

Luttenbergstraat 2
Postbus 10078
8000 GB Zwolle
Telefoon 038 499 88 99
Fax 038 425 48 88
overijssel.nl
postbus@overijssel.nl

Aan De raad van de gemeente Steenwijkerland
Postbus 162
8330 AD STEENWIJK

KvK 51048329
IBAN NL45RABO0397341121

Inlichtingen bij
H ten Heggeler
telefoon 038 499 94 07
H.t.Heggeler@overijssel.nl

Onderwerp: Bevindingen toezichtsthema 2013 grondexploitatie (rapport Deloitte Real Estate - Financiële situatie bij gemeentelijke grondbedrijven 2013)

Datum
06.05.2014
Kenmerk
2014/0096827
Pagina
1
Uw brief

Uw kenmerk

In het financieel toezicht heeft de afgelopen jaren de grondpositie van gemeenten een belangrijke rol gespeeld. De provincie Overijssel heeft u in het kader van het landelijke toezichtsthema "grondexploitatie" verschillende keren geïnformeerd over de financiële risico's van deze grondexploitaties.

Afgelopen jaar is het landelijke toezichtsthema afgerond met een rapportage van Deloitte Real Estate: "Financiële situatie bij gemeentelijke grondbedrijven 2013". Om u als gemeenteraad optimaal te faciliteren in uw controlerende taak hebben wij dit landelijke beeld voor u geanalyseerd en vergeleken met de Overijsselse situatie. Door middel van deze brief willen wij u hier graag over informeren.

De rapportage van Deloitte is gebaseerd op de gegevens uit de jaarrekeningen 2012 van alle gemeenten en de resultaten van een enquête waarop door 380 gemeenten is gereageerd (vanuit Overijssel was de respons 100%). Landelijk komt het totaal van genomen verliezen en winstverdamping in de jaren 2010-2012 komt uit op € 3,3 miljard.

Naar de toekomst gezien is een inschatting gemaakt van het nog te verwachten verlies. Afhankelijk van de verwachtingen rond het marktherstel, spoedig dan wel geleidelijk herstel, wordt het verlies ingeschat variërend van resp. € 0,7 tot € 2,7 miljard. Deze inschatting is exclusief de verliezen die voortkomen uit PPS constructies.

In algemene zin geeft Deloitte aan, dat de nog te verwachten verliezen in de meeste gemeenten kunnen worden opgevangen uit de algemene reserves. Gelijktijdig wordt verondersteld dat er additionele middelen nodig zijn bovenop de voor de grondexploitatie geormerkte gelden als weerstandscapaciteit.

Dit impliceert echter ook dat er individuele gemeenten zijn die onvoldoende weerstandscapaciteit hebben om deze verliezen op te vangen. Die situatie is ook bedreigend voor het behoud van materieel begrotingevenwicht, waar wij vanuit onze toezichthoudende taak op toe zien.

Wanneer de gegevens van de provincie Overijssel worden vergeleken met de landelijke gegevens, kan worden geconcludeerd dat een aantal Overijsselse gemeenten een hoger risico loopt dan gemiddeld in Nederland.

Deze conclusie is gebaseerd op de volgende constatering:

- evenals voorgaande jaren is de omvang van de grondexploitatie omgerekend per inwoner in Overijssel fors hoger dan het landelijk gemiddelde. De oorzaak hiervan is (landelijk) niet onderzocht.

Bijlagen

Datum verzending

08. MEI 2014

provincie  Overijssel

De boekwaardes per inwoner bedragen:

- in exploitatie genomen complexen:
 - landelijk € 523 per inwoner;
 - Overijssel € 756 per inwoner;
- nog niet in exploitatie genomen complexen:
 - landelijk € 150 per inwoner;
 - Overijssel € 229 per inwoner.
- uit de jaarrekeningen 2012 blijkt dat de gemeenten in Overijssel nog een negatief resultaat verwachten van € 85 miljoen, waarvoor inmiddels een voorziening is getroffen;
- uit de jaarrekeningen 2013 en verder zal naar verwachting een toename van dit bedrag kunnen worden geconstateerd. Volgens Deloitte is het algemene beeld dat de gemeenten over de bouw in de jaren 2013 en 2014 te optimistisch zijn.

Bij de inventarisatie rond het provinciaal grondfonds is het beeld ontstaan dat er in Overijssel nog een resterende problematiek ligt van € 100 - € 200 miljoen, als afgeleide van de landelijke inschatting van € 0,7 - € 2,7 miljard.

Voor uw gemeente hebben wij de volgende gegevens (ultimo 2012) vergeleken met landelijke en provinciale gemiddelden:

	Landelijk:	Provincie Overijssel:	Gemeente:
Boekwaarde in exploitatie genomen gronden (per inwoner):	523	756	330
Boekwaarde nog niet in exploitatie genomen gronden (per inwoner):	150	229	14
Verwacht eindresultaat positieve complexen (per inwoner):	163	198	82
Verwacht eindresultaat negatieve complexen (per inwoner):	-241	-273	0
Voorziening nadelige complexen (per inwoner):	275	363	0
Algemene reserve grondexploitatie (per inwoner):	31	42	69

Vanuit onze wettelijke taak voor het Financieel Toezicht zetten wij het thema vooralsnog provinciaal voort. Motief hiertoe is dat de impact van dit onderwerp op de financiële positie van gemeenten in z'n algemeenheid groot kan zijn en daarmee een bedreiging vormt voor het materiële evenwicht.

Bevindingen toezichtsthema 2013 grondexploitatie (rapport Deloitte Real Estate - Financiële situatie bij gemeentelijke grondbedrijven 2013)

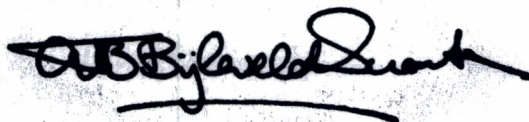
Uit het onderzoek van Deloitte blijkt voorts dat door gemeenten aangegane PPS-constructies een substantieel risico vormen. Dit risico komt nog bovenop de genoemde inschattingen. Dit is reden om het onderzoeksthema met dit onderwerp uit te breiden.

Over de relatie van dit thema met de verkenningen aangaande provinciale ondersteuning bij het terugdringen van eventuele overprogrammering en het in balans brengen van vraag en aanbod, bent u afzonderlijk geïnformeerd. Daarbij is toegezegd dat de provincie de gemeenten via de lijn van 'bedrijventerreinen' en 'wonen' zal ondersteunen.

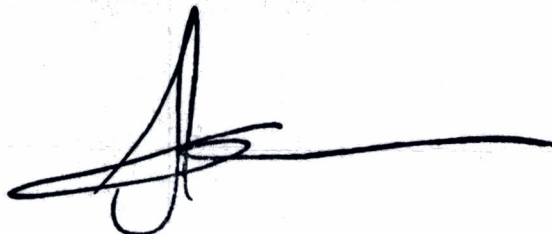
In onze begrotingsbrief 2015 hebben wij de provinciale voortzetting van het toezichtsthema rond grondexploitatie al aangekondigd.

Gedeputeerde staten van Overijssel,

voorzitter,



secretaris,



Datum

06.05.2014

Kenmerk

2014/0096827

Pagina

3

Uw brief

Uw kenmerk

Wilt u in uw correspondentie met de provincie Overijssel:

- één onderwerp per brief hanteren;
- het in deze brief opgenomen kenmerk vermelden.