

Verklaring Wilderszijde

Bestaande situatie

De gemeente heeft een lopende grondexploitatie Wilderszijde waarvan het verwachte resultaat erg negatief is. Uit de informatie van de gemeente Lansingerland blijkt dat deze grondexploitatie in de deelexploitaties kan worden onderverdeeld, waaronder een exploitatie van het nieuwe gemeentehuis, een park en een scholenlocatie. De scholen zijn al gebouwd en het gemeentehuis wordt op dit moment gebouwd. Het vermogen dat er in geïnvesteerd is bedraagt al 63,1 miljoen en het verwachte negatieve resultaat is € 30,1 miljoen. Voor dat tekort is door de gemeente een voorziening gevormd voor hetzelfde bedrag. Tevens ziet het ernaar uit dat de bouw van woningen op deze locatie voorlopig niet zal starten. Voor het verwachte negatieve resultaat is door de gemeente een voorziening gevormd.

Wat gaat de gemeente Lansingerland doen?

Ik zal dit stapsgewijs verklaren

Opsplitsen grondexploitatie Wilderszijde

- De deelexploitaties die al in uitvoering zijn, worden gewoon voortgezet. Het betreft hier in ieder geval de deelexploitaties Gemeentehuis, Scholen en Wolfert Pro neem ik aan. Het tekort op deze exploitaties bedraagt € 3,4 miljoen.
- De deelexploitaties, die betrekking hebben op locaties waar woningbouw is gepland, worden afgesloten. Deze deelexploitaties hebben nu een verwacht negatief resultaat van € 26,7 miljoen. Die keuze heeft de volgende consequenties:
 - De waarde van de grond, die eigendom is van de gemeente, moet worden overgeboekt naar "Niet in Exploitatie Genomen Gronden". Dit zijn activa.
 - De boekwaarde, die resteert na het overboeken van de grondwaarde, moet als verlies worden genomen.
 - De voorziening nadelige complexen kan kleiner worden, want er is het verwachte tekort daal met € 26,7 miljoen.

Bepalen waarde van de grond

Bij het afsluiten van grondexploitaties is het bepalen van de waarde van de grond een lastige zaak. De meest gangbare methode is om hiervoor de historische aanschafwaarde te nemen verhoogd met de betaalde rente over dat bedrag. Echter hierbij is het wel van belang dat die waarde niet hoger is dan de marktwaarde van de grond. De opgenomen waarde zal altijd door een taxateur moeten worden getoetst.

De gemeente Lansingerland kiest een andere methode voor de waardebepaling van de grond. In de oude grondexploitatie ging men uit van een verwachte opbrengst voor de woningbouwlocaties van ongeveer € 60 miljoen, die op korte termijn zouden worden ontvangen. De gemeente verwacht nu dat de opbrengst van 60 miljoen over 10 jaar wordt ontvangen en daarom waarden zij de grond nu op € 35,5 miljoen, wat de komende 10 jaar wordt verhoogd met rente van 5%, zodat de waarde van de grond in 2021 % € 60 miljoen, de verwachte opbrengst, is.

Bij deze keuze doemen drie vragen op:

1. Mag je de grond voor dit bedrag waarden volgens de regels van waardering opgenomen in het BBV?
2. Is de huidige grondopbrengst reëel?
3. Kan de locatie over 10 jaar wel ontwikkeld worden?

Gevolgen voor de balans van de gemeente

De boekwaarde van de grondexploitatie bedraagt op dit moment € 63,1 en het verwachte tekort € 30,1 miljoen, waarvoor een voorziening is gevormd.

In het hieronder opgenomen overzicht probeer ik de geldstromen in beeld te brengen.

Geldstromen afsluiten Wilderszijde

Boekwaarde grondexploitaties

Oud	63,10	
Overboeken naar		
Niet In Exploitatie Genomen Gronden (1)	<u>35,50-</u>	
	27,60	
Boekwaarde lopende deexploitaties	<u>13,50</u>	
Verlies verrekenen met Voorziening (2)		14,10-

Boekwaarde Niet In Exploitatie Genomen Gronden

Oud	-	
Overboeken van		
Grondexploitaties (1)	<u>35,50</u>	35,50

Voorziening Nadelige Grondexploitaties

Oud	30,10	
Afboeken: Verlies (2)	<u>14,10-</u>	
	16,00	
Noodzakelijk lopende deexploitaties	<u>3,40</u>	
Vrijval naar Algemene reserve		12,60

Het voordeel voor de gemeente is dat de voorziening nadelige complexen aanzienlijk kleiner moet zijn en dat er een bedrag van € 12,6 miljoen teruggestort kan worden in de algemene reserve, waardoor het weerstandsvermogen verbetert.

Rente

Binnen de gemeente is er sprake van rentetoerekening aan investeringen. De grondexploitaties krijgen jaarlijks rente toegerekend over de boekwaarde. In de gemeentebegroting zijn deze "rente-inkomsten" als bate opgenomen. Voor het komende jaar, waarbij ik uitga van 4,5% rente, heeft het voorstel een nadelig effect van € 630.000,- op de rente-inkomsten, zoals blijkt uit het volgende overzicht.

Gevolgen Renteinkomsten

	Oud	Nieuw
Boekwaarden		
Grondexploitaties	63,10	13,50
Niet In Exploitatie Genomen Gronden		<u>35,50</u>
	<u>63,10</u>	49,00
Rente 4,5%	2,84	2,21
Afname rentenbaten met	0,63	

Om de nadelige effecten op te vangen storten ze het vrijvallende bedrag van € 12,6 miljoen in een “Bestemmingsreserve rente Wilderszijde” en jaarlijks halen ze daar de rentebaten uit die de gemeente misloopt door het opsplitsen van de grondexploitatie Wilderszijde. De reserve zou groot genoeg moeten zijn om het mislopen van de rentebaten voor de komende 10 jaar af te dekken.

Conclusies

Waarom?

1. Het verbeteren van het weerstandsvermogen van de gemeente, doordat je reserve positie verbetert.
2. Het is onwenselijk een grondexploitatie “open” te houden voor 10 jaar terwijl er jaren lang niets gebeurt. Het opsplitsen is dan ook een goede keuze.

Risico's

1. Dit is het grootste risico. De accountant kan van mening zijn dat de uitgenomen grond te hoog gewaardeerd is door de gemeente en zal dan voorstellen om een onafhankelijk taxateur de waarde te laten bepalen. Die waarde kan aanzienlijk lager uitvallen en dan wordt het verlies groter, de vrijval lager en de boekwaarde lager. Dat laatste zorgt voor nog minder rentebaten en die kan je dan niet afdekken door onttrekkingen uit de Bestemmingsreserve rente Wilderszijde.
2. De verwachting dat de woningbouwlocaties van de Wilderszijde over 10 jaar ontwikkeld kunnen worden is reëel, maar de vraag is of dat voor de grondprijzen kan die het in 2021 moet opbrengen.
3. Kosten van het beheer van het terrein kunnen oplopen, omdat het niet wenselijk is het gewoon braak te laten liggen. Vooral voor de randen van het gebied zal je tijdelijke maatregelen moeten treffen.
4. Het risico dat de rentelasten stijgen is een risico, maar dat is niet alleen gerelateerd aan dit project.