

# Heerlen

R.P.E. Meyer  
LTM weg 31  
6412 BP HEERLEN  
t.a.v.



Uw kenmerk

Datum

3 september 2012  
06 SEP. 2012

Ons kenmerk  
2012/29748

Onderwerp  
Beantwoording vragen ex. art. 35 RvO. "Vastgoedcrisis en lokaal grondbezit".

Bijlage(n)

Geachte heer Meyer,

BECKERS, M.  
36.03.0 BEDRIJFSVOERING  
STADSPLANNING  
(045) 56 03 982

Naar aanleiding van uw vragen d.d. 4 augustus 2012 inzake vastgoedcrisis en lokaal grondbezit (brief nr. 2012/28766) delen wij u het volgende mede.

### Vraag 1.

Zijn de bedragen die genoemd worden in het LD van 4 augustus 2012 van genomen verlies op het grondbezit van de Gemeente Heerlen juist? Zo nee, waarom niet dan wel wat is het juiste bedrag?

### Antwoord.

In de krant wordt gesproken over 11 miljoen. Het exacte bedrag is € 11.128.726 en opgebouwd uit de onderstaande jaarschijven zoals deze in de grondexploitatie jaarlijks verantwoord zijn.

Project 3 Zeswegen	189.404	2010
project 1164 Verpleeghuis Bergweide	37.812	2009
Project 22 Heerlerheide perceel Geitstraat	397.500	2011
Project 22 Heerlerheide perceel Heulstraat	590.625	2010
project 3 Zeswegen	2.433.671	2006
project 33 Burg. Gijzelslaan 33 (vm politie bureau)	250.000	2007
project 33 Burg. Gijzelslaan 33 (vm politie bureau)	500.000	2009
Project 33 Burg. Gijzelslaan 33 (vm politie bureau)	1.326.923	2010
project 39 Heerlerbaan Kerkplein	528.177	2009
project 72 Onderwijsloc. Oude Brunssummerweg	250.000	2009
Project 8 Spoorsingel 36-40 Afboeking woz waarde	345.000	2011
project 8 Panden Spoorsingel afboeking woz-waarde	1.915.599	2008
project 8 Panden Spoorsingel afboeking woz-waarde	2.119.015	2006
project 8 Panden Spoorsingel afboeking woz-waarde	245.000	2007
Totaal van 2006 t/m 2011	<b>11.128.726</b>	

Dit zijn de genomen verliezen. Opgemerkt dient te worden dat in deze periode ook 8 miljoen aan winstnemingen zijn gerealiseerd.

**Vraag 2.**

Behoort Heerlen tot de zogenaamde 8 gemeenten in de gevarenzone (zoals gesuggereerd door accounts- en advieskantoor Deloitte)?

**Antwoord.**

Het artikel haalt informatie uit de rapporten van Deloitte welke in opdracht van VNG en het Ministerie van I&M gemaakt zijn door drs. F.J.M. ten Have. "Financiële effecten crisis bij gemeentelijke grondbedrijven" d.d. 11 november 2010 en de update d.d. september 2011.

Hier wordt gesproken over ca. 35 gemeenten in Nederland waar naar verwachting de totale reservepositie niet meer toereikend is om de financiële tegenvallers binnen het grondbedrijf op te vangen. Dit mag ook gelezen worden als "1 op 11". Voor Limburg zou dit extrapolierend ca. 8 gemeenten zijn. Deze cijfers zijn indicaties, hier hangen geen echte gemeenten achter. Het cijfer was meer bedoeld om een gevoel te krijgen van de situatie.

Door in 2005 een bewuste keuze te maken (zie vraag 5) en het roer om te gooien, is de schade beperkt gebleven en komt Heerlen met deze verliezen in haar grondexploitaties niet in de gevarenzone.

**Vraag 3.**

Wat is de oorzaak van het nemen van verlies en welke invloed hadden lokale beslissingen op het uiteindelijke verlies?

**Antwoord.**

In de grondexploitaties wordt uitgegaan van verwachte kosten en opbrengsten van een project, die in een verwachte periode zullen worden gerealiseerd. In de loop van het project kunnen de werkelijke kosten en opbrengsten afwijken. Bovendien kan de doorlooptijd van het project langer zijn dan bij aanvang verwacht. Op dit moment is het zo dat door een stagnerende afzet deze doorlooptijden niet gehaald worden. Daarom zijn vele exploitaties verlengd in de tijd. Merendeels zijn deze financiële consequenties opgevangen binnen de exploitaties. Daar waar dit niet mogelijk was zijn de verliezen genomen zoals opgenomen in de staat bij vraag 1.

In de periode 2006 t/m 2011 zijn voor 8 miljoen aan winstnemingen gerealiseerd. Dit bedrag heeft het College niet toegewezen aan nieuwe ontwikkelingen, maar is ingezet voor de afwaardering van de in vraag 1 genoemde projecten.

**Vraag 4.**

Deelt u de opvatting dat grotere gemeenten doorgaans actiever zijn met (strategisch) grondbezit dan kleinere gemeenten? Zo ja, waarom? Zo nee, waarom niet?

**Antwoord.**

De opvatting dat grotere gemeenten doorgaans actiever zijn wordt dezerzijds niet zonder meer onderschreven. Weliswaar staan grotere gemeente voor grotere ontwikkelingsopgaven met meer complexiteit, maar er is ook sprake van een bewuste keuze voor een actieve of passieve dan wel faciliterende grondpolitiek die aansluit op de plaatselijke vastgoedsector.

De gemeente Heerlen heeft er in 2005 bewust voor gekozen om niet langer een actief grondbeleid te voeren en de exploitatie van gronden in eerste instantie aan de markt over te laten. Daar waar de markt het niet oppakt en ontwikkelingen maatschappelijk gewenst zijn, of herstructureringsopgaven aan de orde zijn, neemt de gemeente een meer actievare rol.

**Vraag 5.**

In vergelijking met de overige grote Limburgse gemeenten nam Heerlen (gerelateerd per inwoner) minder verlies. Gemeenten als Venlo (289 euro per inwoner), Sittard-Geleen (698), Roermond (149), Maastricht (455) en Weert (242) namen (vaak veel) meer verlies per inwoner. Ook kleinere gemeenten als Vaals (308), Venray (157), Peel en Maas (131) en koploper Gennep (655) leden relatief (en soms zelfs absoluut) nog meer verlies. Hoe wordt dat verschil naar uw opvatting verklaard?

**Antwoord.**

Het verschil is te verklaren aan de hand van de onder 4 geschetste grondpolitiek die de gemeente voerde de afgelopen jaren. Daardoor heeft de gemeente in de afgelopen jaren minder financiële risico's genomen met verwervingen en grondexploitaties.

**Vraag 6.**

Wat is de les van de afgelopen jaren? Welk effect heeft die les op de koers van Heerlen?

**Antwoord.**

Door de gevoerde, terughoudende grondpolitiek zijn de verliezen op de grondexploitaties relatief beperkt gebleven. Dit beleid zal worden voortgezet. Echter indien er geen enkel initiatief wordt genomen, komen er geen ontwikkelingen tot stand. De gemeente zal aan de hand van de concrete mogelijkheden op de vastgoedmarkt dit telkens moeten afwegen.

**Vraag 7.**

Kent u de uitdrukking: "Wie niets bezit, kan ook niets verliezen"? In hoeverre is die van toepassing op de Heerlense situatie? Welk gevolg heeft die houding op de gemeentelijke invloed op ontwikkelingen die van strategische invloed zijn?

**Antwoord.**

De gemeente heeft wel nog gronden in eigendom welke niet in exploitatie zijn genomen. Deze gronden zijn dientengevolge tegen een boekwaarde nihil gewaardeerd. Aan de hand van voorgenomen planologische ontwikkelingen wordt

op dat moment de waarde bepaald. Als het wenselijk is om een strategische grondpositie te verwerven is dit niet uitgesloten. Bij maatschappelijke investeringen door de gemeente dienen de financiële risico's zoveel mogelijk te worden beperkt. Echter grondeigenaren hebben ook een recht tot zelfrealisatie. De gemeentelijke overheid bezit sedert 2008 meer instrumenten om kostenverhaal te realiseren als grondeigenaren zelf ontwikkelingen tot stand wensen te brengen.

**Vraag 8.**

Welke gevaren bestaan er voor het Heerlense grondbezit dan wel gemeentelijke invloed op lokale ontwikkelingen in de toekomst? Hoe beschouwt u de 'cocktail' van bevolkingskrimp, financiële crisis, moeilijkheden op de vastgoedmarkt en een (lokale) overheid die terughoudendheid betracht met grondbezit?

**Antwoord.**

Deze vraag is opgebouwd uit 3 delen.

- Heerlense grondbezit: Door op tijd over te stappen van een actief naar een sturend grondbeleid is de schade beperkt gebleven in vergelijking met andere steden. Dit wil niet zeggen dat wij geen risico's lopen. De afzet bij het bedrijventerrein Emma stagneert door de problematiek rond Tuindorp. De invulling van het gebied Spoorsingel is afhankelijk van de marktvraag welke gegeneerd moet worden door het Maankwartier en de afzet van onze industriegronden vraagt aandacht.
- De invloed op lokale ontwikkelingen in de toekomst is niet alleen afhankelijk van grondposities. Door de Wro hebben we voldoende instrumenten gekregen om anterior of posterior invloed uit te oefenen op lokale ontwikkelingen.
- De cocktail van krimp, crisis en moeilijkheden op de vastgoedmarkt bevat weinig zoets. Door het sturend grondbeleid beperkt de gemeente enerzijds haar financiële risico's, terwijl het anderzijds toch ruimte geeft voor strategische aankopen om ontwikkelingen te faciliteren.

Hoogachtend,  
burgemeester en wethouders van Heerlen,

de secretaris,



mw. C.L.A.F.M. Bruls

de burgemeester,



dr. P.F.G. Depla