

De gemeentegrond wordt steeds heter onder de voeten Onderzoek financiële effecten crisis bij gemeentelijke grondbedrijven – Update 2011

Deloitte Real Estate Advisory

Frank J.M. ten Have

Utrecht, nov. 2011 Vereniging van Grondbedrijven

Deloitte.

Financiële
effecten crisis bij
gemeentelijke
grondbedrijven
Update 2011



Deloitte Real Estate Advisory
september 2011

Vraag

Staat uw gemeente er nu financieel beter of slechter voor dan vorig jaar
(VVG Congres 2010: U bent zieliger dan u zich voordoet...) ?



Financiële afhankelijkheid groot door toegenomen omvang en risico's in grondposities...

- Onderhanden werk grondposities op balans alle gemeenten 2010 ca. € 13 miljard (exclusief PPS'en) (NB Provinciaal toezichthouders komen op € 14,5 mrd.!!).
- Gezamenlijke baten bouwgrondexploitaties ten opzichte van de totale baten van gemeenten tussen 7 en 15%!

Gemeenteklasse/periode	2006	2009	2011
Minder dan 25.000 inwoners	11%	13%	13%
Meer dan 25.000 en minder dan 50.000 inwoners	12%	17%	15%
Meer dan 50.000 en minder dan 100.000 inwoners	13%	13%	13%
Meer dan 100.000 inwoners	18%	20%	15%
De grootste 4 gemeenten	7%	12%	7%

Terugblik onderzoek september 2010: de klap moet nog komen...

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

* BIE: Bouwgrond in exploitatie

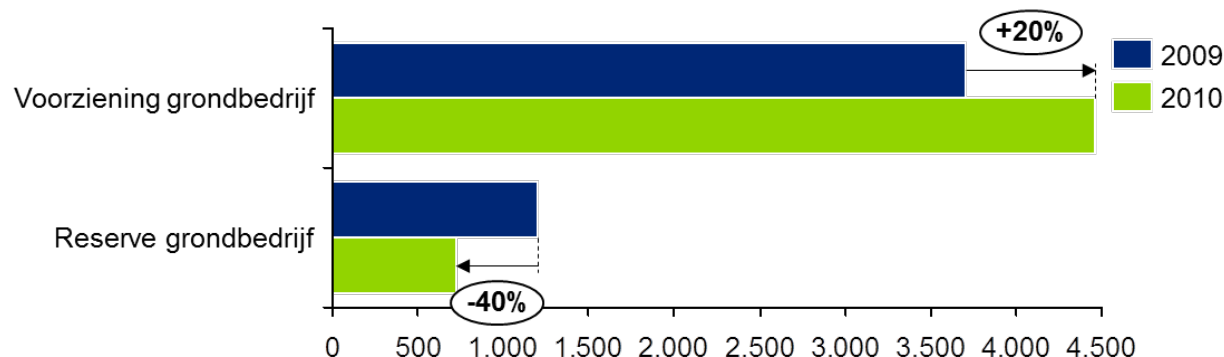
** NIEGG: Niet in exploitatie genomen gronden

- Door verliezen naar verwachting 16 gemeenten in de problemen
 - 4% van totaal aantal Nederlandse gemeenten

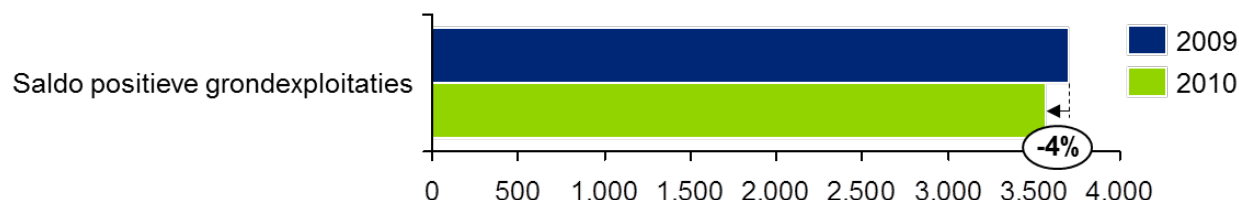
Onderzoek in 2010 op basis van jaarrekeningen 2009:

Wat zien we terug van de verwachte € 2,4 miljard in de jaarrekeningen 2010

- Voorziening grondbedrijf toegenomen met € 760 miljoen:
- Reserve grondbedrijf niet navenant gedaald



- Saldo positieve grondexploitaties gedaald met € 130 miljoen



- Conclusie: in 2010 is circa € 900 miljoen verlies zichtbaar geworden

Update 2011: Totaalverlies loopt op tot € 2,9 miljard

	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

Update op basis van jaarrekeningen 2010

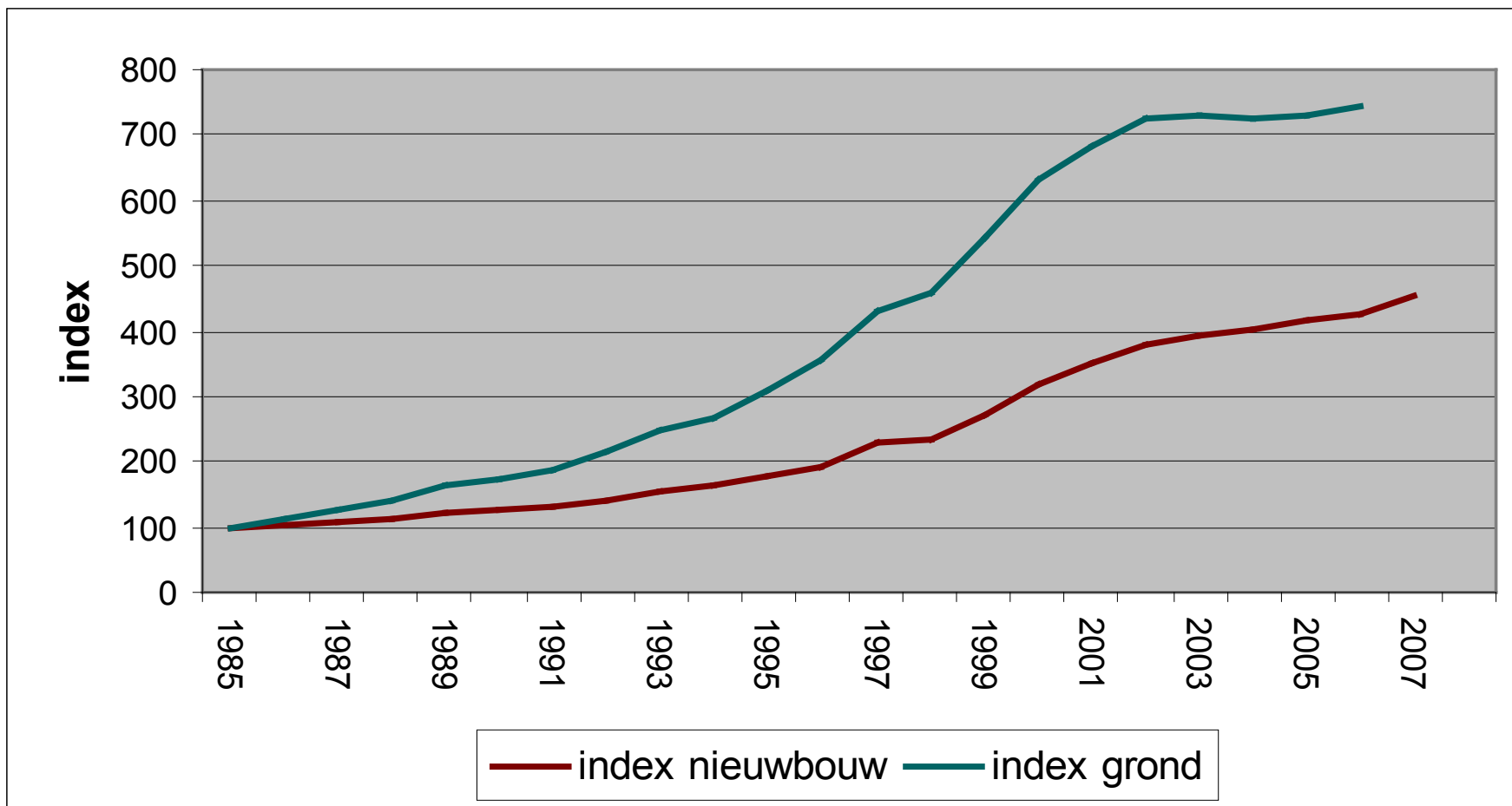
Conclusie: circa € 900 miljoen verlies genomen, nog € 2 miljard verwacht

- **Door verliezen naar verwachting 35 gemeenten in de problemen (8% van totaal)**

Grondprijzen: what goes up must come down....

Woningprijzen nieuwbouw koop versus grondprijzen

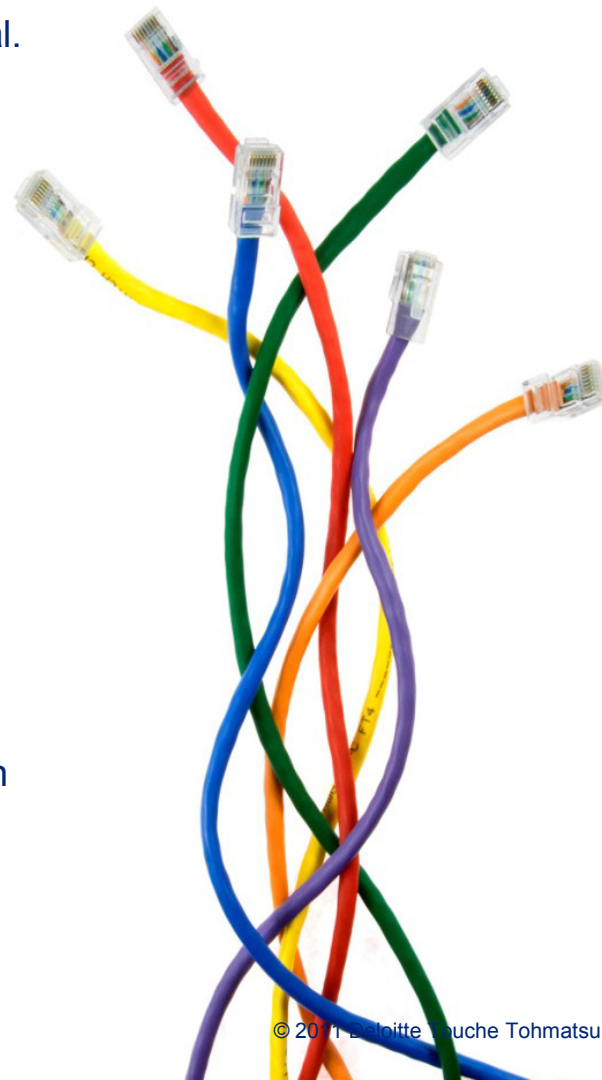
(bron: NIROV)



Risico's groter dan alleen de eigen balans: deelnemingen...

- Voorbeeld: participatie in een GEM / PPS
- Wat wordt verantwoord in de balans? Slechts inbreng (start)kapitaal.
- Echter risico's voor de gemeente vaak veel groter!
 - Via de GEM deelt de gemeente in het totale risicoprofiel van de gebiedsontwikkeling
 - Bovendien zijn vaak niet alle risico's aan de GEM overgedragen:
 - grondbankfunctie
 - financieringsfuncties
 - Zekerheidsstellingen

NB Onderzoek provinciaal toezichthouders : ca. 30% gemeenten rapporteert in jaarrekening 2010 onvoldoende over risico's grondexploitatie bij PPS'en!!



Het Vakberaad Gemeentefinanciën (provinciaal toezicht) heeft ook onderzoek gedaan o.b.v. jaarrekeningen 2010...

- Beoordeling positie grondbedrijven op basis van jaarrekening 2010:
 - Onderhanden werk bedraagt in totaal € 14,5 miljard
 - Bouwgrond in exploitatie € 10,4 miljard, NIEGG € 4,1 miljard
 - Totale waarde van negatieve grondexploitaties is € 3,2 miljard
 - Gemiddeld € 195 per inwoner
 - Nog te realiseren baten zijn in totaal € 33 miljard
 - Nog te realiseren kosten bedragen € 23 miljard
 - Bijna 30% van de gemeenten heeft geen aandacht voor PPS-constructies!
- Weerstandsvermogen afgezet tegen risico's: 64 gemeenten in gevarenzone!

Bron: Vakberaad Gemeentefinanciën, provinciaal toezicht



Vraag

Houdt uw gemeente al rekening met verlaging grondprijzen?



Oplossingen:



“It’s the economy, stupid!”

Tips :

- Keuzes maken (liefst in regionaal verband), plannen on hold : ‘kies-pijn’
- Ambities bijstellen: niet alles meer in grondexploitaties willen stoppen!
- Niet all or nothing, maar modules (basisplan, plusplan – elementen toevoegen gedurende planperiode wanneer financiële ruimte ontstaat)
- Looptijden bijstellen (geen plannen meer tot 2030)
- Risico's afdekken met hard weerstandsvermogen en niet met toekomstige positieve saldi ('vogels in de lucht')
- Cash flow sturing: investeringen in bouw-/woonrijp maken alleen als concreet zicht op opbrengsten



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 is for internal distribution and use only among personnel of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, its member firms, and their related entities (collectively, the "Deloitte Network"). None of the Deloitte Network shall be responsible for any loss whatsoever sustained by any person who relies on this publication.