



Schriftelijke vragen van de fracties van VVD en PvdA aan het College van B&W, zoals bedoeld in artikel 41, eerste lid van het Reglement van Orde voor de vergadering van de Raad der Gemeente Leeuwarden.

Datum: 4 februari 2015

Onderwerp: Vragen met betrekking tot de grondexploitaties gemeente Leeuwarden

Geacht college,

Transparant en gedegen financieel beleid wordt door de fracties van VVD en PvdA van groot belang gevonden om de risico's voor de gemeente Leeuwarden helder inzichtelijk en daarmee samenhangende kosten voor de inwoners van de gemeente zo laag mogelijk te houden.

Eén van de belangrijkste financiële risico's voor gemeenten in Nederland is besloten in investeringen in grondposities die de afgelopen decennia zijn gedaan.

Het is dan ook van groot belang dat de gemeenteraad goed geïnformeerd is en blijft over het gehele spectrum aan risico's dat verband houdt met de grondposities van Leeuwarden.

In het Financieel Dagblad van 4 februari 2015 wordt in een artikel (zie bijlage) aangegeven dat het financieel risico van gemeenten niet alleen in de waardering van de eigen grondposities is gelegen, maar ook in deelname in ontwikkelingsprojecten van andere partijen. Het artikel is gebaseerd op de '*Monitor gemeentefinanciën 2014, Special: verbonden partijen*' van Deloitte. . In de monitor staat de Leeuwarden op plaats 4 voor wat betreft het aantal verbonden partijen, met een eigen grondpositie die wordt gewaardeerd op €140.063.000. Dit is per inwoner €1.469.

De fracties van VVD en PvdA Leeuwarden stellen u daarom de volgende vragen:

1. Kent het college het onderzoek van Deloitte waarnaar in het artikel van het Financieel Dagblad wordt verwezen?
2. Het aantal verbonden partijen wordt in het onderzoek gesteld op 6 partijen in relatie tot gebiedsontwikkeling. Klopt dit beeld van het aantal verbonden partijen?
3. Zo ja, kunt u een overzicht geven van deze verbonden partijen en de bestuurlijke en financiële inrichting die hiervoor is gekozen? In welke projecten is er sprake van een belang van 50% of meer (in de vorm van participatie, garantstelling of lening)

Het beheer van grondexploitaties in relatie tot deze ontwikkelingsprojecten en deelnemingen maakt geen deel uit van het geïnvesteerd vermogen van de gemeentelijke grondbedrijven.

Gemeente loopt echter wel financiële risico's over deze exploitaties. Dit additionele risico wordt landelijk berekend op €1,8 mrd.

4. Welke aanvullende risico's (naast het risico dat de gemeente loopt op de eigen grondposities) loopt de gemeente Leeuwarden op deze ontwikkelingsprojecten met derde partijen?
5. Op welke wijze is de risicobeheersing concreet vormgegeven?
6. Is het in het artikel geschetste beeld dat de hoogte van genoemde investeringen niet inzichtelijk is omdat deze niet voorkomen op de gemeentelijke balans juist?
7. Op welke wijze zijn deze risico's opgenomen in de risicoparagraaf van de begroting? Is het aantal verbonden partijen inclusief de financiële risico's naar uw mening transparant weergegeven?

In het artikel wordt gesproken over planconcurrentie tussen eigen gebiedsontwikkelingen en ontwikkeling met verbonden partijen. Daarnaast wordt gesteld dat de gemeenten nog veel moeten afboeken, tot halveren aan, op de grondposities.

8. Is er in Leeuwarden sprak van planconcurrentie in de gebiedsontwikkelingen? Op basis van welke criteria wordt dit geanalyseerd?
9. In Leeuwarden is al een herziening geweest van de grondwaarde in de herziening van de grondexploitaties. Hoe beoordeelt het college de huidige grondwaarde in relatie tot de huidige en toekomstige ontwikkelingen?

Zou het college de raad hierover op de kortst mogelijke termijn willen informeren?

Namens de fracties van VVD en PvdA Leeuwarden,

Pietrick Veenstra
VVD

Richard Hoekstra
PvdA

BIJLAGE

Artikel Financieel Dagblad 4 feb. 15

••••• vodafone NL 4G 08:14 fd.nl 31%

Home Mijn nieuws Laatste nieuws

Risico's gemeenten met grond zijn veel groter dan gedacht

Prisco Battes
Vandaag, 06:00
Update: vandaag, 06:00



Aanleg nieuwe vinexwijk in de forensengemeente Wilnis. (HH)

[Risico's van gemeenten met grondposities zijn veel groter dan gedacht \(PDF\)](#)

Gemeenten lopen veel meer risico met hun grondposities dan tot nu toe bekend was. Bovenop de al eerder bekende € 10,2 mrd die rechtstreeks in grond is geïnvesteerd, neemt een derde van de gemeenten ook deel aan tal van ontwikkelingsprojecten met andere partijen. Naar schatting hebben die investeringen een omvang van nog eens € 3,6 mrd.

Dat stelt Deloitte op basis van onderzoek naar 189 ontwikkelingsprojecten die gemeenten zijn aangegaan met zogenoemde verbonden partijen. Meestal gaat het om projecten met ontwikkelaars, woningcorporaties, bouwbedrijven of andere gemeenten. De omvang van de investeringen was tot nu toe niet bekend, omdat ze niet rechtstreeks uit de balans van een gemeente blijken.



Gezamenlijke projecten

Volgens Deloitte zijn de meeste gezamenlijke projecten in handen van gemeenten die toch al grote grondposities hebben. Zo staan Leeuwarden, Nijmegen en Westland in de top tien van gemeenten met de meeste gezamenlijke ontwikkelingsprojecten. Dezelfde gemeenten staan ook hoog op de lijst van gemeenten met reguliere grondposities.

Alle gemeenten bij elkaar hebben de afgelopen jaren zo'n € 3 mrd op hun eigen grondposities verloren. De verliezen van gemeenten op de gezamenlijke projecten zijn niet bekend. Soms zijn al langere tijd geen jaarrekeningen gedeponneerd omdat vennootschappen

bijvoorbeeld in liquidatie zijn. Ook bestaat vaak onenigheid tussen de deelnemers over de voortzetting. In beide gevallen kan een accountant lastig een jaarrekening opmaken.

Vooraf Leeuwarden, Nijmegen en Westland blijken veel buiten de balans om te beleggen.

Gemeenten nemen gemiddeld voor 50% deel in de gezamenlijke projecten. Maar meestal is het risico volgens Frank ten Have van Deloitte groter. 'Als een partner de vennootschap failliet wil laten gaan, komt de grond in de boedel terecht. Dan is het maar de vraag of je als gemeente wilt dat het voor een appel en een ei wordt opgekocht.' De goedkope grond concurreert in dat geval met projecten die de gemeente al heeft lopen. Zo zag Nijmegen zich eerder gedwongen een gezamenlijk project volledig op zich te nemen, ook al bestond daar contractueel geen verplichting toe.

Meer afboekingen

Volgens critici zijn nog meer afboekingen te verwachten omdat nog altijd te veel grond wordt aangeboden. Vaak zijn bestaande koopwoningen veel goedkoper dan nieuwbouw omdat de prijzen zo'n 20% zijn gedaald. De grondprijzen moeten naar schatting halveren wil de prijs van een nieuwbouwwoning in de buurt komen van een bestaande woning. Maar grondbezitters voelen hier vaak niet voor, waardoor de nieuwbouw stagneert.