gemeente Oude IJsselstreek

Memo	**BIJLAGE 1**
Aan:	Gemeenteraad
Cc:	
Van:	College van B&W
Datum:	16 oktober 2014
Kenmerk:	
Onderwerp:	informatie over de grondexploitaties

Geachte raadsleden,

In dit memo informeren wij u over de ontwikkelingen en de financiële gevolgen daarvan rondom de grondexploitaties. Een eerste doorrekening geeft aan dat de gemeente Oude IJsselstreek nog op een verlies moet rekenen van 4,3 miljoen euro binnen haar grondexploitaties voor **woningbouw**. Dit heeft meerdere oorzaken:

- Er spelen nog enkele risico's in het kader van de regionale woonvisie die nog niet kunnen worden afgedekt;
- Recente ontwikkelingen en de gevolgen van de crisis zijn tot nu toe nog niet verwerkt in de grondexploitaties.

Regionale woonvisie

Op 20 januari 2011 is de regionale woonvisie vastgesteld. De woonvisie anticipeert op de demografische ontwikkeling en geeft een kwantitatief kader voor woningbouw in de Achterhoek. Kort samengevat heeft dit voor de gemeente Oude IJsselstreek de volgende consequenties:

- De plancapaciteit is grotendeels teruggebracht van ruim 2700 woningen naar maximaal 130% van 685 woningen.
- Over de periode 2010-2020 worden niet meer dan 685 woningen gebouwd. De verwachting is dat dit aantal niet over 10 jaar, maar over 15 jaar zal wordt verdeeld.
- In het destijds geschetste scenario is becijferd dat dit de gemeente 26,3 miljoen euro zou kosten.
- Bij jaarrekening 2012 zijn alle financiële consequenties betreffende de **woonvisie 2010-2020** in beeld gebracht.
- Dat er ruim 13,6 miljoen euro is afgeboekt, deels uit getroffen (verlies)voorzieningen, deels ten laste van de algemene reserve. En dat er voor ruim 3,8 miljoen euro investeringen zijn geactiveerd op de balans en over een langere periode worden afgeschreven. Dit geeft een totaal van 17,4 miljoen euro aan financiële consequenties.
- Dat er naast 17,4 miljoen euro ook nog eens 2 miljoen euro aan bestaande verliezen is afgeboekt, ontstaan door andere oorzaken dan de woonvisie.
- Er bij jaarrekening van 2012 en 2013 "onderhandelingstechnisch" gezien een aantal zaken nog niet afgerond konden worden en daarvoor nog een risico van ruim 3 miljoen euro resteerde.

Recente ontwikkelingen en crisis op de woningmarkt

De afgelopen periode is er een aantal ontwikkelingen geweest die aanleiding hebben gegeven om de grondexploitaties ingrijpend te herzien. Naast het feit dat een aantal onderhandelingen inmiddels zijn afgerond, en er meer zicht is gekomen op de resterende risico's voor wat betreft de woonvisie heeft de crisis op de woningmarkt ook grote consequenties voor de gemeentelijke grondexploitaties. Plannen moeten verder worden uitgefaseerd en de vraag naar verlaging van de grondprijzen neemt toe. Mogelijke financiële gevolgen hiervan zijn tot op heden alleen doorgerekend in de zogenaamde risicoanalyse bij de jaarrekening. Hoewel in de praktijk nog niet blijkt dat de woningmarkt uit het dal lijkt te kruipen, is het voor de gemeente noodzakelijk om haar grondexploitaties te actualiseren om zo aan te sluiten bij de actuele marktwaarde. Hierbij wordt primair gekeken naar:

- **Nog te maken kosten**: doordat plannen langer duren, lopen de kosten verder op. Denk hierbij aan rente, plankosten etc.
- **Grondprijs**: het actualiseren van alle grondprijzen op basis van de residuele grondwaarde-berekening. Daarbij wordt de prijs van het bouwkavel bepaald door de kosten voor bouw en ontwikkeling af te trekken van de commerciële waarde (de zogenaamde VON = vrij op naam-prijs) van de te realiseren woning met bijbehorende grond. Deze benadering wordt door veel

betrokkenen geprefereerd, en is ook overeengekomen tussen de NEPROM, de NVB, de VNG en het Ministerie van VROM.[1]

- **Van prijs per m² naar kavelprijs**. De methode van residuele grondwaardeberekening geeft aanleiding de grondprijzen (aanzienlijk) te verlagen maar past wel beter in het bepalen van een marktconforme en toelaatbare waardering van de bouwkavels en deze in een kavelprijs uit te drukken in plaats van een prijs per vierkante meter. Bovendien kan daardoor beter rekening worden gehouden met ligging- en omgevingfactoren.
- **Fasering**: er is een achterstand ontstaan in planning van de uitgifte van kavels. Voor de verschillende grondexploitaties wordt gekeken welke fasering realistisch is en pas bij de kern en het plan.
- **Herprogrammering**: in een aantal gevallen zal een voorstel voor herprogrammering worden gedaan. De vraag is veranderd en dat geeft aanleiding om ons aanbod bij te stellen. De hierbij vrijkomende bouwmogelijkheden dragen bij aan het verder terug brengen van de plancapaciteit.

De actuele stand van zaken
De gevolgen van een eerste doorrekening van de grondexploitaties laat een verlies zien van 4,3 miljoen euro. De risico's zijn geraamd op 5,1 miljoen euro en bestaat uit de volgende onderdelen.

- Risico's woonvisie à 2,9 miljoen euro, reeds geraamd bij begroting
- Resterende risico's à € 2,2 miljoen euro

Komende maanden worden de voorstellen voor herziening van de afzonderlijke grondexploitaties verder uitgewerkt. Uiterlijk bij vaststelling van de jaarrekening 2014 zijn de herziene grondexploitaties voorgelegd aan de gemeenteraad.

De herziening van de grondexploitaties hebben ook positieve gevolgen:

- De grondprijzen worden weer marktconform
- In de grondexploitaties zijn tegenvallers verwerkt.
- Met ontwikkelaars van de locaties De Hutten en Centrumplan Ulft is definitieve overeenstemming bereikt, waardoor de financiële uitkomsten daarvan definitief worden verwerkt in de grondexploitaties.

NB; het gaat hierbij expliciet over de grondexploitaties voor woningbouw. De grondexploitaties voor de ***bedrijventerreinen zijn hierin (nog) niet meegenomen****. Hierover zult u separaat geïnformeerd worden. In 2015 zal de provincie het nieuwe Regionale Programma Bedrijfsterreinen (RPB) presenteren. Aan de hand van dit programma kan worden beoordeeld in hoeverre de gemeentelijke grondexploitaties voor bedrijfsterreinen aansluiten bij de regionale behoefte. Aan de hand daarvan zal moeten worden bekeken of en in hoeverre aanpassingen aan de gemeentelijke grondexploitaties voor bedrijfsterreinen noodzakelijk zijn.*

Het financiële overzicht van de gevolgen van de herzieningen en resterende risico's is onder geheimhouding[2] ter inzage voor de gemeenteraadsleden. Voor inzage van het overzicht en technische vragen neemt u dan contact op met:

Rob Gruson: r.gruson@oude-ijsselstreek.nl
0315-292 436
Margot Vreman: m.vreman@oude-ijsselstreek.nl
0315-292 389

[1] (Convenant gemeentelijk grond(prijs)beleid bij gronduitgifte aan marktpartijen in relatie tot woningkwaliteit,)

[2] De gepresenteerde informatie in het overzicht kan de financiële positie van de gemeente schaden waardoor geheimhouding is opgelegd. Indien de gemeenteraad in haar eerstvolgende raadsvergadering wilt spreken of vragen wilt stellen over het overzicht zal de gemeenteraad aan het begin van deze vergadering de geheimhouding formeel moeten bekrachtigen en de vergadering in beslotenheid voort moeten zetten.