



Grondbedrijf Woerden

Informatiebijeenkomst Raad 14 maart 2013

Vastgoed: M. Fransen en E. van Vliet

Indeling



- Aanleiding
- Landelijke ontwikkelingen
- Vertaling naar Woerden
- Huidige wijze van informeren van College aan de Raad
- Vragen

Aanleiding

- Onderwerp met grote (financiële) risico's
- Zorg geproefd bij Raad m.b.t. het
grondbedrijf in relatie tot de landelijke
ontwikkelingen
- Stilstaan bij huidige wijze van informeren
Raad

Landelijke ontwikkelingen

- Onderzoek Deloitte REA in opdracht van VNG en Biza
- Effecten financiële crisis op gemeentelijke grondbedrijven
- 2010: financiële risico's nog niet zichtbaar in Jaarrekeningen
- 2011: Jaarrekening 2010; 900 milj. verlies genomen, verwachting oplopen tot minimaal 2,9 miljard

Conclusies 2012 (Jaarrekening 2011)

- Steekproef 150 representatieve gemeenten
- Vraag: zijn verliezen opgelopen in jaarrekening 2011?
- Wat doen gemeenten hieraan?

Conclusies 2012 (Jaarrekening 2011)

- Marktontwikkelingen (4p)
 - Planning: daling aantal verkochte nieuwbouwwoningen in 2011 gestabiliseerd/in 2012 lager/herstel niet eerder dan 2014
 - Prijs: ook prijzen nieuwbouwwoningen daalt verder en verder.
 - Programma: overprogrammering en beweging van duur naar goedkoop
 - Plaats: regionale verschillen worden groter

Conclusies 2012

- Crisis nieuwbouwwoningen niet voorbij
- Herstel pas na 2013
- Genoemde marktontwikkelingen (4P) leiden tot vergaande effecten op grondbedrijven
- Voorzichtig begin afstemming tussen markt en gemeenten
- Regionale afstemming neemt steeds meer toe

Verliezen grondbedrijven 2011

- In 2011 voor 2 miljard aan extra verliezen genomen.
 - Verslechtering voorziening grondbedrijf toegenomen met 890 miljoen (geprognosticeerde verliezen/dekking vanuit reserves)
 - NIEEG afwaardering met 770 miljoen
 - Winstverdamping 500 miljoen, daling verwachte saldo op positieve grondexploitaties

Verliezen grondbedrijven 2011

- Gemeenten verwachten nog steeds voor 3 miljard aan toekomstige winsten.
- Vraag: gaan we dat realiseren in huidige marktomstandigheden?
- Samen met verliezen 2010 totale verlies inmiddels ca. 2,9 miljard. Verwachting dat dit oploopt tot 4,4 miljard.
- Inclusief nadelige gevolgen samenwerkingsafspraken 5,7 miljard

Lichtpuntjes?

- Schaarste blijft
- Met name in Randstad verwachting dat vraag gaat aantrekken
- Rol pensioenfondsen?
- Geld van provincies inzetten?
- Steeds meer aandacht voor rol corporaties

Grondexploitatie (algemeen)

- Grondexploitatie:

“De financiële vertaling van het productieproces dat (ruwe) grond omzet in grond voor een (andere) gewenste bestemming. Dit is een overzicht van grondopbrengsten en grondkosten uitgezet in de tijd, rekening houdend met opbrengsten- en kostenstijgingen en rentetoerekening. ”

Oftewel;

Kosten, opbrengsten en tijd (fasering)

Ontwikkeling grondexploitaties 2013 Woerden algemeen

- In 2012 voor 5.4 miljoen grond verkocht (ex subsidies en overige opbrengsten)
- Aanpassing rekenrentes (van 4.75% naar 4.25%)
Positief voor tekort Defensie-eiland en negatief voor S&P en algemene reserve grondbedrijf
- Aanpassing BTW van 19% naar 21%
Bij gelijke VON-prijzen betekent dit een daling van grondprijzen.

Ontwikkeling grondexploitaties 2013 Woerden algemeen (2)

- Afsluiting grondexploitatie Oranjestraat
- Breeveld: Planontwikkeling gestart (2 varianten tekenen en rekenen)
- S&P: meer inzicht in deexploitaties
- Snellerpoort: met plan 2008
(767 woningen en omleggen Steinhagenseweg) in grondexploitatie 2013
- Waterrijk: nieuw plan eiland 4 (opbrengsten ongeveer gelijk aan oude plan wel vertraging door bressing!)
- Aanpassing grondprijzen vrije kavels Villapark
(taxatie Villapark Zuid: lagere waarde voornamelijk door: BTW aanpassing, marktsituatie en relatief grote kavels).

Vertaling naar Woerden



- Lopende grondexploitaties (IEGG)
 - Snel & Polanen
 - Defensie-eiland
 - Kamerik Noordoost 2
 - Oranjestraat (wordt afgesloten)
- Niet in exploitatie genomen gronden (NIEGG)
 - Breeveld (wordt in 2013 “actief”)
 - Overige percelen

Ontwikkelingen Snel en Polanen

Bressing eiland 4/ afhandeling schade BAVOG

- procedure is opgestart (dagvaarding 1^e kwartaal 2013)

Villapark

- 14^e tranche in maart 2013: lagere m2 prijs dan voorheen
oorzaken hogere BTW, marktsituatie en kavelgrootte

Nieuwe plan eiland 4

- in grondexploitatie 2013 met huidige marktprijzen, nog geen verwachte schadevergoeding opgenomen in grondexploitatie

Recreatiegebied

- Paden klaar
- Recreatieschap op de markt brengen van recreatiestrand/gebied

Snellerpoort

- Samen met provincie kijken naar plan en organische ontwikkeling (start maart 2013).
- In grondexploitatie 2013 nog huidige plan (767 woningen en omleggen Steinhagenseweg) opgenomen.
- Geen aanpassing in grondprijzen (enkel BTW wijziging en parameters)

Risicovoorziening binnen grondexploitatie

- 10% (ca. 6 mln) van nog te verkopen grond (mogelijk aanspraak op deel i.v.m. eiland 4 / villapark)

Ontwikkelingen Defensie-eiland

- Verkoop eerste fase Defensie-eiland
- Sanering gestart
- Voorfinanciering 6%
stand per 31-12-2012
voorfinanciering 2.4 mln
rente 60.000





Ontwikkelingen Breeveld en Overige percelen

Planontwikkeling Breeveld gestart

Overige percelen:

- aantal percelen verkocht/ingebracht bij ontwikkelingen (A12/BRAVO, Dierenasiel en compensatie uitbreiding recreatieplas)
- Boekwaarde onder agrarische waarde
- In 2013 mogelijke toevoeging percelen Bravo 4

Meerjaren Perspectief Grondbedrijf 2013

	31-12-2011	31-12-2012
Boekwaarde totaal (IEGG + NIEGG)	€ 22.015.484	€ 19.794.288
Algemene reserve grondbedrijf	€ 3.677.159	€ 4.081.000

Mutaties ARG 2012:

- onttrekking t.g.v. dekkingsplan coalitie
- rentetoevoegingen
- afsluiting Oranjestraat.

Huidige verliesvoorzieningen:

- Defensie-eiland	€ 12.715.000
- Oranjestraat	€ 510.844
- Breeveld	€ 800.000

Huidige wijze informeren Raad

- Meerjarenperspectief Grondbedrijf MPG (juni)
- Jaarrekening
- Begroting
- Bestuursrapportages
- Projecten
- Presentaties

Vragen?

Bedankt voor uw aandacht