

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)	: en: A.W.P. Kirkels	Nummer B&W-advies: BW-005779

ONDERWERP

Voorstellen inzake waardering van de grondexploitaties

ADVIES

Vaststellen uitgangspunten waardeberekening grondexploitatie
 Voorstellen aan de raad de waardering van de grondexploitaties bij te stellen
 Opleggen geheimhouding op grond van artikel 10 lid 2 sub b en g van de WOB ten aanzien van bijlagen 2, 3 en 4, zonder eindtermijn.

TOELICHTING

Relatie met vorig voorstel:
 Zie raadsvoorstel

Algemeen:

De vast te stellen uitgangspunten hebben betrekking op de waardeberekening voor de interne financiële verslaglegging en zijn niet van toepassing op bestemmingsplannen en daarbij behorende exploitatieplannen.

De geheimhouding van de rapporten van Hauzer en de Stecgroep is van belang om te voorkomen dat de gemeentelijke onderhandelingspositie in verkooptransacties wordt geschaad. Er is geen termijn verbonden aan deze geheimhouding.

Argumenten:

Voor de inhoud en de gevolgen van de waardering van de grondexploitaties wordt verwezen naar het raadsvoorstel.

De uitgangspunten voor de berekeningen hebben betrekking op de waardeberekening van de grondexploitaties en staan los van te nemen planologische en juridische maatregelen.

In onderstaande tabel zijn de uitgangspunten vermeld.

Weert, 4 maart 2013 De directeur, 	Commissie Ruimtelijke Ordering van 28 maart 2013 Raad van 10 april 2013	S		B	W	W	W	W
		akkoord						
		bespreken						
		Behandeling uiterlijk in college van 12 maart 2013						

Beslissing d.d.: 12 maart 2013

Nummer: 17

gewijzigde versie De secretaris,

Akkoord met advies; mandaat wethouder Kirkels tot tekstuele aanpassing.

Uitgangspunten exploitatieberekeningen	
Parameters	
Kostenstijging	2%
Opbrengststijging 2013 t/m 2015	0%
Opbrengststijging 2016 t/m 2020	1%
Opbrengststijging 2021 e.v.	2%
Toename woningen 2014 - 2025	1.200
Afzet bedrijventerreinen 2013 - 2027	61,5 ha
Prijzen kavels woningbouw	rapport Stec
Prijzen kavels bedrijventerreinen	rapport Hauzer

Kanttekeningen:

Niet van toepassing

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

Voor de juridische gevolgen is advies gevraagd aan VD2. Dit advies is ligt bij de stukken ter inzage.

FINANCIËLE EN PERSONELE GEVOLGEN

De financiële gevolgen worden verwerkt in de nota Reserves en voorzieningen die op 26 juni 2013 ter besluitvorming voor ligt in de gemeenteraad

COMMUNICATIE/PARTICIPATIE

Voor wie is dit advies van belang?:

- ❖ Raadsleden
- ❖ Overigen (bijv. afzender/aanvrager)

Nadere specificatie: Betreft een raadsvoorstel waarover actief met de pers zal worden gecommuniceerd

Geadviseerd wordt de volgende communicatie-instrumenten te gebruiken:

- ❖ Persbericht
- ❖ Persbijeenkomst

Geadviseerd wordt de volgende participatie-instrumenten te gebruiken:

- ❖ Niet van toepassing

OVERLEG GEVOERD MET

Intern:

Afdelingen Ruimtelijk Beleid en Financiën

Extern:

Deloitte Real Estate, VD2 Advies

BIJLAGEN

Openbaar:

Samenvatting rapport Deloitte

Niet-openbaar:

Bijlage 2 rapport Hauzer

Bijlage 3 rapport Stecgroep

Bijlage 4 advies VD2

Vergadering van de gemeenteraad van 10 april 2013

Portefeuillehouder : A.W.P. Kirkels

Behandelend ambtenaar : Peter Kuppens
en: Marian Arts

Nummer raadsvoorstel: RAD-000789

Doorkiesnummer : (0495) 575 289

Agendapunt: -

ONDERWERP

Instemmen met de waardering van de grondexploitaties

AANLEIDING EN DOELSTELLING

In de najaarsnota 2012 is aangegeven dat de saldi van de grondexploitaties naar beneden zullen worden bijgesteld. Deloitte Real Estate is gevraagd een onderzoek uit te voeren naar de drie grootste grondexploitaties van de gemeente Weert. De uitkomsten van het onderzoek zijn op 22 januari 2013 besproken in het Breed Financieel Overleg en deze zijn de basis voor de uitgangspunten voor de waardeberekening van de grondexploitaties. Deze bijgestelde uitgangspunten zijn besproken met Deloitte Real Estate en voorlopig vastgesteld door het college van B en W van 5 februari 2013. Op 6 februari 2013 zijn de voorlopige uitgangspunten ter kennisneming aan de informatieve commissie RO voorgelegd en op 12 maart 2013 heeft het college van B&W deze definitief vastgesteld.

Met deze uitgangspunten worden alle in exploitatie genomen projecten doorgerekend met als doel reële jaarcijfers te kunnen presenteren. De uitkomsten van de berekeningen worden in dit voorstel aan uw gemeenteraad voorgelegd. De gevolgen van deze bijstelling worden op 26 juni 2013 in een nota Reserves en voorzieningen aan u voorgelegd.

PROBLEEMSTELLING

De investeringen in de grondexploitaties worden opgespaard en verrekend met de opbrengsten, die te doen gebruikelijk op een later moment binnen komen. Belangrijke randvoorwaarde hiervoor is dat de totale investeringen en bijkomende kosten niet hoger zullen zijn dan de uiteindelijke opbrengsten en dat onderbouwd kan worden dat deze opbrengsten zich redelijkerwijs en binnen afzienbare termijn zullen voordoen. De uitgangspunten om te komen tot een opbrengstverwachting wijzigen voortdurend. In 2011 neemt de boekwaarde van het grondbedrijf nog af (opbrengsten hoger dan de investeringen) en zijn 36 verkoopovereenkomsten afgesloten. Door de aanhoudende economische crisis wijzigt het perspectief voor Weert. In 2012 wordt duidelijk dat niet alleen de afzetverwachtingen voor 2012 en 2013, maar ook voor een aantal daarop volgende jaren, naar beneden moeten worden bijgesteld. Vanuit een voorzichtig financieel beleid is het nodig deze ontwikkelingen te vertalen in een doorrekening van de grondexploitaties. Deze berekeningen pakken negatief uit en maken een afwaardering van de balanswaarde noodzakelijk. Een planologisch juridisch advies heeft bijgedragen aan de totstandkoming van het raadsvoorstel. (Bijlage 4 advies VD2: niet openbaar)

Rapport Deloitte Real Estate

Op basis van de 5 P's – Programma, Planning, Prijzen, Plankosten en Parameters - zijn de drie grondexploitaties (Laarveld, Kampershoek 2.0 en Vrouwenhof) met de hoogste nog te ontvangen opbrengsten (samen 75% van het totaal) beoordeeld. De samenvatting van het rapport van Deloitte Real Estate is als bijlage 1 bij de stukken ter inzage gelegd. De bevindingen met betrekking tot het bijstellen van de afzetverwachting en de verwachting over prijsdaling van de woningbouwkavels vergen het grootste aandeel in de noodzakelijke afwaardering. Deloitte Real

Estate concludeert in voornoemd rapport dat in totaal rekening moet worden gehouden met een afwaardering van een bedrag tussen € 15 en € 25 miljoen.

OPLOSSINGSRICHTINGEN

Uitgangspunten berekeningen grondexploitatie: behoedzaam

De uitgangspunten voor de berekening zijn nodig voor de waardering van grondexploitaties met als doel te voorkomen dat verliezen naar de toekomst worden verschoven. Deze uitgangspunten zijn niet bedoeld om sturing te geven aan bestemmingsplannen en bijbehorende exploitatieplannen. Op advies van VD2 is een scheiding aangebracht in de besluitvorming tussen gemeenteraad en het college van B&W.

Tijdens het proces van het samenstellen van de uitgangspunten is meermalen overleg gevoerd met Deloitte Real Estate. Zij kunnen instemmen met onderstaande uitgangspunten.

Programma en planning woningbouw

Het benodigde programma voor de woningbouw in Weert wordt afgeleid van de groei van het aantal huishoudens. Naar verwachting zal de woningvoorraad per 1 januari 2014 uit 21.911 woningen bestaan (21.698 per 1-1-2013, netto toename in 2013 bedraagt 213 woningen). Om te komen tot een prognose van de toename van het aantal huishoudens zijn de prognoses van E,til, Primos en CBS geraadpleegd. De verwachte toename van het aantal huishoudens betreffen de jaren 2014 tot en met 2025:

Tabel 1

	Toename huishoudens
E,til	790
Primos	923
CBS	1.500

De verschillen tussen deze berekeningen zijn te verklaren doordat andere uitgangspunten worden gehanteerd. E,til berekent alleen autonome groei. In de berekening van het CBS wordt rekening gehouden met beleidsinvloeden en migratiestromen, terwijl Primos daar in mindere mate rekening mee houdt.

Op basis van de gerealiseerde cijfers blijkt dat de CBS-prognose het dichtst bij de werkelijkheid zit. Op basis van de verwachting dat de afzet in de periode 2014 - 2017 minder hoog zal zijn, wordt voor die periode de prognose van Primos gehanteerd. In de periode van 2017 tot 2025 gaan we weer uit van de prognose van CBS. Ons uitgangspunt zal zijn een toename van 1.200 woningen tot 2025. Hierbij is geen rekening gehouden met nieuw te bouwen woningen als gevolg van wijkvernieuwing.

Programma en planning bedrijventerreinen

De basis voor het programma en de afzetplanning is een inschatting van de behoefte aan bedrijventerreinen in de komende 10 jaren. In 2011 en 2012 hebben respectievelijk de Stecgroep en Hauzer een rapport uitgebracht over de afzetverwachting. Met deze informatie is in januari 2013 opnieuw gekeken naar de uitgifteprognoses.

De in totaal uit te geven bedrijventerreinen (inclusief Kampershoek 2.0) bedragen 97 ha. Hiervan is bijna 50 ha in handen van de gemeente en heeft de gemeente recht op een exploitatiebijdrage bij de uitgifte van 22 ha door derden (in het plan Kampershoek 2.0). Ten aanzien van deze 72 ha is de verwachting dat in de komende 10 jaren ruim 41 ha zal worden uitgegeven (bijlage 2 rapport Hauzer: niet openbaar). Voor de jaren 2022 tot en met 2027 wordt er op gerekend dat ook in de jaren tot en met 2027 eenzelfde gemiddeld aantal ha per jaar zal kunnen worden uitgegeven. Onze voornemens om de bestemmingsplannen behorende bij de grondexploitaties volledig uit te voeren blijven ongewijzigd. Maar vanuit een voorzichtig financieel beleid worden de opbrengsten uit verkoop van bedrijventerreinen na 2027 op nul gesteld.

Onderzoek grondprijzen (rapporten Stecgroep en Hauzer)

De grondprijzen bepalen voor een belangrijk deel de opbrengstverwachting in de grondexploitaties. Het belang van goed onderzoek is al eerder onderkend en het gehanteerde systeem van grondwaardebepaling staat niet ter discussie. Om risico's tot een minimum te beperken adviseert Deloitte Real Estate om de berekening van de grondwaarden minimaal door een onafhankelijke deskundige te laten toetsen. Voor bedrijventerreinen is al eerder besloten dit onderzoek door Hauzer te laten uitvoeren. Naar aanleiding van de bevindingen van Deloitte Real Estate is er voor

gekozen de prijzen voor woningbouwlocaties door de Stecgroep te laten uitvoeren (bijlage 3 rapport Stecgroep: niet openbaar). De prijzen genoemd in de beide rapporten zijn actueel en worden door onafhankelijke deskundigen geadviseerd aan de gemeente Weert. Op basis van deze adviezen zal de gemeenteraad (2^e kwartaal 2013) een voorstel worden gedaan het Grondprijnsbeleid 2013 vast te stellen. Vooruitlopend hierop zijn deze actuele (advies-)prijzen gebruikt om de waardering van de grondexploitatie bij te stellen.

Plankosten

Plankosten kunnen in grote lijnen op 2 manieren in een grondexploitatie worden berekend:

- Een percentage van de uit te voeren werkzaamheden
- Een begroting opstellen op basis van te ondernemen activiteiten

Bij de start van een grondexploitatie wordt meestal gebruik gemaakt van de eerste methode. Tijdens de uitvoering zijn de activiteiten beter in beeld en worden de nog te maken kosten op basis van een begroting berekend. Dit uitgangspunt is ongewijzigd gebleven.

Parameters voor rente, kosten- en opbrengstenstijgingen

De investeringen en de opbrengsten in een grondexploitatieberekening lopen meestal over een reeks van jaren. Om de waarde van de investering in jaar x te kunnen vergelijken met opbrengsten in jaar y, worden deze teruggerekend naar een zelfde moment. De te hanteren parameters voor de rente en kosten- en opbrengstenstijging zijn hierbij van invloed op de berekening van het saldo.

Herberekening waardering grondexploitaties

De bijstelling van de uitgangspunten pakt vooral nadelig uit voor de verwachte opbrengsten in de grondexploitaties. De opbrengsten uit de uitgifte van gronden nemen af doordat er vanuit een voorzichtig financieel beleid een eindtermijn is gesteld aan te ontvangen opbrengsten. Andere oorzaken zijn bijgestelde verwachtingen over prijzen en afzetsnelheid. De effecten van de verwachtingen en aannames zijn in tabel 2 in bedragen uitgedrukt.

Tabel 2 Afwaardering (treffen voorzieningen)

Afwaardering grondexploitatie	euro (min.)
Woningbouwplannen	17,1
Bedrijventerreinen	11,8
Totaal afwaardering grondexploitatie	28,9

Toelichting tabel:

Woningen:

De afwaardering van de woningbouwplannen is een gevolg van de genoemde eindtermijn voor de opbrengsten uit grondverkoop, de lagere afzetsnelheid en prijsbijstelling. De gewijzigde uitgangspunten veroorzaken stijgende rentelasten en daardoor een lager saldo. Om deze nadelen enigszins te compenseren worden plannen versoepeld en worden waar nodig de uit te voeren fasen in kleinere delen opgeknipt.

Het onderzoek naar de grondprijzen betekent een daling van de opbrengsten. Plannen met relatief veel vrije sectorwoningen hebben meer last van prijsdaling dan plannen waar relatief veel sociale huurwoningen worden gerealiseerd. Daarnaast is de locatie van groot belang en zullen de opbrengsten in de plannen van de kernen en de wijken waar wijkvernieuwing plaatsvindt relatief meer dalen dan in de nieuwbouwplannen Laarveld en Vrouwenhof.

Bedrijventerreinen

De bijgestelde afzetverwachting en mogelijke prijsverlaging veroorzaken dalende opbrengsten en stijgende rentekosten. De aanpassingen betekenen voor de jaarcijfers een afwaardering van de bedrijventerreinen.

Gevolgen voor de waardering grondexploitaties

Afwaardering grondexploitaties met € 28,9 miljoen

Uit herberekening van de grondexploitaties blijkt dat in het verleden gedane investeringen in o.a. planontwikkeling, verwerving van gronden en bedrijven (in totaal € 89 miljoen) voor een deel niet worden terugverdiend met de opbrengsten uit de verkoop van kavels. De stijging van het nadelige saldo met € 28,9 miljoen (netto contant per 1-1-2013) betekent voor de balans van het

Grondbedrijf dat de reële waarde van de eerdergenoemde investeringen afneemt met eenzelfde bedrag.

Reserve toekomstige afwaardering

Omdat het totaal aantal plannen mogelijk nog teveel woningen bevat zal een Reserve toekomstige afwaardering worden ingesteld. Binnen een periode van maximaal 5 jaar wordt duidelijk gemaakt in welk plan een verdere afwaardering nodig zal zijn. Om financieel in staat te zijn dit verlies te nemen wordt een reserve ingesteld voor een bedrag van € 6,9 miljoen.

Tabel 3 Reservering toekomstige afwaardering

Woningen	euro (mln.)
Reservering toekomstige afwaardering	6,9

Risicobuffer grondexploitatie

Met de afwaardering van € 28,9 miljoen en de reservering van € 6,9 miljoen worden op belangrijke punten toekomstige ontwikkelingen omgezet in een bijstelling van de waarde van de grondexploitatie. Hiermee zijn niet alle risico's tot nul gereduceerd. Het blijft mogelijk dat prijzen de komende jaren verder dalen, dat de groei van het aantal huishoudens minder toeneemt dan aangenomen en dat de afzet van bedrijventerreinen lager uitvalt. Daar staat tegenover dat ook het tegenovergestelde zich kan voordoen en de cijfers achteraf blijken mee te vallen. Om bovenstaande risico's af te dekken wordt een buffer van € 5,7 miljoen verantwoord geacht.

Samenvatting:

De nieuwe uitgangspunten maken het nodig de balanswaarde van de grondexploitatie naar beneden bij te stellen, reserveringen in te stellen en rekening te houden met de overblijvende risico's in de grondexploitatie. Ten aanzien van de dekking van de bedragen in tabel 4 gelden verschillende regels. Het verlies als gevolg van de afwaardering zal direct in de jaarrekening 2012 genomen moeten worden en legt zodoende beslag op andere gemeentelijke reserves. De Reserve toekomstige afwaardering zal eveneens bij het vaststellen van de jaarrekening beschikbaar moeten zijn, dan wel moet duidelijk zijn hoe deze reserve binnen enkele jaren beschikbaar zal komen. Voor de risicobuffer gelden minder strikte regels. Net als andere risico's kunnen deze worden afgedekt door de Algemene Reserve. Het bovenstaande wordt uitgewerkt in de eerder aangekondigde nota Reserves en voorzieningen.

Tabel 4 Samenvatting

	euro (mln.)		euro (mln.)
Bijstellen waardering	28,9	Norm voor de risicobuffer	5,7
Reserve toekomstige afwaardering	6,9		

Na vaststelling van dit raadsbesluit zal de onderliggende informatie worden verwerkt in de aangekondigde nota Reserves en voorzieningen en de jaarrekening 2012. De accountant zal zijn bevindingen verwerken in de managementletter. Deze bevindingen worden met de jaarrekening op 7 mei 2013 in het college van B&W behandeld. Daarna wordt de jaarrekening voorgelegd aan de Commissie onderzoek jaarrekening (5 juni). Op 26 juni kan de jaarrekening 2012 en de nota Reserves en voorzieningen door de gemeenteraad worden vastgesteld.

COMMUNICATIE

In een persbijeenkomst zal uitleg worden gegeven over de waardering van de grondexploitaties en de gevolgen daarvan voor de financiële huishouding van de gemeente.

EVALUATIE

De exploitatieberekeningen worden jaarlijks bij de jaarrekening bijgesteld.

ADVIES RAADSCOMMISSIE

VOORSTEL COLLEGE

Kennis te nemen van de uitgangspunten waardeberekening grondexploitatie.
Vaststellen berekeningen grondexploitaties voor de jaarrekening 2012.
De door het college van B&W opgelegde geheimhouding met betrekking tot bijlagen 2, 3 en 4 op grond van artikel 10 lid 2 sub b en g van de Wet Openbaarheid van Bestuur bekrachtigen.

Bijbehorend ontwerpraadsbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Weert,
de secretaris, de burgemeester,

M.H.F. Knaapen

A.A.M.M. Heijmans

Nummer raadsvoorstel: RAD-000789

RAADSBSLUIT

De raad van de gemeente Weert,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 5 maart 2013;

b e s l u i t :

Kennis te nemen van de uitgangspunten waardeberekening grondexploitatie.

Vaststellen berekeningen grondexploitaties voor de jaarrekening 2012.

De door het college van B&W opgelegde geheimhouding met betrekking tot bijlagen 2, 3 en 4 op grond van artikel 10 lid 2 sub b en g van de Wet Openbaarheid van Bestuur bekrachtigen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 10 april 2013.

De griffier,

De voorzitter,

M.H.R.M. Wolfs-Corten

A.A.M.M. Heijmans

Deloitte.

Deloitte Financial Advisory Services B.V.
Real Estate Advisory
Orteliuslaan 982
3528 BD Utrecht
Postbus 3180
3502 GD Utrecht
Nederland

Tel: 088 288 2888
Fax: 088 288 9985
www.deloitte.nl

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 Kampershoek-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.

4 van 6
16 januari 2013

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 gedeponneerd 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 waarderingen 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 grondexploitatie rekenmodel;
- Opstellen van alternatieve civieltechnische ramingen.