

# RAADSINFORMATIEBRIEF

14R.00060



**Van** : College van B & W

**Datum** : 18 februari 2014

**Portefeuillehouder(s)** : Wethouder Duindam

**Portefeuille(s)** : Grondbedrijf

**Contactpersoon** : A. van Ansenwoude

**Tel.nr.** : 8503

**E-mailadres** : ansenwoude.a@woerden.nl

**Gemeente Woerden**



**14R.00060**

## Onderwerp:

Artikel AD grondpositie.

---

## Kennisnemen van:

Reactie college op artikel AD grondpositie

---

## Inleiding:

Vandaag stond in het AD Editie Groene Hart een artikel met als kop 'Woerden verliest op het vastgoed 20 miljoen euro'. In deze rib onze reactie op dit artikel.

---

## Kernboodschap:

Het college is uiterst onaangenaam verrast door de kop 'Woerden verliest op het vastgoed 20 miljoen euro' in de Groene Hart editie van het AD. Wij hechten er aan uw raad te melden dat deze berichtgeving **tendentieus en volstrekt onjuist** is. Het enig juiste in het artikel is dat wij ruim €15 miljoen hebben onttrokken aan de reserve grondbedrijf ten behoeve van Defensie-eiland; hierover bent u eerder door ons geïnformeerd.

Al in oktober 2013 hebben wij het AD informatie verstrekt over onze grondposities. Dit naar aanleiding van vragen van het AD. Dit is in februari 2014 gevolgd door aanvullende vragen. De antwoorden die wij in oktober 2013 en februari 2014 hebben gegeven treft u als bijlagen bij deze brief aan.

Op basis van de antwoorden heeft het AD ons een concept van het te publiceren artikel voorgelegd. Wij hebben daar mondeling en schriftelijk herhaaldelijk op gereageerd met als kernboodschap dat het concept een feitelijk onjuiste weergave is van de werkelijkheid. Ondanks onze reactie is het artikel toch gepubliceerd.

Zonder al te diep op de inhoud in te gaan, gaat het om de uitleg van het begrip boekwaarde. De totale boekwaarde van het grondbedrijf bedraagt ca. € 20 miljoen negatief per 1-1-2013. Dit betekent dat er per 1-1-2013 meer kosten dan opbrengsten zijn gemaakt in het grondbedrijf. De boekwaarde zegt niets over het feit of door de gemeente op de grondposities winst of verlies wordt gemaakt. De oorzaak van de negatieve boekwaarde is dat kosten voor de baat uit gaan. Immers de grondposities zijn in ontwikkeling, waarbij kosten worden gemaakt (verwerving, planontwikkeling, sanering, bouwrijp maken et cetera) maar de inkomsten (grondverkoop, subsidies, huurinkomsten tijdelijk gebruik, et cetera) worden vaak pas hierna

gerealiseerd. Van belang is dat aangekochte grond in Woerden voor de werkelijke kosten in de boeken is opgenomen en dat de boekwaarde niet is opgepoetst door alvast de te verwachten verkoopwaarde in te boeken. Juist met dat laatste zijn andere gemeenten in de problemen gekomen en hebben op hun grondposities moeten afboeken (terug brengen naar een reële boekwaarde). Voor het overige verwijzen wij u naar de bijgevoegde antwoorden aan het AD.

---

**Vervolg:**

Wij hebben vandaag de hoofdredacteur uitgenodigd voor een gesprek om vooral de gang van zaken rond dit artikel te bespreken; uiteraard is de inhoud volledig voor rekening van het AD. De inzet van ons gesprek met de hoofdredacteur is een rectificatie van deze onjuiste berichtgeving.

---

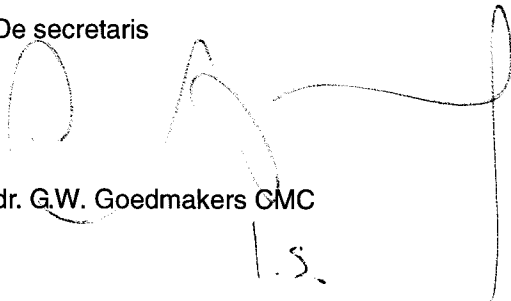
**Bijlagen:**

1. Antwoorden op vragen AD grondpositie 21 oktober 2013 (14i.00546)
  2. Antwoorden op aanvullende vragen AD grondpositie 13 februari 2014 (14i.00547)
- 

Namens het College van B. en W,

De secretaris

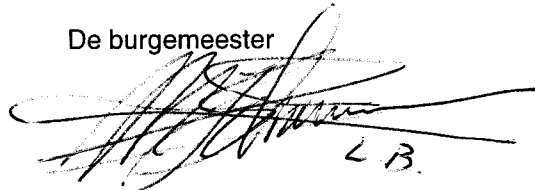
dr. G.W. Goedmakers GMC



1.5.

De burgemeester

V.J.H. Molkenboer



L.B.

### **Vraag 1**

- A. Uit hoeveel hectare bestaat de gemeentelijke grondpositie voor woningbouw? En voor bedrijventerreinen?**
- B. Voor hoeveel miljoen staan deze twee nu in de boeken?**

In totaal hebben wij een grondpositie van circa 182 hectare. Daarvan is circa 162 hectare opgenomen voor woningbouw. Als bedrijventerrein is circa 3 hectare in de boeken opgenomen. In totaal circa 17 hectare is voor overige bestemmingen opgenomen, onder andere voor wegen.

De totale boekwaarde van de grondposities bedraagt € 19.973.600 negatief. Dat betekent dat er per 1-1-2013 meer kosten dan opbrengsten zijn geraamd. Dat is logisch omdat veel plannen nog in ontwikkeling zijn, waarbij wel de kosten worden gemaakt, maar nog niet de inkomsten kunnen worden gerealiseerd. De boekwaarde voor de woningbouw bedraagt € 14.149.520 negatief, de boekwaarde voor bedrijventerrein € 5.300.000 negatief en de boekwaarde over overige bestemmingen € 344.080 negatief.

### **Vraag 2**

**Verwacht u dat u dit jaar of komende jaren verlies moet nemen op uw grondposities? En zo ja, kunt u aangeven in welke orde van grootte u deze verliezen inschat. Zo nee, waarom bent u van mening dat u de boekwaarden terug gaat verdienen in de toekomst.**

Wij proberen de ontwikkelingen, kansen en risico's zo goed mogelijk in te schatten, maar ook wij kunnen niet de toekomst voorspellen. Elk jaar herzien wij de grondexploitaties op basis van de dan actuele ontwikkelingen als stijging en daling van de grondwaarde, langere en kortere fasering, meer en minder plankosten, gewijzigde planvorming et cetera. Bij verwachte tekorten wordt een verliesvoorziening getroffen.

In de eerste plaats heeft elke grondexploitatie eigen mogelijkheden om risico's op te vangen. In totaal gaat dit om een bedrag van circa € 6,5 miljoen. Daarnaast hebben wij extra verliesvoorzieningen getroffen van in totaal € 14.290.844. De komende jaren zal deze verliesvoorzieningen nog groeien met een bedrag van € 1.325.000. Daarnaast hebben wij nog een algemene reserve grondbedrijf, waarvan de stand circa € 4 miljoen is.

Onze inschattingen, waarderingen en te nemen verliesvoorzieningen in de grondexploitaties stemmen wij nauw af met onze (externe) accountant. Onze handelwijze en de hoogte van de boekwaardes en verliesvoorzieningen hebben de instemming van onze accountant.

### **Vraag 3**

**Om een beeld te krijgen van de risico's die de gemeente loopt.**

- A. Stel dat 10% van uw grondportefeuille nooit tot ontwikkeling komt, hoeveel verlies moet u dan nemen?**
- B. En als dat 25% van uw grondportefeuille betreft, hoe groot is dan het verlies?**

Puur boekhoudkundig/rekenkundig gaat het bij 10% om ongeveer € 2 miljoen, bij 25% gaat het om ongeveer € 5 miljoen (mits de boekwaarde van het project gemiddeld is). Zoals bij vraag 2 aangegeven, zijn de getroffen verliesvoorzieningen en de algemene reserve grondbedrijf op dit moment voldoende om dit boekhoudkundige/rekenkundige te kort af te dekken.

In de praktijk is het daadwerkelijke risico sterk afhankelijk van het specifieke exploitatiegebied en de fase waarin de ontwikkeling zich bevindt. Gaat het om een plan dat nog moet starten of net is gestart, dan zijn er nog weinig kosten gemaakt. Als er mogelijkheden zijn voor een andere ontwikkeling en inrichting met een wellicht minder hoogwaardige functie, wijzigen niet alleen de kosten maar zijn er toch ook opbrengsten mogelijk. Als er alleen sprake is van lagere grondopbrengsten of bijvoorbeeld vertraging en een lager uitgiftetempo, ligt de verhouding tussen kosten en opbrengsten weer anders. Het daadwerkelijke risico kan daarmee dus afwijken van de puur boekhoudkundige/rekenkundige benadering (zowel in positieve als in negatieve zin).

### **Vraag 4**

**Kunnen deze verliezen gedekt worden uit de algemene reserve? Of moet u dan bezuinigen (op voorzieningen)?**

Deze vraag is voor de gemeente Woerden op dit moment niet relevant. De mogelijkheden binnen de grondexploitaties, de getroffen verliesvoorzieningen en de algemene reserve grondbedrijf zijn voldoende om de te verwachten verliezen op te vangen. De algemene reserve hoeft dus niet te worden aangesproken en ook bezuinigingen zijn om deze reden niet aan de orde.

### **Vraag 5**

### **Voor hoeveel miljoen is de afgelopen vijf jaar afgeboekt/afgeschreven?**

Afgeboekt dan wel afgeschreven (zie vraag 3) is in de afgelopen vijf jaar € 0. Als met deze vraag bedoeld wordt welke verliesvoorzieningen wij hebben getroffen, verwijzen wij naar het antwoord op vraag 2.

### **Vraag 6**

**Minister Plasterk zegt in antwoord op vragen van de SP dat verliezen moeten worden afgeboekt. wat betekent dat voor uw gemeente?**

Los van wat minister Plasterk vindt over dit onderwerp, hebben wij te maken met wet- en regelgeving op het gebied van financiën en grondexploitatie. De wijze waarop wij deze hanteren, stemmen wij zoals gezegd nauwgezet af met onze accountant. Onze handelwijze heeft de instemming van de accountant.

### **Vraag 7**

**Of en zo ja, hoeveel reserve is er nog om tegenvaller (zie vraag hierboven over 10% en 25%) op te vangen?**

Wij verwijzen hiervoor naar het antwoord op vraag 2.

### **Vraag 8**

- A. Welke maatregelen gaat u treffen of heeft u getroffen om risico's af te dekken als de woningmarkt zich niet herstelt of nog verder verslechterd?**
- B. Hoe en wanneer gaat u orde op zaken stellen? Wat betekent dit voor het voorzieningenniveau en de ozb?**

Wij verwijzen hiervoor naar het antwoord op vraag 2, waar de financiële maatregelen zijn vermeld. Daarnaast zoeken wij continu naar mogelijkheden om te realiseren wat wel kan. Daarbij gaat bijvoorbeeld om plannen te versoberen of juist luxer en aantrekkelijker te maken, plannen kleiner te maken dan wel in delen op te knippen en samenwerkingen met ontwikkelaars aan te gaan.

Het moge duidelijk zijn dat Woerden haar zaken op orde heeft. Er zijn dus geen consequenties voor het voorzieningenniveau en de ozb.

*Woerden heeft een grondpositie van 182 hectare, waarvan 162 voor woningbouw (blijkt uit de cijfers, die jullie hebben aangeleverd). Waar liggen die gronden?*

Overzicht bruto grondposities grondbedrijf gemeente Woerden.

**1. Snel en Polanen (bestaat uit 3 deelgebieden):**

- Snellerpoort (woningbouw) ca. 16 ha.
- Waterrijk (woningbouw) ca. 60 ha.
- Cattenbroek (recreatie en natuurplas) ca. 80 ha

**2. Defensie-eiland: ca. 3 ha**

**3. Oranjestraat: ca. 1 ha.**

**4. Kamerik Noordoost fase 2: ca. 1.5 ha.**

**Bedrijven en overige gronden**

**1. Breeveld ca. 3 ha.**

**2. Overige percelen (in Harmelen en Kamerik) ca. 17 ha.**

*Verder melden jullie dat de totale boekwaarde van die 182 ha 20 miljoen negatief is. Wat betekent dit?*

De totale boekwaarde van het grondbedrijf bedraagt ca. € 20 miljoen negatief per 1-1-2013. Dit betekent dat er per 1-1-2013 meer kosten dan opbrengsten zijn gemaakt in het grondbedrijf. De boekwaarde zegt niets over het feit of door de gemeente op de grondposities winst of verlies wordt gemaakt.

De oorzaak van de negatieve boekwaarde is dat kosten voor de baat uit gaan. Immers de grondposities zijn in ontwikkeling, waarbij kosten worden gemaakt (verwerving, planontwikkeling, sanering, bouwrijp maken etc. etc.) maar de inkomsten (grondverkoop, subsidies, huurinkomsten tijdelijk gebruik etc.) worden vaak pas hierna gerealiseerd.

Daarnaast is de negatieve boekwaarde het gevolg van winstnemingen in het verleden, die zijn gedaan omdat de verwachting was dat het resultaat ruim positief zal worden. Hiermee is bijvoorbeeld de ontwikkeling van het Kerkplein deels gefinancierd. De boekwaarde is verder negatief door het treffen van de verliesvoorziening Defensie-eiland á 15,4 miljoen €. Al deze afdrachten zijn uiteraard door de Gemeenteraad besloten.

*Is het verlies op die grond dan afgeboekt?*

Ja, conform de inschatting op 1-1-2013 zijn alle verwachte verliezen genomen en dus "afgeboekt".

Bij elke jaarlijkse herziening van de grondexploitaties wordt bekeken of de inschatting van kosten en opbrengsten nog actueel is. Voor het project Defensie-eiland is in 2013, in samenspraak met de Gemeenteraad, besloten om een appartementengebouw op de noordpunt lager te laten bouwen dan in eerste instantie was afgesproken en daardoor zeker te stellen dat de bouw op Defensie-eiland ook daadwerkelijk aanvangt. Hierdoor werd het extra tekort beperkt tot 1,15 miljoen euro.

*Voor wat voor (boek??)waarde stond deze grond zes jaar geleden in de boeken?*

De boekwaarde is zoals hierboven aangegeven opgebouwd uit verschillende elementen die jaarlijks geactualiseerd worden. Niet alleen is de stand van zaken van 6 jaar geleden lastig te achterhalen, hij is ook niet relevant. De verwachting is dat de gemeente Woerden na afronding van alle voor woning en bedrijfsbouw bedoelde grondposities noch winst, noch verlies maakt, maar neutraal uitkomt. De huidige 20 miljoen negatief stijgt dus naar 0 €.

TOELICHTING OP BEGRIP BOEKWAARDE:

Boekwaarde 1-1-2013

Een – teken voor de boekwaarde betekent dat er meer opbrengsten dan kosten zijn gemaakt op peildatum.

Een + teken voor de boekwaarde betekent meer kosten dan opbrengsten op peildatum.

Fictief voorbeeld:

Kosten tot 1-1-2013 + 100

Opbrengsten tot 1-1-2013 - 101

Boekwaarde op 1-1-2013 **-1**