



Aan Provinciale Staten
Statencommissie Bestuur, Europa en Middelen

Datum : 22 januari 2013
Uw kenmerk : 2013BEM16
Ons kenmerk : 80DA19A0
Contactpersoon : M.W.M. v.d.Plaat
E-mail : rien.van.der.plaat@provincie-utrecht.nl
Doorkiesnr. : 2399
Bijlage(n) : Deloitte rapport:
financiële effecten
crisis bij gemeentelijke
grondbedrijven;
actualisatie 2012.

Onderwerp: Resultaat toezichtthema grondexploitatie 2012.

Voorgestelde behandeling: ter informatie.

Geachte dames en heren,

Inleiding

De economische crisis die zich vanaf 2009 aftekende heeft ertoe geleid dat de financiële positie van de Nederlandse gemeenten steeds verder verslechtert. De verliezen op de gemeentelijke grondexploitatie leiden tot vermindering van de gemeentelijke rekeningsresultaten en/of vermindering van het gemeentelijk eigen vermogen. Ook bij een aantal Utrechtse gemeenten is dit het geval.

Het effect van een verslechterende financiële positie komt ook tot uitdrukking in de gemeentelijke begrotingen 2013 en meerjarenramingen 2014-2016. De programmabegroting 2013 van de Utrechtse gemeenten is in november 2012 vastgesteld door de gemeenteraden. Medio december is de toezichtbeslissing 2013 vastgesteld van de Utrechtse gemeenten.

De gemeentelijke rekeningtekorten nemen vanaf 2009 toe met als gevolg dat de gemeenten het eigen vermogen zien verminderen. Er worden in toenemende mate verliezen genomen en/of voorzieningen getroffen om verliezen op de grondexploitatie te kunnen dekken. Ook is te verwachten dat gemeenten geconfronteerd worden met het verdampen van geraamde winsten op de ontwikkeling van toekomstige bouwlocaties.

Aanleiding

Eind oktober 2012 heeft Deloitte Real Estate Advisory, in opdracht van de Vereniging Nederlandse Gemeenten en de ministeries van Infrastructuur en Milieu en Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, het rapport "Financiële effecten crisis bij gemeentelijke grondbedrijven – actualisatie 2012" uitgebracht. Genoemd rapport ligt voor u op de gebruikelijke wijze ter inzage.

Financieel toezichtthema onderzoek 2012-grondexploitatie.

De voortschrijdende negatieve ontwikkeling van de financiële positie van de gemeenten als gevolg van verliesnemingen in het kader van de gemeentelijke grondexploitatie is voor het vakberaad gemeentefinanciën (bestaande uit de hoofden financieel toezicht van de 12 provincies en de toezichthouder van BZK op de provincies) aanleiding geweest om ook in 2012 de grondexploitatie als toezichtthema vast te stellen. Aan de hand van de informatie hierover verstrekt in de gemeentelijke jaarrekening 2011 is in december 2012 het themaonderzoek grondexploitatie 2012 afgerond. Het landelijk onderzoeksresultaat is recent gepubliceerd.



De landelijke inventarisatie heeft daarnaast aanvullende informatie opgeleverd voor de provinciale toezichthouders. Deze informatie is gebruikt in het kader van de toezichtbeslissing 2013. Waar nodig is in de brief toezichtbeslissing 2013 aan de raad van de betreffende gemeente het grondexploitatie-risico als onderwerp van zorg benoemd.

Het Deloitte-rapport 2012 vergeleken met de cijfers van de Nederlandse gemeenten.

Als vergelijking met de prognoses gedaan door Deloitte in het follow-up rapport 2012 kan het volgende overzicht worden verstrekt.

Omschrijving prognose c.q. onderzoeksresultaat	Prognose Deloitte	Resultaat landelijke inventarisatie aan de hand van de jaarrekening 2011
totaalbedrag geïnvesteerd vermogen	€ 12,9 miljard	€ 14,9 miljard
totaalbedrag getroffen verliesvoorzieningen	€ 2,9 miljard	€ 4,4 miljard
totaalbedrag toekomstige verliezen	€ 1,0- € 1,5 miljard	€ pm ¹
totaalbedrag toekomstige winsten	€ 3 miljard	€ 4,4 miljard

Geconcludeerd kan worden dat de prognoses van Deloitte, gebaseerd op een extrapolatie van de resultaten van die gemeenten waarbij dit bureau als accountant is gecontracteerd, op de aangegeven onderdelen substantieel afwijkt van de landelijke inventarisatie.

De resultaten van de landelijke inventarisatie geven aan dat de gemeenten per ultimo 2011 € 2 miljard meer hebben geïnvesteerd in het kader van de grondexploitatie.

De raming van Deloitte met betrekking tot de getroffen verliesvoorzieningen wijkt op zich € 1,5 miljard af. Het totaalbedrag van toekomstige verliezen wordt als zodanig niet genoemd in het landelijk inventarisatieresultaat. De voorschriften (BBV) schrijven voor dat, als verliezen te verwachten zijn, verliesvoorzieningen moeten worden getroffen. Een prognose ten aanzien van toekomstige verliezen is niet op te maken uit de gemeentelijke jaarrekeningen.

Opvallend is het verschil in prognose voor wat betreft de toekomstige winsten (verschil ca. € 1,4 miljard). De gemeenten zijn, dit op basis van de inzichten per ultimo 2011, optimistischer in de verwachting van het behalen van toekomstige winsten dan Deloitte.

Gelet op het verschil met de Deloitte –prognose zou de veronderstelling kunnen worden geuit dat, als de economische recessie blijft voortduren, er nog een aanzienlijk bedrag als “winstverdamping” zal ontstaan. Dit heeft gevolgen voor de toekomstige ontwikkeling van de vermogens- en begrotingspositie van de Nederlandse gemeenten.

¹ BBV schrijft voor dat als er verliezen te verwachten zijn verliesvoorzieningen moeten worden getroffen. De eerder genoemde € 4,4 miljard is dus inclusief een prognose per ultimo 2011 van de toekomstige verliezen.



Onderzoeksresultaten 2011 provincie Utrecht.

Het onderzoek naar de grondexploitatie van de Utrechtse gemeenten, dit op basis van de jaarrekening 2011 met vergelijking naar de onderzoeksresultaten op basis van de jaarrekening 2010, wordt als volgt samengevat:

Omschrijving	2011	2010
totaalbedrag geïnvesteerd vermogen:		
-in exploitatie genomen complexen (BIE-complexen)	€ 597 miljoen	€ 743 miljoen;
-nog niet in exploitatie genomen complexen (NIEGG-complexen)	€ 138 miljoen	€ 158 miljoen
totaalbedrag getroffen verliesvoorzieningen	€ 299 miljoen;	€ 376 miljoen;
totaalbedrag toekomstige verliezen	€ 246 miljoen;	€ 360 miljoen;
totaalbedrag toekomstige winsten	€ 80 miljoen.	€ 76 miljoen.

De eigen onderzoeksresultaten 2011 vergeleken met de onderzoeksresultaten 2010.

Vergelijking van de onderzoeksresultaten 2011 met die van 2010 geeft aanleiding tot het maken van de volgende opmerkingen.

Totaalbedrag geïnvesteerd vermogen.

Het investeringsvolume per ultimo 2011 van de gezamenlijke Utrechtse gemeenten wijkt af van het landelijk beeld. In 2011 was per saldo sprake van een afname van het investeringsvolume van ca. € 165 miljoen. Acht gemeenten in Utrecht hebben naast de in 2011 gedane investeringen in in exploitatie genomen complexen ook besloten tot afboeking van eerdere investeringen in verliesgevende complexen ten laste van de getroffen voorzieningen. Het saldo tussen nieuwe investeringen en afboeking van eerder getroffen verliesvoorzieningen bedraagt in totaal € 196 miljoen. De grootste afboeking van eerder getroffen verliesvoorzieningen heeft bij de gemeente Houten plaatsgevonden, ruim € 130 miljoen.

Bij de overige 18 gemeenten is in 2011 in totaal nog € 31 miljoen geïnvesteerd in de in exploitatie genomen gronden.

Getroffen verliesvoorzieningen.

De per ultimo 2011 door de Utrechtse gemeenten getroffen verliesvoorzieningen beslaan circa 6,8 % van het landelijk beeld (Utrecht: € 299 miljoen; Nederland: € 4,4 miljard).

Totaalbedrag toekomstige verliezen

Er is, de resultaten van de Utrechts gemeenten getotaliseerd, geen sprake van toekomstige winsten.

Dit geldt zeker niet voor alle gemeenten; het merendeel (in 2011 15 van de 26 gemeenten) raamt nog een toekomstige winst. Het totaalbedrag, € 80 miljoen, is relatief bescheiden.

De getroffen voorzieningen overstijgen de geraamde tekorten met ruim € 53 miljoen. Er zijn daarnaast per ultimo 2011 tot ruim € 80 miljoen aanvullende reserves ter dekking van grondexploitatierisico's gevormd en voorzieningen getroffen verband houdend met de grondexploitatie.

De risico's grondexploitatie zijn, dit op basis van de inzichten voor wat betreft de risico's voortvloeiend uit de grondexploitatie per ultimo 2011 bij de meeste gemeenten in voldoende mate gedekt bij de Utrechtse gemeenten.

Wij plaatsen hierbij de volgende kanttekeningen:

- het risicoprofiel van de individuele Utrechtse gemeenten varieert in sterke mate. Er zijn gemeenten zonder grondexploitatie, anderzijds zijn er gemeenten met plannen die leiden tot grootschalige uitbreiding van de bebouwing;
- het risicoprofiel grondexploitatie wordt door de gemeente zelf vastgesteld. Hoewel de meeste gemeenten jaarlijks de grondexploitaties vaststellen leidt dit op zich niet tot een getrouw beeld



van de toekomstige exploitatieresultaten. De voor bijstelling van prognoses gehanteerde parameters (afname van hoeveelheden uitgeefbare grond, ontwikkeling van de kosten en opbrengsten, financieringskosten etc.) worden in werkelijkheid ten dele gerealiseerd. De verwachting van Deloitte dat de gemeenten de komende jaren mogelijk nog € 1,5 miljard aan verliesnemingen/winstverdamping zullen moeten incasseren spreekt voor zich.

Essentie / samenvatting:

De conclusies verwoord in het Deloitte-rapport geven geen aanleiding onze werkwijze met betrekking tot invulling van het financieel toezicht op de Utrechtse gemeenten te wijzigen.

Relatie met de invulling van het financieel toezicht op de gemeenten in 2013.

De resultaten van ons eigen themaonderzoek grondexploitatie 2012 zijn verwerkt in de beoordeling van de gemeentelijke programmabegroting 2013/meerjarenraming 2014-2016. Waar nodig is in de brief inzake vaststelling van het toezichtregime 2013 (repressief/preventief) aan de gemeenteraad het risico grondexploitatie als onderwerp van zorg benoemd. Dit is het geval bij de gemeente Amersfoort. Het hoge risicoprofiel van de grondexploitaties in relatie tot de vermogenspositie van deze gemeente geeft hiertoe aanleiding. De raad van Amersfoort hebben wij medegedeeld dat besluiten gericht op vermindering van het risicoprofiel met belangstelling tegemoet worden gezien.

Meetbaar / beoogd beleidseffect

Op gepaste wijze invulling geven aan het financieel toezicht op de Utrechtse gemeenten.

Financiële consequenties

n.v.t.

Vervolprocedure/voortgang

n.v.t.

Concreet voorliggende vraag aan Statencommissie / Provinciale Staten

Wij stellen u voor de voorliggende Statenbrief voor kennisgeving aan te nemen.

Gedeputeerde Staten van Utrecht,

De voorzitter, R.C. Robbertsen

De secretaris, H. Goedhart