

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 woningbouw kavels 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 (mln.)
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 versoberd 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