



Onderwerp **Bevindingen accountant bij herziening grondexploitaties  
2014**

Steller **T. Dijkstra**

De leden van de raad van de gemeente Groningen  
te  
**GRONINGEN**

Telefoon (050) 367 76 70 Bijlage(n) -

Ons kenmerk 4713962

Datum 11-11-2014 Uw brief van

Uw kenmerk -

Geachte heer, mevrouw,

We werken op dit moment aan de afronding van de actualisatie van de grondexploitaties. Deze week ontvangt u een uitgebreide aanbiedingsbrief en de herziene grondexploitaties 2014. Het onderwerp staat geagendeerd voor de raadscommissie Ruimte en Wonen van 3 december en de raadsvergadering van 17 december aanstaande. Als gevolg van de herziening van de grondexploitaties en de gesprekken met de accountant hierover, zullen wij een aanvullende verliesvoorziening treffen voor de beoogde afzet van bedrijventerreinen na 2030. Dit heeft financiële gevolgen voor de rekening 2014. En hoewel dit in principe niet van invloed is op de behandeling van de gemeentebegroting in uw raad van 12 november aanstaande, hechten wij eraan u hierover voorafgaand aan het begrotingsdebat te informeren.

We hebben deze week de gesprekken afgerond met de accountant over de actualisatie van de grondexploitaties. De accountant heeft een drietal bevindingen gedaan, waar aanvullende acties op zijn ingezet.

De eerste bevinding betreft de waardering van de opbrengst van bedrijventerreinen na 2030. In eerste instantie hebben we hiervoor een voorziening getroffen van 4 miljoen euro en het risico voor de afzet van de bedrijventerreinen in Meerstad verhoogd naar 45%. Het effect hiervan hebben we meegenomen in de begroting 2015. Daarnaast hebben we op verzoek van EY een nadere onderbouwing aangeleverd voor de resterende afzet van bedrijventerreinen na 2030 (circa 80 hectare). De accountant heeft onze onderbouwing beoordeeld en komt tot de conclusie dat de verwachte afzet van bedrijventerreinen na 2030 zich aan de bovenkant van de bandbreedte bevindt.

Zoals gezegd hebben we het risico van de afzet van bedrijventerreinen in Meerstad verhoogd. We houden rekening met een risico van 23 miljoen euro en een kans van optreden van 45% (was vorig jaar 25%). Het hiervoor benodigde weerstandsvermogen van 7,5 miljoen euro hebben we aangevuld bij de begroting 2015.

De accountant is echter van mening dat Meerstad een verliesvoorziening op de balans moet opnemen, voor de helft van de verwachte winst van de bedrijventerreinen in Meerstad. De benodigde omvang van de voorziening schatten we op dit moment in op circa 9 miljoen euro. Deze voorziening zullen we in 2014 moeten treffen en zal als nadeel zichtbaar zijn in de rekening 2014. De gevormde reserve in het weerstandsvermogen kan als gevolg van het treffen van de verliesvoorziening ter dekking worden ingezet. Per saldo ontstaat hierdoor een nadeel van circa 1,5 miljoen euro. We zijn voornemens de door de accountant gevraagde verliesvoorziening te treffen. Het daaruit voortvloeiende nadeel betrekken we bij de resultaatbepaling en – bestemming bij de rekening 2014, waarbij we blijven uitgaan van een ratio van 0,8 voor het weerstandsvermogen

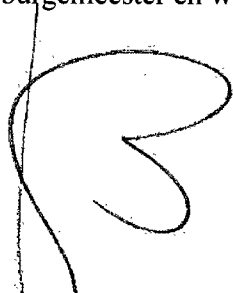
De tweede bevinding van de accountant heeft betrekking op de verwachte opbrengststijging bij de verkoop van kavels voor woningen in Meerstad. EY heeft aanvullende informatie opgevraagd over de prijzen die op dit moment worden gehanteerd bij de verkoop van kavels. Om na te kunnen gaan of de verwachte opbrengststijging voor de komende jaren reëel is. Wij hebben informatie aangereikt over de grond- en verkoopprijzen van de nieuwste producten die binnenkort in de verkoop komen. Te weten, Smienteneiland (vrije kavels) en vlek 19C (projectmatig). De accountant is van mening dat de door ons aangeleverde informatie aansluit bij de marktontwikkelingen. EY erkent dat we op dit moment niet meer informatie ter onderbouwing kunnen aanleveren. Het is in die zin een voorlopig oordeel voor wat betreft de waardering. Derhalve verwacht de accountant ten tijde van de controle van de jaarrekening 2014 meer inzicht in de realisatie van de verwachte verkoopprijzen aan de hand van reeds gesloten overeenkomsten.

De derde en laatste bevinding gaat over de post onvoorzien in de grondexploitatie CiBoGa. Deze is in de grondexploitatie geraamd op 0,7% van de nog te maken kosten. We hebben in de grondexploitatie geconcludeerd dat de post onvoorzien hiermee nog niet op het gewenste niveau zit. De accountant bevestigt dit en is van mening dat de gemeente hiervoor maatregelen moet nemen. We gaan na op welke wijze dit binnen de grondexploitatie is te realiseren.

Met de bovenstaande bevindingen en de te treffen maatregelen is het gesprek met de accountant over de grondexploitaties afgerond. Naar de mening van de accountant zijn we hiermee tegemoet gekomen aan zijn bevindingen. Hij kan zich vinden in de genomen maatregelen.

We vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,  
burgemeester en wethouders van Groningen,



de burgemeester,  
dr. R.L. (Ruud) Vreeman



de secretaris,  
drs. P.J.L.M. (Peter) Teesink