

Raadsvoorstel

Agendapunt:

Onderwerp

risicomanagement grondexploitaties

Datum voorstel	Datum raadsvergadering	Bijlagen	Ter inzage
17 juli 2012	17 juli 2012	1	5 vertrouwelijke bijlages

Aan de gemeenteraad,

0. Samenvatting

In dit voorstel worden de consequenties van de herziening van de grondexploitaties van Boschkens, Vier Kwartieren III, Frankische Driehoek en Heisteeg toegelicht. Met name gaat het daarbij om de kwantificering van de risico's en de gevolgen daarvan voor het weerstandsvermogen van het Grondbedrijf. Kort samengevat is de conclusie dat het weerstandsvermogen op dit moment voldoende is om de risico's op te vangen. Gelet op de duur en de ernst van de huidige crisis op de woningmarkt biedt dat echter geen enkele garantie voor de toekomst.

1. Wat is de aanleiding / wat is het probleem?

Er zijn vier woningbouwprojecten waarin de gemeente Goirle investeringen heeft gedaan en waarbij zij dus risico's loopt. Het gaat om Boschkens, Frankische Driehoek, Vier Kwartieren III en Heisteeg. Voor al deze projecten werd tot nu toe jaarlijks de grondexploitatie geactualiseerd. De Rekenkamer en de accountant hebben echter geadviseerd om een andere methode van risicomanagement toe te passen én om de grondexploitaties twee keer per jaar op hetzelfde moment te actualiseren en daarbij de risico's allemaal te kwantificeren zodat een totaal overzicht van alle risico's ontstaat. Op grond daarvan kan dan beoordeeld worden of het weerstandsvermogen van de gemeente voldoende is.

Het actualiseren van grondexploitaties is een verantwoordelijkheid van B&W. Uw raad ontvangt op twee vastgestelde tijdstippen informatie over de stand van zaken, te weten bij de jaarrekening en bij de burap. Nu de burap dit jaar in de vorm van een presentatie is gegeven, heeft u niet het gebruikelijk overzicht ontvangen. Mede gelet op het feit dat de nieuwe methode van risicomanagement tot aanzienlijke verschillen leidt ten opzichte van voorgaande jaren, vinden wij het noodzakelijk om deze keer uw raad separaat te informeren door middel van dit raadsvoorstel.

2. Wat willen we bereiken?

Met de woningbouwprojecten wil de gemeente haar volkshuisvestingsdoelen bereiken en wil ze - zo mogelijk - in andere maatschappelijke behoeften voorzien. Beide doelen zijn nog steeds belangrijk maar in tijden van economische crisis komt daar nog bij dat de gemeente in ieder geval geen verlies wil lijden dan wel er alles aan wil doen om dat verlies zo klein mogelijk te houden.

Ambtelijke bijstand: Mw. Drs J. Bolt

3. Wat gaan we daarvoor doen?

De grondexploitatie van Boschkens, Vier Kwartieren III en de Frankische Driehoek zijn geactualiseerd en door ons college vastgesteld. In de bijlages treft u per grex een korte samenvatting hiervan aan. De grex van Heisteeg was zodanig recent vastgesteld dat we deze nu niet opnieuw hebben herzien. De actualisatie van de grondexploitatie is enerzijds gelijk aan voorgaande jaren in die zin dat de balans is opgemaakt over de stand van zaken van de belangrijkste onderdelen in de grondexploitatie en dat waar nodig wijzigingen zijn doorgevoerd. Wat echter nieuw is, is dat de risico's niet zoals voorheen alleen beschreven zijn, maar dat ook per risico een inschatting is gemaakt van de kans waarin het risico zich voordoet en van de financiële gevolgen van het risico.

Methodiek

In de nota Weerstandsvermogen en risicomanagement heeft de raad een methodiek vastgesteld die gehanteerd moet worden voor de beoordeling van de risico's. De betreffende pagina's uit die nota treft u ter informatie aan bij dit voorstel. Daarbij ontbreekt nog de normering van de risicomatrix, oftewel: wat betekent het wanneer een risico in een bepaalde categorie valt? Wij zullen u te zijner tijd bij de herziening van de nota Weerstandsvermogen en risicomanagement een voorstel voorleggen om die normering toe te voegen. Voor nu is echter aangesloten bij de landelijk gebruikelijke werkwijze die inhoudt dat die risico's waarvan de kans dat deze zich voordoen, groter is dan 50% in de grondexploitatie opgenomen moeten worden.

Dat verklaart waarom bijvoorbeeld het positieve resultaat van Boschkens zo snel is teruggelopen. Daar is als risico benoemd dat het project drie jaar vertraging kan oplopen wanneer de snelheid van de verkoop van huizen in fase 5 als uitgangspunt wordt genomen. Daar zijn in een half jaar tijd ongeveer dertig woningen verkocht. Die vertraging veroorzaakt een stijging van de forse rentelasten en de planontwikkelingskosten. Overigens is het ook zo dat in de grondexploitatie ook nog een bedrag van bijna een miljoen euro is opgenomen als bijdrage aan het fonds Bovenwijken. Zoals de accountant in het voorjaar al opmerkte, zouden wij bij een negatief resultaat van Boschkens als eerste kunnen overwegen om uw raad voor te stellen om deze bijdrage te schrappen.

Het is wel van belang om op te merken dat de beoordeling van risico's en met name de inschatting van de kans dat een risico zich voordoet, geen exacte wetenschap is. Er blijft een bepaalde mate van subjectiviteit aan zitten. Deze is zo klein mogelijk gemaakt door op het scherpst van de snee in multidisciplinair verband en met ondersteuning van externe planeconomen het risico te bediscussiëren en te beoordelen. Het is echter de eerste keer dat we dit gedaan hebben en het zal ongetwijfeld in de loop der jaren nog verfijnd gaan worden wanneer er meer ervaring ontstaat en wanneer voorspelling en werkelijkheid naast elkaar gelegd kunnen worden.

Een ander punt van aandacht is de nota Grondbeleid 2008. Deze kent een andere ratio als graadmeter van het weerstandsvermogen. In de nota Grondbeleid wordt ervan uitgegaan dat de ratio 1,5 tot 2 moet zijn terwijl in de nota Weerstandsvermogen en risicomanagement wordt uitgegaan van een ratio tussen de 1 en de 1,4. Dit is verklaarbaar omdat enerzijds de ratio uit de nota Weerstandsvermogen en risicomanagement gebruikt wordt voor alle gemeentelijke risico's. Anderzijds is de ratio in de nota Grondbeleid zwaarder omdat in die nota nog geen systematiek ten aanzien van risicomanagement is opgenomen, die alle risico's ook kwantificeert. Daarom wordt daar veiligheidshalve een zwaardere ratio gebruikt. Aangezien de nota Weerstandsvermogen en risicomanagement later door uw raad is vastgesteld en omdat de nota Grondbeleid binnkort geëvalueerd gaat

Agendapunt:

worden door uw raad, hebben wij het kader van de nota Weerstandsvermogen en risicomanagement gehanteerd in dit raadsvoorstel.

Resultaten grondexploitaties

De grondexploitaties van Boschkens, Heisteeg en de Frankische Driehoek laten een (klein) positief resultaat zien. Het resultaat van Vier Kwartieren III is negatief maar dat was al bekend en hiervoor is in 2011 een voorziening getroffen. Per project ligt vertrouwelijk een beknopt overzicht voor u ter inzage.

Risico's grondexploitaties

Het bedrag van de gezamenlijke risico's is enorm toegenomen ten opzichte van voorgaande jaren. Tot nu toe is steeds voor de berekening van het weerstandsvermogen van het Grondbedrijf uitgegaan van een bedrag van € 750.000,00 voor het project Boschkens. De onderbouwing daarvan is in de loop der tijd verloren gegaan maar gelet op de enorme positieve opbrengst die lange tijd reëel was, leek dit voldoende.

In een apart overzicht staan alle risico's per project vermeld. Dit overzicht ligt vertrouwelijk voor u ter inzage.

Bij elkaar opgeteld is het risico nu € 2.862.815,00. Hierbij gaat het dus om risico's waarbij de kans dat ze zich voordoen, kleiner is dan 50%. Alle risico's met een kans groter dan 50% zijn immers al meegenomen in de grondexploitatie van het betreffende project.

Weerstandsvermogen grondbedrijf

Algemene reserve grondexploitatie	3.269.000
Geprognosticeerd resultaat complexen grondexploitatie ¹ (echter pas na 90% realisatie)	<u>0</u> 3.269.000
50% van de boekwaarde van de strategische aankopen ²	<u>447.000</u>
Beschikbare weerstandscapaciteit	<u>2.822.000</u>
Benodigde weerstandscapaciteit 60% (niet alle risico's tegelijkertijd) van E 2.863.000 (= afgeronde totaal van alle risico's)	<u>1.718.000</u>

De ratio weerstands
vermogen be-
draagt:

<u>2.822.000</u>	
1.718.000	= 1,65

¹ Geen van de lopende projecten is al voor 90% gerealiseerd. Dit is een uitgangspunt op grond van de nota Grondbeleid 2008.

² Dit is eveneens een uitgangspunt op grond van de nota Grondbeleid 2008

Agendapunt:

Wanneer het weerstandsvermogen tussen de 1 tot 1,4 maal (ratio) groter is dan de benodigde Weerstandscapaciteit, wordt gesproken van een gezond of ruim voldoende weerstandsvermogen.

Conclusie

De totale som van de risico's is voor het eerst gekwantificeerd en afgezet tegen de reserve van het grondbedrijf. Deze voldoet aan de eisen die daaraan door de nota Weerstandsvermogen en risicomanagement worden gesteld. De resultaten van drie van de vier grondexploitaties zijn (licht) positief. Kortom, Goirle mag zich gelukkig prijzen. Dat wil niet zeggen dat het zo blijft. De projecten zijn in diverse stadia van ontwikkeling. De uitkomst van Vier Kwartieren III zal niet meer heel veel veranderen. Voor Boschkens lopen daarentegen de onderhandelingen met de diverse projectontwikkelaars nog volop. De resultaten daarvan kunnen per half jaar verschillen en tot gevolg hebben dat op dit moment positieve verwachtingen moeten worden bijgesteld.

4. Wat mag het kosten?

N.v.t.

5. Communicatie en participatie / inspraak

N.v.t.

6. Vervolgtraject besluitvorming

N.v.t.

7. Fatale beslisdatum

Geen

8. Voorstel

1. Kennis nemen van de risico's van de woningbouwprojecten Boschkens, Vier Kwartieren III, Frankische Driehoek en Heisteeg.

burgemeester en wethouders van Goirle

mevrouw M.G. Rijdsdorp, burgemeester
de heer J.M. Tromp, secretaris

Agendapunt:

De raad van de gemeente Goirle;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 17-07-2012;

gelezen het advies van de commissie Ruimte d.d. 29-08-2012;

gelet op de Gemeentewet;

b e s l u i t :

kennis te nemen van de risico's van de woningbouwprojecten Boschkens, Vier Kwartieren III, Frankische Driehoek en Heisteeg.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Goirle in zijn vergadering van 18-09-2012.

, de voorzitter

, de griffier