



Aan de leden van de raad van de  
gemeente Groningen  
te  
GRONINGEN

Datum **18 OKT 2010**

Bijlage(n)

Ons RO10.2413216

Uw brief van

Uw kenmerk

Geachte mevrouw/heer,

Onze gemeente kent een totaal grondbezit (de zogenaamde niet in exploitatie genomen gronden) van rond € 110 miljoen. De verwervingen zijn verricht op basis van het actieve grondbeleid, dat wij hebben uitgevoerd op grond van de door u vastgestelde structuurplannen, ontwikkelingsvisies en verwervingsbesluiten.

Wij hebben, zoals reeds gemeld in de verschillende voortgangsrapportages, in de afgelopen periode onderzoek gedaan naar de waardering van deze gronden. Directe aanleiding is de huidige economische crisis, die impact heeft op de ontwikkeling van onze (toekomstige) grondexploitaties en het grondbezit. Tevens is aangegeven dat er mogelijk sprake kan zijn van een al dan niet aanzienlijke afwaardering.

In deze brief brengen wij u op de hoogte van de uitkomst van het onderzoek. Allereerst zullen wij ingaan op de achtergrond en uitkomsten van het onderzoek. Vervolgens gaan we in op de te nemen maatregelen, de invloed op het weerstandsvermogen en de voortgangsrapportage 2010-2. Zoals u weet zal, in overleg met de accountant volgend jaar een herijking van het totale weerstandsvermogen plaatsvinden.

#### *Achtergrond*

In Binnenlands Bestuur van 25 juni jl. is vermeld dat landelijk grote verliezen zijn opgetreden in de grondexploitaties. Rotterdam, Den Haag, Utrecht en Eindhoven namen over vorig jaar een verlies van respectievelijk 70, 132, 48 en 14 miljoen euro. In 2008 werd vaak nog winst gemaakt, maar door de crisis zijn de gemeentelijke baten van grondexploitatie afgenomen, terwijl de lasten nagenoeg gelijk blijven.

De kredietcrisis is van invloed op de huidige markt voor woningen, kantoren en uitgifte van bedrijventerreinen. De verwachting is dat de crisis conjunctureel van aard is en dat herstel binnen een aantal jaren zal plaatsvinden. Voor de toekomst wordt een verdere groei van het aantal huishoudens en werkgelegenheid verwacht. Naar verwachting zal het effect van de kredietcrisis met name tot uiting komen in een mogelijke vertraging c.q. latere fasering van de uitgifte.

Met de kredietcrisis, die vooralsnog leidt tot vertraging in de ontwikkeling van locaties, is voor onze gemeente alle aanleiding ontstaan kritisch naar het eigen grondbezit te kijken. Onze gemeente heeft een totaal grondbezit met een waarde van circa € 110 miljoen. In de voorraad nog te ontwikkelen gronden zijn onder meer de gronden opgenomen in de ontwikkelingszones Oosterhamriktracé en de Eemskanaalzone en de gebieden De Held III, Westpoort fase II, en het Stationsgebied.

Zoals eerder is gesteld zijn de aankopen aangekocht op basis van het actieve grondbeleid. Het actieve grondbeleid is gebaseerd op het ruimtelijk-economisch beleidskader zoals geformuleerd in het structuurplan "Stad op scherp" en haar voorgangers. Om de hierin geformuleerde doelstellingen te realiseren wordt in specifieke gebieden en ontwikkelingszones een actieve grondpolitiek gevoerd. Dit wordt onder meer vorm gegeven door het aankopen van onroerende zaken voor de herontwikkeling en de uitvoering van grondexploitaties.

De waarde van de gronden wordt vooral bepaald door de verwachte toekomstige ontwikkeling. Het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) zegt hierover, dat waardering van het grondbezit gebaseerd moet zijn op de herontwikkelingswaarde dan wel lagere marktwaarde. Los van het wettelijke kader is het noodzakelijk ook vanuit de ontwikkelperspectieven na de kredietcrisis de boekwaarde van de gronden nader te toetsen. Immers, de boekwaarden moeten een reële basis vormen voor toekomstige ontwikkelmogelijkheden.

Voor alle nog te ontwikkelen bezittingen zijn wij nagegaan in hoeverre de huidige boekwaarde gedekt kan worden door de verwachte toekomstige ontwikkeling. Dit hebben gedaan door de boekwaarde af te zetten tegen de toekomstige verwachte opbrengstwaarde van de gronden bij herontwikkeling, rekening houdend met kosten inclusief rente die samenhangen met de herontwikkeling.

#### ***Uitkomsten onderzoek***

Uit de door ons uitgevoerde analyse blijkt dat het verschil tussen de huidige boekwaarde en de economische waarde € 24,5 miljoen bedraagt. Deels hebben we deze negatieve ontwikkelingen ook zien aankomen. In de begroting van 2007 maken we al gewag van verwachte tekorten, met name gerelateerd aan de ontwikkeling van binnenstedelijke woningbouwlocaties in de ontwikkelingszones. Op basis van de hieraan ten grondslag liggende berekening heeft u raad naast de beschikbare BLS middelen, in de periode 2007-2010 1 miljoen structureel beschikbaar gesteld voor de ontwikkeling van locaties in de Eemskanaalzone en het Oosterhamriktracé. Het voorstel is om van deze middelen € 11,9 miljoen in te zetten. Het niet gedekte tekort bedraagt dan € 12,6 miljoen. In onderstaande tabel is een nadere specificatie opgenomen.

Omschrijving (bedragen per 31-12-2009 x € 1.000)	Boek- waarde	Econo- mische waarde	Tekort	Reeds gedekt	Vershil
Oosterhamriktracé	24,1	15,5	8,6	1,9	6,7
Eemskanaalzone	10,0	3,5	6,5	6,5	-
Stationsgebied- Nelf	2,3	-	2,3	-	2,3
De Held III	3,5	-	3,5	3,5	-
Diverse ontwikkelingslocaties	7,8	4,2	3,6	-	3,6
Hereplein, Glaudé en Eikenlaan	6,5	6,4	-	-	-
Nog te ontwikkelen uitleglocaties	25,8	25,8	-	-	-
Gronden t.b.v. grondexploitaties 2010	30,2	30,2	-	-	-
Totaal	110,2	85,6	24,5	11,9	12,6

Uit onze analyse blijkt dat het niet gedekte tekort € 12,6 miljoen bedraagt. Wij stellen voor dit bedrag ten laste van de reserve grondzaken te brengen.

Zoals reeds eerder aangegeven hebben wij in onze werkzaamheden vooral gekeken naar de vraag, of op basis van tentatieve grondexploitaties, het grondbezit, dat nog steeds een reële waarde heeft. Wij concluderen, dat naar verwachting tekorten zullen ontstaan vooral op de ontwikkelingsgebieden Oosterhamriktracé en Eemskanaalzone.

#### *Oosterhamriktracé*

De objecten ten behoeve van het Oosterhamriktracé zijn veelal aangekocht in 2000-2003 en voor de ontwikkeling van de Eemskanaalzone in de periode 2002-2005. Het perspectief op de omvang en het tempo van de woningbouw was in deze periode optimistisch. Echter door de vertraging is de boekwaarde verhoogd. Naar verwachting levert de kredietcrisis extra vertraging op in de ontwikkeling van de zones door vraagvermindering en ook zijn er mogelijk minder middelen beschikbaar om de infrastructuur tot ontwikkeling te brengen. Bij de uitwerking van de economische waardebeoordeling is er van uitgegaan dat de ontwikkeling conform de visies in de komende periode zullen plaatsvinden. Niet uitgesloten is dat eventuele wijzigingen en grotere vertragingen tot hogere afwijkingen leiden ten opzichte van de boekwaarde.

Voorgesteld wordt om de tekorten op het Oosterhamriktracé en Eemskanaalzone te dekken voor € 1,9 miljoen Nieuw beleid stimulering woningbouwproductie voor Oosterhamriktracé en € 6,5 miljoen Nieuw beleid stimulering woningbouwproductie voor Eemskanaalzone;

#### *Nelflocatie*

De afboeking heeft betrekking op de Nelflocatie. Deze locatie is in 2001 aangekocht voor de ontwikkeling van woningbouw en kantoren. In 2006 heeft de raad een motie aanvaard om de ontwikkeling van het Nelfterrein aansluitend aan de ontwikkeling van het stedenbouwkundig plan Grunobuurt Noord uit te voeren. De hulpverleningsdienst heeft destijds geadviseerd de personendichtheid niet te vergroten en achtte bebouwing van het Nelfterrein als niet wenselijk. Denk hierbij aan vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor. In afwachting van een nieuw bestemmingsplan voor dit gebied verwachten we geen opbrengsten voor dit gebied te kunnen realiseren.

### *De Held III*

In 2005 heeft het college besloten tot het aangaan van de samenwerkingsovereenkomst met Groninger Projecten C.V. De raad is hierover vertrouwelijk geïnformeerd. Het bestemmingsplan is door GS goedgekeurd en op 27 november 2009 onherroepelijk geworden. Hiermee wordt de bouw van circa 1.500 woningen en de aanleg van het ontbrekende deel van de Noord-Zuid route mogelijk gemaakt. Het tekort op de hierbij behorende exploitatiebegroting voor de gemeente Groningen bedraagt € 3,9 miljoen. In de begroting van 2006 zijn voor het volledige tekort BLS middelen gereserveerd. Overeenkomstig de eerdere besluitvorming wordt voorgesteld om het verwachte tekort op de exploitatie van de Held III te dekken uit de € 3,5 miljoen beschikbare BLS subsidie en dit bedrag in mindering te brengen op de boekwaarde van € 3,5 miljoen.

### *Overige locaties*

Voor de locaties Hereplein 73 (de voormalige Camerabioscoop, boekwaarde ruim € 3 miljoen) wordt nog geen voorziening getroffen in afwachting van nader onderzoek naar de herontwikkelingsmogelijkheden van de locatie. Verder zijn in het grondbezit een aantal verwervingen opgenomen voor de aanleg van de tram (Glaudé e.o. en de appartementen aan de Eikenlaan. De totale boekwaarde is circa € 3,4 miljoen). Op grond van de huidige inzichten wordt vooralsnog verwacht dat de betreffende boekwaarden goed kunnen worden gemaakt in de totale tramfinanciering. De definitieve besluitvorming hierover zal in komende periode plaatsvinden.

### *Maatregelen*

Naast de genoemde afboeking ten laste van de reserve grondzaken, achten wij het noodzakelijk dat de rentetoevoeging op de gronden in de uitleglocaties achterwege blijft. De rente zal dan in mindering gebracht worden op de reserve grondzaken. Hoewel de reserve grondzaken en de boekwaarden sterk zijn verweven, hanteren we verschillende rentepercentages voor de reserve grondzaken (percentage reserves en voorzieningen is in 2010: 2,25%) en de groundbank (rentebijbeschrijving boekwaarden is gelijk aan renteomslagpercentage in 2010: 3,75%). Op langere termijn lopen we daarmee het risico dat de reserve wordt uitgehold. Wij willen onderzoeken of het gewenst of noodzakelijk is gelijke rente te hanteren. Wij betrekken die analyse bij onze herijking van het weerstandsvermogen.

Ter beheersing van de boekwaarde van toekomstige aankopen stellen wij voor om de financiële haalbaarheid bij aankoop zoveel mogelijk te toetsen door middel van een tentatieve grondexploitatieopzet, dan wel door middel van rendementsberekeningen. Indien noodzakelijk volgt een afzonderlijk raadsvoorstel. Verder zullen wij de ontwikkeling van een aantal specifieke locaties waaronder de Glaudé locatie, Hereplein 73 (voormalig Camera Bioscoop) gaan monitoren en eventueel een verliesvoorziening treffen indien dit noodzakelijk is. Momenteel zijn er nog teveel onzekerheden omtrent de ontwikkeling van de locaties om een uitspraak te doen omtrent de waardering. Daarnaast zullen wij intensiever en gericht sturen op het ontwikkelen van eigen locaties, jaarlijks een verwervingsplan opstellen en tijdig hiervoor een verliesvoorziening treffen indien dit noodzakelijk is en daarnaast zullen wij een jaarlijkse toets doen op de ontwikkeling van de boekwaarde in relatie tot de ontwikkelingswaarde. In de rapportage grondbedrijf zullen wij omtrent de uitvoering van de aanvullende maatregelen en de invloed hiervan op de boekwaarde informeren.

Met deze maatregelen verwachten wij dat de aanvangstekorten op toekomstige grondexploitaties zijn afgedekt. Vooralsnog verwachten wij dat de crisis met name tot uitdrukking zal komen in de vorm van vertraging van verkopen van grond. Mocht blijken dat marktvraag een trager herstel vertoont dan wordt verwacht, dan is het niet uitgesloten dat dit financiële consequenties heeft voor de lopende en toekomstige grondexploitaties.

### ***Invloed weerstandsvermogen***

Naast het aanwezige weerstandsvermogen wordt door middel van berekeningssystematiek ook de benodigde omvang van het weerstandsvermogen bepaald. Door het treffen van de verliesvoorziening daalt de boekwaarde van de gronden en wordt het risicoprofiel lager. Uit de berekeningssystematiek volgt dat het benodigde weerstandsvermogen verlaagd wordt met € 3,9 miljoen. In de berekening van het benodigde weerstandsvermogen zal deze verlaging naast andere invloeden worden meegenomen. Het totaalbeeld wordt weergegeven in de komende begroting 2011, voortgangsrapportage en de jaarrekening 2010.

Zoals aangekondigd in de begroting 2010 en de jaarrekening 2009 hebben wij in de afgelopen periode de aannames en de berekeningsmethode van het benodigde weerstandsvermogen geëvalueerd. Deze evaluatie vloeit voort uit de nota Herijking weerstandsvermogen, vastgesteld in oktober 2006. De resultaten van deze evaluatie en de invloed hiervan op de berekeningswijze en de omvang op het benodigde weerstandsvermogen zijn inmiddels bekend. Een van de uitkomsten van de evaluatie is onder meer dat het risico van vertraging een meer nadrukkelijke rol speelt dan tot dusver in de berekening was verwerkt. Op dit aspect en een aantal andere aspecten is de berekeningssystematiek gewijzigd. De resultaten van de evaluatie worden betrokken bij de gemeentebrede heroverweging van het weerstandsvermogen. Wij zullen u door middel van een apart raadsvoorstel hier nader over informeren en voorstellen om de gewijzigde berekeningssystematiek met ingang van de begroting 2012 in te voeren.

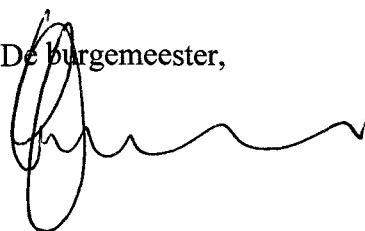
### ***Voortgangsrapportage 2010-2***

De afwaardering van de gronden zal plaatsvinden door middel van het treffen van een verliesvoorziening van € 24,5 miljoen. De verliesvoorziening zal ten laste gebracht worden van de reeds beschikbaar gestelde middelen (€ 11,9 miljoen) en de reserve grondzaken (12,6 miljoen). In de voortgangsrapportage 2010-2 zullen wij de begrotingswijziging opnemen waardoor dit wordt gerealiseerd. Deze begrotingswijziging doen we nu omdat we in opdracht van uw raad sturen op begrotingsrechtmatigheid. Dit houdt in dat we bij dreigende lastenoverschrijdingen een begrotingswijziging maken waarbij we de lasten ophogen met een reserve als dekking. Deze begrotingswijziging maakt onderdeel uit van de begrotingswijzigingen Voortgangsrapportage 2010-II.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

Hoogachtend,  
Burgemeester en wethouders van Groningen,

De burgemeester,



de secretaris,

