fase 1		€ 5.000
Niet ontwikkelen fase 2	€ 100.000	
Aanpassen ontsluiting fase 1	€ 50.000	
Inrichtingskosten bossingel fase 1	€ 10.000	
Verkleinen De Kaghe	€ 100.000	
Totaal	€ 260.000	€ 5.000

Tollebeek

De uitbreidingslocatie Tollebeek-West is in handen van een ontwikkelaar. In de uitbreidingslocatie Tollebeek-West zijn nog enkele kavels beschikbaar. Daarmee is de locatie (nagenoeg) afgerond. Met de ontwikkelaar van dit plan heeft de gemeente een kooprealisatieovereenkomst gesloten. Het verkooprisico is voor de ontwikkelaar. De gemeente hoeft hier dus geen maatregelen te treffen.

Nagele

De aangekochte kavel Nagele-Noordoost is reeds nagegenoeg afgeboekt naar agrarische waarde. De kavel is te koop gezet en zal worden verkocht als agrarisch perceel.

Maatregel	Direct	Extra
Afboeken en verkoop kavel Noordoost	€ 1.500.000	
Totaal	€ 1.500.000	

Ens

De verkoop op de uitbreidingslocatie Ens-Oost verloopt moeizaam. Er is reeds een maatregel getroffen door de aanvankelijke eerste fase van het plan in twee deelfasen te knippen om zo het gedeelte dat bouwrijp gemaakt moet worden te verkleinen. Dit om de mogelijkheid te behouden het plan vroegtijdig af te ronden en de 1^e deelfase wel en de 2^e deelfase niet te ontwikkelen en als agrarische grond te verkopen.

Voor de particuliere kavels is niet of nauwelijks belangstelling. Wel hebben twee ontwikkelaars belangstelling. Met deze ontwikkelaars zullen nadere afspraken gemaakt worden over de termijn waarbinnen de plannen gerealiseerd worden. Daarnaast wordt voorgesteld om voor deze termijn de verkoop van particuliere kavels stop te zetten. Wanneer de projectontwikkelaars de kavels teruggeven kan overwogen worden de locatie in zijn geheel stop te zetten. Dit is een keuze die op termijn gemaakt kan worden.

Maatregel	Direct	Extra
Terminj stellen aan ontwikkelaars	€ 0	
Tekort deelfase 1 dekken en deelfase 2 niet ontwikkelen en verkopen	€ 1.500.000	
Niet ontwikkelen Ens-Oost		€ 500.000
Totaal	€ 1.500.000	€ 500.000

Kraggenburg

In Kraggenburg zijn drie (beoogde) uitbreidingslocaties aanwezig. Het gaat hier om het Greeneryterrein (woonwerkclusters) en de kavels Penders en Paauw. De ontwikkeling van het Greeneryterrein is een zelfrealisatieproject door een ontwikkelaar en is reeds in gang gezet. De verkoop op dit terrein verloopt moeizaam.

De kavel Penders is in bezit van een projectontwikkelaar, terwijl de kavel Paauw in eigendom is van de gemeente. Het voorontwerp bestemmingsplan ging nog uit van gelijktijdige realisatie van beide kavels in twee fasen. In het licht van de ontwikkelingen op de woningmarkt is inmiddels vastgesteld dat een gelijktijdige ontwikkeling van beide kavels te omvangrijk is voor de vraag die er van het dorp uitgaat. Met de ontwikkelaar wordt op dit moment gesproken en wordt beoogd om deze de kavel Penders voor de helft te ontwikkelen (fase 1). Pas wanneer fase 1 grotendeels is volgebouwd, wordt een bestemmingsplan opgesteld voor fase 2. Consequentie van deze afspraak is dat de kavel Paauw zal worden afgeboekt en verkocht als agrarisch perceel. Kavel Paauw is al tot de agrarische waarde afgeboekt.

Maatregel	Direct	Extra
Afboeken en verkopen kavel Pauw	€ 2.525.000	
Totaal	€ 2.525.000	

Marknesse

In Marknesse zijn twee beoogde uitbreidingslocaties beschikbaar. Marknesse-Zuid fase 3 betreft een zelfontwikkelingslocatie waarover met de betreffende ontwikkelaar een exploitatieovereenkomst is gesloten. Het lijkt op dit moment niet verstandig deze lopende afspraken open te breken.

Daarnaast is in opdracht van de raad in 2010 de kavel Muijlwijk aangekocht ten behoeve van de 4^e uitbreidingsfase in Marknesse. Gelet op het voorgaande wordt voorgesteld deze kavel af te boeken en te verkopen als agrarisch perceel. Overwogen kan worden daarbij een terugkoopregeling met de koper af te spreken.

Maatregel	Direct	Extra
Afboeken en verkopen kavel Muijlwijk	€ 485.000	
Totaal	€ 485.000	

Luttelgeest

In Luttelgeest heeft de gemeente een 2-tal kavels in eigendom voor de zuidelijke uitbreidingsrichting: fasen 3 en 4. De uitbreidingslocatie Luttelgeest-Zuid fase 3 is voor circa 40% verkocht. De rijwoningen aan de noordzijde van het plangebied zijn onlangs door de betreffende ontwikkelaar teruggegeven wegens een gebrek aan belangstelling. Voorgesteld wordt in eerste instantie te onderzoeken of een aanpassing van het programma van rij naar 2[^]1 kap of vrijstaand interesse op de markt wekt. Mocht de belangstelling ook hiervoor uitblijven, dan is een optie om deze plek groen in te richten aansluitend op het bestaande bosgebied.

Fase 4 ligt aan de zuidwestkant van de sportvelden. Voorgesteld wordt deze locatie in zijn geheel af te boeken vanwege de lastige verkoopbaarheid (het betreft een kavel van ± 0,45 ha).

Maatregel	Direct	Extra
Aanpassen programma rijwoningen fase 3	€ 5.000	
Omzetten locatie rijwoningen naar groen		€ 0*
Afboeken kavel fase 4	€ 750.000	
Totaal	€ 755.000	€ 0

* De huidige grondexploitatie sluit met een positief resultaat van ± € 850.000. Mochten de rijwoningen niet ontwikkeld worden dan heeft dat een negatief effect op het eindresultaat, maar blijft het nog steeds positief.

Rutten

Op de uitbreidingslocatie in Rutten is nog één kavel in de verkoop. Daarmee is deze locatie (nagenoeg) afgerond. Hier hoeven geen maatregelen getroffen te worden.

Wellerwaard

Voor de ontwikkeling van de Wellerwaard is in 2012 het bestemmingsplan vastgesteld. Het woningbouwprogramma van de Wellerwaard is additioneel op het reguliere woningbouwprogramma, vanwege het uitzonderlijke karakter van de uit te geven kavels. Het streven is om in 2014 met de verkoop van deze kavels te starten en de verkoop goed te monitoren. Vooral nog wordt uitgegaan van de ontwikkeling van in ieder geval 64 woningen.

Maatregel	Direct	Extra
Niet ontwikkelen 101 woningen	€ 1.000.000	
Totaal	€ 1.000.000	€ 0

4.3 Werken

Rutten

Op het bedrijventerrein in Rutten is nog ca. 1 ha. te koop. Hier hoeven geen maatregelen getroffen te worden.

Espel

Ook in Espel is nog een beperkte hoeveelheid grond in de verkoop (ca. 1 ha). Hier hoeven geen maatregelen getroffen te worden.

Emmeloord, De Munt

Bedrijventerrein De Munt bestaat uit 3 fasen: De Munt 1, De Munt 2 fasen 1 en 2 en De Munt III. Met name op de Munt II is nog een ruime voorraad bedrijventerrein grond voorradig, circa 25,3 hectare. Deze voorraad lijkt voor de komende jaren voldoende te zijn om aan de vraag te kunnen voldoen. Daarnaast is op het Ecopark (zelfrealisatieproject) grond voor woonwerkclusters voorhanden. Bedrijventerrein A6 is verkocht en bedrijventerrein De Munt 1 is uitgegeven. Eventuele tekorten op bedrijventerreinen De Munt 2 fasen 1 en 2 worden in principe gedekt uit resultaten van winstlocaties van andere grondexploitaties.

Daarnaast heeft de gemeente een strategische grondpositie op de locatie De Munt III. Gelet op het voorgaande voorzien wij binnen het autonome groeiscenario voor de komende tien jaar geen ontwikkeling op dit terrein. Eventueel kan een thematische invulling kansen bieden, maar het is niet de verwachting dat daarmee het gehele terrein binnen de komende tien jaar tot ontwikkeling zal komen. Daarom wordt voorgesteld om de meest oostelijk gelegen kavels af te boeken naar agrarische waarde en alleen de agrarische kavel langs de A6 plus de reserveringsstrook aan te houden als strategische grond. Deze resterende kavel kan in twee fasen worden opgedeeld, waarbij voor fase 1 (zuidelijk deel) een bestemmingsplanuitwerking kan worden voorbereid. Doelstelling daarbij is een thematische invulling.

Maatregel	Direct	Extra
Afboeken en verkoop oostelijke kavels Faseren kavel A6 (fase 2 wordt na 10 jaar ontwikkeld)	€ 5.750.000	
Totaal	€ 5.750.000	

Creil

Op het bedrijventerrein in Creil was per 1-1-2012 nog circa 5,2 hectare voorradig. In 2012 is ca. 3,5 ha. verkocht. Hiermee zijn nadere financiële maatregelen niet meer noodzakelijk.

Een mogelijke kans voor de rest van dit terrein is deze aan te wijzen als concentratielocatie voor grootschalige agrarisch aanverwante activiteiten, zoals biovergisting. In het ruimtelijke beleid kan hierop gestuurd worden. In het kader van de ontwikkeling van het beleid rondom erfvergrotingen dient dit nader onderzocht te worden.

Maatregel	Direct	Extra
Onderzoek concentratie grootschalige agrarisch aanverwante activiteiten	€ 10.000	
Totaal	€ 10.000	

Marknesse

In het voorontwerp bestemmingsplan voor het bedrijventerrein Marknesse is reeds vooruit gelopen op deze strategische nota en gekozen voor het ontwikkelen van ongeveer de helft van de beschikbare kavel: ongeveer 10 van de bijna 20 hectare. Deze hoeveelheid lijkt met de huidige aannames voldoende om de vraag voor de komende tien tot vijftien jaar te kunnen opvangen. Voorgesteld wordt daarom de resterende kavel af te boeken naar agrarische waarde en deze te verkopen.

Maatregel	Direct	Extra
Gedeeltelijk afboeken en verkopen kavel + aanleg singel	€ 1.210.000	
Totaal	€ 1.210.000	

Ens

Op het bestaande bedrijventerrein in Ens is nog ongeveer 1,8 hectare beschikbaar. Voor het nieuwe bedrijventerrein is momenteel een bestemmingsplan in procedure, dat uitgaat van de ontwikkeling van ongeveer 12,5 hectare bedrijventerrein. Ens lijkt van alle dorpen de beste kansen te hebben om tot ontwikkeling te komen, gelet op de ligging aan de N50 en de (toekomstige) rondweg. De ontwikkeling van het nieuwe bedrijventerrein kan daarom worden voortgezet.

De beschikbare kavels op het bestaande bedrijventerrein hebben een kleinschalig karakter, terwijl het nieuwe bedrijventerrein grootschaliger van opzet is. Het valt daarom aan te bevelen om in de verkoopstrategie hiermee rekening te houden en te sturen op plaatsing van kleinschalige bedrijven op het bestaande bedrijventerrein. Financiële maatregelen hoeven vooralsnog niet getroffen te worden.

5

Consequenties

5.1 Algemeen

In het voorgaande is een reeks maatregelen voorgesteld waarmee een antwoord kan worden gegeven op de afnemende vraag naar woningbouw- c.q. bedrijfsterreinkavels. Dat deze maatregelen financiële consequenties hebben, mag duidelijk zijn, maar het zijn ook noodzakelijke maatregelen om er voor te zorgen dat de risico's die de gemeente loopt beheersbaar blijven. Het is niet voor niets dat de Rekenkamer in haar recente onderzoek heeft geconcludeerd dat de risico's voor de gemeente vanwege de grote grondvoorraad omvangrijk zijn. Gelet op de demografische en economische ontwikkelingen en toekomstverwachtingen zijn de alternatieven voor de gemeente daarbij weinig aantrekkelijk. Zowel het afstoten als in portefeuille houden van gronden, heeft aanzienlijke financiële consequenties voor de gemeente.

De in deze notitie geschetste maatregelen leiden er niet alleen toe dat het ontwikkelprogramma van de gemeente in omvang wordt teruggebracht en daarmee meer in lijn komt met de bovengenoemde ontwikkelingen en hernieuwde beleidsuitgangspunten voor wonen en werken. Ook de risico's die de gemeente loopt als gevolg van de grote voorraad in verhouding tot het relatief geringe ontwikkeltempo worden hierdoor aanzienlijk gereduceerd.

5.2 Programma

Wonen

In tabel 5.1 is in kwantitatieve zin aangegeven wat de consequenties zijn voor het aantal beschikbare en toekomstige woningbouwkavels. Daarbij is vooralsnog uitgegaan van de huidige invulling van het programma. Een nadere reductie kan worden bereikt door aanpassing van dit programma (bijvoorbeeld door het omzetten van rijwoningen naar 2¹ kap of vrijstaand). Deze invulling zal nader worden geconcretiseerd in de Woonvisie.

Het huidige woningbouwprogramma gaat uit van 1289 nog te verkopen woningbouwkavels. In de contourennota wordt uitgegaan van de verkoop van 750 woningbouwkavels in de komende 10 jaar. In het feitelijke woningbouwprogramma wordt uitgegaan van 685 (= 850-165) woningbouwkavels en een additioneel programma van 165 woningbouwkavels van de Wellerwaard. Om de grondvoorraad hierop aan te passen, wordt door de directe ingreep een vermindering van 439 woningbouwkavels voorgesteld waarvan 208 in reeds beschikbare woningbouwplannen in Espel en Ens en 231 woningbouwkavels in de toekomstige uitbreidingsplannen Bant fase 2, Nagele, Kraggenburg (kavel Paauw), Marknesse fase 4 en Luttelgeest-Zuid fase 4. Een extra ingreep kan tot een vermindering leiden in de Wellerwaard en Ens en/of Creil tot 198 woningbouwkavels.

Van de toekomstige uitbreidingskavels wordt alleen Emmelhage fase 2 ontwikkeld.

Tabel 5.1 Totaaloverzicht aantal nog te verkopen woningbouw kavels per 1-1-2012
(reeds vastgestelde grondexploitaties en NIEGG's)

Locatie	Huidig	Direct	Extra
Beschikbaar			
Emmelhage Boswonen	311	0	0
Bant	39	0	0
Creil	49	0	18
Espel-West	133	77	0
Espel- de Kaghe	13	7	0
Ens	180	115	65
Luttelgeest	37	9	14
Rutten	1	0	0
Wellerwaard	165	0	101
Tollebeek	0	0	0
Nagele	0	0	0
Kraggenburg	0	0	0
Marknesse	0	0	0
Toekomstig			
Emmelhage voorzieningenknoop	130	0	0
Bant fase 2	58	58	0
Nagele	NB	NB	NB
Kraggenburg	173	173	0
Marknesse	NB	NB	NB
Luttelgeest	NB	NB	NB
Totaal programma	1289	850	652
<i>Waarvan additioneel (Wellerwaard)</i>	<i>165</i>	<i>165</i>	<i>64</i>
Vermindering woningbouwprogramma		439	198

Werken

Een aangepaste verkoopdoelstelling van 3-4 hectares houdt in dat het oppervlakte bedrijventerreinen gereduceerd moet worden. In tabel 5.2 wordt een overzicht gegeven van het totaal aantal hectares dat in de in ontwikkeling gebrachte bedrijventerreinen nog uitgegeven moet worden. In tabel 5.3 wordt een overzicht gegeven van het aantal hectares dat nog als bedrijventerreinen in ontwikkeling gebracht kan worden. Op grond van de geformuleerde maatregelen moet dit bijgesteld worden. De maatregelen worden ook in tabel 5.3. weergegeven. Ook hier geldt dat de nadere invulling van het programma op de terreinen nader dient te worden uitgewerkt. Dit gebeurt in de Gemeentelijke VestigingsVisie.

Tabel 5.2 Totaaloverzicht oppervlakte bedrijventerreinen [ha] per 1-1-2012
(reeds vastgestelde grondexploitaties)

Locatie	Huidig	Direct	Extra
Emmeloord, De Munt II	25,3	0	0
Espel	1	0	0
Rutten	1	0	0
Marknesse	1,1	0	0
Ens	7	0	0
Totaal	35,4	0	0

Tabel 5.3 Totaaloverzicht oppervlakte bedrijventerreinen [ha] per 1-1-2012
(NIEG'S)

Locatie	Huidig	Direct	Extra
Emmeloord, De Munt III	79	48	0
Marknesse	19,7	9,85	0
Totaal	98,7	57,85	0

5.3 Financiële consequenties

In tabel 5.4 is een overzicht opgenomen van de financiële consequenties van de voorgestelde maatregelen welke voortkomen uit de bijgestelde beleidsuitgangspunten. Ook is aangegeven in hoeverre deze consequenties door reeds getroffen voorzieningen danwel het weerstandsvermogen van het gemeentelijk grondbedrijf worden gedekt.

Tabel 5.4 Totaaloverzicht financiële consequenties

Locatie	Reeds getroffen voorziening	Financiële consequenties		Additioneel benodigde voorziening	
		Direct	Extra	Direct	Extra
Wonen					
Bant fase 2	€ 500.000	€ 1.100.000	€ 5.000	€ 600.000	€ 5.000
Creil	€ 0	€ 0	€ 200.000	€ 0	€ 200.000
Espel	€ 0	€ 260.000	€ 5.000	€ 260.000	€ 5.000
Nagele	€ 1.423.578	€ 1.500.000	€ 0	€ 76.422	€ 0
Ens	€ 0	€ 1.500.000	€ 500.000	€ 1.500.000	€ 500.000
Kraggenburg	€ 2.525.000	€ 2.525.000	€ 0	€ 0	€ 0
Marknesse	€ 0	€ 485.000	€ 0	€ 485.000	€ 0
Luttelgeest	€ 0	€ 755.000	€ 0	€ 755.000	€ 0
Wellerwaard	€ 1.000.000	€ 1.000.000	€ 0	€ 0	€ 0
Werken					
Emmeloord, De Munt III	€ 5.000.000	€ 5.750.000	€ 0	€ 750.000	€ 0
Creil	€ 450.000	€ 10.000	€ 0	€ 0	€ 0
Marknesse	€ 1.100.000	€ 1.210.000	€ 0	€ 110.000	€ 0
TOTAAL	€ 11.998.578	€ 16.095.000	€ 710.000	€ 4.536.422	€ 710.000

Uit tabel 5.4 komt naar voren dat reeds voor een bedrag van € 11.998.578 voorzieningen zijn getroffen. De maatregelen per complex die beschreven zijn in hoofdstuk 4 hebben directe financiële consequenties en noodzaken een additioneel benodigde voorziening van € 4.536.422. Bij de extra financiële consequenties is een extra additionele voorziening benodigd van € 710.000.

De weergegeven financiële consequenties zijn een reële hernieuwde inschatting van de financiële situatie van de grondexploitaties afzonderlijk en totaal.

Hierbij dient te worden aangetekend dat bovenstaande bedragen bovenop het bedrag van € 2.822.563 komt dat reeds in de jaarrekening 2011 was bestemd ten gunste van de Reserve Grondexploitatie. Deze € 2.822.563 kwam ten laste van het jaarrekeningresultaat 2011 (€ 2.205.392) en de reserve beleidsplan (€ 617.171), maar is door een aangenomen amendement in mei 2012 in de wacht gezet om mee te nemen in de totaalbeoordeling van de grondexploitaties.

5.4 Systematiek

Risicomanagement en BBV

De gemeente Noordoostpolder loopt bij het uitvoeren van een actief grondbeleid diverse financiële risico's, gegeven de lange looptijden en aard van de projecten. Deze risico's kunnen ontstaan door wijzigingen in parameters die ten grondslag liggen aan de financiële ramingen, zoals rentestand, inflatie en fasering, als ook door wijzigingen in de afzetmarkt of wet- en regelgeving. Daarnaast kunnen risico's voortkomen uit

meer projectgebonden aspecten, zoals risico's die samenhangen met de bodemkwaliteit, archeologische vondsten en hogere verwervingskosten.

In de nota grondbeleid wordt conform het BBV aangegeven dat gemeenten een schatting moeten geven van de met die ontwikkelingen samenhangende risico's en verplichtingen waarvan tot aan het tijdstip van optreden nog onvoldoende zekerheid bestaat.

Algemene Reserve Grondexploitatie en weerstandvermogen

Voor het beoordelen van de omvang hiervan, is het noodzakelijk om inzicht te krijgen in de omvang en achtergronden van de risico's in samenhang met het beschikbare weerstandscapaciteit van de gemeente om deze risico's op te vangen. De beschikbare weerstandscapaciteit zijn de middelen en mogelijkheden waarover de gemeente kan beschikken om niet begrote kosten te dekken. Dit is te vergelijken met de reserve grondexploitatie. De minimale omvang (de benodigde weerstandscapaciteit) van het weerstandsvermogen wordt in de gemeente Noordoostpolder jaarlijks bepaald middels een zogenoemde 'Monte-Carlo-methode'. Bij deze methode worden door middel van een simulatie en kansberekening verschillende scenario's doorlopen waardoor een mate van risico berekend wordt. Het weerstandsvermogen moet jaarlijks worden geactualiseerd. Dit geldt ook voor alle voorzieningen. Ook in de tussentijdse planning- en control producten (voorjaarsnota, etc.) dienen op dat moment bekend zijnde financiële mee- of tegenvallers ten opzichte van het vastgestelde plansaldo boven een bepaalde grens te worden gemeld. Daarbij moeten ook de financiële consequenties voor de reserve en/of voorzieningen worden aangegeven.

Voorzieningen

Indien tekorten in lopende of nog niet in exploitatie genomen gronden gesignaleerd worden, zullen ter zake voorzieningen moeten worden gevormd en in de balans worden opgenomen. Deze voorzieningen worden in de eerste lijn gedekt door de Reserve Grondexploitatie. Indien deze reserve onvoldoende middelen heeft om tekorten te dekken, wordt aanspraak gemaakt op de algemene middelen van de gemeente.

5.5 Dekking

Afhankelijk van de keuzes die worden gemaakt kan geconcludeerd worden dat, gezien de huidige omstandigheden, maximaal een bedrag van bijna € 5,25 miljoen (directe + extra maatregelen) aan extra voorzieningen behoeft te worden getroffen.

Daarbij dient aangetekend te worden dat de BBV (= Besluit Begroting en Verantwoording) begin 2012 een **stellige uitspraak** heeft gedaan:

'Voor het activeren van kosten bij niet in exploitatie genomen gronden (NIEGG) moet een reëel en stellig voornemen bestaan dat deze in de nabije toekomst zal worden bebouwd. Deze verwachting moet zijn gebaseerd op een raadsbesluit, waarin inhoud wordt gegeven aan ambitie en planperiode.' Een dergelijk besluit heeft direct consequenties voor de begroting van de Algemene Dienst.