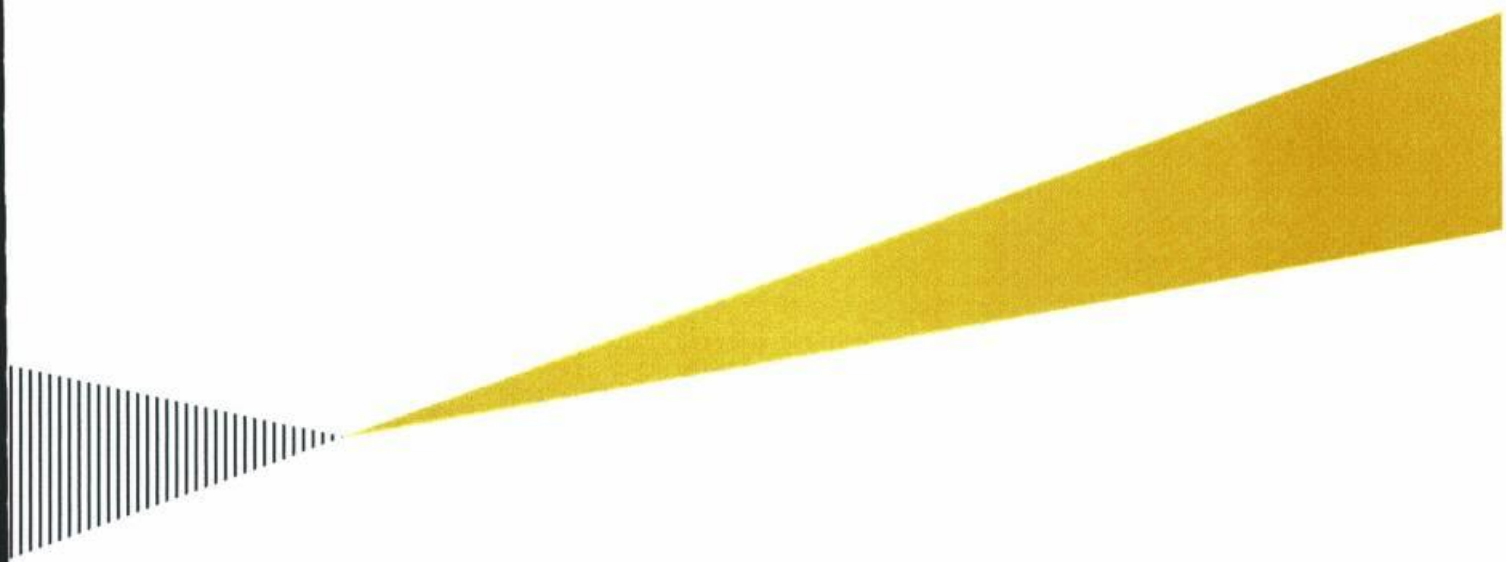


Gemeente Groningen

Brief met betrekking tot controle gronden 2013
(inclusief Meerstad)



EY

Building a better
working world

VERTROUWELIJK

De gemeenteraad van
gemeente Groningen
T.a.v. de heer mr. A.G.M. Dashorst, griffier,
Postbus 20001
9700 PB GRONINGEN

Groningen, 22 november 2013

BDIA-9DCFDX/RB/mm

Brief met betrekking tot de controle van de Gronden (inclusief Meerstad)

Geachte raad,

In het dienstverleningsplan 2013 d.d. 24 september 2013 hebben wij met uw raad afgesproken om de controle van de gronden (inclusief Meerstad) in het kader van de jaarrekeningcontrole 2013 van gemeente Groningen in het najaar van 2013 uit te voeren. Zoals afgesproken ontvangt u hierbij onze rapportage. Deze rapportage maakt onderdeel uit van ons accountantsverslag 2013.

Wij willen benadrukken dat ons oordeel ten aanzien van de gronden is gebaseerd op de beschikbare informatie tot medio november 2013. In de komende maanden tot en met de afronding van de jaarrekeningcontrole 2013 (eind april 2014) zouden zich nog ontwikkelingen op de vastgoedmarkt of binnen de projecten kunnen voordoen die ervoor kunnen zorgen dat een hernieuwde analyse noodzakelijk is. Mocht dit het geval zijn dan zullen wij hierover met u in overleg treden.

Wij hebben onze bevindingen op 15 november afgestemd met de portefeuillehouders Financiën en Ruimtelijke Ordening. Een afschrift van deze brief is toegezonden aan het college van Burgemeester en Wethouders.

Wij vertrouwen er op u met deze brief van dienst te zijn geweest en zijn vanzelfsprekend graag bereid een nadere toelichting te verstrekken.

Hoogachtend,
Ernst & Young Accountants LLP



drs. R.H. Bouman RA

Inhoudsopgave

1	Vroegtijdige controle van groot deel van projecten	1
2	De aanhoudende recessie blijft zorgen voor druk op uw grondposities	2
2.1	Inleiding	2
2.2	Omvang voorraden	2
2.3	Boekwaarde in relatie tot andere gemeenten	3
2.4	Categorieën gronden	4
3	Parameters	5
4	Woningmarkt	6
5	Meerstad	8
5.1	Herziening Meerstad 2013	8
5.2	De herziening 2013 is op dezelfde uitgangspunten gebaseerd	8
5.3	Gerealiseerde verkopen 2013 leiden nog niet tot opbrengsten	9
5.4	Risicoprofiel Meerstad blijft hoog	9
6	Bedrijventerreinen	11
6.1	Inleiding	11
6.2	Geen nieuw marktonderzoek bedrijventerreinen	11
6.3	Uitgangspunten 2013	11
6.4	Verwachte afzet bedrijventerreinen 2013 ambitieus	12
6.5	Onzekerheid in waardering bedrijventerreinen	13
7	Kantorenmarkt	14
8	Analyse weerstandsvermogen	15
8.1	Inleiding	15
8.2	Omvang weerstandsvermogen	16
9	Wij kunnen instemmen met de waardering van de gronden	17

Bijlage

1	Overzicht controleverschillen
---	-------------------------------

1 Vroegtijdige controle van groot deel van projecten

Vanwege het belang van grondexploitaties en Meerstad voor de jaarrekening 2013 van gemeente Groningen, hebben wij in overleg met de raad/het audit committee en het college, de waardering van Meerstad en de in exploitatie genomen projecten voor de woningbouw, bedrijventerreinen en kantoren al in het najaar van 2013 gecontroleerd. In ons dienstverleningsplan 2013 hebben wij dit ook met de raad afgesproken.

De grondexploitaties en Meerstad zijn immers omvangrijke posten in de jaarrekening van gemeente Groningen (totaal € 380 miljoen per 31 december 2012). Naast de omvang van deze posten kunnen eventuele resultaten en afwaarderingen met betrekking tot de grondexploitaties een groot effect hebben op het jaarresultaat. Om die reden willen wij u tijdig informeren over onze werkzaamheden en oordeel ten aanzien van dit belangrijk onderdeel van de jaarrekening.

In het kader van de controle hebben wij allereerst de uitgangspunten inzake de parameters (rente, kostenstijging, opbrengstenstijging) en afzetverwachting van woningbouw en bedrijventerreinen beoordeeld. Hierbij hebben wij, mede op verzoek van gemeente Groningen, onze vastgoedspecialisten betrokken (EY Real Estate Advisory Service; kortweg REAS). De uitkomsten van deze beoordeling hebben wij op 16 oktober 2013 met uw ambtelijke organisatie besproken.

Vervolgens hebben wij de vertaling van de algemene uitgangspunten naar de individuele grondexploitaties (waaronder Meerstad) gecontroleerd. Hiervoor hebben wij diverse gesprekken gevoerd met zowel medewerkers van gemeente Groningen als van Bureau Meerstad. Wij hebben onze bevindingen op 13 november 2013 ambtelijk en op 15 november met de portefeuillehouders Financiën en Ruimtelijke Ordening besproken.

Wij willen nog wel benadrukken dat ons oordeel ten aanzien van de gronden is gebaseerd op de beschikbare informatie tot medio november 2013. In de komende maanden tot en met de afronding van de jaarrekeningcontrole 2013 (eind april 2014) zouden zich nog ontwikkelingen op de vastgoedmarkt of binnen de projecten kunnen voordoen die ervoor zouden kunnen zorgen dat een hernieuwde analyse noodzakelijk is. Mocht dit het geval zijn dan zullen wij hierover met u in overleg treden.

Wij hebben met u afgesproken dat wij de "niet in exploitatie genomen gronden en overige gronden" bij de jaarrekeningcontrole in maart 2014 zullen controleren. Hetzelfde geldt voor het project "Grote Markt". Deze gronden laten wij in deze rapportage derhalve buiten beschouwing.

2 De aanhoudende recessie blijft zorgen voor druk op uw grondposities

2.1 Inleiding

Evenals in voorgaande jaren blijft de recessie op de vastgoedmarkt aanhouden. Met name bedrijventerreinen en kantorenlocaties staan zwaar onder druk. Op de woningmarkt zijn de afgelopen maanden een aantal lichtpuntjes zichtbaar; echter ook hierbij blijft de vraag hoe dit zich in de komende jaren verder zal ontwikkelen. De vooruitzichten voor de vastgoedmarkt op korte termijn blijven zorgelijk.

Om een juiste balans te vinden tussen vraag en aanbod hebben veel gemeenten in de afgelopen jaren bouwplannen aangepast of volledig geschrapt. De gemeente Groningen heeft in de voorgaande jaren eveneens op basis van verschillende (externe) marktonderzoeken de lange termijnverwachtingen van woningbouw, bedrijventerreinen en de kantorenmarkt naar beneden bijgesteld. Deze bijstelling heeft in de afgelopen jaren geleid tot aanzienlijke afwaarderingen op de grondposities. In de afgelopen drie jaren is ruim € 160 miljoen afgewaardeerd. De grondvoorraad bedroeg per 31-12-2012 € 380 miljoen.

2.2 Omvang voorraden

De voorraden van gemeente Groningen bestaan uit gronden die op dit moment in ontwikkeling zijn of komen. Hieronder hebben wij de belangrijkste onderdelen van de voorraden naar de stand van 31-12-2012 opgenomen.

De belangrijkste onderdelen van de voorraden van gemeente Groningen bestaan uit:

Jaarrekeningpost	
x (€ 1.000)	31-12-2012
Gronden in exploitatie	36.929
Niet in exploitatie genomen gronden en overige gronden	73.709
Subtotaal jaarrekening gemeente Groningen	110.638
Meerstad	269.067
Totaal	379.705

Omdat de rapportage grondbedrijf / de jaarrekening 2013 nog niet is opgesteld, kunnen wij nog geen overzicht geven van de totale boekwaarden per medio november (of de verwachte per 31 december 2013). Wij hebben de grondexploitatieprojecten wel in detail gecontroleerd.

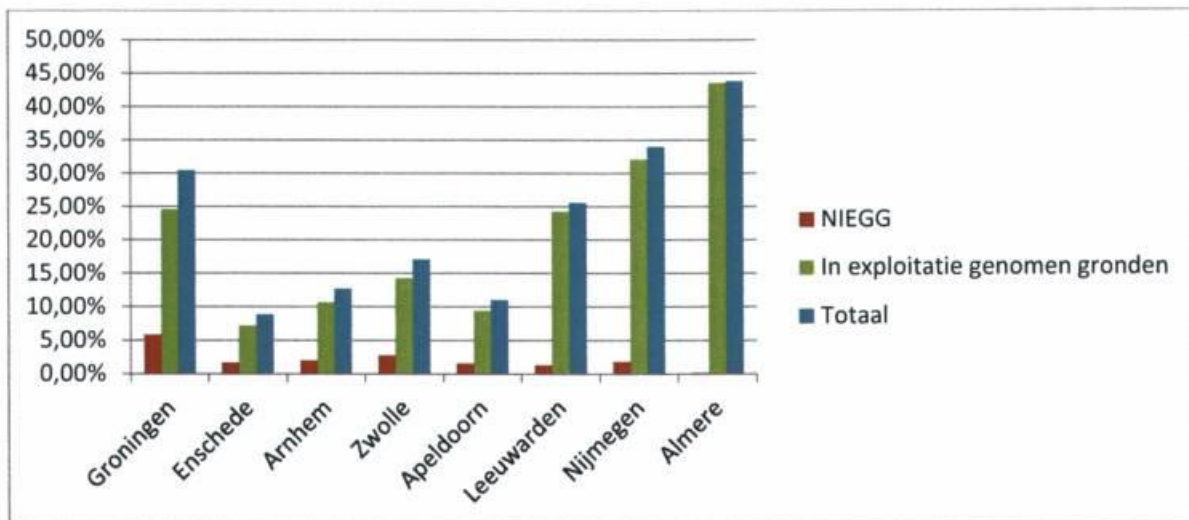
Bovenstaande boekwaarde van € 380 miljoen is inclusief de boekwaarde GEMM Meerstad C.V. Deze boekwaarde zal naar verwachting ultimo 2013 toenemen met name vanwege rentetoevoeging (Meerstad), investeringen minus opbrengsten.

Conform het BBV is de boekwaarde van de gronden van Meerstad niet geconsolideerd in de jaarrekening van gemeente Groningen, maar omdat gemeente het volledige risico loopt over deze gronden hebben wij dit voor het beeld meegenomen in bovenstaand overzicht. De boekwaarde van de gronden van gemeente Groningen en Meerstad zijn derhalve nog steeds aanzienlijk.

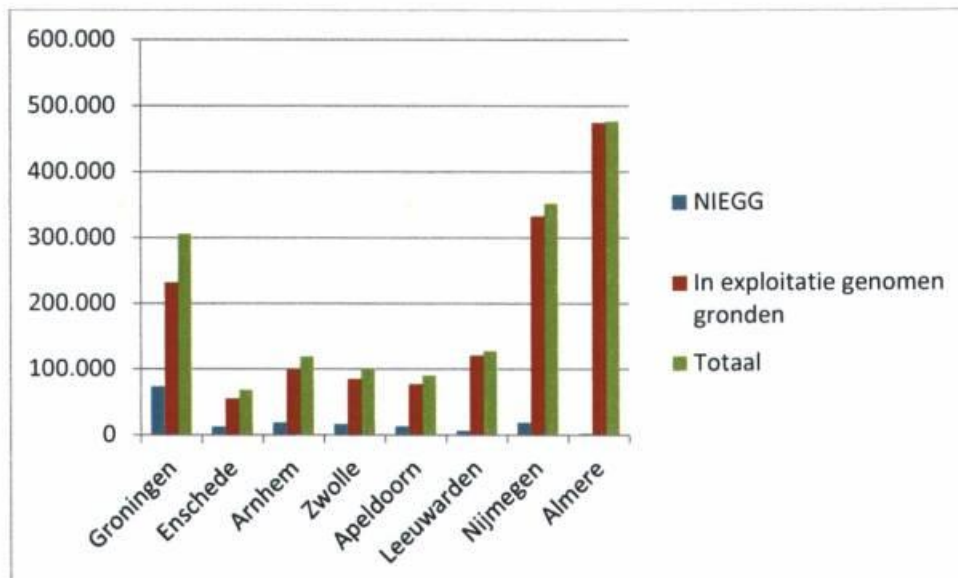
2.3 Boekwaarde in relatie tot andere gemeenten

Ter vergelijking hebben wij in onderstaande grafieken de relatieve grondpositie van gemeente Groningen afgezet tegen een aantal andere grote gemeenten. Overigens willen wij daarbij het voorbehoud maken dat wij niet beoordeeld hebben in hoeverre de andere gemeenten CV/BV constructies hebben die niet zijn opgenomen in de balans, of voorraden grond zijn opgenomen onder de activa (indien deze niet op termijn in exploitatie worden gebracht), hoe de reserveposities van deze gemeenten zijn, etc.

Desondanks geven onderstaande tabellen wel een beeld van de omvang van de voorraden van de gemeente Groningen.



Grafiek 1: Relatieve grondpositie ten opzichte van balanstotaal



Grafiek 2: Grondpositie per gemeente naar de stand van 31-12-2012 (x € 1.000)

NB. Voor de vergelijking hebben wij Meerstad toegerekend aan de in exploitatie genomen gronden van gemeente Groningen

Uit deze grafieken valt af te leiden dat de relatieve grondpositie van gemeente Groningen fors is ten opzichte van andere grote (vergelijkbare) gemeenten. Dit geldt tevens voor de gemeenten Almere en Nijmegen. De grondpositie van gemeente Apeldoorn is relatief laag vanwege getroffen verliesvoorzieningen van € 105 miljoen per 31-12-2012. Vanwege de omvang van de grondpositie loopt de gemeente Groningen nog steeds grote risico's als de toekomstige verkopen stagneren of vertragen.

2.4 Categorieën gronden

De gronden in exploitatie betreffen de lopende grondexploitaties die op dit moment in ontwikkeling zijn en waarvan de raad een grondexploitatie heeft vastgesteld. Deze grondexploitaties zijn in drie subcategorieën te onderscheiden: woningbouw, bedrijventerreinen en kantorenmarkt.

Evenals in 2012 heeft gemeente Groningen dit jaar de grondexploitaties per subcategorie vanuit hun programmatische samenhang benaderd en een uitgebreide analyse uitgevoerd naar de afzetverwachting. Hieruit blijkt volgens gemeente dat geen significante aanpassingen nodig zijn ten opzichte van het programma uit 2012. Volgens gemeente Groningen kunnen de afwaarderingen hierdoor beperkt blijven tot een bedrag van slechts € 0,4 miljoen.

In het vervolg van deze paragraaf zijn de subcategorieën woningbouw, bedrijventerreinen en kantorenmarkt afzonderlijk uitgewerkt.

De boekwaarden per subcategorie per 31-12-2012 kunnen als volgt worden weergegeven:

Subcategorie	
x (€ 1.000)	31-12-2012
Woningbouw	(7.988)
Bedrijventerreinen	36.592
Kantoren (Europapark)	13.520
Meerstad	269.067
Totaal	311.191

3 Parameters

De waardering van de gronden in de jaarrekening wordt voor een belangrijk deel beïnvloed door uitgangspunten en aannames ten aanzien van de toekomst. Om die reden hebben wij allereerst deze parameters beoordeeld.

In de grondexploitaties worden de nog te realiseren kosten en opbrengsten gedurende de looptijd geïndexeerd. Daarnaast worden jaarlijks rentekosten berekend over de boekwaarde en hieraan toegevoegd. Gemeente Groningen hanteert voor de grondexploitaties 2013 de volgende parameters:

- Kostenstijging 3% per jaar.
- Opbrengstenstijging 2% per jaar vanaf 2015.
- Rente 3,35% per jaar (exclusief risico-opslag van 0,5% voor exploitaties met een looptijd langer dan vijf jaar).

Constatering

Wij hebben de aanvaardbaarheid van de gehanteerde parameters beoordeeld aan de hand van onderbouwingen, waaronder langjarige indexen en interne onderbouwingen. Wij zijn van mening dat de gehanteerde parameters aanvaardbaar zijn.

4 Woningmarkt

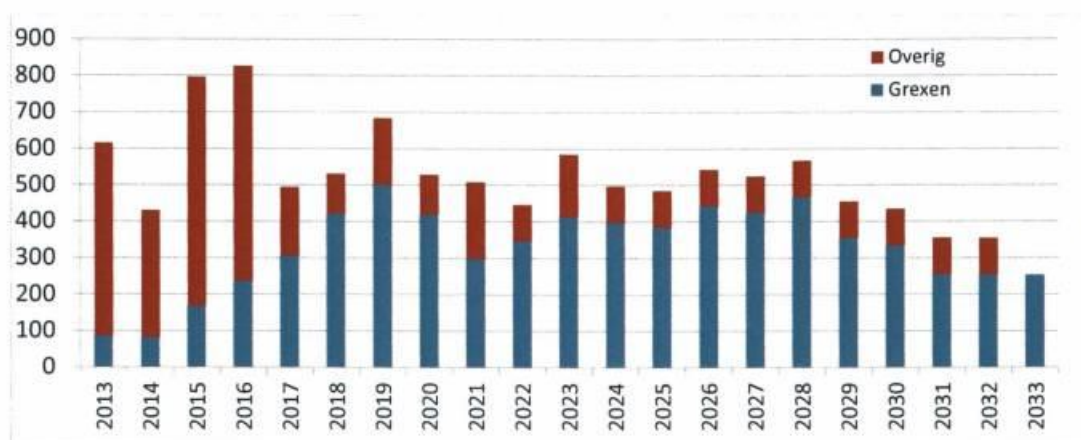
De belangrijkste woningbouwprojecten betreffen:

Woningbouwprojecten	31-12-2012
x (€ 1.000)	
CiBoGa	(3.459)
Oosterhamerikzone	9.113
Reitdiep fase III en IV	6.012
Eemskanaalzone	(13.275)
Overig	(6.379)
Meerstad	269.067
Totaal	261.079

In 2012 is vanwege het overaanbod aan plancapaciteit in regionaal verband de woningbouwprogrammering naar beneden bijgesteld. In het Meerjaren Uitvoeringsprogramma Structuurvisie 2012-2015 (MUST) zijn de nieuwe regioafspraken vertaald. Hierbij is afgesproken dat binnen gemeente Groningen 600 woningen per jaar worden ontwikkeld.

In 2013 heeft de gemeente Groningen bureau KAW een woningmarktonderzoek laten uitvoeren waarbij de toekomstige kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte is onderzocht. KAW adviseert om uit te gaan van een woningbouwprogramma van 5.700 woningen (exclusief jongerenhuisvesting) voor de periode 2013-2023. Dit betreft per jaar ongeveer 570 woningen en ligt hiermee redelijk in lijn met de regioafspraken van 600 woningen per jaar.

In onderstaande grafiek hebben wij het woningbouwprogramma van de gemeente Groningen voor de periode 2012-2033 weergegeven:



Grafiek 3: Productieplanning in aantallen woningen tot en met 2033 (zie ook raadsvoorstel)

In 2013 zijn tot en met het derde kwartaal geen van belang zijnde woningverkoppen gerealiseerd (uitgezonderd 21 woningen in Meerstad).

Uit deze grafiek blijkt dat op korte termijn een behoorlijke afzet van derde partijen verwacht wordt. Met name de jaren 2015 en 2016 liggen ruim boven het gemiddelde van 570 woningen per jaar. De verwachting is dat met name derde partijen waaronder woningcorporaties en projectontwikkelaars in de komende jaren woningen gaan realiseren. Het risico bestaat dat deze afzet of een vertraging daarvan negatieve gevolgen kan hebben voor de afzetverwachtingen in de gemeentelijke grondexploitaties. Tegelijk is het onzeker in hoeverre de geraamde projecten van derden doorgang zullen vinden.

De geraamde afzet over de periode 2013-2013 van zowel gemeentelijke grondexploitaties als derden ligt redelijk in lijn met de verwachte vraag van 5.700 woningen tot en met 2023 zoals blijkt uit het KAW Woningmarktonderzoek uit 2013 en uit de bevolkingsontwikkeling volgens het CBS. Hierbij is nog wel van belang dat nadrukkelijk wordt aangesloten op de verwachte kwalitatieve vraag vanuit de markt.

Constatering en advies

Op basis van de huidige informatie kunnen wij instemmen met de geraamde afzet van het aantal woningen.

Wij adviseren om het woningbouwprogramma jaar op jaar nadrukkelijk te monitoren en hierbij niet alleen aandacht te besteden aan kwantitatieve aspecten (aantallen woningen) maar ook aan kwalitatieve aspecten (welk soort woningen) om hiermee beter in te kunnen spelen op de vraag vanuit de markt.

Het KAW Woningmarktonderzoek is de basis geweest voor de herzieningen van 2013. Op basis van dit onderzoek bestaat geen aanleiding om significante wijzigingen aan te brengen in de projecten ten opzichte van 2012. In onderstaand overzicht zijn de verwachte resultaten (op contante waarde) uit de herzieningen 2013 voor woningbouw weergegeven.

Woningbouwprojecten	Verwacht resultaat (x € 1.000)
CiBoGa	1
Oosterhamerikzone	-436
Europapark/Kempkensberg	-
Reitdiep fase III en IV	1.214
Eemskanaalzone	-
Meerstad	4.756
Totaal	5.535

Hieruit blijkt slechts voor het project Oosterhamrikzone een aanvullende voorziening van € 436.000 benodigd is. In de concept herziening 2013 wordt voorgesteld om dit tekort te dekken vanuit een bijdrage uit de reserve grondzaken.

Dit overzicht laat voor Meerstad een verwacht resultaat zien van € 4,8 miljoen. In de volgende paragraaf zullen wij nader ingaan op Meerstad.

5 Meerstad

De ontwikkeling van Meerstad vindt plaats in GEMM Meerstad C.V. De gemeente Groningen is vanaf 2012 100% aandeelhouder van Meerstad, waardoor de ontwikkeling volledig voor rekening en risico van gemeente Groningen komt.

5.1 *Herziening Meerstad 2013*

De herziening 2013 van de grondexploitatie Meerstad is opgesteld door Bureau Meerstad in samenwerking met gemeente Groningen.

De belangrijkste inhoudelijke wijziging ten opzichte van de herziening 2012 betreft de verlaging van de bijdrage met € 9,1 miljoen aan de grondexploitatie Eemskanaalzone van gemeente Groningen in verband met aanleg van de Sontbrug. Deze verlaging is mogelijk omdat een aanbestedingsvoordeel is behaald op de aanleg van de Sontbrug. Dit levert op contante waarde een voordeel op van ongeveer € 5 miljoen.

De inhoudelijke wijzigingen zijn verder beperkt gebleven. Het grondexploitatiemodel is echter in 2013 wel geheel herzien en opnieuw opgebouwd. Het rekenmodel van gemeente Groningen wordt vanaf 2013 als basis gehanteerd. Deze situatie was wenselijk omdat Meerstad vanaf begin 2012 geheel voor rekening en risico van gemeente Groningen wordt gevoerd. Hiermee wordt beoogd beter aan te sluiten bij andere grondexploitaties van gemeente Groningen.

Advies

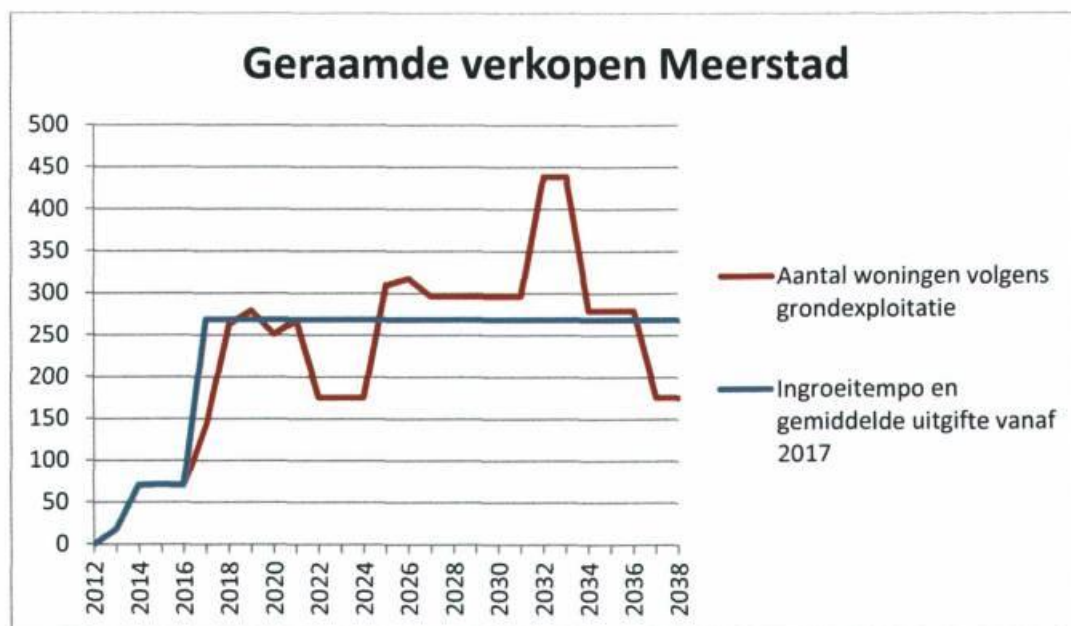
Wij adviseren de gemeente Groningen de conversie naar het nieuwe model nog een keer in detail te controleren (rekenkundige juistheid, verwerken uitgangspunten, conversie, etc.).

Deze technische herziening heeft tot gevolg dat binnen de grondexploitatie veel verschuivingen hebben plaatsgevonden tussen de diverse kostencategorieën. Daarnaast zijn de oorspronkelijke negentien woningtypen met bijbehorende profielen voor bouw- en woonrijpmaken teruggebracht naar de reguliere negen modellen van gemeente Groningen. De uitgangspunten zijn echter gelijk gebleven aan de grondexploitatie 2012.

5.2 *De herziening 2013 is op dezelfde uitgangspunten gebaseerd*

In 2011 is de grondexploitatie samen met de nieuwe ontwikkelingsstrategie opgesteld. De belangrijkste uitgangspunten uit 2011 zijn gehandhaafd in 2012 en 2013. Uit het eerder genoemde woningmarktonderzoek blijkt dat de verwachte afzet van woningen in Meerstad in grote lijnen past binnen het algehele programma voor 2013-2023 zoals door gemeente Groningen is opgesteld.

De verwachte afzetverwachting voor de woningbouw in Meerstad is in onderstaande grafiek weergegeven.



Grafiek 4: Geraamde verkopen in aantallen woningen tot en met 2038 in Meerstad

Hieruit blijkt dat voor de jaren tot en met 2016 een voorzichtig ingroeitempo in de verwachte verkopen wordt geraamd.

5.3 Gerealiseerde verkopen 2013 leiden nog niet tot opbrengsten

De geraamde verkopen voor 2013 bedragen 25 woningen. Tot op heden zijn 20 woningen verkocht, waarvan 19 woningen door projectontwikkelaars. Daarnaast zijn naar de stand van eind oktober 33 betaalde opties afgeven.

De verkochte woningen door projectontwikkelaars worden naar verwachting pas in 2014 geleverd. Dit betekent dat de opbrengsten van deze woningen ook pas in 2014 als gerealiseerd worden opgenomen in de grondexploitatie van Meerstad. Deze systematiek betekent dat in feite dat een vertraging optreedt tussen het moment van verkoop van een kavel en het moment van realisatie van de opbrengst. Als dit op lange termijn structureel blijkt te zijn, kan dat nog rente effecten hebben in de grondexploitatie.

Met de verkoop van 20 woningen tot en met oktober 2013 en de 33 bestaande opties is de verwachting dat de geraamde verkopen van 25 stuks voor 2013 worden gerealiseerd.

5.4 Risicoprofiel Meerstad blijft hoog

Vanwege de boekwaarde van € 269 miljoen en de looptijd van de grondexploitatie tot 2038 blijft het risicoprofiel van Meerstad hoog. Naast het weerstandsvermogen zijn binnen de grondexploitatie een aantal "buffers" opgenomen.

De belangrijkste betreffen:

- De algemene risicobuffer van ongeveer € 5 miljoen.
- Het verwachte resultaat van € 4,8 miljoen op contante waarde vanwege het aanbestedingsvoordeel van de Sontbrug. Voorgesteld wordt om dit bedrag in mindering te brengen op de boekwaarde van 'Noord'.
- Een basispercentage van 5% voor onvoorziene kosten.

Op basis van de gerealiseerde woningafzet 2013, de buffers in de grondexploitatie Meerstad en het weerstandsvermogen van € 93 miljoen kunnen wij instemmen met de waardering van Meerstad.

Conclusie woningbouw

Wij kunnen instemmen met de door het college gemaakte schatting voor de waardering van het grondexploitaties voor de woningbouw (inclusief Meerstad). Desondanks blijft het risico van Meerstad hoog en zal de ontwikkeling van de verkopen ook het komend jaar nauwlettend gevolgd moeten worden.

6 Bedrijventerreinen

6.1 Inleiding

De boekwaarde van de belangrijkste bedrijventerreinen kan als volgt worden weergegeven:

Bedrijventerreinen	31-12-2012
x (€ 1.000)	
Eemspoort	147
Eemspoort-Zuid/Roodehaan	13.018
Westpoort	26.689
Overig	(3.262)
Totaal	36.592

6.2 Geen nieuw marktonderzoek bedrijventerreinen

In 2011/2012 heeft in regionaal verband een onderzoek plaatsgevonden naar de lange termijn ontwikkeling voor de bedrijventerreinen. Uit deze onderzoeken, uitgevoerd door Bureau Louter en STEC, bleek dat in 2011 sprake was van een overaanbod. De gemeente Groningen heeft vervolgens een marktanalyse uitgevoerd, waarin de uitkomsten van Bureau Louter en STEC zijn vertaald en de strategie voor de verschillende bedrijventerreinen is vastgesteld. Hierbij is circa 100 ha in de ijskast gezet en 100 ha geschrappt.

De gemeente Groningen heeft in 2012/2013 niet opnieuw marktonderzoek gedaan en is van plan dit eens in de vijf jaar te doen. Naar onze mening is deze frequentie te laag. Voor onderbouwing van de waardering van de bedrijventerreinen in de jaarrekening heeft de gemeente Groningen (en ook wij) jaarlijks een inschatting nodig van de marktontwikkelingen.

Advies

Wij adviseren de gemeente Groningen tenminste eens in de drie jaren een extern marktonderzoek te doen en daarnaast jaarlijks deze analyse intern te updaten.

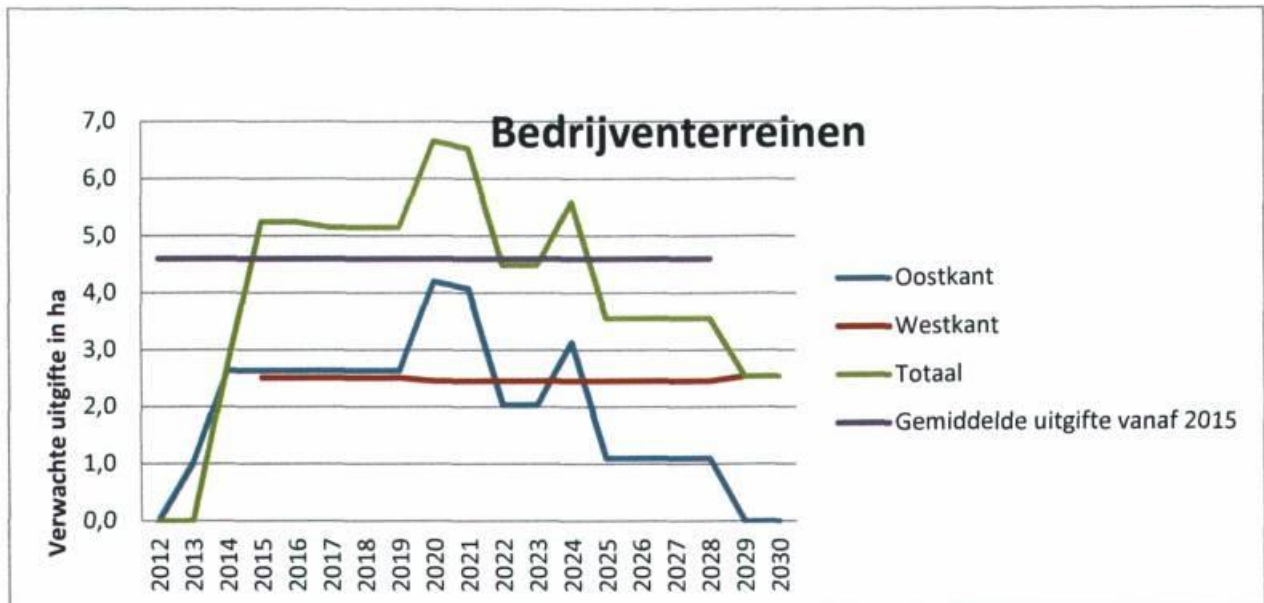
6.3 Uitgangspunten 2013

Evenals voorgaand jaar wordt in 2013 uitgegaan van een jaarlijkse gemiddelde uitgifte van circa 5 ha vanaf 2015. Hiervan is 2,5 gepland aan de westkant van de stad (Westpoort) en 2,5 ha aan de oostkant van de stad (Eemspoort en Roodehaan). De totale uitgifte komt hiermee op afgerond 95 hectare en bevindt zich hiermee aan de bovenkant van de range die Stec en Louter hanteren (81,2 - 97,2 ha). Voor de jaren 2013 en 2014 wordt uitgegaan van een gereduceerde uitgifte van 2,6 ha in 2014.

De gemeente Groningen heeft aangegeven bezig te zijn met het ontwikkelen van een nieuwe visie voor de bedrijventerreinen. Deze visie, genaamd de Rode Loper, is bedoeld om het aanbod van werklocaties nog beter af te stemmen op de vraag. Hierbij is het van belang dat de planologische kaders hierop worden ingericht. Naar verwachting blijven de huidige grondprijzen intact. Het effect van deze visie zal pas in de komende jaren zichtbaar worden. Het verwachte effect op de afzetverwachting van bedrijventerreinen blijft hiermee onzeker.

6.4 Verwachte afzet bedrijventerreinen 2013 ambitieus

Wij hebben de verwachte afzet op basis van de grondexploitaties 2013 in onderstaande grafiek weergegeven.



Grafiek 5: Verwachte afzet per jaar in m2 aan bedrijventerreinen

Zoals genoemd bevindt de afzetverwachting van bedrijventerreinen zich aan de hoge kant van de range uit het rapport van STEC en Louter. Daarnaast wordt binnen de range van STEC en Louter ook nog rekening gehouden met ongeveer 22 ha vervangingsvraag welke mogelijk vanuit bestaande voorraad gevoed kan worden. Verder blijkt uit de "Vastgoedmonitor gemeente Groningen 2013" dat de huidige voorraad bedrijventerreinen in de stad gegroeid is tot 7,8 ha. De afzet van dit bestaande aanbod gaat mogelijk ten koste van de afzet vanuit de gemeentelijke grondexploitaties. Naast de al eerder genoemde 95 ha beschikt gemeente Groningen ook nog over het bedrijventerrein Zernike. Deze exploitatie is door de gemeente momenteel in de ijskast gezet; echter naar verwachting wordt hier in 2014 een nieuw plan voor ontwikkeld waardoor mogelijk nog 13 ha extra in ontwikkeling genomen gaat worden.

In de grondexploitatie van Meerstad wordt na 2030 eveneens nog rekening gehouden met de mogelijke ontwikkeling van ruim 70 ha bedrijventerreinen. Deze gronden moeten voor het grootste gedeelte nog verworven worden door gemeente Groningen, echter in de grondexploitatie 2013 van Meerstad wordt wel rekening gehouden met een winstpotentie van ongeveer € 20 miljoen op contante waarde op de bedrijventerreinen. Zonder deze winstpotentie zou Meerstad een negatief resultaat laten zien van circa € 15 miljoen negatief (in plaats van circa € 5 miljoen positief, zie vorige paragraaf). Deze winstpotentie is tegen ongeveer 25% meegenomen bij de bepaling van het benodigde weerstandsvermogen voor Meerstad. Desondanks blijft het risico hiermee aan de hoge kant.

Voor 2013 heeft de gemeente geen verkopen geraamd. Deze zijn eveneens tot op heden niet gerealiseerd. Daarnaast blijven de reserveringen beperkt tot een totaal van afgerond 6 hectare per begin november 2013.

6.5 Onzekerheid in waardering bedrijventerreinen

Wij hebben bovenstaande overwegingen in aanmerking genomen en ook laten toetsen door onze vastgoedspecialisten van REAS. Op grond hiervan zijn wij van mening dat de huidige afzetverwachting van bedrijventerreinen onvoldoende onderbouwd is en naar onze mening ambitieus is. Het onderzoek van STEC en Louter dateert van 2011 en sinds 2011 hebben zich, zoals hierboven beschreven, de nodige ontwikkelingen op de markt van bedrijventerreinen gemeente Groningen voorgedaan.

Om die reden zijn wij van mening dat sprake is van een onzekerheid in de waardering van de bedrijventerreinen. Het is inherent aan onzekerheden dat deze niet precies te ramen zijn, maar wij hebben dit geschat op het mogelijke overaanbod op ongeveer 10% van de verwachte afzet van 95 ha (midden in de range van Stec/Louter). De onzekerheid zou ook kunnen worden bepaald door het berekenen van een vertraging in de verkopen, het aframen van de bestaande voorraad (7,8 ha), het risico op de winstpotentie van de bedrijventerreinen in Meerstad, maar daaruit komt naar onze inschatting een vergelijkbare onzekerheid.

De boekwaarde van de bedrijventerreinen betreft circa € 40 miljoen. Wij ramen de onzekerheid hiermee op 10% van de boekwaarde, zijnde een bedrag van € 4 miljoen. Dit bedrag (en ook een alternatieve benadering) blijft in elk geval ruim binnen de onzekerheidstolerantie van de jaarrekening van € 25,5 miljoen.

Conclusie en advies

De afgelopen jaren is gebleken dat met in de huidige economische situatie op de markt van bedrijventerreinen niet verder verbeterd is. De afzetverwachting van bedrijventerreinen is met de nodige onzekerheden omgeven. Wij ramen de onzekerheid op een bedrag van € 4 miljoen.

Wij adviseren u om voor 2014 een extern marktonderzoek naar de afzetverwachting van bedrijventerreinen uit te laten voeren.

7 Kantorenmarkt

De kantorenmarkt betreft met name het project Europapark. In november 2010 is het rapport "Structuurvisie Kantoren 2010-2020" uitgebracht. Hieruit bleek dat de toekomstige voorraad de vraag sterk zal overtreffen. Voor de komende tien jaren is sprake van een totale nieuwbouwvraag van 100.000 m² verkoopbare vloeroppervlakte (vvo). Naar aanleiding van dit rapport is onder begeleiding van bureau SITE Urban Development een gebiedsconcept Helperpark ontwikkeld, waarin onder andere het aantal uit te geven vvo naar beneden is bijgesteld waarbij ingespeeld wordt op andere vraagbehoeftes.

Uit de "Vastgoedmonitor gemeente Groningen 2013" blijkt dat een licht herstel zichtbaar is op de Groningse kantorenmarkt. De totale kantorenvoorraad is iets gekrompen ten opzichte van 2012. De opname van kantooruimte groeide, voor het eerst in 4 jaar, weer met 22%. Wel is de leegstand verder toegenomen tot 11,9% (landelijk 15%). Voor de komende zes jaar raamt gemeente Groningen jaarlijks ongeveer 4.000 m² af te zetten.

Momenteel zijn gesprekken gaande met een aantal geïnteresseerde partijen voor een totale afzet van bijna 16.000 m². Hiermee wordt de verwachte afzet over de komende jaren voorlopig in voldoende mate onderbouwd.

Conclusie kantorenmarkt

Wij kunnen op basis van huidige beschikbare informatie instemmen met de door het college gemaakte schatting voor de waardering van het grondexploitaties voor de kantorenmarkt.

8 Analyse weerstandsvermogen

8.1 Inleiding

In het weerstandsvermogen van gemeente Groningen zijn de risico's in de grondposities en Meerstad nog steeds de belangrijkste risico's. Van de € 199 miljoen aan geraamde risico's in de begroting 2013 wordt € 164 miljoen veroorzaakt door de risico's in de gronden en Meerstad (ruwweg 82%).

Als gevolg van de aanhoudende recessie blijven deze risico's bestaan. Dit blijkt ook uit de herziene grondexploitaties 2013, waarbij het totale risico voor de grondposities en Meerstad wordt geraamd op € 163 miljoen. Hiervan heeft € 93 miljoen betrekking op Meerstad. In de onderstaande tabel is de berekening van het weerstandsvermogen opgenomen:

Weerstandsvermogen x (€ 1.000)	2013	2012
Ciboga	5.198	7.537
Europapark	5.149	5.562
Europapark Station	1.555	2.174
Grote Markt	7.083	7.346
Oosterhamrikzone	8.538	6.959
Westpoort	16.797	16.981
Overig	15.849	16.214
Grondbezit	10.538	10.241
Meerstad	92.512	92.504
Totaal	163.219	165.518

Het weerstandsvermogen van Meerstad kan als volgt worden weergegeven:

Weerstandsvermogen Meerstad x (€ 1.000)	2013	2012
Midden		
Grondverwerving	51.486	46.294
Grondopbrengsten minus te maken kosten	2.356	690
Nog te maken kosten sloop etc	7.165	7.063
Totaal Midden	61.007	54.048
Projectgebonden risico's		
Grondopbrengsten Noord	9.403	10.340
Subsidies (Noord, EKZ)	6.250	9.828
Bedrijventerreinen	5.750	5.000
Totaal projectgebonden risico's	21.403	25.168
Voorraden grond		
EKZ	1.247	1.038
Zuid	4.901	4.159

Weerstandsvermogen Meerstad x (€ 1.000)	2013	2012
Noord	4.953	8.091
Af: Buffer deelplan EKZ verwervingen	(1.000)	-
Totaal voorraden grond	10.102	13.288
Totaal	92.512	92.504

8.2 Omvang weerstandsvermogen

Het weerstandsvermogen in de jaarrekening is een onderdeel van de paragraaf weerstandsvermogen in het jaarverslag. In het kader van de controle van de jaarrekening van de gemeente Groningen is het onze taak te beoordelen of het jaarverslag niet strijdig is met de jaarrekening. Dit betekent dus dat wij in het kader van onze controle niet beoordelen of het weerstandsvermogen betrouwbaar (juist en volledig) is, maar of deze paragraaf niet strijdig is met de jaarrekening. Op deze wijze hebben wij ook gekeken naar de inschatting van het weerstandsvermogen ten aanzien van de gronden en Meerstad.

Het weerstandsvermogen van de gronden blijft ongeveer op hetzelfde niveau als in 2012. Daarmee heeft de gemeente Groningen een buffer van € 163 miljoen op een boekwaarde van ongeveer € 380 miljoen.

De bedragen zijn gebaseerd op de door de raad vastgestelde nota weerstandsvermogen (februari 2011), waarin een systematiek is opgenomen voor het berekenen van het benodigde weerstandsvermogen voor grondexploitaties.

In de opbouw van het benodigde weerstandsvermogen 2013 is echter wel sprake van een aantal schattingswijzigingen. Door de toename van de boekwaarde van Meerstad Midden in 2013 is het benodigde weerstandsvermogen gestegen met € 7 miljoen. Hier tegenover staat dat de gemeente Groningen het benodigde weerstandsvermogen heeft verlaagd vanwege het risico inzake de voorraad gronden (€ 3 miljoen) en vanwege de projectgebonden risico's (met € 4 miljoen). De verlaging van het risico inzake de voorraad gronden is een logisch gevolg van de systematiek en komt voornamelijk door het inzetten van het voordeel op de Sontbrug en de hieraan gerelateerde verlaging van de boekwaarde van Noord. De afname van de projectgebonden risico's heeft meer een subjectief karakter en hangt samen met het verlagen van het risicopercentage van de projectgebonden risico (gronden Noord en subsidies) van 28% naar 25%.

Wij kunnen evenals voorgaande jaren instemmen met de methodiek en analyse van het weerstandsvermogen. Zoals ook aangegeven in de nota weerstandsvermogen, spelen bij de inschatting van risico's en berekening van het weerstandsvermogen diverse subjectieve aspecten en uitgangspunten een belangrijke rol. De uitkomst moet daarom niet als absoluut bedrag worden beschouwd, maar meer als bandbreedte en richtinggevend.

9 Wij kunnen instemmen met de waardering van de gronden

Wij kunnen, in het kader van de controle van de jaarrekening 2013 van gemeente Groningen, instemmen met de waardering van de voorraden gronden in de jaarrekening en de waardering van de grondexploitatie Meerstad, met uitzondering van de geraamde onzekerheid van € 4 miljoen voor de bedrijventerreinen.

Hierbij zijn wij nog steeds van mening dat het risicoprofiel van met name Meerstad en de bedrijventerreinen erg hoog blijft. Wij zullen evenals in 2012 de onzekerheden omtrent de gronden en de gewaarborgde geldleningen van Meerstad (financiële vaste activa) opnemen in de paragraaf ter benadrukking van aangelegenheden in onze controleverklaring.

De strekking van de tekst van deze toelichtende paragraaf in de controleverklaring zal als volgt zijn:

Wij vestigen de aandacht op de toelichting in de jaarrekening bij de balanspost voorraden, waarin de onzekerheden in de waardering van niet in exploitatie genomen gronden en onderhanden werk zijn uiteengezet. Tevens vestigen wij de aandacht op de toelichting in de jaarrekening bij de balanspost financiële vaste activa, waarin de onzekerheden in de waardering van Gemm CV Meerstad uiteengezet zijn. Deze onzekerheden doen geen afbreuk aan ons oordeel.

Bij deze rapportage maken wij het voorbehoud dat wij de gronden en Meerstad hebben beoordeeld naar de situatie van november 2013. Wij zullen voor het afgeven van onze verklaring bij de jaarrekening 2013 van gemeente Groningen in het voorjaar van 2014 heroverwegen of er omstandigheden aanwezig zijn die het noodzakelijk maken om aanvullende werkzaamheden te verrichten. Mocht dit het geval zijn dan zullen wij hierover met u in overleg treden.

Overzicht controleverschillen

Controleverschillen per onderdeel	Fouten	Onzekerheden
Getrouwheid		
- Waardering bedrijventerreinen		€ 4.000.000
Rechtmatigheid		
Totaal	€ -	€ 4.000.000