

Afdeling Juridische Zaken, Parkeren en Vastgoed
Steller T.D. Hoefnagel
Onderwerp Bevindingen accountant bij herzieningen
grondexploitaties 2015

De leden van de raad van de gemeente Groningen
te
GRONINGEN

Telefoon (050) 3678374

Bijlage(n)

Ons kenmerk 5404674

Datum 02-12-2015

Uw brief van

Uw kenmerk

Geachte heer, mevrouw,

Vooruitlopend op de controle van de jaarrekening heeft de accountant de controle op de gronden inclusief Meerstad uitgevoerd. Op 27 november 2015 bracht EY accountants hierover een rapportage uit. Het onderwerp staat geagendeerd voor de raadscommissie Ruimte en Wonen van 2 december en de raadsvergadering van 16 december aanstaande. In deze brief gaan wij in op de belangrijkste bevindingen van de accountant en geven wij onze reactie.

De accountant heeft de controle uitgevoerd vooruitlopend op de werkzaamheden, die de accountant verricht bij de jaarrekeningcontrole 2015 in maart en april 2016. De controle van de accountant omvat de herziene grondexploitaties inclusief Meerstad en is gericht op de waardering van de grondexploitaties in de jaarrekening. In deze controle zijn de grondexploitatie Grote Markt en de (nog) niet in exploitatie genomen gronden (NIEGG) niet meegenomen. De accountant geeft aan in te kunnen stemmen met de herziene grondexploitaties 2015, die ter besluitvorming voorleggen in uw raadsvergadering van 16 december aanstaande.

Grondexploitaties bevinden zich in een dynamische omgeving. De nog te realiseren opbrengsten en kosten in de exploitatiebegrotingen zijn grotendeels bepaald op actuele inzichten en inschattingen. De accountant geeft aan zich over het algemeen te kunnen vinden in de gehanteerde inschattingen en inzichten. Hieraan doet niet af dat het risico blijft bestaan dat kosten en opbrengsten zich anders ontwikkelen dan thans wordt voorzien. Om dit risico op te vangen hebben wij een verwacht benodigd weerstandsvermogen gekwantificeerd van € 180,6 miljoen per 31 december 2015.

De accountant is met ons eens dat het risicoprofiel van met name de grondexploitatie Meerstad zeer hoog is. Het risicoprofiel van Meerstad is hoger dan gemiddeld, doordat de boekwaarde hoog is en doordat ondanks het lichte herstel van de woningmarkt een blijvende onzekerheid is over zowel het aantal te verkopen woningen als ook de toekomstige grondprijzen. Gezien deze grote onzekerheid onderschrijven wij het belang van een gedegen grondslag van de accountant ten aanzien van de waardering van de grondexploitatie Meerstad en dat de accountant hiervoor additionele werkzaamheden gaat uitvoeren ten aanzien de verkoopprijzen en opbrengstenstijging Meerstad. Datzelfde geldt voor de grondexploitatie Europapark ten aanzien van de onderbouw van het uitgiftetempo en de verkoopprijzen. Wij verwachten dat de aanvullende onderbouwingen op basis van verkopen in Meerstad, bedrijventerreinen en de verkopen op kantoorlocaties die nu reeds gerealiseerd zijn c.q. in de pipeline zitten, een bevestiging van de gehanteerde uitgangspunten op gaan leveren.

De accountant adviseert om een nader onderzoek te doen naar de af te zetten woningtypes binnen de gehele grondexploitaties en indien nodig het programma hierop aan te passen. Het woningbouwprogramma in de grondexploitatie Meerstad is geconformeerd aan de woningbouwprognoses voor de regio en Stad. Uit deze prognose blijkt dat er een langdurige behoefte is en blijft bestaan aan groen-stedelijk wonen nabij de stad. Meerstad voorziet in deze behoefte. Voor het deelgebied Ter Sluis hebben wij op basis van actuele marktvrage en actuele ervaringen marktconforme woningtypes ontwikkeld. Op deze manier willen we de marktkansen maximaal benutten en het uitgiftetempo behouden. Gezien de dynamiek in de woningmarkt, de lange looptijd van Meerstad en de ontwikkelingsopgave van Meerstad willen wij bij de ontwikkeling van de toekomstige deelgebieden deze werkwijze voortzetten.

Tenslotte is de accountant van mening dat de schattingsonzekerheid voor de ingerekende gronduitgifte van bedrijventerreinen na 2030 hoog blijft en adviseert ons die onzekerheid toe te lichten in de jaarrekening 2015. Wij nemen dit advies over en zullen evenals vorig jaar de onzekerheid toelichten in de jaarrekening.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,



de burgemeester,
Peter den Oudsten



de secretaris,
Peter Teesink