

[Redacted] [mailto:MK@ip@delattem.nl]

Verzonden: dinsdag 13 maart 2012 22:37

Aan: Lantain, Ardwin; Arentsen, Jelle

CC: Odding, Marco; [Redacted]; Galesloot, Frank;
[Redacted]

Onderwerp: Voorlopige conclusies controle grondexploitatie gemeente Deventer

Dag Ardwin en Jelle,

Hierbij kort en bondig de huidige bevindingen en de hieruit voortvloeiende standpunten over de waardering van de drie nader beoordeelde complexen.

Deventer Noordoost

1. De gemeente Deventer heeft voor het Buitengebied, waarvan Deventer Noordoost onderdeel uitmaakt, een nieuw bestemmingsplan (oktober 2011) opgesteld. In dit ontwerp bestemmingsplan behoudt/krijgt het gebied Deventer Noordoost een agrarische bestemming. Naar verwachting zal begin april 2012 het Bestemmingsplan Buitengebied door de Raad worden vastgesteld. Dit voorliggende bestemmingsplan is dus strijdig c.q. staat totaal haaks op de waardering in de jaarrekening tegen ontwikkelwaarde.
2. Op basis van de laatste besluitvorming van het college kun je op grond van de oude Notitie grondexploitatie d.d. januari 2008 verdedigen dat er sprake is van een reëel en stellig voornemen op grond waarvan de gronden in Deventer Noordoost op ontwikkelwaarde zouden kunnen worden gewaardeerd. In onze rapportage van afgelopen jaren hebben wij al grote vraagtekens geplaatst bij de haalbaarheid en realiteit van de exploitatie van Deventer NO. Echter, zoals nu ook stelliger gesteld in het kader van voornemen en reëel is dat de ontwikkeling in de nabije toekomst zal plaatsvinden. En dat is zeker niet het geval, er bestaat eerder het risico dat door de huidige marktomstandigheden een nog later uitgifte zal plaatsvinden. De verwachting is immers dat de eerste kavels in 2020 kunnen worden uitgegeven. Hierbij wordt er vanuit gegaan dat het complex Steenbrugge in 2019 wordt afgesloten (lees: alle gronden voor woningbouw zijn uitgegeven). Uitgifte Deventer Noordoost vangt aan, nadat Steenbrugge gereed is. Uitgifte van de kavels in Steenbrugge staat naar verwachting medio 2014 (tempo: 190 kavels per jaar). Kortom: niet in de nabije toekomst en nog start nog volledig afhankelijk van verloop en afronding Steenbrugge. Derhalve niet stellig en concreet genoeg.
3. Op grond van de bijgestelde Notitie grondexploitatie is er een raadsbesluit noodzakelijk om kosten bij NIEGG te kunnen activeren. Dit besluit ontbreekt. Is formeel aspect dat weliswaar stellige uitspraak is voor 2012. BBV commissie adviseert dringend op dit ook direct toe te passen. Vanwege de risico's in de waardering van dit project, de onduidelijkheden en de hierboven genoemde punten hanteren wij dit per direct bij onze

*beoordeling van de waardering van risicovolle projecten. Tevens is het nu ook al 2012 en verliezen/tekorten moet je nemen terwijl je ze verwacht.

4. De financiële onderbouwing en de bijbehorende uitgangspunten van de plan economische verkenning welke resulteert in een netto contante waarde van 0 ultimo 2011 zijn niet reëel (denk aan fasering, kostenindexering, fasering van plankosten, verwervingskosten per m2 nog aan te kopen gronden).

Gelet op bovenstaande argumenten c.q. overwegingen komen wij tot de conclusie dat Deventer NO gewaardeerd moet worden tegen agrarische waarde. Dit staat los van de nieuwe notitie omdat onze beoordeling dit jaar alleen ook al tot andere inzichten leidt. Dus op grond van de Notitie grondexploitatie van de Commissie BBV (oud en nieuw) moet er gewaardeerd worden tegen de huidige marktwaarde. Dit betekent dat de gronden binnen Deventer Noordoost afgewaardeerd moeten worden naar de huidige marktwaarde (i.c. agrarische gronden); ca. € 5 per m2. De helft van de gronden zijn thans gewaardeerd tegen € 32 per m2 (ontwikkeldwaarde). Overige helft was al afgewaardeerd. Afwaardering dient plaats te vinden van in de orde van grootte $620.000 \text{ m}^2 \times (\text{€ } 32 - \text{€ } 5) = \text{€ } 16,7 \text{ mln}$. Aandachtspunt is dat de komende jaren dan ook geen plan- of rentekosten toegerekend mogen worden, tenzij de toekomstige ontwikkeling van de marktwaarde dit toelaat.

Bedrijvenpark A1

1. De fasering met betrekking tot het uitgiftetempo van ca. 6,3 ha. per jaar is gebaseerd op de Bedrijventerreinvisie gemeente Deventer d.d. januari 2011. Tegelijkertijd is in de visie aangegeven dat extrapolatie van de uitgiftcijfers tussen 2001 en 2008 van gemiddeld 1,8 hectare per jaar (zo blijkt uit IBIS van het Ministerie van VROM) resulteert in een behoefte van 3,5 hectare per jaar. Kanttekening die hierbij wordt geplaatst is dat het realisatiecijfer laag uitvalt, omdat de afgelopen jaren er nauwelijks tot geen uitgeefbaar terrein in Deventer beschikbaar was. Het rapport "Nut en noodzaak van Bedrijvenpark A1" uitgevoerd door Onderzoeksinstituut OTB van Technische Universiteit Delft, d.d. 9 mei 2011, ondersteunt ons standpunt dat de fasering te positief is opgenomen in de huidige grondexploitatieberekening. Gelet op het vorenstaande en de huidige economische situatie ligt het hanteren van een meer voorzichtige fasering in de grondexploitatie in de rede. Op grond van de in het Ontwerp Grondexploitatie Bedrijvenpark A1 (vertrouwelijk) d.d. september 2011 opgenomen scenarioberekening heeft het terugbrengen van het uitgiftetempo van 6,3 ha. naar 5,5 ha. een negatief effect op de grondexploitatie van € 2,6 mln. netto contant. De 5,5 ha is gebaseerd op de interne risico-analyse van de gemeente Deventer ten aanzien van A1. Er zal aangetoond moeten worden door middel van recent marktonderzoek, dat dit reëel is. Wij schatten dit nog redelijk hoog in. Vanuit voorzichtigheid en vraagtekens bij haalbaarheid fasering moet er een voorziening worden getroffen van minimaal € 2,6 miljoen.

2. Twee subsidieposten ILG en Waterschap Dortherbeek (totaal € 1,14 miljoen) zijn nog niet formeel toegekend, maar zijn wel opgenomen in grondexploitatieberekening. Op basis van stringentere voorschriften van de BBV-commissie moet je voor dergelijke nog niet gerealiseerde inkomsten een voorziening treffen. Bij definitieve toekenning kan voorziening dan weer vrijvallen. Dus 1,14 miljoen voorziening treffen bij geen harde beschikking subsidietoezeggingen.

3. Het budget van de plankosten is reeds voor 53% besteed, terwijl de civiele werken nog nagenoeg geheel moeten worden aangelegd en de uitgifte van de kavels niet eerder dan vanaf 2013 is voorzien. Voor de resterende looptijd bedraagt het budget plankosten 24% over de nog te maken civieltechnische kosten. Er ontstaat hierdoor een risico op de nog (resterende) plankosten. De omvang van het risico is (nog) niet gewaardeerd.

4. De opbrengsten uit kostenverhaal zijn onzeker; de geraamde opbrengsten uit kostenverhaal is met vernietiging van Exploitatieplan door Raad van State onzeker en vormt daarmee een risico tot het moment er een nieuw exploitatieplan is vastgesteld. Gegeven de huidige marktomstandigheden is bovendien de kans reëel dat er minder beroep op zelfrealisatie wordt gedaan en er daarmee minder en/of vertraagd kostenverhaal zal plaatsvinden. De omvang van het risico is (nog) niet gewaardeerd.

Het terugbrengen van het uitgiftetempo van 6,3 ha per jaar naar 5,5 ha per jaar (punt 1) leidt, op grond van de in het Ontwerp Grondexploitatie Bedrijvenpark A1 (vertrouwelijk) d.d. september 2011 opgenomen scenarioberekening, tot een aanvullende verliesvoorziening van minimaal € 2,6 miljoen contant. De subsidieposten (punt 2) kunnen beschouwd worden als een onzekerheid en hiervoor moet verliesvoorziening van € 1,14 miljoen worden getroffen. Punt 3 en 4 zijn nog te onzeker en te onduidelijk om te verwerken in de grondexploitatieberekening maar dienen wel minimaal als risico opgenomen te worden in de risicoparagraaf. Als je vanuit voorzichtigheid redeneert zou je hiervoor een bepaalde voorziening voor in moeten bouwen die je dan op basis van redelijke inschattingen onderbouwt. Zeker in deze tijden moet je parameters reëel houden en niet te hoog inzetten. Dit geven wij dringend mee in uw overwegingen omdat als nog te doen. Conclusie: Minimale aanvullend verliesvoorziening van € 3,74 miljoen. Daarnaast is dringend advies extra verliesvoorziening op te nemen voor de onder punt 3 en 4 genoemde risico's. Nu te optimistisch ingeschat.

Groot Bergweide

In de diverse ontvangen stukken inzake Groot Bergweide en Havenkwartier is er geen eenduidige lijn te onderscheiden over de handelwijze van het Havenkwartier. Er ontbreken besluitvormingsdocumenten hierover van de raad. Op basis van de rapportages – inclusief de uitgangspunten die hierin worden gehanteerd - van de gemeente Deventer (inclusief aanvullende verkregen memo

d.d. 6 maart 2012) komen wij tot de voorlopige conclusie dat Havenkwartier wel deel uitmaakt van de grondexploitatie van het complex Groot Bergweide.

Het MJB Groot Bergweide (incl. Havenkwartier) kent een negatief saldo van € 9,1 miljoen netto contant per 1 januari 2012 en dient er een verliesvoorziening gevormd te worden van € 9,1 miljoen.

Samenvattend:

Op basis van alle ontvangen informatie, beoordeelde stukken, aangescherpte regelgeving, analyse van onze Real Estate Experts en onze eigen controlebevindingen komen wij op basis van alle hierboven genoemde overwegingen en argumenten tot de conclusie dat er in totaal voor deze 3 risicovolle c.q. omvangrijke projecten € 16,7 miljoen moet worden afgewaardeerd (DEV-NO) en circa € 12,9 miljoen aan aanvullende verliesvoorzieningen moet worden getroffen.

Uiteraard staan wij open voor nader overleg en vermenen wij graag jullie reactie. Gezien de consistente oordeelsvorming van alle betrokkenen binnen Deloitte zijn wij van mening dat er dan zeker "keiharde" documenten overhandigd moeten worden om tot andere c.q. bijgestelde inzichten te komen. Wij vermelden hierbij dat onze jaarrekeningcontrole nog lopende is en nog niet volledig is uitgevoerd en is afgerond. Vanuit de materialiteit en de omvang van bovengenoemde punten c.q. correcties in de jaarrekening 2011 zijn wij van mening dat wij op dit moment jullie deze informatie moeten verstrekken. Wij geven jullie ook in overweging om deze informatie op vrij korte termijn met het college te delen en de reactie aan ons kenbaar te maken. Des te meer wij vanuit onze rol ook de raad in dergelijke situaties moeten informeren door middel van een zogenoemde "Early Warning". Gezien de materiële omvang en de impact op de financiële positie van de gemeente Deventer zijn wij voornemens dit al op korte termijn te doen.

Graag verneem ik jullie reactie op korte termijn.

Met vriendelijke groeten,

Marcel Knip

This e-mail message and its attachments are subject to the disclaimer published at the following website of Deloitte:
<http://www.deloitte.com/nl/disclaimer>

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

deloitte.com/nl/about for a detailed description of the legal structure of Deloitte Touche Tohmatsu Limited and its member firms.

This e-mail message and its attachments are subject to the disclaimer published at the following website of Deloitte:

<http://www.deloitte.com/nl/disclaimer>

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 deloitte.com/nl/about for a detailed description of the legal structure of Deloitte Touche Tohmatsu Limited and its member firms.

----- Einde van doorgestuurd bericht