



Risico's grondbedrijf: van flappentap tot molensteen..

Drs. F.J.M. (Frank) ten Have
Deloitte Real Estate Advisory

Woensdag 3 november 2010

Inhoud

1. *Crisis*
2. *Aandachtspunten regelgeving*
3. *Stand van zaken grondbedrijven*
4. *Risico's*

1. Crisis

Toegenomen omvang in grondposities

- Gezamenlijke baten bouwgrondexploitaties t.o.v. totale baten gemeenten tussen 9 en 16% en fors gestegen afgelopen jaren!

Gemeenteklasse/periode	2006	2009
Minder dan 25.000 inwoners	7,2%	9,6%
Meer dan 25.000 en minder dan 50.000 inwoners	8,9%	13,1%
Meer dan 50.000 en minder dan 100.000 inwoners	10,3%	11,5%
Meer dan 100.000 inwoners	14,5%	16,1%
De grootste 4 gemeenten	7,8%	9,4%

1. Crisis

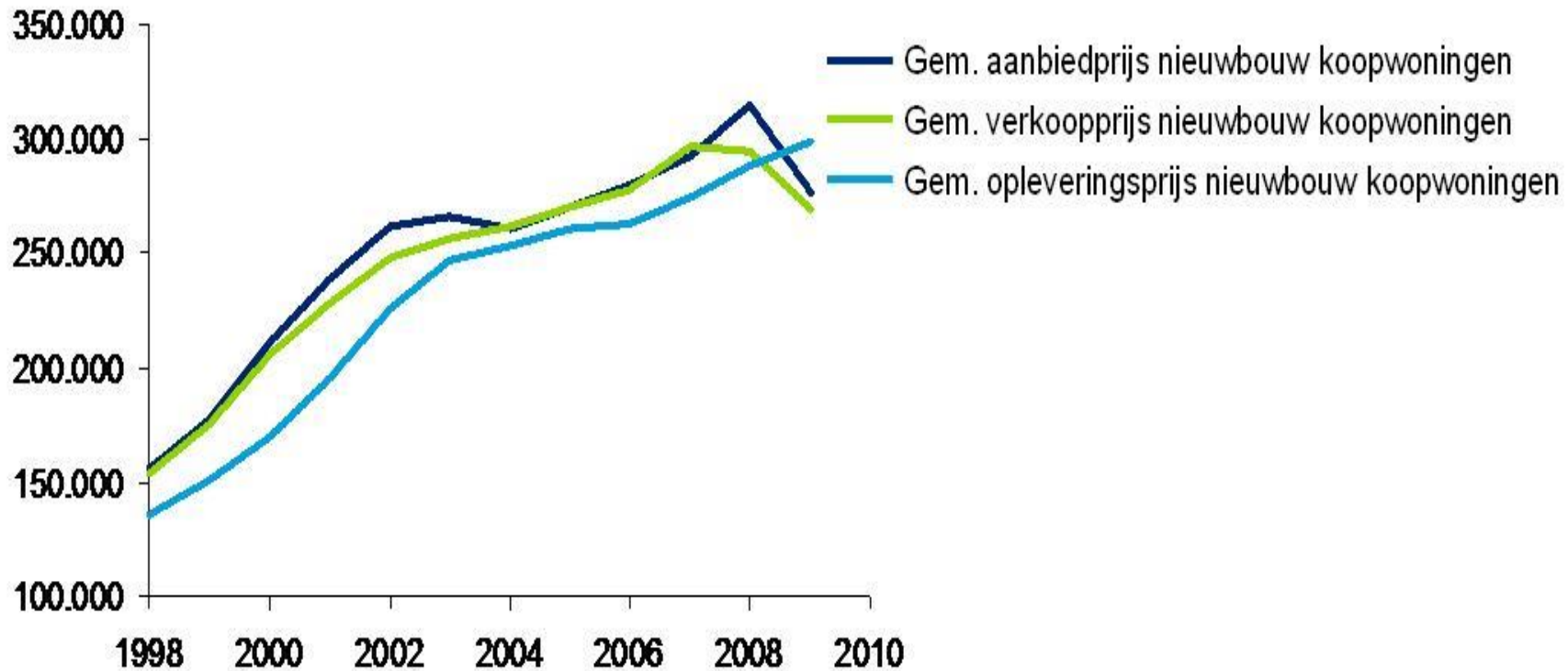
Crisis dringt pas laat bij grondbedrijven door...

- De woningmarkt was al bezig met een zachte landing:
2008 tov 2007: ca 30% minder nieuwbouwverkopen; prijsstabilisatie
- 2009 tov 2008:
 - 30% minder nieuwbouwverkopen
 - 40% minder transacties bestaande bouw
 - Prijsdaling ca 7%
 - Verkooptijden x 1,5 a 2
- Faillissementen vastgoedbedrijven, bouwbedrijven, banken / financiële instellingen

Bron: NIROV

1. Crisis

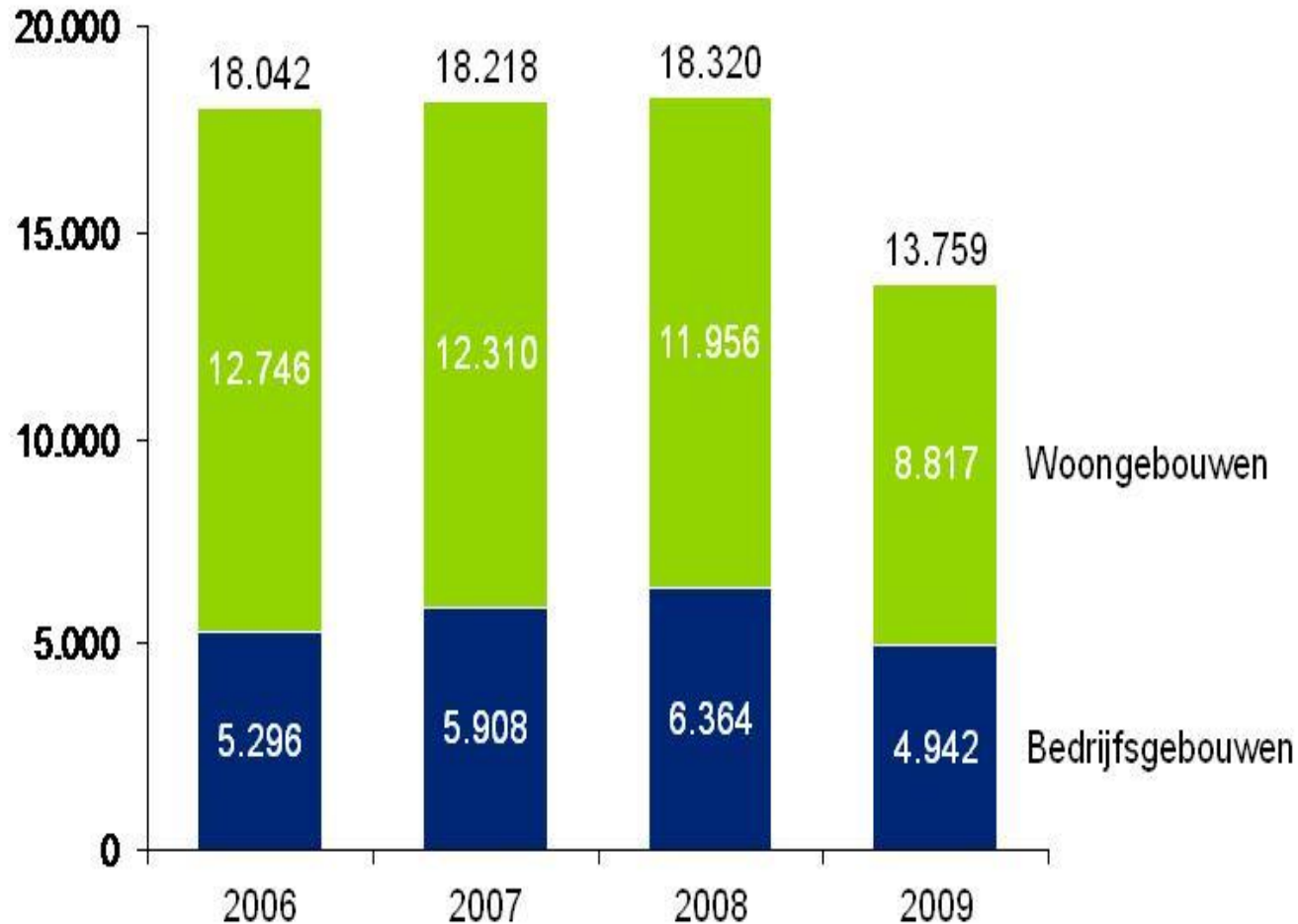
Prijseffect: ontwikkeling prijzen nieuwbouw koopwoningen



(Bron: Monitor Nieuwe Woningen, VROM/NEPROM/Aedes, bewerking Deloitte Real Estate Advisory)

1. Crisis

Tijdeffect: daling aantal afgegeven bouwvergunningen



In 2009:

25% daling afgegeven bouwvergunningen (verbouw / nieuwbouw) ten opzichte van 2008.

Effect in 2010:

Vermindering gronduitgifte

Bron: CBS, bewerking Deloitte Real Estate Advisory

1. Crisis

Stelling 1

Er zit nog veel te veel optimisme in de huidige grondexploitaties op stand 1/1/2010....



2. Aandachtspunten regelgeving

Dilemma's....:

Gemeenten worstelen met toepassing BBV bij actief grondbeleid:

- verslaglegging en verantwoording (transparantie en sturing)
- waardering grondaankopen en rentekosten (vermijden te hoog oplopende boekwaarden)
- methoden activering aankopen en (plan)kosten (kosten wel of niet verschuiven naar de toekomst)
- wel of niet tussentijdse winstneming (wanneer is resultaat zeker)
- bij herziening eerder vastgesteld plan: hoe beoordelen of en wanneer een eventuele voorziening voor planverslechtering



2. Aandachtspunten regelgeving

Wat regelt de notitie grondexploitatie van de Cie. BBV?

1 Stellige uitspraak:

waardecorrectie verwerken als verliesvoorziening via een aftrekpost conform een debiteurenvoorziening

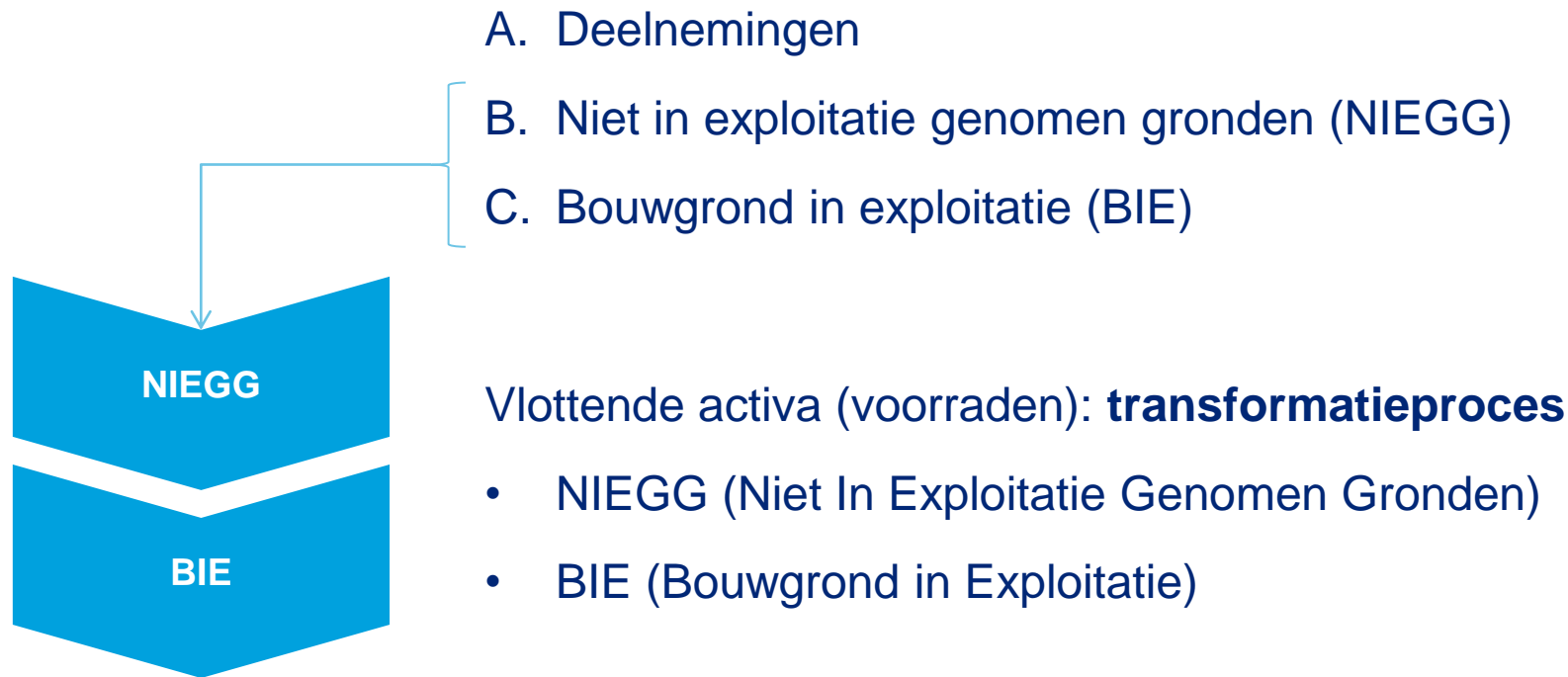
6 Aanbevelingen:

1. gedragsregels in 212-verordening opnemen
2. autorisatie kredieten (raadsbesluit/ idem actualisaties)
3. vervaardigingskosten NIEGG (bij reëel + stellig voornemen tot bebouwing)
4. hoogte van de in acht te nemen marktwaarde (voorzichtig met waardesprong)
5. tussentijds winstnemen
6. boekhoudkundig via programmarekening verwerken



2. Aandachtspunten regelgeving

Drie belangrijke categorieën



Materiële vaste activa (MVA): **geen transformatieproces**

- Vaste bestemming: ondergrond van gebouwen, wegen, parken, pleinen, land-/bosbouwgrond
- Sprake dus van verkrijgingsprijs zonder bijschrijven van rentekosten op de boekwaarde

2. Aandachtspunten regelgeving

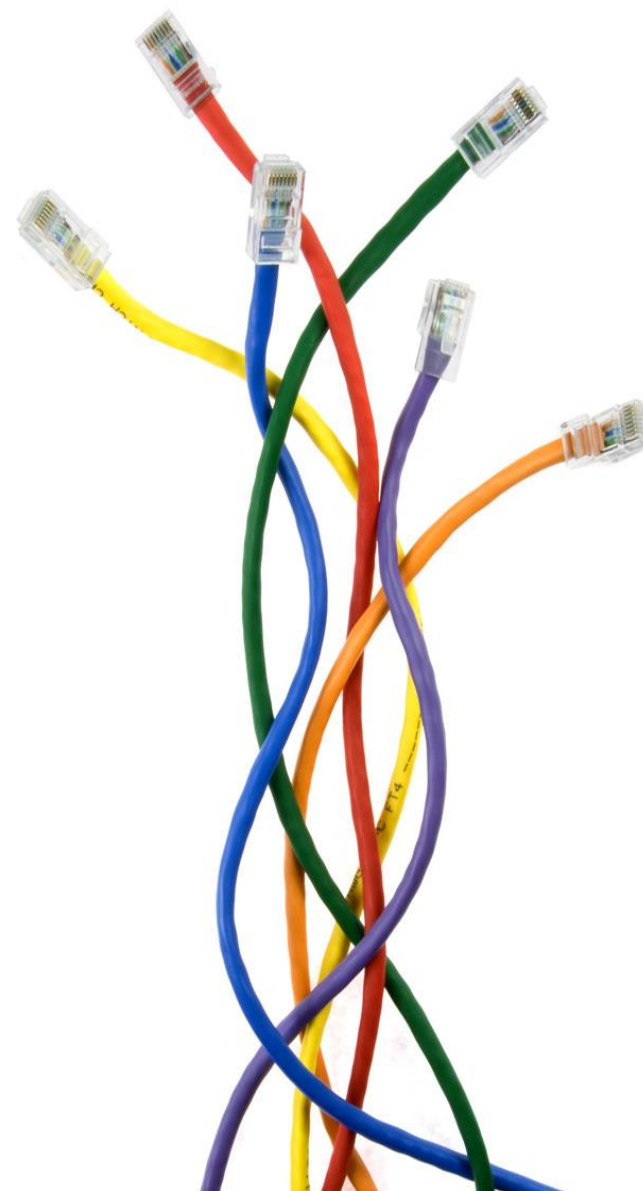
A. Deelnemingen

Voorbeeld: participatie in een GEM / PPS

Wat wordt verantwoord in de balans? Slechts inbreng (start)kapitaal.

Echter risico's voor de gemeente vaak veel groter!

- Via de GEM deelt de gemeente in het totale risicoprofiel van de gebiedsontwikkeling
- Bovendien zijn vaak niet alle risico's aan de GEM overgedragen:
 - grondbankfunctie
 - financieringsfuncties
 - zekerheidsstellingen



2. Aandachtspunten regelgeving

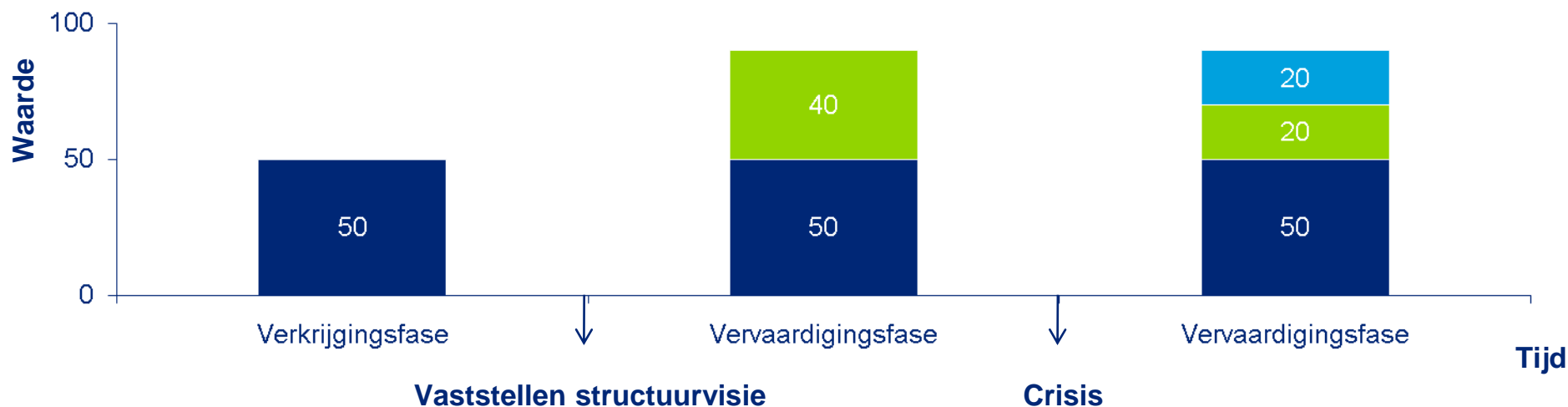
B. NIEGG

Niet in exploitatie genomen (bouw)grond

- Anticiperend/strategisch aangekocht : verkrijgingsfase.
- BBV: start vervaardigingsfase bij reëel en stellig voornemen tot bebouwing.
- Wanneer reëel en stellig voornemen? Ofwel activering van rente/beheer/plankosten mogelijk?

Deloitte:

- Alleen sprake van reëel en stellig voornemen tot bebouwing bij raadsbesluit tot vaststelling ruimtelijk plan, bijvoorbeeld een structuurvisie.
- Let op de actuele marktwaarde van de gronden!



2. Aandachtspunten regelgeving

C. BIE

Bouwgrond in exploitatie (BIE)

- Grondexploitatie door raad vastgesteld en in uitvoering.
- Bij BIE waardering niet meer van belang, gaat om beoordeling plansaldo.
- Voorziene verliezen niet compenseren met toekomstige winsten uit andere grondexploitaties.
- Waardering per zelfstandige causaal verbonden grondexploitatie (stedenbouwkundige eenheid).
- BBV: voor onvermijdbaar tekort voorziening treffen; wat is onvermijdbaar?

Deloitte:

- Op het moment dat een ruimtelijk plan, inclusief de financiële vertaling daarvan bestuurlijk is vastgesteld, is sprake van 'onvermijdbaar'.
- Bij een negatief saldo moet op dat moment dus een voorziening gevormd worden.

Stel: herziening ruimtelijk plan. Hoe beoordelen plansaldo/ voorziening?

Stel: positief saldo op separaat ruimtelijk plan maar overprogrammering op regionaal niveau. Voorziening vormen?

3. Stand van zaken grondbedrijven

Verliezen op bouwgrondexploitaties : VNG onderzoek medio november

Onderzoek CBS-cijfers/Deloitte jaarrekeningen 2009:

Toename OHW in 2009 + 10%; toename NIEGG + 5%

Geïvesteerd vermogen in grondposities gestegen van 2009 naar 2010 ; bedrag moet nog worden terugverdiend met toekomstige grondverkopen!

- Prognose winst 2008: € 740 miljoen
- Prognose winst 2010: € 370 miljoen ??????

Bijgestelde raming in 2010: halvering geraamde grondopbrengsten



3. Stand van zaken grondbedrijven

Verliezen op bouwgrondexploitaties : VNG onderzoek medio november

Onze bevindingen bij gemeentelijke grondbedrijven:

- Aanpassingen 2009 betreffen vnl *fasering / planning*
- Aanpassingen 2010 gericht op schrappen / verminderen *programma*
- Aanpassingen 2011 en verder: bijstellen ramingen *grondprijs?*
(nog steeds gerekend met residuele grondwaarden van vóór de crisis met jaarlijkse stijgingspercentages van 1,5 – 2 % jaar-op-jaar

Bij alle gemeenten: indirecte effecten zoals reducties in investeringen infrastructuur, verdichting en/of kwaliteitsverlies in plannen, problemen app. kn., interen reserves met minder rentebijschrijving algemene dienst ..!



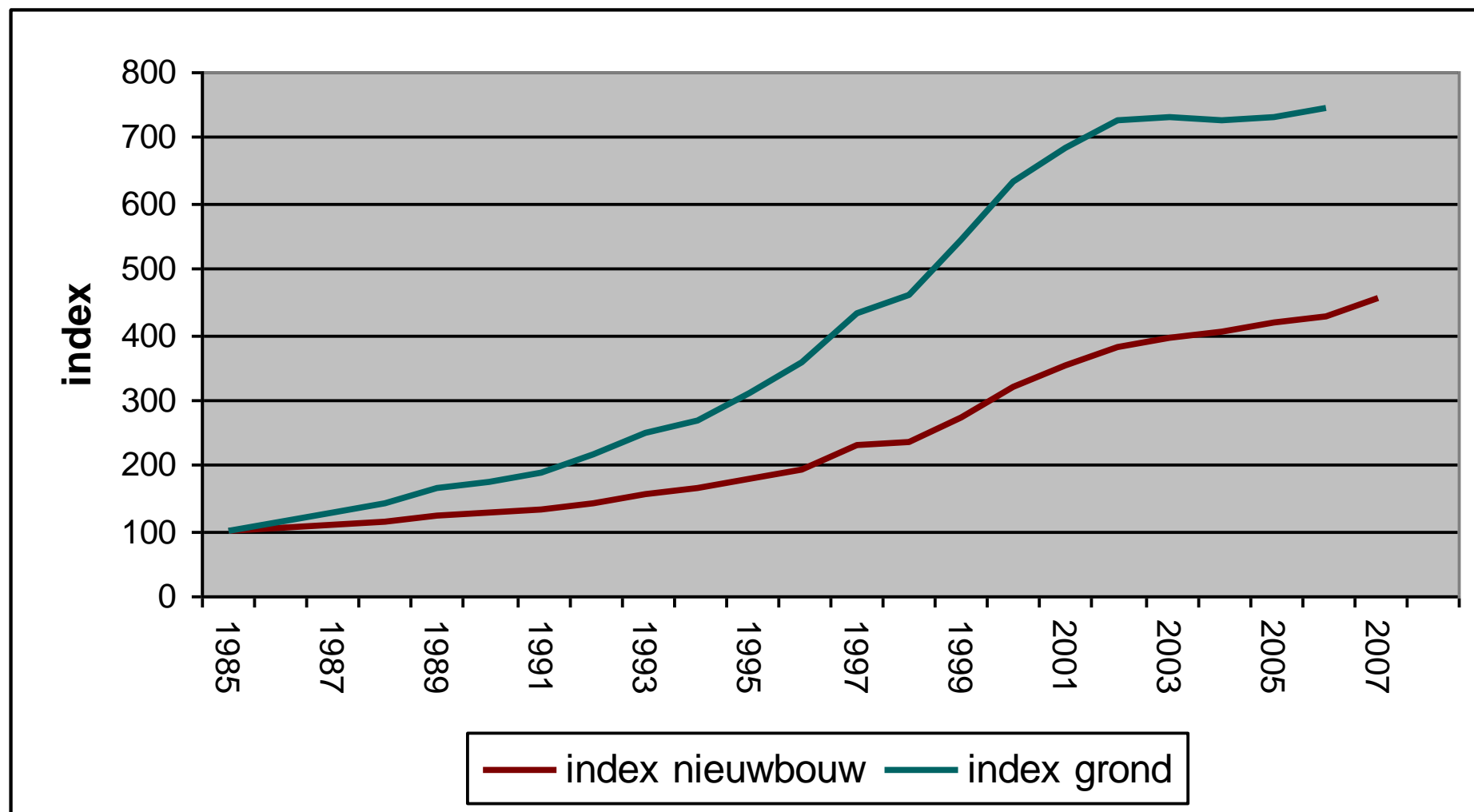
4. Risico's

Risico prijseffect: impact van daling woningprijs op de grondprijs



4. Risico's

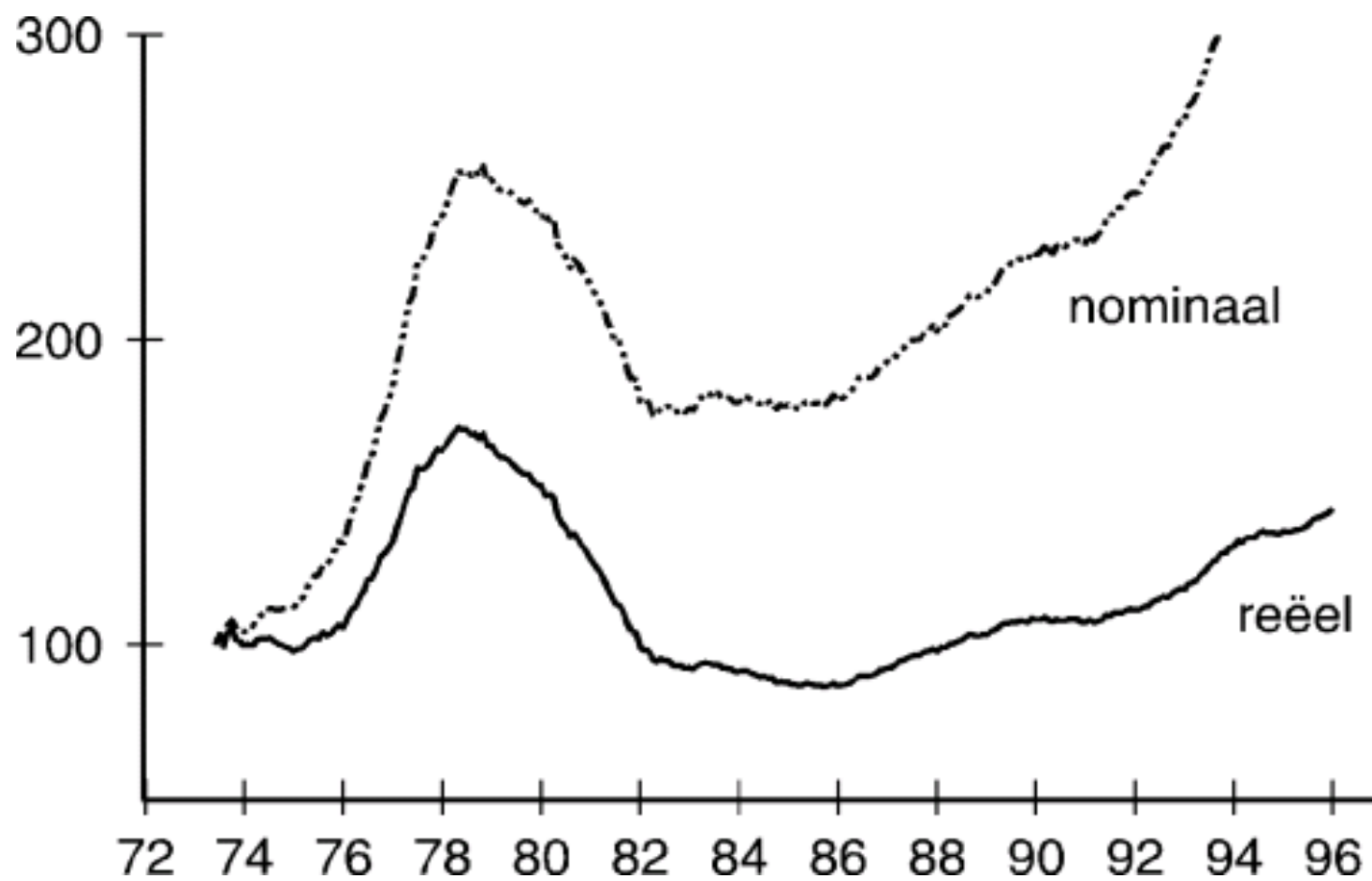
Woningprijzen nieuwbouw koop versus grondprijzen



(bron: NIROV)

4. Risico's

Resultaten uit het verleden...



(Bron: ESB)

Herstel prijs:

Nominaal na 14 jaar en
reëel nog langer!

4. Risico's

Stelling

De opbrengstraming van grondverkopen zal in de toekomst naar beneden moeten worden bijgesteld door te hoge residuele grondwaarden en/of geraamde jaarlijkse prijsstijging ?!



4. Risico's

Inzicht in de risico's op drie niveaus

Project

- Boekwaarde
- Procedures
- Fasering kosten
- Herprogrammering
- Afspraken afnemers
- Temporiseren afzet

Programma

- Opnamecapaciteit
- Afspraken over private exploitatie
- Prioriteit projecten

Begroting

- Winstnemingen in A.D.
- Dotaties Fonds Bovenwijks
- Dekking apparaatskosten
- Waardering NIEGG
- Relatie groei inwoners met OZB/gemeentefonds
- Verbonden partijen
- Bouwleges