

Sector	: Ruimte	Openbaar: <input checked="" type="checkbox"/>
Afdeling	: Projectontwikkeling	Niet openbaar: <input type="checkbox"/>
Zaaknummer(s) ingekomen stuk(ken)	:	Kabinet: <input type="checkbox"/>
Behandelend medewerk(st)er	: Peter Kuppens Tel.: (0495) 575 289	
Portefeuillehouder(s)	: A.W.P. Kirkels	Nummer B&W-advies: BW-005559
	: en: J.M. Cardinaal	

ONDERWERP

Analyse drie gemeentelijke grondexploitaties door Deloitte Real Estate

ADVIES

1. Kennis nemen van analyse drie grondexploitaties
2. Gemeenteraad informeren via bijgevoegde brief met openbare bijlage
3. Geheimhouding opleggen conform artikel 10 lid 2 sub b, f en g van de WOB aangaande rapport analyse drie grondexploitaties (zonder eindtermijn)

TOELICHTING


Gelet op de financiële belangen van de gemeente is de bijlage advies inzake analyse drie grondexploitaties niet openbaar (art 10 lid 2 onder b, f en g van de WOB).

Relatie met vorig voorstel:

Op 30 oktober heeft het college van B&W besloten opdracht te verlenen aan Deloitte Real Estate om de drie grondexploitaties Laarveld, Kampershoek 2.0 en Vrouwenhof te analyseren. Voor deze drie projecten is gekozen, omdat de nog te ontvangen opbrengsten uit deze projecten 75% bedragen van de totale opbrengsten van de grondexploitatie. Daarmee geeft deze analyse een goed beeld van het totaal aan risico's in de grondexploitatie.

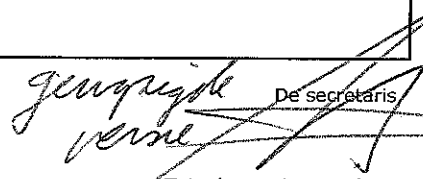
Algemeen:

Het rapport van Deloitte Real Estate is op 8 januari in het college van B&W toegelicht en wordt onder geheimhouding aan de gemeenteraad aangeboden. De gemeenteraad wordt geïnformeerd via bijgevoegde brief en een samenvatting van het rapport. Deloitte Real Estate zal het rapport op 22 januari in de commissie BFO toelichten. Verdere informatie over de bevindingen en de wijze waarop het college van B&W hiermee wil omgaan treft u aan in genoemde brief aan de raad.

Weert, 10 januari 2013 De directeur, 		S		B	W	W	W	W
			akkoord					
			bespreken					
Behandeling uiterlijk in college van 15 januari 2013								

Beslissing d.d.: 15 januari 2013 Nummer: 20

Akkoord met advies.


 De secretaris
 Totaal aantal pagina's: 2
 Pagina 1

Argumenten:

Kanttekeningen:

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

FINANCIËLE EN PERSONELE GEVOLGEN

COMMUNICATIE/PARTICIPATIE

Voor wie is dit advies van belang?:

- ❖ Raadsleden

Nadere specificatie: In het Breed Financieel Overleg van 22 januari zal het rapport door Deloitte Real Estate worden toegelicht.

Geadviseerd wordt de volgende communicatie-instrumenten te gebruiken:

- ❖ Brief aan de leden van de gemeenteraad

Geadviseerd wordt de volgende participatie-instrumenten te gebruiken:

- ❖ Niet van toepassing

OVERLEG GEVOERD MET

Intern: Afdeling Financien (Cees van der Linden)

Extern:

BIJLAGEN

Openbaar:

Brief met bijlage aan raadsleden

Niet-openbaar:

Advies inzake analyse drie gemeentelijke grondexploitaties

Leden gemeenteraad Weert

Weert, 16 januari 2013

Onderwerp : Analyse drie grondexploitaties door Deloitte Real Estate

Geachte leden van de raad,

Op 30 oktober 2012 heeft het college van B&W opdracht verleend aan Deloitte Real Estate om een waarderingsanalyse naar drie grondexploitaties uit te voeren. Op 3 december heeft Deloitte Real Estate het concept ter bespreking voorgelegd en op 8 januari is het rapport in het college van B&W toegelicht. Op 22 januari 2013 zal Deloitte Real Estate in het Breed Financieel Overleg een toelichting geven op de bevindingen.

Rapport niet openbaar

Het rapport van Deloitte Real Estate bevat informatie, die ten nadele van de gemeente kan worden gebruikt. Het rapport is daarom conform artikel 10 WOB niet openbaar en is ter vertrouwelijke inzage voor leden van uw raad beschikbaar. Wel is voor u de samenvatting van het rapport als bijlage bijgevoegd. Deze bijlage bevat geen projectspecifieke informatie.

Conclusie van rapport

Deloitte Real Estate adviseert in haar rapport een aantal uitgangspunten van de gemeente Weert voor de berekening van de grondexploitaties te wijzigen of heroverwegen. We bekijken deze aanbevelingen zorgvuldig. Op 29 januari 2013 neemt het college van B&W een besluit over de mogelijke wijzigingen van deze uitgangspunten. Voordat dit B&W voorstel wordt behandeld, vragen we Deloitte Real Estate om een reactie op de nieuwe uitgangspunten. Het voorstel inclusief de reactie op het rapport van Deloitte Real Estate wordt op 6 februari in de informatieve commissie RO aan u toegelicht. Voor deze bijeenkomst zijn alle leden van de raad en de deelnemers aan BFO uitgenodigd.

Planning jaarrekening 2012

Na 29 januari (het B&W besluit over de gewijzigde uitgangspunten) kan worden gestart met het opnieuw doorrekenen van de grondexploitaties voor de jaarrekening 2012. Hiermee wordt concreet wat de financiële impact is van de bijgestelde uitgangspunten en wat daarvan de gevolgen zijn voor de reserves en voorzieningen. De voor de jaarrekening op te stellen Staten P (uitkomsten berekeningen grondexploitaties) en de herziene nota Reserves en Voorzieningen worden met het advies van de accountant op 5 maart

voorgelegd aan het college van B&W. De behandeling in de gemeenteraad vindt plaats op 10 april 2013. De verantwoording van de grondexploitatie wordt in de jaarrekening 2012 verwerkt en kan dan door de gemeenteraad op 26 juni 2013 worden vastgesteld.

Met vriendelijke groet,



M.H.F. Knaapen
gemeentesecretaris



A.A.M.M. Heijmans
burgemeester

Bijlage(n) : 1

Notitie

Behandeld door:
drs. M. Schenk MSRE

Datum:
16 januari 2013

Aan:
Gemeente Weert

Ons kenmerk:

Onderwerp:
Samenvatting analyse grondexploitaties

Uw kenmerk:

De samenvatting betreft een selectie van de hoofdzaken uit de rapportage ("Gemeente Weert – Analyse drie gemeentelijke grondexploitaties", Deloitte Real Estate Advisory d.d. 3 december 2012) en vormt een integraal onderdeel van de rapportage. Alle onderdelen van dit rapport dienen in onderlinge samenhang te worden gezien.

Samenvatting bevindingen analyse

De gemeente Weert heeft Deloitte Real Estate Advisory gevraagd een analyse uit te voeren op een drietal gemeentelijke grondexploitaties, waarbij wordt geanalyseerd wat de voornaamste risico's zijn en wordt ingegaan op de getroffen voorzieningen. Het gaat om de twee woningbouwprojecten 'Laarveld' en 'Vrouwenhof' en bedrijventerrein Kampershoeek-Noord. De grondexploitaties zijn op hoofdlijnen geanalyseerd aan de hand van de vijf P's, namelijk: Programma, Planning, Prijs, Parameters en Plankosten. De uitkomsten van deze analyse zijn hierna samengevat. De financiële effecten van een aantal risico's zijn, per risico, op hoofdlijnen doorgerekend door de gemeente Weert, conform de aanpak zoals beschreven in hoofdstuk 1 van de rapportage. Belangrijk is dat dit slechts een eerste globale doorrekening betreft, met als doel inzicht te krijgen in de orde van grootte van financiële effecten. De risico-inschattingen zullen nog wijzigen na verdere uitwerking van de in dit rapport geformuleerde aanbevelingen, waarbij ook de overige projecten in Weert moeten worden betrokken. Ook kunnen die hierna genoemde bedragen niet bij elkaar worden opgeteld, omdat meerdere effecten zich tegelijkertijd zullen voordoen en elkaar zullen beïnvloeden. Daarom is door ons, op basis van de drie geanalyseerde grondexploitaties, een grove schatting gemaakt van de bandbreedte van het totale effect.

Programma en planning woningbouw

Vooraf constateren wij dat het object van onderzoek, de grondexploitaties inclusief toelichting daarop en de programmagegevens, tijdens het onderzoek in beweging waren. Er was met andere woorden geen sprake van een stabiele set met berekeningen en toelichtingen. Aanvullende documenten werden gaandeweg het onderzoek toegezonden. Van het totaal aan nieuw te bouwen woningen zijn verschillende cijfers in omloop, die gaandeweg het onderzoek nog werden bijgesteld. We maken daarom een voorbehoud dat onderstaande bevindingen kunnen wijzigen, wanneer cijfers of onderbouwingen toch anders blijken te zijn dan zoals nu in dit onderzoek meegenomen. Wij adviseren meer tijd en aandacht te besteden aan het opstellen van een sluitend

geheel van: woningbouwprognoses, vertaling naar de grondexploitaties en het opstellen van een integrale toelichting op alle kosten- en opbrengstenposten en een verschillenanalyse bij de grondexploitaties. Met name vanwege de huidige, moeilijke markt en de mogelijk substantiële gevolgen daarvan op de prognoses van gemeentelijke grondposities, adviseren wij dit met kracht op te pakken, zodat dit gereed is voorafgaand aan het jaarrekeningtraject 2012.

Op basis van de verschillende aangeleverde woningbouwprognoses constateren wij een overaanbod in de woningbouwplanning van minimaal ca. 500 woningen tot 2025. Wij adviseren ten behoeve van de prognoses in de gemeentelijke grondexploitaties uit te gaan van een woningbehoefte op basis van de demografische prognose van Primos van in totaal ca. 1.500 woningen tot en met 2025. Daarbij moeten echter voor de korte termijn de effecten van de huidige markt worden meegenomen. Prognoses die uitgaan van een grotere woningbehoefte (zoals die van het CBS) kunnen worden meegenomen als kans in de risicoanalyse. Wij adviseren om in de risicoanalyse rekening te houden met een kleinere woningbehoefte van in totaal ca. 1.000 woningen (zoals aangegeven door ETIL). Dit risico is door de gemeente globaal gekwantificeerd op ca. € 11 mln. door het programma in het project 'Laarveld' uit te faseren.

Daarnaast is van belang dat in 'Laarveld' ca. 70% van het aantal woningen in de categorie 'duur' valt. Op basis van de demografie (bevolkingskrimp) is door gemeente Weert in de Notitie Demografische ontwikkeling geadviseerd uit te gaan van een afname van gezinnen en in te zetten op de doelgroepen starters en ouderen. Dit betekent naar onze mening dat een bijstelling van het programma in 'Laarveld' noodzakelijk is (focus op het lage en middensegment, naast het dure segment). Het effect hiervan is grofweg door gemeente doorgerekend door omzetting van het programma naar ca. 50% duur en 30% sociaal, en komt uit op ca. € 14 mln.

Programma en planning bedrijventerrein

Het programma en het afzettempo met betrekking tot Kampershoeck-Noord is op basis van de huidige informatie ambitieus en vormt daarmee een risico. Wij onderschrijven de uitkomsten van het marktonderzoek van Hauzer & Partners (oktober 2012) en op basis daarvan adviseren wij om het afzettempo neerwaarts bij te stellen en het totale programma voor de komende tien te beperken. Wij adviseren te overwegen om het overige programma uit exploitatie te nemen en bij voldoende vraag op termijn wederom in exploitatie te nemen. Een dergelijk scenario vergt maatwerk en zal daarom nader moeten worden uitgewerkt. Een effect van het volledig uitfaseren van het programma is door de gemeente doorgerekend en komt grofweg uit op ca. € 5 mln.

Prijs

Met betrekking tot woningbouw onderschrijven wij de gehanteerde werkwijze teneinde te komen tot actuele marktconforme grondprijzen. Wij zien wel een risico in de betrouwbaarheid van de gehanteerde bron 'Funda' ter onderbouwing van de woningprijzen. Daarnaast is er een dalende trend in de woningprijzen waarneembaar. Wij adviseren om de gehanteerde grondprijzen te laten toetsen door een onafhankelijke deskundige. Daarnaast adviseren wij om het risico op een grondwaardedaling op te nemen in de risicoanalyse. Dit risico achten wij reëel aangezien nog geen signalen van herstel waarneembaar zijn in de regionale woningmarkt. Alleen al het effect

van de BTW verhoging per 1 oktober j.l. op de stichtingskosten leidt bij gelijkblijvende of dalende woningprijzen tot een daling van de grondprijzen.

Met betrekking tot de grondprijzen bij bedrijventerrein Kampershoek-Noord adviseren wij om aan te sluiten op de getaxeerde grondprijzen van Hauzer & Partners. De door Hauzer gehanteerde comparatieve methode onderschrijven wij. Het effect van het hanteren van lagere grondprijzen in de grondexploitatie en het risico op een verdere grondprijzdaling is gezamenlijk ca. € 1,9 mln.

Parameters

Wij zien een risico in de gehanteerde opbrengstenstijging van jaarlijks 2% vanaf 2020. Gezien het feit dat nog geen signalen van herstel in de markt waarneembaar zijn en dat de gemeente Weert zich niet bevindt binnen de benoemde kansrijke groeiregio's (het zogenaamde rompertje) adviseren wij enigszins terughoudend te zijn ten aanzien van de jaarlijkse opbrengstenstijging. Wij adviseren daarom een opbrengstenstijging te hanteren van jaarlijks maximaal 1% vanaf 2016. Daarnaast adviseren wij om voor de gehele looptijd een kostenstijging van 2% te hanteren, op basis van het langjarig gemiddelde van de Grond-, Weg- en Waterbouwindex. Het totale effect op de drie grondexploitaties is door de gemeente doorgerekend en komt uit op ca. € 4 mln.

Plankosten

Op totaalniveau is de omvang van de plankosten opvallend hoog in verhouding tot de civieltechnische investeringen. Dit heeft met name te maken met historische plankosten. De raming van de resterende plankosten is in onze optiek echter wel aannemelijk.

Resultaten

Op basis van de voornoemde effecten schatten wij dat de geprognosticeerde resultaten van de grondexploitaties 'Laarveld' en 'Kampershoek' verder zullen dalen.

Totaal effect en risico's¹

De door ons gesignaleerde risico's zijn globaal door de gemeente gekwantificeerd (een integraal effect kon vanwege de complexiteit niet doorgerekend worden in het korte tijdsbestek van dit onderzoek). Op basis van de uitgevoerde berekeningen schatten wij het totale effect op de drie grondexploitaties grofweg in op een bandbreedte van ca. € 15 tot € 25 mln. Gezien de verscheidene optimalisatie-mogelijkheden zullen de scenario's nader moeten worden uitgewerkt door de gemeente. Daarbij moeten zowel de drie door ons onderzochte grondexploitaties, als alle overige grondexploitaties meegenomen worden. Tevens moet, in de bijstelling van het programma, rekening gehouden worden met de harde plancapaciteit die private ontwikkelaars hebben en de mogelijkheden die er eventueel zijn daarin aanpassingen te doen.

¹ N.B. Het verder gedetailleerd uitwerken en combineren van risico's is noodzakelijk voor een beter onderbouwd inzicht in de effecten kan leiden tot bijstelling van effecten. De hiervoor weergegeven bedragen kunnen niet worden opgeteld tot een totaaleffect.

Daarnaast adviseren wij rekening te houden met het risico op grondprijzdaling en hiervoor voldoende buffers in de gemeentelijke reserves aan te houden. Het risico is globaal door de gemeente becijferd op basis van een 10% grondprijzdaling en komt uit op ca. € 8 mln.

Deloitte Financial Advisory Services B.V.
Real Estate Advisory

drs. F.J.M. ten Have
(gevolmachtigde)

Bijlage: bepalingen rapportage “Gemeente Weert – Analyse drie gemeentelijke grondexploitaties”

Ons rapport is hoofdzakelijk samengesteld op basis van informatie verstrekt door en verkregen uit gesprekken met het management, werknemers en adviseurs van de gemeente Weert (zie ook de Documentenlijst in de bijlage), in overeenstemming met de reikwijdte van de werkzaamheden zoals overeengekomen in de opdrachtbevestiging. Dit rapport is gedateerd 3 december 2012 en houdt rekening met ontvangen informatie en gebeurtenissen tot en met 3 december 2012, toen het onderzoekswerk is afgerond. We hebben geen verantwoordelijkheid voor en zullen geen onderzoekswerk verrichten met betrekking tot gebeurtenissen over de periode na deze datum, tenzij we daarover nadere afspraken maken met opdrachtgever.

Vertrouwelijkheid

Deze rapportage bevat vertrouwelijke informatie over de ruimtelijke projecten in de gemeente Weert. Openbaarmaking van deze rapportage of het beschikbaar stellen daarvan aan derden kan daarom mogelijk de onderhandelingspositie en de economische en/of financiële belangen van de gemeente schaden. Daarom dient dit rapport vertrouwelijk te worden behandeld. Ons rapport is uitsluitend bedoeld voor de gemeente Weert en voor het in paragraaf 1.2 weergegeven doel en mag dienovereenkomstig zonder onze voorafgaande schriftelijke toestemming niet worden bekendgemaakt of ter beschikking worden gesteld aan enige andere partij. Zonder onze voorafgaande schriftelijke toestemming is het u niet toegestaan aan onze naam of ons rapport te refereren of onze naam te gebruiken voor enig ander doel, noch mag u er naar verwijzen in enig ander document. Wij accepteren geen aansprakelijkheid naar enige andere partij waaraan inzage of toegang tot dit rapport is verleend.

Uitgangspunten en voorwaarden opdracht

Deze rapportage is opgesteld op basis van de uitgangspunten zoals verwoord in onze offerte d.d. 5 november 2012 kenmerk 311352055.

Onafhankelijkheid

De jaarrekening van de gemeente Weert wordt gecontroleerd door Deloitte Accountants B.V. In het kader van onafhankelijkheid zijn er bepaalde restricties met betrekking tot diensten die geen betrekking hebben op de accountantswerkzaamheden die Deloitte voor door haar gecontroleerde cliënten kan uitvoeren. Dit om de situatie te vermijden dat Deloitte Accountants B.V. een controle zou dienen uit te voeren op het werk dat wordt uitgevoerd door andere afdelingen binnen de Deloitte organisatie, hetgeen mogelijk afbreuk kan doen aan de onafhankelijkheid van Deloitte Accountants B.V. als uw accountant. De werkzaamheden, zoals omschreven in dit voorstel dienen in dit kader dan ook louter te worden beschouwd als advies aan u als onze opdrachtgever. U bent te allen tijde zelf verantwoordelijk voor iedere beslissing tot acceptatie of van de handwijzing, dan wel het optreden naar aanleiding van het uitgebrachte advies. Op grond van het voorgaande constateren wij dat onze advisering geen belemmering betekent voor Deloitte Accountants B.V. om een onafhankelijke verklaring af te geven op toekomstige financiële verslagen.

Algemene voorwaarden

Op onze dienstverlening zijn de Algemene Voorwaarden van Deloitte Nederland van november 2010 van toepassing, welke zijn gedeponceerd bij de Kamer van Koophandel onder nummer 24362837.

Onze opdracht omvat expliciet niet:

- Het bekleden van of uitvoeren van managementfuncties of -taken of het nemen van managementbeslissingen bij of namens de gemeente Weert;
- Het verstrekken van enig accountancytechnisch, juridisch, of fiscaal advies (tenzij Deloitte door u onder een separate overeenkomst als zodanig is benoemd). Deloitte is niet verantwoordelijk voor de advisering van derden;
- Het verstrekken van een opinie over, dan wel het dragen van verantwoordelijkheid voor de haalbaarheid, redelijkheid en/of juistheid van de veronderstellingen en voorspellingen van enige financiële of andere informatie;
- Onderzoek naar c.q. verificatie van de juistheid en volledigheid van de door u, namens u, of door derden verstrekte informatie.
- Een controle of beoordeling in overeenstemming met algemeen aanvaarde controlestandaarden. Voorts bestaat ons werk niet uit een beoordeling van (historische of toekomstgerichte) financiële informatie in overeenstemming met de standaarden van het Nederlands Instituut voor Register Accountants (NIVRA). Aan de in de rapportage opgenomen cijfers, respectievelijk uitkomsten kan derhalve geen zekerheid worden ontleend;

6 van 6
16 januari 2013

- Het opstellen van een alternatieve waardering van grond- of vastgoed indien is vastgesteld dat geen sprake is van een marktconforme onderbouwing. Het opstellen van marktconforme waarderungen van grond of vastgoed kan een separaat traject vormen, waarbij onze waarderingsdeskundigen u uiteraard graag willen ondersteunen.
- Analyse van het correct doorrekenen van de input in het gehanteerde grondexploitatierekenmodel;
- Opstellen van alternatieve civieltechnische ramingen.