

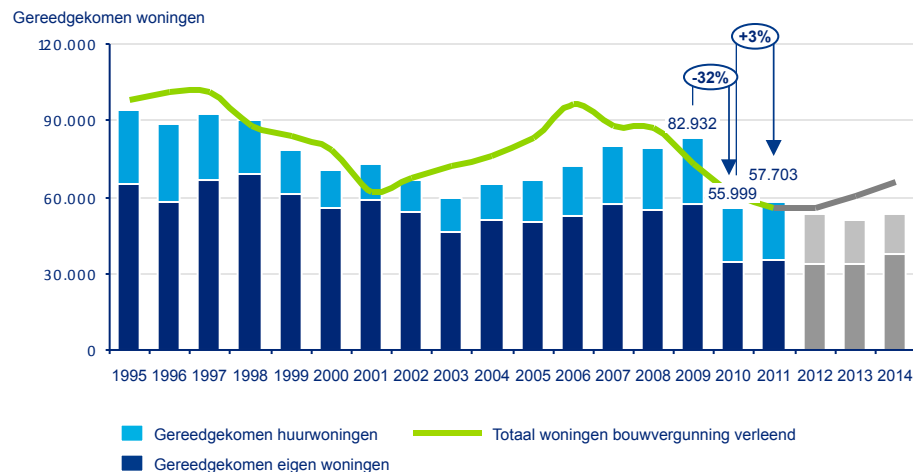
Inhoud

- Marktontwikkelingen
- Terugblik onderzoek 2011
- Verliezen in 2011 en nog te verwachten verliezen
- Regionale samenwerking
- Aandachtspunten van grondexploitaties

Marktontwikkelingen (1/2)

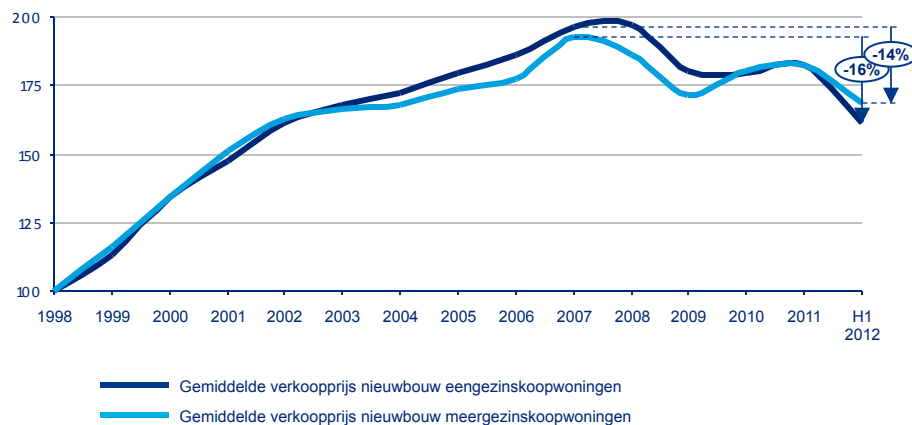
- **Planning**

- Daling verkochte aantal nieuwbouwwoningen stabiliseert in 2011;
- Naar verwachting aantal opgeleverde woningen in 2012 lager;
- Herstel bouwproductie niet eerder dan 2014;
- Dieptepunt in 2013 obv vergunningen.



- **Prijs**

Ook de prijzen van nieuwbouwwoningen dalen verder en de verwachting is dat deze daling verder doorzet.

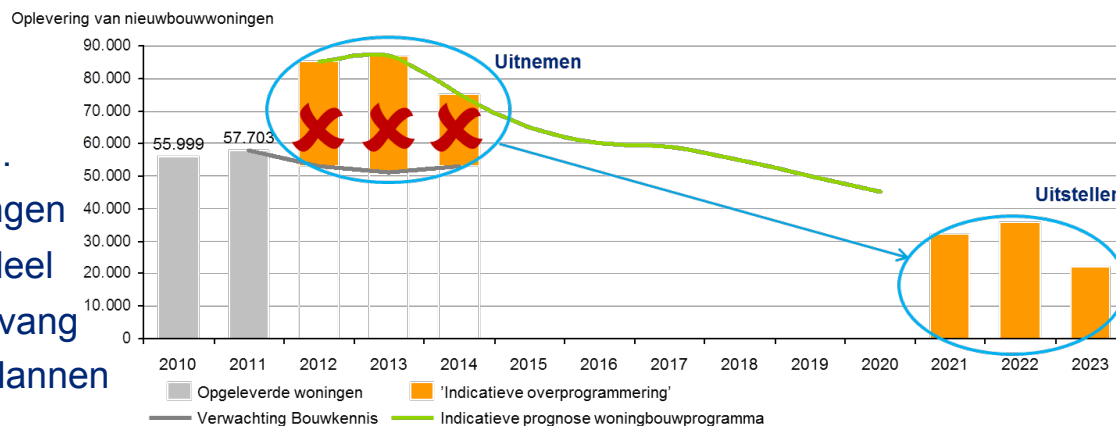


Marktontwikkelingen (2/2)

- **Programma**

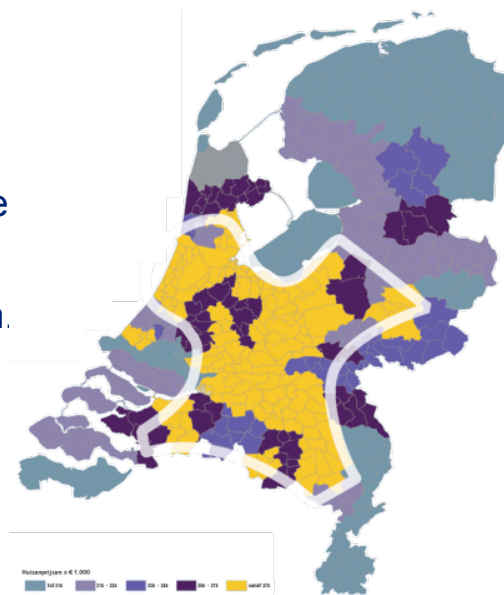
De segmentering van verkochte nieuwbouwwoningen is veranderd. Het aandeel goedkope koopwoningen neemt toe, ten koste van het aandeel dure koopwoningen. De totale omvang van nog te realiseren ruimtelijke plannen is groter dan de verwachte vraag.

Overprogrammering: 800.000 woningen in de voorraadkast



- **Plaats**

De markt voor nieuwbouwwoningen is o.a. afhankelijk van economische groei(potentie) en demografische ontwikkelingen. De vastgoed(prijs)-ontwikkeling en vraag naar nieuwbouwwoningen hangt daarmee samen. In het rompertje worden betere prestaties verwacht. Dit is nog beperkt waargenomen.



Terugblik onderzoek 2011: Totaalverlies loopt op tot € 2,9 miljard

- Update op basis van jaarrekeningen 2010

- Nieuw beeld:

- Geïnvesteed vermogen is gegroeid:
 - Risicoprofiel gemeenten neemt toe
- Gemeenten hebben € 760 miljoen extra voorziening genomen voor negatieve plannen
- Gemeenten hebben slechts € 130 miljoen lager resultaat op positieve plannen (winstverdamping)
- Verwachte financiële effecten nemen toe:
 - Verslechtering negatieve plannen groter dan gedacht
 - Winstverdamping van positieve plannen minder dan verwacht

- Conclusie: **circa € 900 miljoen verlies genomen, nog € 2 miljard verwacht.**

	2009	2010
Totale boekwaarde gronden	€ 12,0	€ 13,1
• BIE	€ 8,4	€ 9,6
• NIEGG	€ 3,6	€ 3,5
Financiële verliezen	€ 2,4	€ 2,9
• Direct verlies	€ 1,0	€ 1,8
- Waarvan in 2010 genomen	-	€ 0,7
• Winstverdamping	€ 1,4	€ 1,1
- Waarvan in 2010 genomen	-	€ 0,1

* BIE: Bouwgrond in exploitatie

** NIEGG: Niet in exploitatie genomen gronden

Verliezen in 2011 en nog te verwachten verliezen (1/2)

- Extrapolatie gegevens jaarrekeningen van 151 gemeenten wijst uit dat gemeenten in 2011 voor € 2,0 miljard extra aan verliezen hebben genomen. Dit is onder te verdelen in directe verliezen en winstverdamping:
 - **De directe (aanvullende) verliezen** over 2011 bedragen circa € 1,5 miljard en bestaan uit twee onderdelen:
 - De voorziening grondbedrijf is toegenomen met 27%, een verslechtering van € 890 miljoen;
 - De gronden waarvoor nog geen concrete plannen zijn (de post NIEGG) zijn afgenomen met 21%, een verslechtering van € 770 miljoen.
 - **De winstverdamping** bedraagt € 0,5 miljard, zichtbaar door een daling van het verwachte saldo op positieve grondexploitaties. Dit is een afname van de geraamde winst en betekent lagere toekomstige inkomsten en dus minder beschikbare middelen voor toekomstige (maatschappelijke) investeringen.
- Per saldo verwachten gemeenten overigens **nog steeds voor circa € 3 miljard aan toekomstige winsten** uit grondexploitaties. In de huidige marktomstandigheden is het de vraag in welke mate en wanneer deze winsten worden gerealiseerd.

Verliezen in 2011 en nog te verwachten verliezen (2/2)

- Gemeenten hebben de afgelopen jaren **plannen aangepast en versoerd**. Daarbij richtten zij zich primair op:
 - Temporiseren van de planning;
 - Bijstellen van de grondprijs en geraamde grondprijsontwikkeling;
 - Bijstellen kwaliteit openbare ruimte;
 - Verplaatsing van kosten naar de Algemene Dienst (bijv. rente- en apparaatskosten).
- Indien rekening wordt gehouden met het verder uitstellen van de programmering en een beperkte verdere daling van grondprijzen, volgt voor gemeenten naar verwachting een **nog te nemen verlies van circa € 1,0 tot € 1,5 miljard**.

	2009	2010	2011
Algemene reserve (exclusief Amsterdam)	€ 7,1	€ 7,0	€ 5,9
Totale boekwaarde gronden	€ 12,8	€ 13,0	€ 12,9
BIE	€ 9,0	€ 9,3	€ 9,9
NIEGG	€ 3,8	€ 3,7	€ 2,9
Verwachte financiële verliezen (cumulatief)	€ 2,4	€ 2,9	€ 3,9 - € 4,4
• Genomen directe verliezen (in het jaar)	-	€ 0,8	€ 1,5
• Genomen winstverdamping (in het jaar)	-	€ 0,1	€ 0,5
Reeds genomen verlies (cumulatief)	-	€ 0,9	€ 2,9
Nog verwacht te nemen verlies	-	-	€ 1,0 - € 1,5

Noot AR: Dit betreft de algemene reserve van Nederlandse gemeenten met uitzondering van de gemeente Amsterdam. De algemene reserve van de gemeente Amsterdam was in 2011 € 4,5 miljard en bestaat voor het overgrote deel uit de waarde van gronden uitgegeven in erfpacht. Dit is geen vrij besteedbare reserve. De in deze rapportage gepresenteerde algemene reserve is derhalve exclusief de algemene reserve van de gemeente Amsterdam.

Regionale samenwerking

- In toenemende mate **regionale samenwerking rondom bedrijventerreinen** (bijv. Land van Heusden en Altena):
 - Regionale ontwikkelingsmaatschappij;
 - Gezamenlijke acquisitie;
 - Gezamenlijke afspraken grondprijnsbeleid.
- Op woningbouw gebied is er **meer inzicht in regionaal programma** (bijv. Haaglanden) en worden er afspraken gemaakt over:
 - Afstemming planning;
 - Afstemming doelgroepen;
 - Identiteit locaties;
 - Woonmilieus.
- **Regionale verevening vind nog slecht sporadisch plaats** vaak met een bijdrage van de provincie (bijv. Assen-Groningen en Gelderland).

Aandachtspunten van grondexploitaties

- Naarmate de crisis voortduurt, nemen de verliezen bij grondexploitaties toe. Gemeenten moeten op zoek naar optimalisaties in de grondexploitaties.
- Belangrijke aandachtspunten zijn:
 - 1. Herprogrammering en -overwegen bestaande afspraken** - de afspraken die gemeenten en ontwikkelaars in de 'goede' tijd hebben gemaakt over gebiedsontwikkelingen staan onder druk. Herprogrammering of verkleining programma kan plaatsvinden op basis van marktvraag (bijv. Veghel).
 - 2. Gronden tijdelijk anders bestemmen** - een groot deel van de gemeentelijke gronden die bestemd waren voor woningbouw, worden de komende jaren niet ontwikkeld. Gemeenten kunnen deze gronden tijdelijk inzetten voor het realiseren van andere doelen, zoals stadstuinen, evenemententerreinen en horeca. (bijv. best practice: tijdelijk gebruik/tijdelijk anders bestemmen in Strijp S (zie volgende sheet)).
 - 3. Activeren van investeringen in infrastructuur** - investeringen in infrastructuur komen veelal ten laste van de grondexploitatie. Dit verslechtert het resultaat van de grondexploitatie, en kan in de huidige situatie een reden zijn dat deze negatief afgesloten wordt. Als alternatief is het mogelijk investeringen in infrastructuur op te nemen in de investeringsbegroting van de Algemene Dienst (bijv. best practice: activeren infrastructuur Heerenveen).
 - 4. Stedelijke herverkaveling** - bij stedelijke herverkaveling maken eigenaren in een gebied afspraken over (her)verdeling, gebruik en beheer. Gemeenten kunnen het model gebruiken bij ongunstige eigendomsverhoudingen (bijv. best practice: stedelijke herverkaveling Cruquius Amsterdam).



Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee, and its network of member firms, each of which is a legally separate and independent entity. Please see www.deloitte.com/about for a detailed description of the legal structure of Deloitte Touche Tohmatsu Limited and its member firms.

Deloitte provides audit, tax, consulting, and financial advisory services to public and private clients spanning multiple industries. With a globally connected network of member firms in more than 150 countries, Deloitte brings world-class capabilities and deep local expertise to help clients succeed wherever they operate. Deloitte's approximately 170,000 professionals are committed to becoming the standard of excellence.

This publication contains general information only, and none of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, its member firms, or their related entities (collectively, the "Deloitte Network") is, by means of this publication, rendering professional advice or services. Before making any decision or taking any action that may affect your finances or your business, you should consult a qualified professional adviser. No entity in the Deloitte Network shall be responsible for any loss whatsoever sustained by any person who relies on this publication.