

Onderwerp Resultaten actualisatie grondexploitaties

Steller Marcel Moerman



De leden van de raad van de gemeente Groningen
te
GRONINGEN

Telefoon (050) 367 81 55 Bijlage(n) - Ons kenmerk 4697961

Datum 13-11-2014 Uw brief van - Uw kenmerk -

Geachte heer, mevrouw,

In onze brief van 1 oktober 2014 met als onderwerp “voortgang actualisatie grondexploitaties” (volgnummer 4627635) hebben wij voor u de belangrijkste uitgangspunten in het actualisatieproces van de grondexploitaties inzichtelijk gemaakt. Bij een actualisatie worden de verschillende onderdelen van een grondexploitatie tegen het licht gehouden met de kennis van vandaag over de vooruitzichten voor de komende jaren. De prognoses in de grondexploitaties zijn afhankelijk van marktomstandigheden. Ook de rekentechnische fundamenten met betrekking tot parameters (rente, kosten- en opbrengstindex), gronduitgifteprijsen en de uitgiftehoeveelheid op onze bedrijventerreinen (STEC) en woningmarkt zijn van invloed op de financiële voorspellingen rond onze grondexploitaties.

Hoewel de definitieve prognoses rond 1 oktober nog niet exact bekend waren en derhalve niet met de accountant konden worden besproken, vonden wij het bij het maken van de begroting 2015 verstandig om de reserve grondzaken (onderdeel van het gemeentelijke weerstandsvermogen) aan te vullen met 14,4 miljoen euro en twee voorzieningen te treffen, namelijk voor Meerstad (1,5 miljoen euro voor wonen) en het risico bij de bedrijventerreinen (4 miljoen euro) rondom het uit te geven deel na 2030.

Intussen zijn de definitieve uitslagen per individuele grondexploitatie bekend en zijn deze met de accountant doorgenomen. Over de bevindingen van de accountant bent u op 11 november per brief (volgnummer 4713962) geïnformeerd. In deze aanbiedingsbrief presenteren we de belangrijkste resultaten van de actualisatie van een aantal grote grondexploitaties en plaatsen we deze in het licht van het benodigde weerstandsvermogen. De grondexploitaties zelf zijn als boekje apart bijgevoegd. Per exploitatie vragen we besluitvorming.

1. Inleiding

Sinds 2008 hebben we te maken met weerbarstige en uitdagende marktomstandigheden. Hoewel het prematuur is om te stellen dat de crisis achter ons ligt, zien we een aantal voorzichtige lichtpunten. Het aantal transacties op zowel de bestaande woningmarkt als die voor nieuwbouw neemt toe en ook het aantal acquisitiesprekken voor bedrijventerreinen en de daadwerkelijke verkoop ervan trekt aan. Ondanks deze lichtpunten blijft de vraag naar woningen, kantoren, winkels en bedrijventerreinen beperkt als we dat vergelijken met de periode van voor de crisis. We zien dat de conjunctuur nog niet op het peil zit van voor 2008.

We zijn voorzichtig optimistisch rondom het meerjarenperspectief van de grondexploitaties, maar beseffen ook dat we continu de vinger aan de pols moeten houden om “in control” te zijn en te blijven. Die vinger aan de pols houden we bijvoorbeeld met de nu voorliggende (jaarlijkse) actualisatie van de grondexploitaties, maar ook gedurende het jaar in de stuurgroep grondexploitaties met daarin de wethouder Economische Zaken en de wethouder Grondzaken. In deze stuurgroep analyseren we waar bijsturing noodzakelijk is. Verder helpen onderzoeken, zoals het vorig jaar uitgevoerde woningmarktonderzoek naar de kwantitatieve en kwalitatieve woonvraag 2013-2023 en de dit jaar door STEC uitgevoerde “actualisatie marktanalyse werklocaties”, ons bij het bepalen van een zo goed mogelijke aansturing en voorspelling rond de grondexploitaties. De door u gekozen aanpak uit 2011 (GR10.2487298) om in drie stappen de financiële gevolgen van de crisis het hoofd te bieden is daarbij, vanwege bewezen effectiviteit, nog steeds leidend. Die bestanddelen zijn:

1. We analyseren, zo mogelijk ook in regioverband, de vraag naar woningen, bedrijventerreinen en kantoren en komen op basis daarvan tot een (her)prioritering en sanering van het aanbod;
2. Onze grondpositie en de grote grondexploitaties krijgen regelmatig een kritische herwaardering;
3. De uitgifteprogramma's worden herzien en gericht op de kansrijke ontwikkellocaties (meer marktgericht), in combinatie met een nieuwe manier van gebiedsontwikkeling, die meer ruimte biedt voor flexibiliteit en initiatieven van potentiële gebruikers.

Complementair aan deze aanpak brengen we de risico's in kaart met de zogenaamde boxenmethode. Deze risico's staan vermeld in de rapportage Grondbedrijf 2014 en ook in deze brief benoemen we de belangrijkste. Uitgangspunt in de aanpak is telkens dat we pas afboeken als uit actualisatie van een grondexploitatie of herwaardering van grond blijkt dat dit onvermijdelijk is. We doen dit dan door het nemen van een verlies of het treffen van een verliesvoorziening. Zo komen we per grondexploitatie tot beargumenteerde keuzes, blijft de hele operatie voor uw raad transparant, terwijl de prikkel om verliezen te beperken zo groot mogelijk blijft.

Samengevat komt het erop neer dat we regelmatig op basis van de beste dan beschikbare informatie (via onder meer regelmatige monitoring van de vraagontwikkeling) bepalen wat we moeten doen en hoe we verder gaan. Zo blijft uw raad aan het stuur bij het grondbedrijf dat ook onder lastige marktomstandigheden een bedrijfseconomisch verantwoorde koers moet kunnen blijven varen.

2. Leeswijzer

In deze brief presenteren wij de uitkomsten van de geactualiseerde grondexploitatie op basis van de actuele en verwachte ontwikkelingen op de woningmarkt en de markt voor bedrijventerreinen. In paragraaf 3 starten we met een algemeen deel met daarin de belangrijkste conclusies en de ontwikkeling van het benodigde weerstandsvermogen. Vervolgens gaan we in paragraaf 4 nader in op de grondexploitatie die samenhangen met de ontwikkelingen op de woningmarkt en ontvouwen we in paragraaf 5 de kerngegevens van de grondexploitatie van onze bedrijventerreinen. We sluiten in paragraaf 6 af met de belangrijkste agenda- en actiepunten voor 2015 en verder.

Onderstaand ligt de focus op de belangrijkste gebieden. Het zijn de complexen waar grondexploitatie wordt verricht. Er zijn ook andere complexen/gebieden met grondvoorraad. In de rapportage grondbedrijf 2014 is een volledige opsomming opgenomen van gebieden met hun geïnvesteerde vermogen en resultaatverwachting.

3. Algemeen

3.1 De belangrijkste conclusies

Het pakket van de geactualiseerde grondexploitatie bevat de gebieden: Meerstad, CiBoGa, Oosterhamrikzone, Eemskanaalzone, Reitdiep fase III en IV, Europapark (inclusief Station en Kempkensberg), Eemspoort, Roodehaan, Westpoort, Zernike en Driehoek Peizerweg. De resultaten (x1000€) in onderstaande tabel zijn op eindwaarde. Uit de tabel blijkt dat bij Eemspoort het resultaat ten opzichte van vorig jaar gelijk blijft; in zowel 2013 als 2014 grofweg 5,7 miljoen euro positief.

Grondexploitatie	Financieel resultaat op eindwaarde (herziening 2014)	Financieel resultaat op eindwaarde (herziening 2013)
Meerstad (wonen)	-1.500	0
Meerstad (bedrijven)	-13.000	0
CiBoGa	0	0
Oosterhamrikzone	0	-436
Eemskanaalzone	+16	0
Reitdiep fase III en IV	0	+1.872
Europapark	0	0
Eemspoort	+5.671	+5.671
Roodehaan	0	+13
Westpoort	0	+11
Driehoek Peizerweg	0	0
Nieuw Zernike	+44	-4.450

Bedragen onder 10.000 euro (in de tabel <10) zijn niet opgenomen. Deze resultaten zijn budgettair neutraal (0).

Tabel 1: Financieel resultaat op eindwaarde van de geactualiseerde grondexploitatie

De voorspellingen zijn met uitzondering van Meerstad budgettair neutraal of (licht) positief. Voor Reitdiep fase III en IV betekent deze budgettair neutrale uitslag overigens wel een verslechtering ten opzichte van de resultaatverwachting ten opzichte van vorig jaar. Daarnaast geldt dat er binnen een aantal grondexploitaties taakstellende optimalisaties zijn opgenomen om tot een neutrale uitslag te komen dan wel dezelfde positieve uitslag als vorig jaar te behouden. Daar waar dit het geval is, wordt dat hieronder benoemd. Wij zullen voor eind 2015 rapporteren of de taakstellingen per grondexploitatie kunnen worden gehaald en/of dat er alternatieve invullingen van de taakstellingen mogelijk zijn.

Meerstad

In Meerstad zijn in 2014 meer woningen verkocht (t/m eind oktober 75) dan vooraf in de grondexploitatie waren verwacht (50 voor heel 2014). We verwachten in de resterende maanden van 2014 zeker nog 5 woningen te verkopen. Daarnaast zien we dat de interesse in woningen (opties) toe blijft nemen. Het aantal gezinnen met (jonge) kinderen in Meerstad is hoog; de school in Meerstad groeit dan ook gestaag.

In de plannen van Meerstad is geen nieuwe wedstrijdroeibaan opgenomen, wel biedt het meer mogelijkheden voor roeifaciliteiten. Om alsnog een wedstrijdroeibaan (van 2,5 km bij 100 meter) aan te leggen, zoals deze er nu ligt in Harkstede, zal het plan Meerstad moeten worden aangepast met alle vertraging en forse financiële consequenties van dien. Daar bovenop komen dan de kosten van een nieuwe wedstrijdroeibaan zelf, welke geschat worden tussen de 6 en 10 miljoen euro. Binnen de grondexploitatie is ook daar geen rekening mee gehouden.

Verder moeten we constateren dat de reeds verkochte kavels / woningen (300) op dit moment gemiddeld 16.000 euro per eenheid minder opleveren dan vooraf verwacht. Deze achtergebleven inkomsten op reeds verkochte woningen hebben een omvang van 5 miljoen euro. Dit nadelige resultaat vangen we voor 3,5 miljoen euro op met een reeds bestaande buffer (voor aantallen woningen) in de grex Meerstad. Deze buffer wijzigt van karakter nu we zien dat het aantal woningverkopen aantrekt, maar het prijsniveau ervan achterblijft. Voor de resterende 1,5 miljoen euro hebben wij bij de begroting 2015 een voorlopige voorziening getroffen.

Reitdiep fase III en IV

Voor Reitdiep fase III en IV hebben er het afgelopen jaar een aantal ontwikkelingen plaatsgevonden, die hebben geleid tot een aangepast ontwerp van het plan. De belangrijkste is dat er door milieucontouren (geluid, elektrische hoogspanning en gas) minder ruimte is voor woningbouw c.q. bedrijventerrein voor woonwerklocaties, waardoor het te verkopen uitgeefbare oppervlak in de nieuwe begroting met circa 1,8 hectare afgenomen. Dat heeft fors negatieve consequenties (4,3 miljoen euro) voor de te realiseren grondopbrengsten. Om te voorkomen dat het positieve resultaat van 1,87 miljoen euro in 2013 om zou slaan in een negatief resultaat in 2014 hebben we een aantal bezuinigingen opgenomen op:

- de Groene Enclave (nader uit te werken met de buurt);
- de post onvoorzien (van 10 naar 5%);
- de kosten voor planontwikkeling en voorbereiding en toezicht

Roodehaan

Door een twee jaar langere looptijd (van 2028 naar 2030), aanpassing van het uitgiftetempo en lager begrote grondopbrengsten hebben we ook voor Roodehaan een grondexploitatie die een stuk robuuster de toekomst tegemoet kan. Deze aanpassingen zijn echter wel van invloed op het resultaat. Zonder het doorvoeren van een bezuiniging zou er een financieel nadelig effect van 3,5 miljoen euro in 2025 (ongeveer 2,8 miljoen euro nu) ontstaan in de grondexploitatie. Om dit nadelige effect af te wenden hebben we vooralsnog een bezuiniging opgevoerd van 3,5 miljoen euro (in 2025) op de Hunzezone. Deze bezuiniging van 3,5 miljoen euro kan alleen bereikt worden door te bezuinigen in de post van groenvoorzieningen/Hunzezone. Wanneer deze post wordt wegbezuinigd, dan kan de bezuinigingstaakstelling gehaald worden. De bezuiniging is op deze manier nu opgenomen in de grondexploitatie. Voor de toekomst worden enkele mogelijkheden onderzocht om deze bezuiniging eventueel ongedaan te maken:

1. Gelijkijdig bouw- en woonrijprijp maken van fase 2 en 3 Roodehaan. Hierdoor kan een aanbesteding voordeel worden behaald, waardoor volledig of voor een deel de beoogde financiële bezuiniging opgevangen kan worden.
2. Het samenvoegen van de Grondexploitatie Eemspoort met de Grondexploitatie Roodehaan. Het zou een logisch besluit kunnen zijn gezien de uitstraling en ligging van beide terreinen. De marketing van de terreinen kan dan ook gebundeld worden, aangezien ondernemers de beide terreinen als 1 logisch gebied ervaren. Een eventueel positief resultaat vanuit de grondexploitatie Eemspoort zou dan ingezet kunnen worden om de beoogde bezuinigen in de grondexploitatie Roodehaan te compenseren. Hierover zal dan aan de raad een expliciet besluit gevraagd worden.

Voor de begrotingsbehandeling 2015 komen wij terug of en op welke wijze de bezuiniging op de Hunzezone (gedeeltelijk) ongedaan kan worden gemaakt.

Eemspoort

Door een twee jaar langere looptijd (van 2021 naar 2023), aanpassing van het uitgiftetempo en lager begrote grondopbrengsten zijn de reeds zonnige vooruitzichten voor Eemspoort onverminderd gunstig. Het financiële effect van deze aanpassingen is in de grondexploitatie van Eemspoort aanzienlijk milder (145.000 euro) dan in de grondexploitatie Roodehaan. Dit komt vooral omdat de ontwikkeling in Eemspoort al flink op streek is, terwijl deze in Roodehaan nog grotendeels moet starten. Omdat we bij alle projecten de prikkel willen behouden om het beste resultaat (ook financieel) neer te zetten, hebben we ervoor gekozen ook in Eemspoort een taakstelling op te nemen. Dit betekent dat we voor 2020 een bezuiniging van 145.000 euro hebben opgenomen. We verwachten overigens dat we deze bezuiniging al eerder (2015) kunnen realiseren, omdat we aannemen dat het nog aan te leggen fietspad tussen Euvelgunne en Eemspoort (bij van der Esch) goedkoper kan worden gerealiseerd.

Driehoek Peizerweg

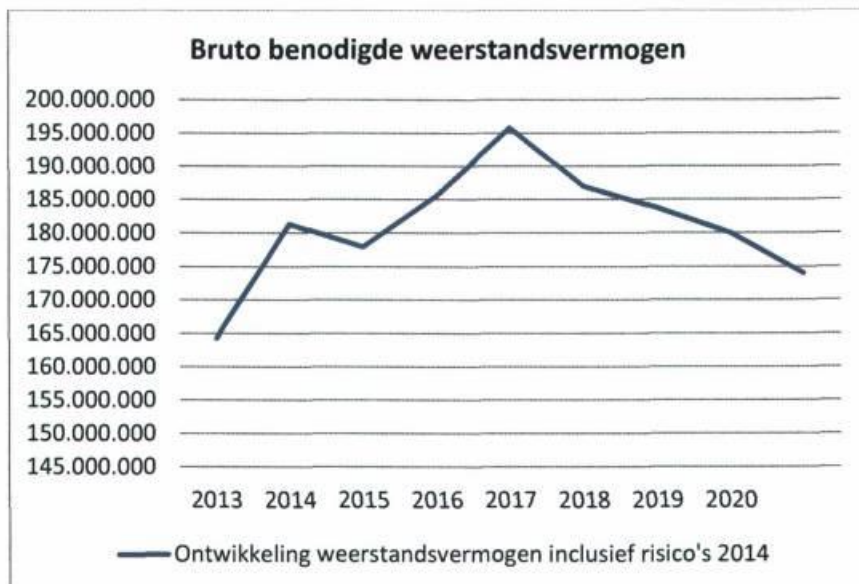
In het totale pallet van achterblijvende uitgifte, het opnemen van een post voor promotie en acquisitie, gewijzigde parameters en extra kosten van een ecologische duiker zou er een tekort ontstaan van 101.000 euro (in 2017). Om dit tekort af te wenden en zodoende een budgettair neutrale grondexploitatie te presenteren, is er een bezuiniging opgevoerd. We denken deze bezuiniging voor een groot deel te kunnen realiseren uit de kostenpost planschade die in de begroting is opgenomen, omdat we de kans daarop steeds geringer inschatten. Een eventueel resterende taakstelling dient te worden gerealiseerd door lagere investeringen en/of hogere opbrengsten.

3.2 Ontwikkeling benodigd weerstandsvermogen

Grondexploitaties bevinden zich in een dynamische omgeving. De nog te realiseren opbrengsten en kosten in de exploitatiebegrotingen zijn grotendeels bepaald op inschattingen, die mede het uiteindelijk verwachte exploitatieresultaat bepalen. Hierbij bestaat het risico dat kosten en opbrengsten zich positief dan wel negatief ten opzichte van de calculatie ontwikkelen. Verder is onbekend in welke mate de effecten van de vraaguitval in de afgelopen jaren door zullen werken. Dat betekent dat we moeten leren omgaan met onzekerheden. Met een grondpositie van in totaal circa 465 miljoen euro (inclusief Meerstad) is het überhaupt onvermijdelijk dat de stad risico's loopt. Onze inzet is steeds om dit geld weer terug te verdienen.

Om de risico's die voortvloeien uit grondexploitaties te kwantificeren, hanteren wij de risicoboxenmethode. Het op basis daarvan berekende benodigde weerstandsvermogen per 31 december 2013 bedroeg 165,4 miljoen euro.

In onze brief van 1 oktober 2014 (volgnummer 4627635) hebben wij een tussenstand gegeven, waaruit blijkt dat de risicobuffer in de toekomst zal gaan toenemen. Voor een deel wordt deze toename veroorzaakt door toegenomen onzekerheden en voor een deel door een toename van de boekwaarde (geïnvesteerde vermogen) van onze projectenportefeuille. In de nieuwe meerjarenprognose daalt het benodigde weerstandsvermogen van circa € 203 miljoen naar circa € 195 miljoen. Deze daling wordt met name veroorzaakt door de afname van het weerstandsvermogen voor de bedrijventerreinen Meerstad. De ontwikkeling van het saldo ziet er als volgt uit.



Figuur 1: Ontwikkeling bruto benodigd weerstandsvermogen

De verwachte omvang van het benodigde weerstandsvermogen per 31 december 2014 bedraagt € 180 - € 183 miljoen. De toename van het weerstandsvermogen wordt met name veroorzaakt door de toename van de boekwaarde van met name de grondexploitatie Meerstad en de toegenomen onzekerheden met betrekking tot de grondopbrengstenstijging waarvoor extra weerstandsvermogen is gevormd. Daarentegen is het benodigde weerstandsvermogen met € 10,3 miljoen (€ 7,5 miljoen netto met afslag) afgenomen, doordat we een voorziening treffen voor de bedrijventerreinen Meerstad. Hiermee is het uitgifterisico aanzienlijk gereduceerd en hoeft er geen extra weerstandsvermogen getroffen te worden voor de resterende bedrijventerreinen in Meerstad.

In de begroting 2015 hebben we voorgesteld het weerstandsvermogen aan te vullen, om eventuele toekomstige nadelen in de grondexploitatie op te kunnen vangen. Rekening houdend met de extra aanvulling van € 14,4 miljoen verwachten we dat het begrote saldo van de reserve grondzaken per 31 december 2015 circa € 37 miljoen bedraagt.

Deze omvang is ook noodzakelijk om eventuele toekomstige tegenvallers uit grondexploitaties te kunnen dekken, waaronder de uitgifte van kavels voor bedrijventerreinen en woningbouw, ontwikkeling van de grondprijzen en een aantal bijzondere risico's zoals de samenwerkingsovereenkomst Oosterhamriktracé en het effect hiervan op de grondexploitatie Oosterhamrikzone.

We hebben in onze brief van 21 november 2013 (RO13.4030896) voorgesteld om de komende tijd meer accent te leggen op het genereren van opbrengsten. Dat doen we door waar mogelijk actief in te spelen op marktinitiatieven en door het faciliteren en stimuleren daarvan. Maar ook door nieuwe perspectieven verder te ontwikkelen. Dat draagt bij aan de verdere verlaging van het risicoprofiel. In de afgelopen periode hebben wij hier stappen in gezet. We komen hierop terug in vervolg van deze brief.

4 Woningmarkt en grondexploitaties

4.1 Ontwikkelingen op de woningmarkt

Sinds het uitbreken van de financiële en economische crisis bevindt de woningmarkt zich in zwaar weer. Door onder andere een laag consumentenvertrouwen, terughoudendheid van banken bij het financieren van woningbouwprojecten, strengere hypotheekregels en een sterk afgenomen investeringscapaciteit van woningcorporaties is de vraag naar en productie van nieuwbouwwoningen sterk gedaald. Als reactie hierop hebben we in regionaal verband afspraken gemaakt over het naar beneden bijstellen van onze woningbouwopgave (naar 600 woningen per jaar, exclusief jongerenhuisvesting). Tegelijkertijd hebben we onze ontwikkelstrategie aangepast aan deze tijd door veel meer uit te gaan van een kleinschaliger en vraag gestuurde aanpak.

In 2012 hebben de gewijzigde kwantitatieve en kwalitatieve uitgangspunten al geresulteerd in een aangepast woningbouwprogramma en een gewijzigd uitgiftetempo, waarbij tevens rekening is gehouden met tegenvallende verkopen op korte termijn. Op basis van aanvullend woningmarktonderzoek in 2013 bleek dat het toekomstperspectief van de woningmarkt in de stad positief is. Naar aanleiding van dit onderzoek was er vorig jaar daarom geen aanleiding om de grondexploitaties fundamenteel aan te passen rond het verwachte uitgiftetempo.

Ook in 2014 laat de woningmarkt verdere tekenen van herstel zien. Het aantal verkopen van nieuwbouwwoningen is ten opzichte van 2013 wel sterk gestegen, maar heeft nog niet het niveau van voor de crisis. De kwantitatieve doelstellingen m.b.t. de woningverkopen zoals in onze grondexploitaties zijn weergegeven gaan we in 2014 ruimschoots halen. De woningmarkt zit weer in de lift en dat is uiteraard een goed teken voor onze grondexploitaties. Wel is het zo dat we ook het afgelopen jaar nog zagen dat in de huidige marktsituatie vooral de relatief goedkope woningen (vrij op naam prijs minder dan € 200.000) goed worden verkocht. Overigens zien we ook op dit vlak, weliswaar voorzichtig, positieve signalen.

We hebben er vertrouwen in dat de woningmarkt ook de komende jaren verder aan zal trekken; de woningbehoefte in Groningen blijft volgens de diverse woningmarktonderzoeken de komende decennia hoog. Wij zien dan ook geen aanleiding om de kwantitatieve en kwalitatieve verwachtingen in onze grondexploitaties aan te passen.

4.2 Highlights per grondexploitatie (woningmarkt)

De highlights voor Meerstad en Reitdiep III en IV zijn opgenomen onder 3.1

CiBoGa

- Het verwachte resultaat van de grondexploitatie blijft budgettair neutraal;
- Binnen de grondexploitatie is het percentage onvoorzien van 0,7% naar 5% gebracht. De middelen die nog stonden gereserveerd voor de tweede ingang van de garage zijn niet meer nodig, omdat de tweede ingang volledig is afgerond en er geen aanvullende kosten meer zijn te verwachten. De resterende middelen zijn aan de post onvoorzien toegevoegd;
- Het Infoversum en 13 woningen aan de Langestraat zijn gerealiseerd;
- De voorbereidende werkzaamheden (start bouw 2015) voor de derde in- en uitrit van de parkeergarage en de bouw van het hotel en 35 beleggerswoningen zijn gestart;
- de RUG en het UMCG hebben besloten om hun Campus College University in samenhang met het Healthy Ageing Centre te realiseren rondom het gemeentelijk monument Bloemsingel 1;
- De onrendabele top van de parkeergarage blijft incidenteel 9,1 miljoen euro. Medio 2015 informeren wij u over hoe de prognose van de opbrengsten (ingroeivariant 1) zich verhoudt tot de daadwerkelijke opbrengsten;
- De belangrijkste risico's blijven de nog verliesgevende exploitatie van de parkeergarage (zie boven) en onzekerheden m.b.t. het uitgiftetempo van gronden voor woningbouw en andere vastgoedontwikkelingen.

Oosterhamrikzone

- Het verwachte resultaat van de grondexploitatie is budgettair neutraal;
- De afspraak met Nijestee over onze gezamenlijke inzet voor het gebied blijft staan; In de begroting van 2013 is voor de B-locatie uitgegaan van de bouw van 20 grondgebonden woningen. De bouwplanuitwerking in 2014 heeft geresulteerd in een bouwplan met 10 grondgebonden woningen (stadsvilla's) en 40 appartementen. De eerste fase hiervan, bestaande uit 6 stadsvilla's en 16 appartementen is in augustus 2014 onder grote belangstelling in de verkoop gegaan;
- Studie naar vervanging Gerrit Krolbrug;
- Diverse grondsanereringen zijn (versneld) aan de orde;
- Op basis van marktontwikkelingen zijn grondprijzen van enkele locaties binnen de kaders van het grondprijzenbeleid bijgesteld;
- Verhuur gemeentelijk vastgoed is kostendekkend. Eerder begrote inkomsten van in totaal 450.000 euro over de gehele looptijd zijn naar 0 bijgesteld.

Eemskanaalzone

- Het verwachte resultaat van de grondexploitatie is budgettair neutraal;
- De werkzaamheden aan het Berlagetracé zijn grotendeels klaar en de werkzaamheden aan het Sontwegtracé zijn in volle gang (Sontbrug 40% klaar).
- Ontwikkelaar Heijmans gaat de 2^e fase van de Kop van Oost (Houtunielocatie) ontwikkelen. De interesse is groot;
- De aannemer met de beste prijs-kwaliteitverhouding heeft het werk voor de Woonschepenhaven gegund gekregen. De verwachting is dat de werkzaamheden rond de zomer van 2015 gereed zijn;
- De ontwikkelaar (AM) van de EKZ NZ Balkgat-locatie heeft aangegeven voorlopig even een pas op de plaats te maken. Dit heeft ook gevolgen qua tijd voor het opstellen van de nieuwe visie;
- De totale grondopbrengsten binnen de (tentatieve) begrotingen van de twee toekomstige woningbouwlocaties Containerterminal en Eemskanaalzone Noordzijde, 1e fase zijn verlaagd. Deze verlaging geeft meer zekerheid en is doorgevoerd om beide woningbouwlocaties opnieuw te presenteren met (maximaal) een budgettair neutraal resultaat.

Europapark, Europapark station en Kempkensberg

- Het resultaat van de grondexploitatie is budgettair neutraal;
- Afgelopen jaar is de aanleg van de hoofdinfrastructuur afgerond;
- Er zijn meerdere bouwinitiatieven waarover we in gesprek zijn met initiatiefnemers;
- voor een gedeelte van het plangebied bieden we de mogelijkheid voor mengvormen van een woon- en kantoorprogramma. Het recente initiatief 'Hete Kolen' combineert precies deze functies in het Europapark;
- De laatste afrekening van het station Europapark moet nog plaatsvinden;
- De gronduitgifteprijsen zoals opgenomen zijn zekerheidshalve verlaagd ten opzichte van de grondexploitatie 2013;
- Uit een markttoets zal moeten blijken of de geprognostiseerde gronduitgifteprijs niet te hoog is;
- Voor de Engelse Kamp (deelplan Kempkensberg) blijft het aantal te realiseren woningen en de fasering een belangrijk aandachtspunt; Het gebiedsconcept parkeren biedt kansen om de parkeercapaciteit in de Euroborg en in het nieuwe stadskantoor optimaal te benutten.

5 Bedrijventerreinen en grondexploitaties

5.1 Ontwikkelingen bedrijventerreinen

Een kwantitatief en kwalitatief goed aanbod aan bedrijventerreinen is een belangrijk middel om bij te dragen aan het vestigingsklimaat in de stad en zo de werkgelegenheid op peil te houden en te bevorderen. Tegelijkertijd brengt een aanbod aan terreinen financiële risico's met zich mee. Om goed te kunnen blijven sturen op programmatische en financiële consequenties, is het van belang de marktvraag goed te blijven monitoren. Dit jaar hebben we daarom aan Bureau STEC gevraagd een actualisatie uit te voeren van de marktsituatie. In onze brief van 1 oktober zijn we nader ingegaan op de bevindingen van STEC en heeft u hun geactualiseerde marktanalyse als bijlage ontvangen.

Kern van het bedoelde rapport is dat tussen 2014 en 2030 een marktvraag is voorzien die ligt tussen de 70 en 85 hectare en over de periode na 2030 geen uitspraak wordt gedaan. Hoewel STEC het realistischer acht om uit te gaan van de onderkant van de bandbreedte dan van de bovenkant ziet STEC wel dat er enkele positieve factoren zijn. Zo is in het eerste kwartaal van 2014 de uitgifte van terreinen groter dan in de 3 jaar daarvoor¹ en zijn er twee sectoren die voor een bijzondere en buitengewone vraag kunnen zorgen, namelijk kennisinstellingen en datacenters.

Op basis van de marktanalyse van STEC én de kansen en ontwikkelingen in de markt kunnen we concluderen dat het huidige actieve aanbod goed aansluit op de te verwachten marktvraag, zowel kwalitatief als kwantitatief. Ook de oost-westverhouding in het aanbod kunnen we op basis van de rapportage handhaven

Op basis van de gegevens over het uitgiftetempo en -volume van bedrijventerreinen in de (herziene) grondexploitaties, kunnen we concluderen dat we met een aanbod van 83 hectare vóór 2030 binnen de door STEC genoemde bandbreedte zitten. Weliswaar aan de bovenkant van de bandbreedte, maar dat vinden we wenselijk vanwege de potentiële (buitengewone) ruimtevraag vanuit de sectoren datacenters en kennisinstellingen.

Werklocatie	Actief voor 2030	Passief voor 2030	Actief Na 2030	Passief Na 2030
Zernike Campus	7			
Eemspoort	8			
Roodehaan	9	18		
Westpoort fase 1	40		17	
Driehoek Peizerweg	1			
Meerstad				64(78)
Totaal	65	18	17	64 (78)
Totaal actief/passief per periode		83		81 (95)
Verwachte marktvraag (STEC)		70-85		Geen uitspraken

Tabel 2: Overzicht marktvraag versus aanbod bedrijventerreinen voor en na 2030

¹ Op Zernike en Eemspoort is in 2014 in totaal circa 5 hectare uitgegeven

Over het toekomstige aanbod (na 2030) doet Stec geen uitspraken. Gezien het volume, dat we (voor deze herzieningsronde) hadden van 17 hectare op Westpoort en 78 hectare op Meerstad (totaal 95 hectare), zagen we wel een risico op overaanbod. Rondom dit risico treffen we een voorziening van in totaal 13 miljoen euro (50% van de bedrijventerreinen) voor de bedrijventerreinen in Meerstad.

In onze brief van 1 oktober hebben wij u geïnformeerd over het treffen van een verliesvoorziening van 4 miljoen euro en een ophoging (4,6 miljoen) van onze reserve. Door het ophogen van de reserve voor de bedrijventerreinen in Meerstad zou deze groeien naar een bedrag van 7,5 miljoen euro. Totaal zou de buffer (voorziening en reserve) daarmee uitkomen op 11,5 miljoen euro.

Mede op basis van de gesprekken met de accountant kiezen we er nu voor om de buffer niet te verdelen over een voorziening en reserve, maar om het in zijn totaliteit onder te brengen in een voorziening, die de negatieve effecten binnen de grondexploitatie van Meerstad opvangt. De benodigde omvang van deze voorziening is berekend op 13 miljoen euro (4 miljoen euro uit brief 1 oktober en 9 miljoen euro aanvullend uit brief 11 november). Ten opzichte van onze brief van 1 oktober is het totale effect daarmee tussen 1,5 miljoen euro negatiever.

Naast deze financiële maatregelen werken we ook met een nieuwe aanpak voor de bedrijventerreinen; de Rode Loper. Een marktgerichte koers, waarbij facilitering van de markt en flexibele uitnodigingsplanologie voorop staan. Dat betekent meer ruimte laten aan de ondernemer en ondersteuning bieden daar waar nodig om zo zijn of haar droom te kunnen verwezenlijken. De Rode Loper heeft afgelopen jaar ook haar vertaling gekregen in het nieuwe grondprijzenbeleid 2014-2018.

5.2 Highlights en aandachtspunten per grondexploitatie (bedrijventerreinen)

Meerstad

- Er is 78 ha uitgeefbaar oppervlak voor bedrijventerreinen;
- De grondexploitatie 2014 houdt er financieel rekening mee dat 50% van het resultaat op de bedrijventerreinen niet gerealiseerd wordt;

Eemspoort

- De grondexploitatie zal in 2023 een positief resultaat opleveren van 5,7 miljoen euro. Dit is uiteraard afhankelijk van enkele variabelen, zoals uitgiftetempo (geprognosticeerd op 1 ha per jaar) en rentestand.
- Nog circa 8 ha is uitgeefbaar binnen de laatste fase (2b, ten zuiden van Olgerweg), van de oorspronkelijke oppervlakte van 66ha;
- Eemspoort is qua ontwikkeling van bedrijvigheid en uitgifte een succes. De uitgifte van de laatste fase verloopt langzamer, vanwege de economische crisis;
- De woon-/werkkavels blijven achter wat betreft verkoop. Inmiddels is de bestemming van deze kavels zodanig bijgesteld dat wonen niet zozeer meer een verplichting is, maar nog wel een mogelijkheid;

- Voor kavels op de laatste fase bestaat momenteel wel interesse bij bedrijven uit diverse sectoren. Het gaat hier over het algemeen over bedrijven die iets kleinere kavels zoeken;
- Daarmee denken we dat het op dit moment niet noodzakelijk is om op Eemspoort een herprofileringsslag te maken. We gaan ervan uit dat we de komende jaren de laatste kavels uit kunnen geven. Hiervoor is ook nog een marketingbudget beschikbaar.

Roodehaan

- Het resultaat van de grondexploitatie is budgettair neutraal;
- Om het budgettair neutrale resultaat te kunnen realiseren is een bezuiniging opgenomen van 3,5 miljoen (in 2025). Concreet leidt deze bezuiniging ertoe dat de investeringen in de Hunzezone vooralsnog in de ijskast worden gezet. Zodra er binnen de grondexploitatie weer mogelijkheden zijn om in de Hunzezone te investeren zullen wij dat doen;
- In totaal is er 27,4 ha grond uitgeefbaar;
- De interesse van voor het terrein is tot nu toe nog beperkt. Dit heeft enerzijds te maken met de nog lopende uitgifte van Eemspoort, maar anderzijds ook met de profilering van het terrein. Hier zal de komende jaren expliciete aandacht aan worden besteed. Ook is hiervoor een bedrag aan marketingmiddelen opgenomen;
- Kansrijke sectoren voor Roodehaan blijven zwaardere milieucategorieën;

Westpoort

- Het resultaat van de grondexploitatie is budgettair neutraal;
- Er is 57,5ha uitgeefbaar oppervlak
- De bouw van het Overheidsdatacentrum (ODC) is gereed, mogelijk volgt nog een nieuwe fase;
- Er lopen diverse gesprekken over gronduitgifte, met name in de sector data-warehousing;
- De nabijheid van de SuikerUnie is een kans om op het gebied van groene energie te groeien. Daarmee is bio-based economy en energie in het algemeen een interessante sector voor de toekomst;

Driehoek Peizerweg

- Het resultaat van de grondexploitatie is budgettair neutraal
- Er is 1,5ha beschikbaar op een terrein in het verlengde van bedrijventerrein Kranenburg;
- De kavels zijn beoogd voor één groter bedrijf en enkele woon- en werkinitiatieven;
- Op dit moment is er nog geen concrete interesse voor de kavels.

Zernike

- Dit jaar presenteren we voor het eerst (een budgettair neutrale) grondexploitatie voor Zernike. Vorig jaar gaven we een stand van zaken over de boekwaarde en presenteerden we een kostenraming voor de jaarschijf 2014, waarin grondwaarde, plankosten, rentelasten, OZB en huuropbrengsten waren verrekend.
- In 2014 is op Zernike (13,6 ha) 5 ha verkocht voor de vestiging van EnTranCe.
- De herziene grondexploitatie 2014 voorziet een uitgifte van 0,5 ha per jaar. Dit leidt tot een verwachte uitgifte van grofweg 7 ha voor 2030. Uit de herziene grondexploitatie blijkt dat we de huidige boekwaarde met deze 7 ha terugverdienen. Over de resterende gronden lopen we derhalve geen financieel risico. Afhankelijk van de ontwikkelingen (vraag vanuit kennisinstellingen) kunnen we wel besluiten meer grond uit te geven. Met andere woorden: financieel gaan we uit van 7 ha, maar programmatisch houden we flexibiliteit.
- Er zijn diverse lopende gesprekken over gronduitgifte, zowel met de aanwezige kennisinstellingen als met enkele bedrijven.

Europapark

Zie toelichting onder 4.2 Europapark

6 Agenda

We zijn voorzichtig positief gestemd over de toekomst. Onze stad groeit en er zijn meerdere projecten in uitvoering die de stad nog mooier maken dan ze nu al is. Voor wat betreft de grote projecten rondom woningbouw en bedrijventerreinen laten de diverse grondexploitaties, met uitzondering van Meerstad, een neutraal of positief beeld zien. Het sterkt ons in de gedachte dat de toekomst onze stad toelicht. En dat is - na enkele jaren van crisis - ook tijd.

De betere vooruitzichten nemen niet weg dat het risicoprofiel op onze projecten (en daarmee het grondbedrijf) aanzienlijk is. Bij de begroting 2015 hebben we dan ook onze reservepositie c.q. het weerstandsvermogen aangevuld en dat zullen we bij de begroting 2016 nogmaals doen. Daarnaast zetten we met het treffen van een verliesvoorziening voor Meerstad wederom een stap in het beheersen van het risicoprofiel.

We zijn ons ervan bewust dat er binnen de diverse plannen uit deze actualisatieronde nog optimalisaties moeten worden gerealiseerd. Ook op dat vlak hebben we er vertrouwen in dat het gaat lukken.

We zien positieve signalen en zullen ook de komende jaren zo slagvaardig als mogelijk blijven inspelen op marktontwikkelingen. We willen immers, binnen marktconforme condities, invulling blijven geven aan de dromen van onze inwoners en bedrijven.

Wel is het zo dat de context verandert waarbinnen de grondexploitatie wordt gevoerd. Met name de wijzigingen in de wettelijke context van grondexploitaties vragen daarbij om aandacht.

De aanstaande omgevingswet werpt op die wijzigingen een eerste schaduw vooruit. Het kostenverhaal wordt naar het zich laat aanzien gewijzigd ten opzichte van de Wro 2008 en op korte termijn vergt de komst van de vennootschapsbelasting diverse beheersmaatregelen op de gemeentelijke grondexploitatie per 1 januari 2016. In 2015 zullen wij u daarover nader informeren.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

A large, stylized handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke.

de burgemeester,
dr. R.L. (Ruud) Vreeman

A smaller, more fluid handwritten signature in black ink, starting with a circular flourish and ending with a long horizontal stroke.

de secretaris,
drs. P.J.L.M. (Peter) Teesink