



Onderwerp Resultaten actualisatie grondexploitaties 2015

Steller Marcel Moerman

De leden van de raad van de gemeente Groningen  
te  
GRONINGEN

Telefoon (050) 367 81 55 Bijlage(n) - Ons kenmerk 5360259

Datum 18-11-2015 Uw brief van Uw kenmerk

Geachte heer, mevrouw,

In onze brief van 14 oktober 2015 met als onderwerp "voortgang actualisatie grondexploitaties" (volgnummer 5285406) 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 daarbij afhankelijk van marktomstandigheden. En hoewel die marktomstandigheden, met name in de toekomst, lastig te voorspellen zijn, zien we positieve ontwikkelingen én schetsen diverse onderzoeken gunstige toekomstscenario's.

We lijken dan ook de crisisjaren voorzichtig achter ons te laten en zien zowel op de woning- als bedrijvenmarkt veel interesse voor de projecten in onze stad. Het betekent niet dat we weer ontwikkelen op het niveau van voor de crisis, maar dat hoeft ook niet. We hebben de ambities de afgelopen jaren immers naar een realistisch niveau bijgesteld en hebben daar een kleinschaliger en meer vraag-gestuurde ontwikkelaanpak aan gekoppeld.

Deze werkwijze, waarbij ook meerdere partijen dan voorheen nodig zijn om tot een transactie te komen, werkt. Weliswaar is daarbij een langere adem nodig dan grofweg 10 jaar geleden, maar we zien dat het zijn vruchten afwerpt. Zo zijn bijvoorbeeld Europapark, Eemskanaalzone en Meerstad de afgelopen jaren flink getransformeerd. Gestaat maken we onze stad nog mooier en leefbaarder dan ze nu al is en investeren we permanent in de regionale centrumfunctie die onze stad vervult op het gebied van wonen, onderwijs, zorg, cultuur, (top)sport en werkgelegenheid.

De financiële vertaling van de gerealiseerde en toekomstige investeringen per individuele grondexploitatie zijn nu bekend en met de accountant doorgenomen. In deze aanbiedingsbrief presenteren we de belangrijkste resultaten en plaatsen deze in het licht van het benodigde weerstandsvermogen. De grondexploitaties zelf zijn als boekje apart bijgevoegd. Per exploitatie vragen we besluitvorming.

## 1. Leeswijzer

In deze brief presenteren wij u, vanwege de veelheid aan informatie die in het actualisatietraject bij u voorligt, zo kort en bondig mogelijk de uitkomsten van de geactualiseerde grondexploitaties. In paragraaf 2 starten we met een algemeen deel met daarin de belangrijkste conclusies en de ontwikkeling van het benodigde weerstandsvermogen. Vervolgens gaan we in paragraaf 3 nader in op de grondexploitaties die samenhangen met de ontwikkelingen op de woningmarkt en ontvouwen we in paragraaf 4 de kerngegevens van de grondexploitaties van onze bedrijventerreinen. We sluiten in paragraaf 5 af met de belangrijkste ontwikkelingen in de (administratieve) wereld (Vpb en BBV) waar de grondexploitaties zich in bewegen.

Onderstaand ligt de focus op de belangrijkste gebieden, waar grondexploitatie wordt verricht. Er zijn ook andere gebieden met grondvoorraad. In de rapportage grondbedrijf 2015 (jaarrekening 2015) wordt een volledige opsomming opgenomen van gebieden met hun geïnvesteerde vermogen en resultaatverwachting.

## 2. Algemeen

### 2.1 De belangrijkste conclusies

Het pakket van de geactualiseerde grondexploitaties bevat de gebieden: Meerstad, Ciboga, Oosterhamrikzone, Eemskanaalzone, Reitdiep fase III en IV, Europapark (inclusief Station en Kempkensberg), Eemspoort (gebundeld met Roodehaan), Westpoort, Zernike en Driehoek Peizerweg. De resultaten (x1000€) in onderstaande tabel zijn op eindwaarde.

Grondexploitatie	Financieel resultaat op eindwaarde (herziening 2015)	Financieel resultaat op eindwaarde (herziening 2014)	*De bedrijventerrein en Eemspoort en Roodehaan zijn samengevoegd. Het vorig jaar gepresenteerde resultaat voor Eemspoort van + 5,671 miljoen euro was op eindwaarde 31-12-2023. Door 14 jaar rente toe te rekenen bedraagt dit resultaat + 9,219 miljoen euro op eindwaarde 31-12-2037. Het daadwerkelijke resultaat (+9.179) is in die zin nagenoeg ongewijzigd en wordt volledig verklaard uit rentetoe rekenen
<b>Woningbouwlocaties</b>			
Meerstad (wonen)	0	-1.500	
Meerstad (bedrijven)	0	-13.000	
Ciboga	-586	0	
Oosterhamrikzone	0	0	
Eemskanaalzone	0	+16	
Reitdiep fase III en IV	0	0	
Europapark	0	0	
<b>Bedrijventerreinen</b>			
Westpoort	0	0	
Zernike	0	+44	
Eemspoort*	+9.179	+5.671	
Roodehaan*	-	0	
Driehoek Peizerweg	0	0	

8-

Tabel 1: Financieel resultaat op eindwaarde van de geactualiseerde grondexploitaties

Uit tabel 1 blijkt dat de resultaten, met uitzondering van Ciboga, budgettair neutraal of positief zijn. De uitkomsten komen daarmee in grote lijn overeen met hetgeen wij u in onze voortgangsbrief van 1 oktober hebben gemeld.



Het neutrale beeld komt onder andere voort uit het structureel oplossen van het knelpunt voor OZB (Gemeentebegroting 2016), maar vooral door het hanteren van voorzichtig positieve uitgangspunten, zoals een jaar langer geen opbrengstindexatie toepassen én het verwerken van een ingroeiperiode in de grondexploitaties.

Project	2015	2016	2017	2018	2019 e.v.	Totaal
Meerstad	40	125	145	238	5.594	6.142
Ciboga	25	37	98	81	358	599
Oosterhamrikzone	49	45	36	47	223	400
Eemskanaalzone					414	414
Reitdiep fase 3&4		35	35	35	235	340
Europapark incl. Kempkensberg		180	180	180	pm	540
<b>Totalen per jaar</b>	<b>114</b>	<b>422</b>	<b>494</b>	<b>581</b>	<b>6.824</b>	<b>8.435</b>

Tabel 2: Planning woningbouw in grondexploitaties

De voorzichtig positieve uitgangspunten sluiten aan bij de huidige tijd van ontwikkelen en (grond)verkopen. De langere adem die bij de huidige marktomstandigheden nodig is, wordt geacommodeerd in onze begrotingen. En dat geldt niet alleen voor de hierboven gepresenteerde tabel voor woningbouwlocaties, want ook bij de verkoop van bedrijventerreinen voor 2015 en 2016 hanteren we een ingroeimodel van grofweg 3,5 in plaats van 5 ha per jaar.

De interesse en intenties van verschillende partijen op de woning- en bedrijvenmarkt moeten de komende jaren echter wel in klinkende munt worden omgezet. Dat is niet vanzelfsprekend, maar we hebben er wel vertrouwen in. We verwachten immers bij een aantal ontwikkelingen dat zelfs nog eind dit jaar of begin volgend jaar de deals worden gesloten. Het ziet ernaar uit dat de "bouwmachine" de komende jaren in onze Stad weer op stoom komt; niet oververhit zoals voor de crisis, maar in een rustig opbouwende cadans.

Uiteraard blijven daarbij diverse aandachtspunten van kracht, zoals het daadwerkelijk realiseren van de aantallen woningen en het behalen van de begrote kavelprijs. Zo zien we in de huidige woningmarkt namelijk dat de vraag naar goedkopere woningen hoog is, terwijl het hogere segment nog wat achterblijft. Of dat zo blijft, zullen we onderzoeken en monitoren. Voor nu vraagt het volledige inzet en creativiteit van ons, zoals in de Oosterhamrikzone waar niet langer 21 (duurdere) stadsvilla's worden gebouwd, maar 12 stadsvilla's met daarbij 32 appartementen op hetzelfde stuk grond. Zo bedienen we de vraag op de markt en realiseren we onze begrote (grond)opbrengsten, waarbij we oog hebben voor onze woningbouwafspraken in regionaal verband.

Al met al bevestigen de resultaten over 2015 op de grondexploitaties ons gevoel dat de marktomstandigheden verbeteren én dat het terugbrengen van de ambitieniveaus van vóór de crisis, in de afgelopen jaren, de juiste keuze was. Het negatieve resultaat van Ciboga is in dit licht dan ook teleurstellend. We hebben echter voorzichtigheidshalve moeten concluderen, dat het begroten van rente-inkomsten uit de lening aan het Infoversum niet langer opportuun is. we treffen daarom een voorziening.

Het negatieve resultaat van 586 duizend euro op eindwaarde, oftewel 388 duizend euro in 2015 leidt tot een nadeel in de gemeenterekening 2015. Bij de rekening zullen we voorstellen het nadeel ten laste van de Reserve Grondzaken te brengen. We doen dat mede, omdat het niet in onze voorzichtige lijn past om het huidige verlies goed te maken via bijvoorbeeld (toekomstige) intensivering of versnelling van de woningbouw. Deze hypotheek op de toekomst nemen we niet, ook al zijn er aanwijzingen dat die mogelijkheden er zijn.

Mogelijkheden die we overigens niet aan ons voorbij zullen laten gaan als ze zich daadwerkelijk voordoen.

Tot slot kan door een voorziening te treffen, het risico uit de berekening van het weerstandsvermogen worden gehaald (het risico is immers voorzien) en neemt het benodigd weerstandsvermogen voor dit specifieke element met hetzelfde bedrag af.

## **2.2 Ontwikkeling benodigd weerstandsvermogen**

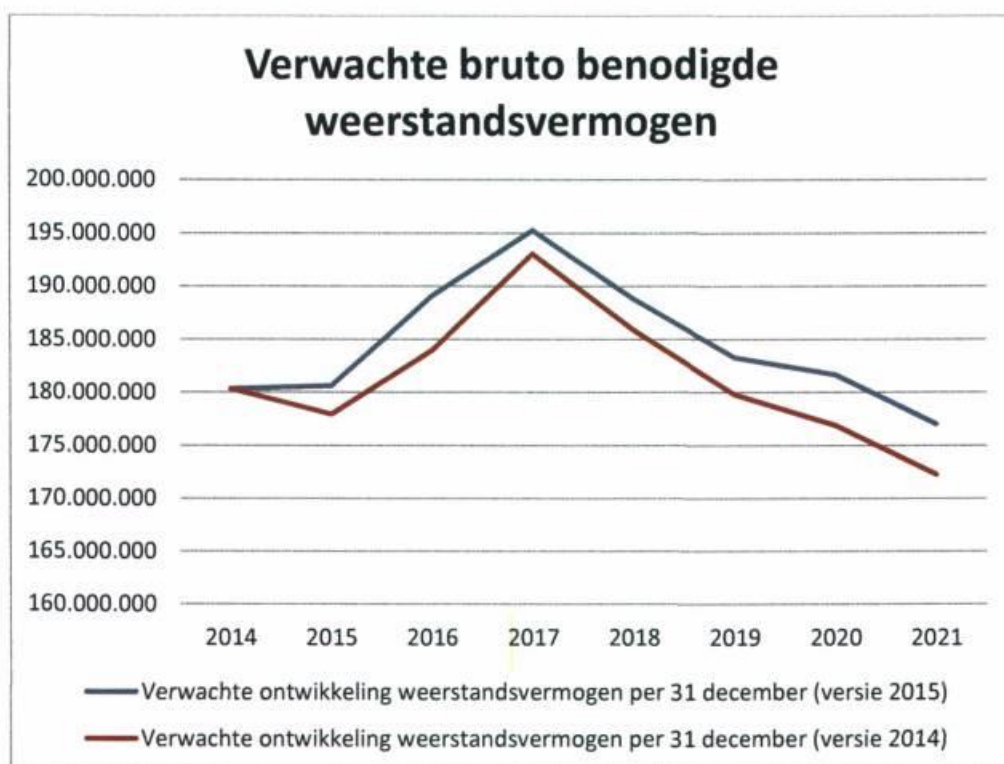
Grondexploitaties bevinden zich in een dynamische omgeving. De nog te realiseren opbrengsten en kosten in de exploitatiebegrotingen zijn grotendeels bepaald op inschattingen, die mede het uiteindelijk verwachte exploitatieresultaat bepalen. Hierbij bestaat het risico dat kosten en opbrengsten zich positief 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 470 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 2014 bedroeg 180,3 miljoen euro. In de nieuwe meerjarenprognose bedraagt de verwachte benodigde omvang van het weerstandsvermogen per 31 december 2015: € 180,6 miljoen (verwachting in 2014 was; € 177,9 miljoen)

Deze omvang is 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.



Het benodigd weerstandsvermogen ontwikkelt zich als volgt:



Figuur 1: Ontwikkeling bruto benodigd weerstandsvermogen

Uit bovenstaande figuur blijkt dat de nu berekende omvang van het verwachte weerstandsvermogen voor de komende jaren op een iets hoger niveau ligt dan we vorig jaar hadden berekend. Het verschil per jaar bedraagt circa 3 tot 7 miljoen euro. De stijging wordt met name veroorzaakt doordat de omvang van de risico's die samenhangen met de verwachte boekwaarde, van onder andere Meerstad, hoger is.

### 3 Woningmarkt en grondexploitatie

#### 3.1 Ontwikkelingen op de woningmarkt

In 2015 heeft de woningmarkt verdere tekenen van herstel laten zien. Het lijkt erop dat we de crisis van de afgelopen jaren voorzichtig achter ons laten. Het is nog niet zo dat het aantal verkopen van nieuwbouwwoningen het niveau heeft van voor de crisis, maar zoals eerder gezegd, hoeft dat ook niet. We hebben immers in de afgelopen (crisis)jaren de regionale doelstellingen naar beneden (600 woningen per jaar, exclusief jongerenhuisvesting) bijgesteld. Met deze bijstelling hebben we ons destijds goed voorbereid op de toekomst, zeker omdat we tegelijkertijd onze ontwikkelstrategie hebben aangepast aan de huidige tijd door veel meer uit te gaan van een kleinschaliger en vraag-gestuurde aanpak.

Net als in de bestaande stad merken we dat er in principe veel vraag is naar woningen in Meerstad. De verkoopcijfers in Meerstad blijven echter nog wat achter, omdat de meest populaire woningen en kavels in de loop van 2015 waren uitverkocht. Doordat nu de voorverkoop voor Tersluis (het gebied bij de sluis) met in totaal 120 woningen en kavels is gestart, hebben we in alle segmenten weer volop aanbod.

We gaan ervan uit dat de stijgende lijn, in zowel aantal als prijs van de woningen, zich ook volgend jaar doorzet. En dat zal ook moeten, want in onze grondexploitatie wordt er van uitgegaan dat de economie en de woningmarkt zich de komende jaren langzaam maar zeker verder zullen herstellen. In het meerjarenprogramma Wonen 2015, dat gelijktijdig ter besluitvorming aan u voorligt, zoomen we nader in op de situatie op de woningmarkt en de prognoses voor de toekomst.



### 3.2 Highlights per grondexploitatie (woningbouwlocaties)

#### Meerstad

- Het verwachte resultaat van de grondexploitatie is budgettair neutraal;
- In tegenstelling tot eerdere jaren zijn slechts beperkte beleidsmatige wijzigingen doorgevoerd;
- De fasering van de woningbouwproductie 2015-2016 is aangepast; Door het later in de markt brengen van nieuwe producten, is er circa een half jaar vertraging in de verkopen opgetreden. De fasering van woningverkopen voor 2015 en 2016 zijn daarop aangepast. Het licht negatieve effect daarvan kan binnen de grondexploitatie opgenomen voorziening voor eventueel tegenvallende of fluctuerende verkopen opgevangen worden;
- Het nieuwe plandeel Tersluis is verwerkt; actuele (lagere) grondwaarden zijn afgestemd op de uitwerking van het plandeel. De lagere grondwaarden worden gecompenseerd door bijbehorende lagere investeringen in de openbare ruimte.

#### Ciboga

- Het resultaat van de grondexploitatie op contante waarde (nu) is 388 duizend euro negatief; de oorzaak hiervan ligt in het niet langer begroten van rente-inkomsten uit de Infoversum-lening;
- De naamsbekendheid en het imago van Ciboga / Ebbingekwartier nemen door “place-making”, zoals Open Lab en evenementen op het terrein toe.
- De ontwikkelingen rondom de woningbouw zijn positief. De verbeterde woningmarkt geeft zelfs aanleiding om te versnellen;
- De bouw van het Studenthotel vordert gestaag;
- De werkzaamheden voor de derde in- en uitrit van de parkeergarage zijn in 2015 afgerond; de opening van de derde inrit vindt plaats als de werkzaamheden aan het Boterdiep, die ook zienderogen vorderen, zijn afgerond;
- de RUG en het UMCG werken het idee voor de Campus College University in samenhang met het Healthy Ageing Centre verder uit;
- De parkeerinkomsten van de Boterdiepgarage staan onder druk. De onrendabele top van de parkeergarage blijft incidenteel 9,1 miljoen euro. Medio 2016 informeren wij u over hoe de prognose van de opbrengsten (ingroeivariant 1) zich verhoudt tot de daadwerkelijke opbrengsten;
- De plankosten zijn mede door de inspanningen rondom “place-making” hoger dan bij andere projecten. In de grondexploitatie zijn de plankosten dit jaar (terughoudend) verhoogd.

#### Oosterhamrikzone

- Het verwachte resultaat van de grondexploitatie is budgettair neutraal;
- De afspraak met Nijestee over onze gezamenlijke inzet voor het gebied blijft staan; verschil ten opzichte van de begroting 2014 is dat in de begroting 2015 de begrote opbrengsten niet op voorhand, maar in het jaar van daadwerkelijke gronduitgifte zijn begroot. Door het toepassen van rentevergoeding gebeurt dit kostenneutraal;
- Woningbouwprogramma A-locatie is vastgesteld op 18 stadsvilla's;
- De eerste fase van woningbouw op de B-locatie is medio 2015 in uitvoering genomen. In deze fase worden 6 stadsvilla's en 16 appartementen gebouwd. De woningen in de 2e fase, die eveneens 6 stadsvilla's en 16 appartementen omvat, zijn in augustus 2015, onder grote belangstelling, in de verkoop gegaan;
- Op de C-locatie, aan de zuidzijde van de Antillenstraat, zijn in de eerste helft van 2015 ondergrondse tanks verwijderd en asbesthoudende opstallen (garageboxen) gesloopt;
- Medio 2015 is een bodemsanering in uitvoering genomen op het terrein Ulgersmaweg 28 (voorheen Simmeren);
- De sloop en asbestsanering van het Alfa Lavalcomplex is in het voorjaar van 2015 aanbesteed. De uitvoering loopt door tot in 2016;
- Naar de bereikbaarheid (o.a. vervanging Gerrit Krolbrug) van de Oosterhamrikzone wordt onderzoek verricht.



### **Eemskanaalzone**

- Het verwachte resultaat van de grondexploitatie is budgettair neutraal;
- De werkzaamheden aan het Berlagetracé zijn grotendeels klaar, de werkzaamheden aan het Sontwegtracé zijn in een vergevorderd stadium. Zo is de Sontbrug 19 augustus geopend;
- Ontwikkelaar Heijmans ontwikkelt de 2<sup>e</sup> fase van de Kop van Oost (Houtunielocatie). De interesse is groot;
- In de Woonschepenhaven wordt groot onderhoud aan de steigers uitgevoerd waardoor het comfort voor de gebruikers toeneemt en de levensduur van de steigers verlengd wordt. Ook worden de nutsleidingen en de openbare verlichting vernieuwd en worden de woonboten aangesloten op het aan te brengen riool. Daarnaast worden de wegen en parkeerplaatsen opnieuw aangebracht en wordt de afsluitdeur tussen Eemskanaal en Woonschepenhaven vernieuwd;
- In het kader van de gebiedsvisie EKZ (boulevard) wordt onderzocht hoe en waar een fietsvoetgangersoversteek (brug) kan komen tussen Sontplein e.o. en de binnenstad;
- Voor de aanleg van P+R Meerstad nabij de aansluiting Driebond, direct ten oosten van de Oostelijke Ringweg, is in 2015 de planontwikkeling verder gevorderd. De aanvraag om deze investering te financieren vanuit RSP-middelen is eind oktober ingediend bij de Provincie Groningen.

### **Reitdiep fase III en IV**

- Het verwachte resultaat van de grondexploitatie is budgettair neutraal;
- De uitwerking van het bestemmingsplan is nagenoeg afgerond;
- De aanbestedingsprocedure voor het bouwrijpmaken van fase 4 is eind november gestart. De gunning van het werk wordt februari 2016 verwacht. Het is de insteek om het eerste deel rond mei 2016 bouwrijp op te leveren;
- De projectmatige woningen (Rotij) gaan naar verwachting begin 2016 in de verkoop;
- De verkoop van 32 particuliere kavels is onder grote belangstelling op 8 oktober (middels loting) van start gegaan;
- Voor de scholen de Meander en de Aquamarijn is in fase 3 een terrein beschikbaar gesteld, waarop de bouw van circa 10 tijdelijke leslokalen is gestart;
- Voor de aanleg van P+R Reitdiep heeft de Provincie Groningen, conform aanvraag, een beschikking van bijna 4,2 miljoen euro afgegeven om de investering te financieren vanuit RSP-middelen. De aanleg start medio volgend jaar en ook de oplevering is nog in 2016 voorzien;
- Met betrekking tot de Groene Enclave (plantsoen/wijkpark) is de situatie ten opzichte van vorig jaar niet wezenlijk veranderd. De gesprekken over een verwerving hebben tot dusver nog geen concrete resultaten opgeleverd.

### **Europapark, Europapark station en Kempkensberg**

- Het resultaat van de grondexploitatie is budgettair neutraal;
- De realisatie van de hoofdinfrastructuur (met name het Station) heeft een aanzuigende werking op initiatieven in het gebied;
- Er zijn meerdere bouwinitiatieven, zowel op woon/zorg- als sportgebied, waarover we in gesprek zijn met meerdere initiatiefnemers;
- De vraag naar kantoorruimte is op dit moment nog beperkt, maar in de grondexploitatie is voor de te realiseren 35.000 m<sup>2</sup> een tijdspanne van 15 jaar opgenomen;
- De gronduitgifteprijsen zijn zekerheidshalve, evenals vorig jaar, verder verlaagd;
- Voor de Engelse Kamp(deelplan Kempkensberg) blijven het aantal te realiseren woningen, de fasering en de grondprijs belangrijke aandachtspunten;
- Het gebiedsconcept parkeren biedt kansen om de parkeercapaciteit in de Euroborg en in het nieuwe stadskantoor optimaal te benutten.

## **4 Bedrijventerreinen en grondexploitaties**

### **4.1 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.

Met onze voorraad van 82 hectare tot 2030 (zie bijlage herziening bedrijventerreinen) zitten we binnen de bandbreedte van 70 tot 85 hectare die vorig jaar door bureau STEC als verwachte marktvrage is neergelegd. We zitten weliswaar aan de bovenkant van de bandbreedte, maar vinden dat wenselijk, omdat twee sectoren, die voor een bijzondere en buitengewone vrage kunnen zorgen, hun pijlen op onze stad hebben gericht. Namelijk kennisinstellingen en datacenters.

Voor het toekomstige aanbod (na 2030) hebben we vorig jaar voor de bedrijventerreinen in Meerstad, vanwege een risico op overaanbod, een voorziening getroffen én daarmee ook de voorraad in de verdere toekomst in balans gebracht.

Gezien de positieve gesprekken met diverse geïnteresseerde partijen én de kansen en ontwikkelingen in de markt concluderen we dat het huidige actieve aanbod goed aansluit op de te verwachten marktvrage, zowel kwalitatief als kwantitatief. Ook de oost- westverhouding in het aanbod is in balans. Volgend jaar laten we onze conclusies staven door een fundamenteel onderzoek uit te laten voeren naar de marktvrage voor bedrijventerreinen in de toekomst.

Tot slot blijven we in onze acquisitie een marktgerichte koers voeren, waarbij facilitering van de markt en flexibele uitnodigingsplanologie (Rode Loper) voorop staan. We laten daarbij meer ruimte aan de ondernemer en bieden ondersteuning om de ondernemer zijn of haar droom te kunnen verwezenlijken.

### **4.2 Highlights en aandachtspunten per grondexploitatie (bedrijventerreinen)**

#### **Meerstad**

- Er is 64 ha uitgeefbaar oppervlak voor bedrijventerreinen;
- De grondexploitatie 2015 houdt er, net als in 2014, financieel rekening mee dat 50% van het resultaat op de bedrijventerreinen niet gerealiseerd wordt;

#### **Westpoort**

- Het resultaat van de grondexploitatie is budgettair neutraal;
- Er is 58ha uitgeefbaar oppervlak, waarvan 33ha vóór en 25 ha ná 2030 is geprognostiseerd;
- Er lopen diverse gesprekken over gronduitgifte, met name in de sector data-warehousing;
- We zijn momenteel in een afrondende fase van verkoop van 6,1 hectare (zie grondexploitatie voor nadere informatie);
- 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;



### **Zernike**

- Het resultaat van de grondexploitatie is budgettair neutraal;
- De combinatie van hoogwaardige kennisinstellingen en bedrijvigheid is succesvol en werkt als een magneet op andere investeerders;
- Zo heeft de verkoop van 5 ha vorig jaar, voor de vestiging van EnTranCe, geresulteerd in veel interesse bij andere partijen.
- Er zijn diverse gesprekken over gronduitgifte, zowel met de aanwezige kennisinstellingen als met enkele bedrijven (energie-gerelateerd én facilitair);
- Zoals vorig jaar aangegeven kunnen we afhankelijk van de ontwikkelingen (vraag vanuit kennisinstellingen) besluiten meer grond (6 ha is nu passief) uitgeven dan de huidige 7 ha die nu in de grondexploitatie is opgenomen. Met andere woorden: financieel gaan we uit van 7 ha, maar programmatisch houden we flexibiliteit;

### **Eemspoort (samengevoegd met Roodehaan)**

- De grondexploitaties Eemspoort en Roodehaan zijn samengevoegd, omdat beide terreinen in elkaars verlengde liggen en het de verwachting is dat met de afronding van de verkoop in Eemspoort, de verkoop in Roodehaan wordt opgepakt
- De grondexploitatie Eemspoort loopt na samenvoeging met Roodehaan niet langer tot 2024, maar tot 2038 en heeft op die datum (31-12-2037) een verwacht positief resultaat van 9,2 miljoen euro;
- In de samengevoegde grondexploitatie Eemspoort is nog circa 35 ha uit te geven, waarvan 8ha uit het oorspronkelijke Eemspoort en 27ha uit het oorspronkelijke Roodehaan;
- Er is serieuze interesse voor grofweg 2 ha, in 2015 is 1500m<sup>2</sup> verkocht;
- Het oorspronkelijke Eemspoort(deel) van de gecombineerde grondexploitatie is qua ontwikkeling van bedrijvigheid en uitgifte een succes;
- Het oorspronkelijke Roodehaan(deel) is minder succesvol. We hebben er vertrouwen in dat Roodehaan in de toekomst kan meeliften op het succes van Eemspoort (nu ook qua naamstelling), maar kijken ook na samenvoeging of ontwikkeling van de oorspronkelijke fases 2 en 3 van Roodehaan (nog niet bouwrijp) opportuun is;
- De vorig jaar opgenomen taakstelling van 3,5 miljoen euro in 2025 (vanuit de oorspronkelijke grondexploitatie Roodehaan) is ook in de samengevoegde grondexploitatie verwerkt. Rondom deze taakstelling hebben in 2015 geen verdere ontwikkelingen plaatsgevonden. De taakstelling wordt in 2016 nader bekeken in het licht van programmatische ontwikkelingen van de oorspronkelijke fases 2 en 3 van Roodehaan.

### **Driehoek Peizerweg**

- Het resultaat van de grondexploitatie is budgettair neutraal;
- Er is 1,5ha beschikbaar (nog niet bouwrijp) 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;
- Tijdelijk gebruik van het terrein tijdens de ombouw van de Zuidelijke Ringweg is een reële optie.

### **Europapark**

Zie toelichting onder 3.2 Europapark

## **5 Ontwikkelingen BBV en Vennootschapsbelasting (Vpb)**

In deze paragraaf willen wij de ontwikkeling op de wijzigingen in het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) en de Vennootschapsbelasting (Vpb) nader toelichten. Allereerst volgt het Besluit Begroting en Verantwoording en daarna de Vennootschapsbelasting.

### **Wijziging Besluit Begroting en Verantwoording (BBV)**

De commissie BBV heeft in het "Rapport Grondexploitaties" d.d. 10 juli 2015, het voornemen tot herziening van verslaggevingsregels grondexploitaties in het BBV met ingang van 1 januari 2016, nader toegelicht. De voorgestelde wijzigingen hebben betrekking op zowel de grondexploitaties als ook de niet in exploitatie genomen gronden (NIEGG). Met deze wijzigingen beoogt de commissie meer transparantie, eenduidigheid en een vermindering van de administratieve lasten.

De aanleiding voor de voorstellen is een aantal ontwikkelingen op het gebied van de grondexploitaties:

- de forse afboekingen van gemeenten op grondposities in de afgelopen jaren;
- de aanbevelingen uit het rapport Vernieuwing BBV over transparantie en vergelijkbaarheid;
- de aankomende Omgevingswet; en
- de aankomende vennootschapsbelastingplicht voor gemeenten (Vpb).

In de managementsamenvatting erkent de commissie dat de voorgenomen maatregelen gevolgen kunnen hebben voor de begroting 2016 en verder.

De wijziging voor de grondexploitaties respectievelijk (nog) niet in exploitatie genomen gronden staan op de volgende pagina benoemd.



### *Grondexploitaties*

1. De richttermijn voor grondexploitaties is maximaal 10 jaar. Afwijken kan bij raadsbesluit. Een verplichte maatregel is dat geen indexering meer mag worden toegepast voor opbrengsten na 10 jaar;
2. De rente die wordt toegerekend aan grondexploitaties moet worden gebaseerd op de werkelijk betaalde rente over het vreemd vermogen. De disconteringsvoet moet gelijk gesteld worden aan de toegerekende rente;
3. Bij de kostentoerekening aan de grondexploitaties binnen het BBV wordt het verplicht aan te sluiten op de kostenverhaalsmogelijkheden zoals benoemd in de Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) inclusief of exclusief aftopping;
4. De voorgenomen wijzigingen gaan per 1 januari 2016 en hebben geen effect op de waardering van de grondexploitaties en de vermogenspositie van de gemeente ultimo 2015.

### *Niet in exploitatie genomen gronden*

1. Afschaffen van de categorie “niet in exploitatie genomen gronden”. Zolang gronden nog niet zijn te kwalificeren als bouwgrond in exploitatie (BIE) gaan ze vallen onder de categorie ‘Materiële vaste activa (MVA) – Strategische gronden’;
2. Toerekening van rente en andere kosten is niet langer toegestaan voor gronden die (nog) niet in exploitatie zijn genomen;
3. De waardering van de strategische gronden is de verkrijgingsprijs of de duurzaam lagere marktwaarde. Dit is conform de bestaande grondslagen voor gronden en terreinen onder de MVA;
4. De huidige NIEGG worden omgezet tegen de boekwaarde per 1 januari 2016 zonder afwaardering. Deze overgangsregeling heeft een looptijd van 4 jaar. Uiterlijk 31 december 2019 zal een toets moeten plaatsvinden op de marktwaarde van deze gronden tegen de geldende bestemming. Indien hierbij een duurzame waardevermindering wordt vastgesteld zal dit uiterlijk 31 december 2019 tot een afwaardering van deze gronden moeten leiden. Gronden die worden aangekocht vanaf 1 januari 2016 moeten worden gewaardeerd volgens de nieuwe waarderingsregels.

De potentiële financiële impact van de wijzigingen voor met name de grondexploitaties zijn voor ons groot. In de afgelopen periode hebben wij een verkenning uitgevoerd op het effect van de wijzigingen en mogelijke oplossingsrichtingen. Daarnaast hebben we in VNG verband overlegd met de commissie BBV over de gevolgen van deze wijzigingen en eventuele aanpassingen. In de komende periode zal de commissie zich opnieuw buigen over de voorstellen en naar verwachting in december 2015-januari 2016 met een definitieve versie komen. Na vaststelling van de nieuwe regels zullen wij u informeren over de inhoudelijke en financiële consequenties.



### ***Vennootschapsbelasting***

Op 26 mei 2015 heeft de Eerste Kamer een wet aangenomen, die ervoor zorgt, dat per 1 januari 2016 vennootschapsbelasting (Vpb) wordt ingevoerd bij overheidsbedrijven. Met de invoering van deze wet wordt de vervolmaking van een level-playing-field tussen markt en overheid nagestreefd.

Kern van de wetgeving is dat ondernemersactiviteiten van overheden in de belastingheffing worden betrokken vanaf 1 januari 2016. Bij gebiedsontwikkeling met grondexploitaties opereert de gemeente als een ondernemer in privaatrechtelijke zin. Vandaar dat de invoering van de Vpb ook betrekking heeft op de grondexploitaties.

Hierbij geldt, op basis van de huidige inzichten, dat Meerstad (BV/CV) en de overige grondexploitaties van de gemeente worden gezien als twee verschillende fiscale grondbedrijven. Beide organisaties hebben immers een eigen projectteam én aansturing en zijn in die zin verschillende entiteiten. De eerste (pro-forma) uitkomsten voor beide entiteiten zijn eveneens verschillend.

### ***Belastingplicht***

De belastingplicht wordt vastgesteld met behulp van de ondernemingstoets. Deze toets kijkt naar het resultaat (saldo) van de diverse grondexploitaties, waarop rentekosten, indexeringsdotaties uit reserves en voorzieningen én “grondbedrijf vreemde activiteiten” in mindering zijn gebracht. Indien het saldo negatief is, is er geen belastingplicht. Is het saldo positief is er wel een belastingplicht.

Uit een voorlopige berekening blijkt voor de grondexploitaties binnen de gemeentelijke organisatie dat het saldo van de toets negatief is, oftewel er is geen belastingplicht. Voor Meerstad is de uitkomst positief, waardoor de grondexploitatie Meerstad door de ondernemingspoort gaat en daarmee belastingplichtig is.

### ***Belastinglast***

Voor het bepalen van de belastinglast is de fiscale regelgeving van toepassing. Een belangrijk element bij de bepaling van de omvang van de belastinglast is de fiscale openingsbalans. Uitgangspunt van de fiscale openingsbalans is de waarde van de grondexploitaties en het grondbezit in het economisch verkeer per 1 januari 2016. Gemaakte kosten en gerealiseerde opbrengsten uit het verleden spelen hierbij (vooralsnog) geen rol.

De fiscale pro forma doorrekeningen geven het beeld dat de invoering van de Vpb een behoorlijke impact kan hebben op de grondexploitatie Meerstad. Deze doorrekeningen zijn gebaseerd op de huidige bekend zijnde gegevens en de wijze waarop opbrengsten en kosten op dit moment worden gepresenteerd in de grondexploitaties. Bij de bepaling én toerekening spelen een tweetal specifieke onderwerpen een rol, te weten de parameters en de (mate van) aanwezigheid van bovenwijkse voorzieningen.

### ***Parameters***

In onze brief d.d. 14 oktober 2015 (nummer 5285406) zijn de parameters weergegeven zoals die in de grondexploitaties worden gehanteerd. Deze parameters zijn puntschattingen, waarbij een zeer voorzichtige inschatting is gehanteerd met het oog op de waardering van de grondexploitaties voor verslaggevingsdoeleinden. In werkelijkheid zijn de parameters echter geen puntschattingen, maar bewegen ze zich binnen een bepaalde bandbreedte. Bij het opstellen van de openingsbalans kunnen dan ook andere parameters worden gehanteerd dan die zijn gebruikt bij deze herzieningsronde van de grondexploitaties. Immers het uitgangspunt van voorzichtigheid past in het kader van de fiscaliteit minder goed dan het uitgangspunt van “goed ondernemerschap”.



Bandbreedte parameters 2015-2019		
Gebied	Projecten Gemeente Groningen	Meerstad
Jaar	2015-2019	2015-2019
Kostenindex	0% - 3%	0% - 3%
Opbrengstindex	0% - 2,5%	0% - 2,5%
Rente <5jaar	Betaalde rente VV -3,5%	N.v.t.
Rente >5 jaar	Betaalde rente VV-3,5%	Betaalde rente - 3,75%

Tabel 3: Parameters 2015-2019 rondom kosten, opbrengsten en rente

*Bovenwijkse voorzieningen*

Op 17 december 2014 heeft u een besluit genomen over de “activering van bovenwijkse voorzieningen” uit grondexploitaties 2014 (nummer 4684226). Met dit besluit worden investeringen in voorzieningen met een bovenwijks karakter en algemeen nut, zoals wegen, pleinen, bruggen en OV-infrastructuur geactiveerd en jaarlijks afgeschreven.

Bij de uitwerking van het besluit om investeringen te activeren zijn de volgende drie categorieën gehanteerd;

1. maatschappelijk nut > grondexploitatie nut (100%);
2. maatschappelijk nut is gelijk aan grondexploitatie nut (50%);
3. maatschappelijk nut < grondexploitatie nut (0%).

Deze categorieën en toerekeningspercentages zijn uitsluitend zodanig gedefinieerd om de activering inzichtelijk en transparant te houden én zijn puntschattingen binnen een bepaalde bandbreedte waarin de toerekening plaats kan vinden. Bij daadwerkelijke toerekening binnen een bepaald kader of met een bepaald doel kan dan ook een afwijkend percentage worden toegepast.

*Verdere uitwerking Vpb en grondexploitatie Meerstad*

De verwachting is dat de grondexploitatie Meerstad belastingplichtig wordt voor de Vpb. Een verwachting die onze bijzondere aandacht heeft en mogelijk om aparte besluitvorming vraagt.

Met vriendelijke groet,  
burgemeester en wethouders van Groningen,



de burgemeester,  
Peter den Oudsten



de secretaris,  
Peter Teesink