

Vergadering van de gemeenteraad van 9 juli 2014

Portefeuillehouder : A.F. van Eersel

Behandelend ambtenaar : Peter Kuppens

en: Orte Hermus

Nummer raadsvoorstel: RAD-000994

Doorkiesnummer : (0495) 57 52 89

Agendapunt: 15

ONDERWERP

Vaststellen Meerjarenperspectief Grondexploitaties

AANLEIDING EN DOELSTELLING

De ontwikkelingen in de grondexploitatie zijn aanleiding om de gemeenteraad intensiever te informeren over de uitgangspunten en de uitkomsten van de berekeningen. Het is onze opzet een volgende stap te zetten in het transparanter maken van de grondexploitatie. Om die reden wordt een nieuw jaarlijks vast te stellen document geïntroduceerd: Het Meerjarenperspectief Grondexploitaties (MPG). In het MPG wordt een uitgebreide toelichting gegeven op de exploitatieberekeningen. Het betreft hier informatie over relevante ontwikkelingen in: de gehanteerde uitgangspunten en de uitkomsten van de berekeningen en de daarbij behorende risico's.

Het doel van dit instrument is de gemeenteraad meer inzicht te verschaffen in de jaarlijks vast te stellen exploitatieberekeningen. Met deze informatie wordt het voor de gemeenteraad mogelijk, zijn sturende en controlerende taak te verbeteren.

PROBLEEMSTELLING

De grondexploitatie is bedrijfsmatig van aard en vergt flinke voorinvesteringen. Deze investeringen kunnen worden terugverdiend door de verkoop van kavels voor woningbouw en bedrijventerreinen. Door de economische crisis is niet alleen een vertraging ontstaan in deze verkopen, maar is ook duidelijk geworden dat de destijds gehanteerde uitgangspunten niet reëel bleken. De gemeente Weert hanteert al vele jaren een actief grondbeleid. Deze keuze heeft de gemeente Weert in de goede tijden geen windeieren gelegd. Nu het economisch tegenzit kunnen deze grote investeringen slechts gedeeltelijk worden terugverdiend. Om die reden heeft de gemeente Weert in de jaren 2008 tot en met 2012 € 60 miljoen afgewaardeerd.

Grondexploitatieberekeningen zijn zeer dynamisch, onder andere door de afhankelijkheid van ontwikkelingen van buitenaf. Net zo belangrijk is de wijze waarop gereageerd wordt op deze ontwikkelingen. Met het MPG willen we dit proces beter in beeld brengen.

Ten aanzien van de inhoud van de cijfers wordt aan de gemeenteraad gevraagd om de toekomstige winsten uit de grondexploitaties opzij te zetten voor de toegenomen risico's.

OPLOSSINGSRICHTINGEN

De (boek-)waarde van de grondvoorraad is gelijk aan de historische kostprijs, mits deze hoger is dan of gelijk is aan de marktwaarde. De historische kostprijs is de optelsom van alle in de grondexploitatie geïnvesteerde bedragen, verminderd met de reeds ontvangen inkomsten (uit grondverkoop of anderszins). Om de marktwaarde te bepalen worden grondexploitatieberekeningen opgesteld. Om deze berekeningen te kunnen beoordelen is inzicht nodig in de gehanteerde uitgangspunten en parameters.

Het MPG verstrekt dit inzicht: In hoofdstuk 1 wordt uitgebreid ingegaan op de aanleiding en doelstelling van het MPG. In hoofdstuk 2 wordt inzicht gegeven in de uitgangspunten en de

uitkomsten van de exploitatieberekeningen. De ontwikkeling in de markt voor af te zetten kavels voor woningbouw en bedrijventerreinen worden achtereenvolgens uitgebreid toegelicht in de hoofdstukken 3 en 4. De lezer wordt geïnformeerd over de beleidsdoelstellingen, de realisatiecijfers en behoefteprognoses voor woningbouw en bedrijventerreinen. Tot slot wordt in de hoofdstukken 3 en 4 aangegeven welk aantal woningen/bedrijventerreinen in de exploitatieberekeningen is verwerkt en hoe zich dat verhoudt tot de laatste prognoses. In hoofdstuk 5 wordt uitgelegd wat de exploitatieberekeningen betekenen voor de waardeontwikkeling van de voorraad grond (meerjarenprognose), welke de belangrijkste risico's zijn in de grondexploitatie en wat dit betekent voor het benodigd weerstandsvermogen. Tot slot wordt in de ter inzage liggende stukken van ieder project inzicht gegeven in de voortgang en de risico's. Daarnaast treft u een samenvatting aan van de betreffende grondexploitatieberekening.

Met deze informatie is het voor de gemeenteraad mogelijk een goed beeld te krijgen van de werkelijke waarde van de voorraden (grondexploitatie) en de hiermee samenhangende risico's. De waarde van de grondexploitatie is gelijk aan de netto boekwaarde (bruto boekwaarde, ad € 93 miljoen -/- de getroffen voorzieningen, ad € 45 miljoen) en bedraagt € 48 miljoen. De risico's van de grondexploitaties zijn berekend op een netto bedrag van € 8,2 miljoen. Het belangrijkste risico is de lagere groei van het aantal woningen. Daarnaast blijven er risico's van prijsdaling, de aanpassing van het programma (meer goedkope woningen), vertraging in de uitgifte en enkele specifieke risico's. In totaal betreffen de risico's een brutobedrag van € 9,8 miljoen. Om te komen tot de berekende risicobuffer van € 8,2 miljoen, zijn enkele kansen, berekend op een bedrag van € 1,6 miljoen, in mindering gebracht op het totaal van de risico's.

De informatie uit het MPG heeft de gemeenteraad nodig om zijn controlerende taak te kunnen uitvoeren. Om die reden wordt het tijdstip van behandeling van het MPG, gekoppeld aan de behandeling van de jaarrekening. Het MPG kan worden beschouwd als een uitgebreide toelichting op de jaarrekening. Daarnaast kan de gemeenteraad de uitgebreide informatie ook gebruiken bij het innemen van standpunten om nieuwe beleidsdocumenten vast te stellen (structuurvisie, bestemmingsplannen, woonvisie, beleid bedrijventerreinen e.d.).

In het MPG zijn de volgende conclusies getrokken:

- o De boekwaarde van de grondexploitatie per 1 januari 2014 bedraagt € 93 miljoen, waarvan € 76 miljoen betrekking heeft op bouwgrond in exploitatie. De exploitatieberekeningen van de Bouwgrond in exploitatie geven een tekort aan van € 32 miljoen (NCW per 1-1-2014; zie ook figuur 2.2). Daarnaast is bij raadsbesluit van 10 april 2013 een bedrag van € 6,9 miljoen gereserveerd voor het terugbrengen van planvoorraad woningen tot 1.200.
- o Op basis van de bij de jaarrekening 2013 gehanteerde uitgangspunten kan een bedrag van € 29 miljoen worden terugverdiend door de geplande ontwikkelingen voort te zetten. Hiervoor is nodig dat in een periode van 15 jaren € 151 miljoen aan opbrengsten wordt gerealiseerd. Om deze opbrengsten mogelijk te maken moet er nog € 80 miljoen aan werkzaamheden worden besteed, € 32 miljoen aan rente en € 10 miljoen aan opbrengstenstijging.
- o Met het voortschrijden van de tijd zal duidelijk worden of een planvoorraad van 1.200 woningen nog realistisch is. Het verminderen van de planvoorraad leidt tot een extra afwaardering. In het risicobedrag van € 8,2 miljoen wordt rekening gehouden met een vermindering van de planvoorraad. Indien deze plancapaciteit verder verlaagd dient te worden, is het nodig meer projecten uit exploitatie te halen.
- o Aan de gemeenteraad zal worden voorgesteld de risico's af te dekken door de huidige risicobuffer, groot € 5,5 miljoen, aan te vullen met toekomstige winsten uit de grondexploitaties.

COMMUNICATIE

Het MPG is er op gericht om de gemeenteraad te informeren over de grondexploitatie van de gemeente Weert. We vinden het belangrijk de inhoud van dit nieuwe document te presenteren in de gecombineerde commissievergadering (23 of 25 juni).

EVALUATIE

De MPG is een jaarlijks terugkerend document, dat vooral informerend van aard is. Er worden geen doelen geformuleerd, die na verloop van tijd geëvalueerd worden. Wel worden de gerealiseerde verkopen getoetst aan de eerder gestelde prognoses en ontwikkelingen.

ADVIES RAADSCOMMISSIE

- Het advies van de is:
 - ◆
- Nadrukkelijke en/of afwijkende standpunten fracties:
 - ◆ Weert Lokaal stelt voor om aan de hand van de parameters per project het effect daarvan zichtbaar te maken. Het CDA vindt een versobering nodig. De verslechtering van 2013 zal zich in 2014 voortzetten, waardoor er in 2014 weer een negatieve grondexploitatie zal zijn. Er moet iets gedaan worden op het gebied van investeringen en personeelskosten. Er vindt een forse toerekening van personeelskosten aan projecten plaats. De SP merkt op dat een grote nieuwkomer op Kampershoek Noord alle problemen zou oplossen. Het college moet hierop inzetten. De gronden kunnen aantrekkelijk worden gemaakt door aan te geven dat inwoners uit Weert beschikbaar zijn als werknemers of als bewoners van nieuwe woningen. De PvdA vraagt zich af of het correct is dat winsten in een risicobuffer worden gezet. Eerst zou de algemene reserve aangevuld moeten worden.

VOORSTEL COLLEGE

1. Vaststellen Meerjarenperspectief Grondexploitaties
2. Verhogen Risicobuffer Grondexploitatie, groot € 5,5 miljoen, met toekomstige winsten uit de grondexploitaties tot een bedrag van € 8,2 miljoen.

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-000994

RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Weert,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 10 juni 2014;

b e s l u i t :

1. het Meerjarenperspectief Grondexploitaties vast te stellen
2. de Risicobuffer Grondexploitatie te verhogen met winsten uit de grondexploitaties tot een bedrag van € 8,2 miljoen

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 9 juli 2014.

De griffier,

De voorzitter,

M.H.R.M. Wolfs-Corten

A.A.M.M. Heijmans