

Sector	: Bedrijfsvoering	Openbaar: <input checked="" type="checkbox"/>
Afdeling	: Financiën	Niet openbaar: <input type="checkbox"/>
Zaaknummer(s) ingekomen stuk(ken)	:	Kabinet: <input type="checkbox"/>
Behandelend medewerk(st)er	: Peter Wijnen Tel.: (0495) 575 521 en: Peter Kuppens	
Portefeuillehouder(s)	: A.W.P. Kirkels	Nummer B&W-advies: BW-005241

ONDERWERP

Instemmen met een waarderingsanalyse op een drietal grondcomplexen van de gemeente Weert.

ADVIES

Instemmen met een waarderingsanalyse op een drietal grondcomplexen van de gemeente Weert door Deloitte Real Estate.

TOELICHTING

[Invulinstructie]

Relatie met vorig voorstel:
nvt

Algemeen:

Het is nuttig en noodzakelijk om een diepgaande waarderingsanalyse op een drietal grondcomplexen bij de grondexploitatie te doen. Met deze analyse wordt inzicht verkregen in de waardering van de exploitaties en of er risico's zijn ten aanzien van een mogelijke overwaardering. Dergelijke risico's dient de gemeente in het huidige economische klimaat zo snel mogelijk inzichtelijk te hebben. Met name de markttrends vragen om inzicht in de waarderings van de gronden, waarbij geen sprake mag zijn van verrassingen in de toekomst. Hierbij wordt opgemerkt dat ook de commissie Besluit Begroting en Verantwoording in een nieuwe notitie expliciet aandacht vraagt voor de waarderingsrisico's.

ARCHIEFEXEMPLAAR (paraferen voor gezien; voor zover van toepassing)

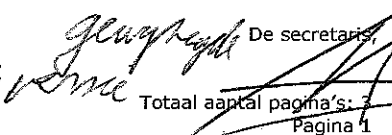
Samensteller:	Tegenlezer:	Jur. Contr.:	Fin. Contr.:	Hoofd:	Directeur:	Overl. andere afd./sector naam:	Afschrift naar:

Weert, 27 september 2012		S		B	W	W	W	W
De directeur,			akkoord					
			bespreken					
Behandeling uiterlijk in college van 16 oktober 2012								

Beslissing d.d.: 30 okt. 2012

Nummer: 4

Akkoord met advies inclusief tekstuele aanpassing in het advies.


 De secretaris
 Totaal aantal pagina's: 1
 Pagina 1

Als uit de onderzoeken blijkt dat de gemeente de waarderingsrisico's beheerst en reeds voorzichtigheidshalve heeft verwerkt in de waardering van de exploitaties dan wordt dit schriftelijk vermeld en is dit voor het college een wijze van duidelijke en geruststellende communicatie in de richting van de raad.

Mocht blijken dat uit de onderzoeken naar voren komt dat er wel sprake is van waarderingsrisico's die leiden tot een mogelijke afwaardering nu of in de toekomst, dan is het beter om dat in het kader van de rechtmatigheidscontrole nu te weten in plaats van begin 2013, omdat hier in de laatste maanden van 2012 nog op geanticipeerd kan worden.

De waardering van de grondexploitatie heeft in ieder geval zeer hoge prioriteit in de controleaanpak van de accountant, ook bij de gemeente Weert. De accountant zal hoe dan ook de risico's aangaande de waardering een plek geven in zijn rapportages. De duur van het onderzoek bedraagt 2 weken.

Voorgesteld wordt om de diepgaande waarderingsanalyse te laten verrichten door Deloitte Real Estate. In overleg met Deloitte wordt tevens voorgesteld de waarderingsanalyse te laten verrichten op drie grondexploitaties, te weten:

- Woningbouw: Laarveld
- Woningbouw: Vrouwenhof
- Bedrijventerrein: Kampershoek 2.0

Door de analyse van deze drie grondexploitaties wordt € 136 miljoen van de verwachte bruto-opbrengsten grondexploitatie ad € 177 miljoen (cijfers begroting 2013) beoordeeld. Dit is 75% van de verwachte opbrengsten.

De kosten van het onderzoek van genoemde drie grondexploitaties door Deloitte Real Estate bedragen € 11.500,-- exclusief BTW. Deze kosten zullen ten laste worden gebracht van de grondexploitaties. Voor Laarveld en Kampershoek 2.0 betekent dit een (extra) aanspraak op de algemene reserve van het Grondbedrijf.

Argumenten:

Gelet op het huidige economisch klimaat dient er inzicht te zijn in de risico's ten aanzien van een mogelijke overwaardering. De accountant zal bij de controle van de jaarrekening heel nadrukkelijk kijken naar de grondexploitatie en de risico's met betrekking tot de waardering en zal daar een oordeel over geven.

Kanttekeningen:

>

JURIDISCHE GEVOLGEN (o.a. FATALE TERMIJNEN/HANDHAVING)

[Invulinstructie]

>

FINANCIËLE EN PERSONELE GEVOLGEN

[Invulinstructie]

De kosten bedragen € 11.500,-- en komen ten laste van de grondexploitaties Laarveld, Kampershoek 2.0 en Vrouwenhof.

>

COMMUNICATIE/PARTICIPATIE

Voor wie is dit advies van belang?:

- ❖ Raadsleden

Geadviseerd wordt de volgende communicatie-instrumenten te gebruiken:

❖ Overig

Geadviseerd wordt de volgende participatie-instrumenten te gebruiken:

❖ Niet van toepassing

OVERLEG GEVOERD MET

[Invulinstructie]

Intern: Sector bedrijfsvoering

>

Extern: Deloitte Real Estate

>

BIJLAGEN

Openbaar:

Niet van toepassing

Niet-openbaar:

Niet van toepassing