

Onderwerp Resultaten herziening grondexploitaties

Steller Thea Hoefnagel

De leden van de raad van de gemeente Groningen  
te  
GRONINGEN

Telefoon (050) 3678374 Bijlage(n) - 1

Ons kenmerk RO13.4030896

Datum **2 1 NOV 2013** Uw brief -

Uw kenmerk -

Geachte heer, mevrouw,

In deze aanbiedingsbrief presenteren we de belangrijkste resultaten van de herziening van een aantal grote grondexploitaties. De grondexploitaties zelf zijn als boekje apart bijgevoegd, per exploitatie vragen we besluitvorming. In deze brief benaderen we de exploitaties vanuit hun programmatische samenhang. Daarbij plaatsen we de herzieningen tegen de ontwikkelingen binnen de programma's en het benodigde weerstandsvermogen.

## **1 Inleiding**

De economische crisis is nog niet voorbij. Ondanks een aantal voorzichtige lichtpuntjes, zoals bijvoorbeeld de toename van het aantal transactie op de bestaande woningmarkt en een toename van het aantal acquisitiegesprekken, blijft de vraag naar nieuwe woningen, kantoren, winkels en bedrijventerreinen laag. Vorig jaar leidden de herzieningen tot een negatief resultaat van 69 miljoen euro. En ook de twee jaren daarvoor waren forse ingrepen nodig. Gezien de onzekere economische omstandigheden is toen besloten om een stuurgroep grondexploitaties in te stellen met daarin de wethouder Economische Zaken en de wethouder Grondzaken. Dit jaar lijken we de zaken weer onder controle te hebben.

Op basis van de huidige herzieningen kunnen we concluderen dat het aantal aanpassing beperkt is. Deze aanpassingen hebben specifiek betrekking op de grondexploitatie Oosterhamrikzone en CiBoGa. In deze brief zullen als vervolg op onze brief van 16 augustus (RO13.3807684) ingaan op de ontwikkeling van de bijzondere risico's ten aanzien van de grondexploitatie Oosterhamrikzone en CiBoGa. Tenslotte blijft Meerstad over. Ondanks een sluitende grondexploitatie blijft deze grondexploitatie kwetsbaar. Wij wenden daarom het aanbestedingsvoordeel van de Sontbrug aan om de bijdrage van Meerstad met € 9 miljoen te verlagen (van € 30 miljoen naar € 21 miljoen).

### **1.1 Omgaan met onzekerheden**

In het raadsvoorstel 'Meerjaren Uitvoeringsprogramma Structuurvisie (MUST) 2011-2014' (GR10.2487298, vastgesteld door uw raad op 26 januari 2011) staat hoe we deze problemen in Groningen het hoofd willen bieden. U hebt toen gekozen voor een aanpak in drie stappen om de financiële gevolgen van de crisis zoveel mogelijk te beperken en beheersbaar te houden:

1. We analyseren al dan niet in regioverband de vraag naar woningen, bedrijventerreinen en kantoren, op basis daarvan komen we tot een (her)prioritering en sanering van het aanbod;
2. Onze grond en grote grondexploitaties krijgen regelmatig een kritische herwaardering;
3. De programma'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.

De risico's die wij lopen zijn in kaart gebracht met de zgn. boxenmethode en staan vermeld in de rapportage Grondbedrijf. Daarmee is de bandbreedte van risico's bekend. We kiezen er voor pas af te boeken als uit herziening van een grondexploitatie of herwaardering van de grond blijkt dat dit noodzakelijk is. Zo komen we per exploitatie tot beargumenteerde keuzes, blijft de hele operatie voor uw raad transparant, terwijl toch de prikkel om te proberen 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.

Deze aanpak van omgaan met de onzekere economische omstandigheden is onder meer herbevestigd in onze brief aan uw raad d.d. 14 december 2012 (RO12.3344122) en waarin tevens is gerapporteerd over de resultaten van de herziening grondexploitaties 2012. Sinds december 2012 is onder meer voortgang geboekt op de volgende punten.

- Om zicht te krijgen op de toekomstige kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte is in 2013 een woningmarktonderzoek uitgevoerd. Op basis van dit onderzoek wordt geadviseerd om voor de kwantitatieve woningbehoefte voor Groningen in de periode 2013-2023 uit te gaan van een programma van afgerond 5.700 woningen (exclusief 3.900 jongereneenheden), dus ongeveer 570 woningen per jaar. Dit aantal ligt heel dichtbij de 600 wooneenheden die in regionaal verband zijn afgesproken (RO12.3000918).
- Voor de bedrijventerreinen zijn we met een nieuwe visie bezig voor onze werklocaties. In de raadscommissie Werk&Inkomen van 20 november heeft u deze als discussienota besproken, met als titel "De Rode Loper". Zoals aangekondigd in onze brief van 16 augustus (RO13.3807687) zijn de effecten hiervan nog niet meegenomen in de herzieningen 2013. Wel is in de grondexploitatie voor Westpoort een reservering opgenomen.

### **1.3 Leeswijzer**

In deze brief schetsen wij de onderlinge samenhang tussen de herziene grondexploitaties vanuit de actuele en verwachte ontwikkelingen rond de woningmarkt en bedrijventerreinen. We starten met een algemeen deel met daarin ook de conclusies. Vervolgens gaan we in paragraaf 3 nader in op de woningmarkt in relatie tot de grondexploitaties. Daarna volgen in paragraaf 4 de bedrijventerreinen en de daaraan gerelateerde grondexploitaties. We sluiten af met een perspectief in de vorm van een agenda voor 2014 en verder. De herziene grondexploitaties ontvangt u apart en vragen elk afzonderlijk besluitvorming van uw raad. Daarnaast ontvangt uw Raad apart de Sleutelrapportage II, die een activiteitenoverzicht geeft van de grootste grondexploitaties over de periode april-oktober.

In deze herziening is de grondexploitatie Grote Markt Oostwand niet meegenomen. Wij verwachten met u de herziene grondexploitatie Grote Markt in samenhang met de update van het Programma van Eisen Groninger Forum in januari met u te bespreken. (BD.13.4007945). Verder is het programma van de grondexploitatie Grote Markt Oostwand gericht op detailhandel en leisure. Omdat er geen samenhang is met de ontwikkeling van de woningmarkt en bedrijventerreinen wordt de grondexploitatie Grote Markt apart besproken.

## **2 Algemeen**

Het pakket herzieningen bevat de volgende grondexploitaties: Meerstad, CiBoGa, Oosterhamrikzone, Eemskanaalzone, Reitdiep fase III en IV, Kempkensberg, Europapark, Eemspoort, Roodehaan, Westpoort, Zernike en Driehoek Peizerweg. Per exploitatie wordt de ontwikkelingen nader toegelicht. De herziening van de grondexploitaties Grote Markt Oostzijde en van de diverse wijkvernieuwingsprojecten volgen een afzonderlijk besluitvormingstraject. Zij hebben een ander ritme in de tijd en worden afzonderlijk voorgelegd aan uw raad.

## 2.1 Resultaten herziening grondexploitaties samengevat

De resultaten van de betrokken herziening zijn samengevat in de tabel op de volgende bladzijde.

Omschrijving 2)	Eindresultaat 2013 positief	Eindresultaat 2013 (negatief)	Eindresultaat 2012*
CiBoGa ** 1)	+1	-	-
Oosterhamrikzone**	-	-436	-
Kempkensberg**	-	-	-
Reitdiep fase III en IV	+1.873	-	+1.873
Eemskanaalzone**	-	-	-
Meerstad	-	-	-25.000
Totaal			
Eemspoort	+5.640	-	+5.640
Zernike**	-	-	-
Westpoort**	+11	-	-
RoodeHaan**	+13	-	-
Driehoek Peizerweg**	+2	-	-
Europapark/EP Station	-	-	-
Totaal	7.540	-436	-17.497
* Verwacht resultaat op eindwaarde ** In het eindresultaat 2012 is de verliesvoorziening verwerkt, waardoor het resultaat op de grondexploitatie is nihil is geworden. 1) In het eindresultaat is een de structurele bijdrage nieuw beleid van € 510.000 2014 tot en met 2021 verwerkt			

### *Algemeen*

De resultaten van de herzieningen 2013 zijn met uitzondering van CiBoGa en de Oosterhamrikzone budgettair neutraal. Onderstand volgt een toelichting op deze grondexploitaties.

### **CiBoGa**

In onze brief van 16 augustus (RO13.3807684) is onder meer opgenomen dat uit het parkeerbedrijf in de komende jaren onvoldoende middelen worden gegenereerd om een afdracht in het tekort van de exploitatie van de Boterdiepgarage te verkleinen. Inmiddels hebben wij de begroting 2014 aan u voorgesteld om voor de periode 2014 tot en met 2021 € 510.000 nieuw beleid voor de financiering van het tekort op te nemen in de grondexploitatie. Bij de herziening is hiermee rekening gehouden

### **Oosterhamrikzone**

In onze brief van 16 augustus (RO13.3807684) hebben wij tevens onze verwachting uitgesproken dat er een nadeel zal ontstaan in de grondexploitatie Oosterhamrikzone als gevolg van het niet nakomen van de Samenwerkingsovereenkomst. Het nadeel hiervan is geraamd binnen een bandbreedte van € 6 en € 8 miljoen. Inmiddels zijn de onderhandeling over de samenwerkingsovereenkomst nagenoeg afgerond. Zowel wij als ook Nijestee hebben samen de intentie om de ontwikkelingen in de Oosterhamrikzone weer in beweging te krijgen, zodat deze belangrijke zone voor wonen en bedrijvigheid tot bloei komt.

Daarnaast is overeengekomen dat de Samenwerkingsovereenkomst Oosterhamriktracé (SOK) gehandhaafd blijft in zijn huidige vorm, waarbij wij een gezamenlijke inspanningsverplichting hebben om derde partijen, zoals beleggers, te laten participeren in deze zone. Bij de herziening is rekening gehouden met het voortbestaan van de samenwerking op basis van de samenwerkingsovereenkomst. Wel is een verhoogd benodigde weerstandsvermogen gevormd van € 4 miljoen voor de eventuele nadelige effecten die kunnen optreden bij de uitvoering van de overeenkomst. Dit is meegenomen in de begroting 2014.

De wijzigingen in de integrale grondexploitatie zijn onder te verdelen in verlaging van de kosten als gevolg van voortschrijdend inzicht ten aanzien de sanering en sloop, verlaging grondopbrengsten als gevolg van heronderhandeling en de toevoeging van noodzakelijke investeringen om het gebied aantrekkelijk te houden. De wijzigingen hebben over het totaal genomen een licht negatief effect op het resultaat van de grondexploitatie van € 436.000. Voorgesteld wordt om dit tekort te dekken vanuit de reserve grondzaken.

### **2.2 Risico's derden**

De risico's van derden betreffen het risico op niet-betaling, het niet afnemen van grond of het niet nakomen van andere verplichtingen door derden als gevolg van de crisis. In 2012 hebben wij voor de nadelige financiële consequenties van deze verplichtingen voorzieningen getroffen. Deze voorzieningen hebben betrekking op de ontwikkeling van woningbouwcorporaties zoals de Helper Westsingel, ACM locatie, Lewenborg zwembadlocatie en de samenwerkingsovereenkomst Oosterhamrikzone (SOK) en de ontbonden samenwerkingsovereenkomst De Held III.

Met de woningcorporaties Nijestee en Lefier is de afgelopen periode onderhandeld over de afwikkeling van een aantal van deze locaties. Zoals hiervoor al gemeld is de kern van afspraak dat de Samenwerkingsovereenkomst Oosterhamriktracé (SOK) gehandhaafd blijft in zijn huidige vorm. De overige afspraken hebben geen directe financiële consequenties voor de grondexploitaties. Met Lefier is ambtelijk overeenstemming en dit lijkt voornamelijk niet tot nieuwe tegenvallers te leiden. Deze overeenstemming moet nog dit jaar formeel bevestigd worden.

### **2.3 Conclusies en 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 uiteindelijke verwachte exploitatieresultaat bepalen. Hierbij bestaat het risico dat kosten en opbrengsten zich positief dan wel negatief ten opzichte van de calculatie gaan ontwikkelen. Verder is onbekend in welke mate de gevolgen van de crisis door zullen werken. Dat betekent dat we moeten leren omgaan met onzekerheden. Met een grondpositie van in totaal circa 125 miljoen euro is het überhaupt onvermijdelijk dat de stad risico's loopt.

Om de risico's die voortvloeien uit grondexploitaties te kwantificeren, hanteren wij de risicoboxmethode. Het op basis daarvan berekende benodigde weerstandsvermogen bedroeg per 31/12/2012 73,0 miljoen euro. Op basis van de uitkomsten van de herziening hebben wij een tussenstand opgemaakt. Op basis van deze berekening zal naar verwachting het benodigde weerstandsvermogen per 31 december 2013 circa € 70-72 miljoen bedragen.

In de afgelopen periode hebben zich een aantal gebeurtenissen voorgedaan die effect hebben op het weerstandsvermogen. In de grondexploitatie CiBoGa zijn de vergoedingen voor de extra kosten die samenhangen met Tram en de exploitatiebijdrage voor de parkeergarage Boterdiep zeker gesteld. Hierdoor kan de omvang van het benodigde weerstandsvermogen met € 2,3 miljoen verlaagd worden. Voor de mogelijk nadelige effecten die kunnen optreden bij de uitvoering van de samenwerkingsovereenkomst met Nijestee in de Oosterhamrikzone is het risico verhoogd. Per saldo leidt dit tot een stijging van de onzekerheid rond de Oosterhamrikzone van naar verwachting € 1,6 miljoen euro).

De omvang van het weerstandsvermogen Meerstad bedraagt € 92,5 miljoen op basis van de herziene grondexploitatie 2013. De omvang van het weerstandsvermogen is niet gestegen ten opzichte van voorgaand jaar. Enerzijds is het risico verlaagd door de verlaging van de boekwaarde Meerstad-Noord als gevolg van de verlaging van de bijdrage aan de Sontbrug. Anderszijds is het risico gestegen door voorinvesteringen in Meerstad Midden. Het effect op de risicoberekening is neutraal.

In de begroting 2014 hebben we voorgesteld om 23,4 miljoen euro extra te storten in de reserve Grondzaken en verwachten we dat het begrote saldo van de reserve grondzaken per 31 december 2014 € 31,8 miljoen bedraagt. Deze omvang is ook noodzakelijk om eventuele tegenvallers bij een volgende herziening van de grondexploitaties te kunnen dekken, waaronder de gevolgen van het onderzoek in 2014 naar de ontwikkeling van een programma voor de locaties E1 en E2 binnen het Oosterhamrikzone (zie verder 3.2) en de mogelijke gevolgen voor de grondopbrengsten van de bedrijventerreinen als gevolg van de maatregelen uit de Rode Loper (zie verder 4.1). We hebben in onze brief van 14 december 2012 (RO12.3344122) 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.

## 2.4 Bevindingen accountant

De accountant kan, in het kader van de controle van de jaarrekening 2013 van de gemeente Groningen, instemmen met de waardering van de grondexploitaties. De accountant constateert wel een onzekerheid bij de afzet van bedrijventerreinen van € 4 miljoen. We zijn het met de accountant eens dat we bij de afzet van bedrijventerreinen een risico lopen. We zien echter de belangstelling voor bedrijventerreinen toenemen en we zijn van mening dat dit risico opgevangen moet kunnen worden binnen de bestaande buffers in de grondexploitaties. We vinden het daarom nu niet noodzakelijk om een aanvullende buffer in de grondexploitatie op te nemen. Wij zullen voorafgaand aan de volgende herzieningsronde in 2014 een extern marktonderzoek naar de afzetverwachting van de bedrijventerreinen laten uitvoeren.

De accountant blijft verder van mening dat het risicoprofiel van met name Meerstad en de bedrijventerreinen hoog blijft. Zij zullen evenals in 2012 benoemen in hun controleverklaring.

We zijn tevreden dat de accountant in grote lijnen kan instemmen met de waardering van de grondexploitaties. Op één punt dient de accountant nog een oordeel te vormen. Het gaat om de wijze waarop een verplichting ten gunste van de grondexploitatie Meerstad in de gemeentelijke administratie is opgenomen. Wij komen hier zo spoedig mogelijk op terug, echter uiterlijk bij de technische herziening van de grondexploitatie van Meerstad.

## 3 Woningmarkt en grondexploitaties

### 3.1 Ontwikkelingen op de woningmarkt

Vanwege de economische omstandigheden en de effecten daarvan op de woningmarkt hebben we bij de herziening van de gemeentelijke grondexploitaties in december 2012 de programmatische uitgangspunten op belangrijke onderdelen aangepast. Zo hebben we destijds in overleg met de regio onze stedelijke opgave naar beneden bijgesteld. Ook hebben we inhoudelijke prioriteiten gesteld bij woonmilieus waar op basis van woningmarktonderzoek een duidelijke mismatch op de Groninger woningmarkt zichtbaar is ('Samen in de stad' en 'Ruim en Buiten'). Voor de grondexploitaties hebben deze gewijzigde kwantitatieve en kwalitatieve uitgangspunten geresulteerd in een aangepast woningbouwprogramma en een gewijzigd uitgiftetempo.

We hebben vorig jaar toegezegd dat we de ontwikkelingen op de woningmarkt nauwlettend monitoren en dat we het lange termijnperspectief opnieuw onder de loep zullen nemen. We hebben hiertoe de afgelopen maanden een woningmarktonderzoek uit laten voeren. De resultaten hiervan zijn als bijlage bij het MeerjarenProgramma Wonen (MJP Wonen) opgenomen. Het MJP Wonen wordt tegelijkertijd met het onderhavige voorstel in uw raad besproken. In onderstaande paragrafen gaan we beknopt in op de

resultaten van het woningmarktonderzoek. Voor een uitgebreide analyse van de ontwikkelingen op de woningmarkt verwijzen we naar het MJP Wonen.

#### *Resultaten woningmarktonderzoek*

In het woningmarktonderzoek is een analyse gemaakt van de ontwikkeling in de achterliggende periode (2003-2013) en is op basis van het WoON2012 en diverse bevolkingsprognoses een inschatting gemaakt van de groei van het aantal inwoners en huishoudens. Geadviseerd wordt om voor de kwantitatieve woningbehoefte voor Groningen in de periode 2013-2023 uit te gaan van een programma van afgerond 5.700 woningen (exclusief 3.900 jongereneenheden), dus ongeveer 570 woningen per jaar. Wat betreft de lange termijn ontwikkeling schetst het rapport een groeiende behoefte aan wonen in stedelijke regio's. Deze landelijke trend zal ook in Groningen merkbaar blijven. De prognoses wijzen op een sterke groei van het aantal huishoudens en woningbehoefte in de stad voor de periode na 2023. Ten opzichte van eerdere prognoses zijn er overigens geen verschuivingen zichtbaar.

In het onderzoek is een indicatief wensprogramma afgezet tegen het vigerende woningbouwprogramma van Groningen. Daaruit blijkt het volgende:

- Er is sprake van een noodzakelijke ruimte in de programmering om in te kunnen spelen op de actuele vraag.
- Het programma is meer gericht op uitbreidingslocaties waardoor Groningen nog beter inspeelt op de woonwensen dan in de afgelopen tien jaren.
- Er moet blijvend kritisch gekeken worden naar de ontwikkeling van appartementen (inzetten op locaties met de beste marktpotentie).
- Voor specifiek Meerstad wordt geadviseerd om hard te blijven werken aan betere voorwaarden, adaptief programmeren, gevarieerde vraag kunnen bedienen en niches opzoeken.

#### *Effect op het woningbouwprogramma*

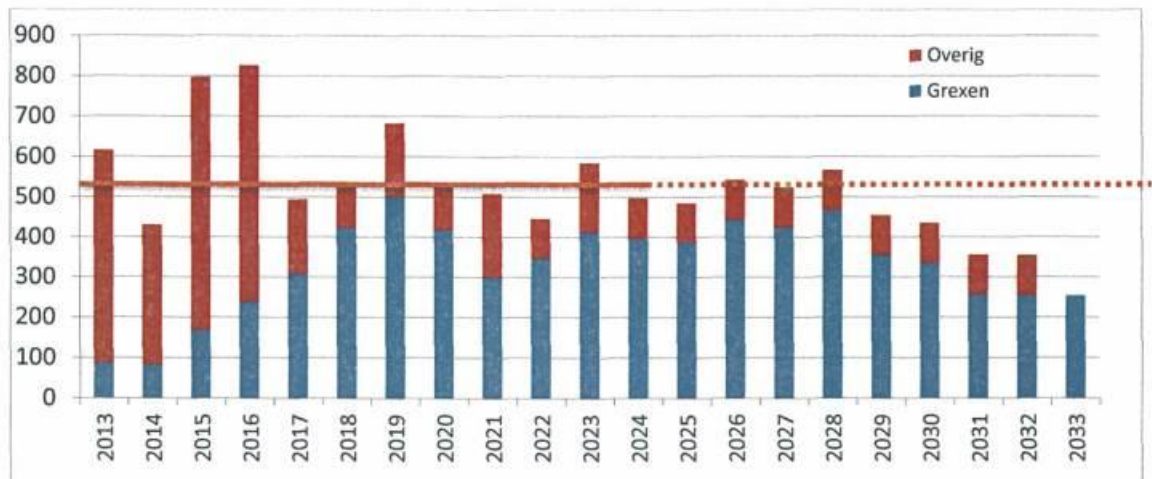
Er is de afgelopen jaren al gewerkt aan het bijstellen van de woningbouwprogrammering. Bij de herziening van de gemeentelijke grondexploitaties in 2012 is dit op grote schaal gebeurd door het snijden in het woningbouwprogramma, het omzetten van appartementenprogramma naar grondgebonden woningen, het opknippen van grote plannen in kleinere en het bijstellen van de gehanteerde v.o.n.-prijzen in afzonderlijke grondexploitaties.

Het in het woningmarktonderzoek voorgestelde programma sluit aan op het scenario dat in regionaal verband is afgesproken (5.950 woningen voor Groningen in dezelfde periode) en correspondeert daarmee met onze stedelijke woningbouwprogrammering. Wat betreft de lange termijn concluderen we ook dat het huidige woningbouwprogramma kwantitatief aansluit bij de prognoses, ook al is het doen van uitspraken over de verre toekomst met grote onzekerheden omgeven.

In onderstaande figuur is de totale woningbouwprogrammering onderverdeeld in gemeentelijke locaties (daar waar wij een grondexploitatie voeren) en locaties van

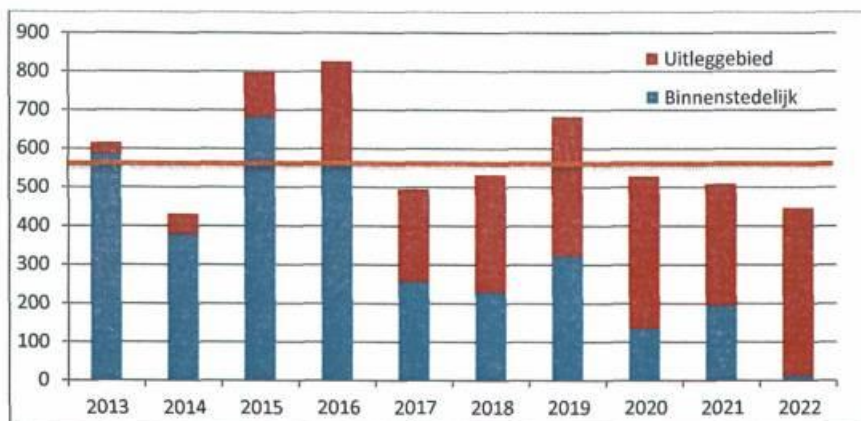


derden. Daarbij is in één oogopslag zichtbaar dat in het huidige ritme wat betreft woningverkopten in onze grondexploitaties rekening is gehouden met tegenvallende verkopen op korte termijn.



Woningbouwprogramma Groningen 2013-2033 naar grondpositie (bron: Gemeente Groningen, ROEZ)

De komende jaren zitten er nog veel projecten op binnenstedelijke locaties in de pijplijn (zie onderstaande figuur). Het relatief lage aandeel locaties in uitleggebieden heeft ook te maken met het feit dat vorig jaar in de grondexploitatie voor Meerstad een grote wijziging is doorgevoerd met het oog op het marktperspectief op korte termijn. Voor de periode tot en met 2015 wordt in Meerstad rekening gehouden met lagere verkoopaantallen dan voorheen vanwege de aanhoudende economische crisis.



Woningbouwprogramma Groningen 2013-2023 naar type (bron: Gemeente Groningen, ROEZ)

Wat betreft de kwalitatieve invulling van het woningbouwprogramma blijven we de komende jaren kritisch kijken naar de hoeveelheid geplande appartementen. Daarbij is een nauwkeurig afgestemde prijs-/kwaliteitverhouding van groot belang. Ook kijken we nadrukkelijk naar kansen voor grondgebonden eengezinswoningen in de vrije sector huur,

een segment waar door onder andere de stagnatie in de huurwoningmarkt en de beperktere mogelijkheden voor hypotheekverstrekking een grote vraag naar is.

### *Effecten op grondexploitaties*

Naar aanleiding van het woningmarktonderzoek zien we nu geen aanleiding om de grondexploitaties wat betreft kwantitatieve doelstellingen aan te passen. Het blijft echter nadrukkelijk van belang om te monitoren in hoeverre de verhuisgeneigde huishoudens de komende jaren in staat zullen zijn om de woningbehoefte om te zetten in een effectieve vraag. In het onderzoek wordt opgemerkt dat kritisch gekeken moet worden naar de mogelijkheden van de binnenstedelijke locaties om de kwalitatieve vraag goed te bedienen. Hierbij gaat het met name om het type woning (grondgebonden of appartementen) en de prijs van de woning in bijvoorbeeld de Oosterhamrikzone, Ciboga en het Eemskanaalgebied. Voorzichtigheidshalve wordt vooralsnog in de deze gebieden rekening gehouden met laagbouw en in beperkte mate met appartementen en V.O.N prijzen in de lagere prijsklassen. We zullen de komende jaren de ontwikkeling in de binnenstedelijke locaties volgen en op termijn bekijken of de Suikerfabriek locatie hierbij eerder betrokken moet worden dan thans voorzien.

### **3.2 Overzicht per grondexploitatie**

Hieronder geven we per exploitatie een kort overzicht van de belangrijkste wijzigingen en risico's en de financiële consequenties daarvan.

#### *CiBoGa*

- De Vrydemalaan is in 2013 opgeleverd en in gebruik genomen. Daarmee heeft de Boterdiepgarage een tweede ontsluiting gekregen (oostelijke zijde).
- Afgelopen jaar is gestart met de bouw van het Infoversum, mede gefinancierd d.m.v. een lening van de gemeente.
- De beoogde ontwikkeling met hotel in combinatie met de ontwikkeling van Nijestee is vooralsnog niet van de grond gekomen. Inmiddels worden er gesprekken gevoerd met een andere hotelketen.
- De onrendabele top van de parkeergarage is gestegen van € 8 mln. naar € 9,1 mln.
- De belangrijkste risico's blijven de nog verliesgevende exploitatie van de parkeergarage en onzekerheden m.b.t. het uitgiftetempo van gronden voor woningbouw en andere vastgoedontwikkelingen. Voor de parkeergarage is voor de periode 2014 tot en met 2021 € 510.000 nieuw beleid voor de financiering van het tekort op exploitatie van de Boterdiepgarage.
- De RUG doet onderzoek naar de mogelijkheid van de ontwikkeling van een University College op het Bodenterrein.

### *Oosterhamrikzone*

- In november 2013 is de routekaart voor de Oosterhamrikzone opgesteld en aan de raad gezonden. De integrale grondexploitatie is conform de uitgangspunten van de routekaart herzien.
- Ook is het afgelopen jaar uitvoerig met Nijestee gesproken over onze gezamenlijke inzet voor het gebied, zijn er met huurders van gemeentelijk vastgoed nieuwe afspraken gemaakt en is locatie B aan de Oosterhamrikkade Noordzijde verkocht aan ontwikkelaars.
- Op basis van marktontwikkelingen zijn grondprijzen van enkele locaties naar beneden bijgesteld (binnen de kaders van het grondprijzenbeleid).
- Tegelijkertijd hebben wij in deze herziening kostenbesparingen kunnen realiseren op basis van voortschrijdende inzichten m.b.t. milieuaspecten en hebben we als gevolg hiervan de ramingen voor saneringen en daaraan gekoppelde plankosten bijgesteld. Ook zijn er kosten aan het project toegevoegd om concreet invulling te kunnen geven aan de routekaart (o.a. middelen voor verbeteren van de groene oever en voor noodzakelijke investeringen in de openbare ruimte).
- De gehele financiële consequentie is dat er een aanvullende dekking nodig is van € 436.000 vanuit de reserve Grondzaken.
- De belangrijkste risico's in 2014 zijn de uitkomsten van het onderzoek naar een programma voor de locaties E1 en E2 rond de Paradijsvogelstraat en de onzekerheid m.b.t. de ontsluitingsproblematiek waar in 2014 een onderzoek naar plaatsvindt.
- Grondprijzen zijn in 2011 bepaald op basis van het grondprijzenbeleid 2010-2012 (verlengd t/m 2014). In de grondexploitatie wordt gerekend vanaf 2013 met een indexering.
- Voor het komende jaar ligt de focus op: realisatie van locatie B in samenwerking met ontwikkelaars, verbeteren van de groene oever, start van de realisatie appartementen Oosterhamrikkade ZZ, vervroegde sloop van de Alfa Laval locatie (en opstarten planvorming) en tijdelijke invulling van de locatie Stadswerf.
- Medio september 2013 is de bereikbaarheidsstudie UMCG afgerond. Het advies van het betreffende onderzoeksbureau is dat voor een structurele verbetering van de bereikbaarheid in het noordoostelijk stadsdeel en voor een robuust, toekomstbestendig netwerk een (opgevaardeerd) tracé door de Oosterhamrikzone moet worden gerealiseerd. We willen de komende periode benutten om samen met onze partners, belanghebbenden, burgers en ondernemers de bereikbaarheidsstrategie van dit gebied voor de langere termijn uit te werken, waarbij diverse bereikbaarheidsvarianten zullen worden onderzocht. De UMCG-Bereikbaarheidsstudie vormt daartoe belangrijke bouwstenen voor de verdere uitwerking van de Routekaart Oosterhamrikzone en de provinciale Planstudie Gerrit Krolbrug. De resultaten van deze bereikbaarheidsstudie en het vervolg daarop hebben we als zodanig ook aan de raad kenbaar gemaakt door middel van Collegenbriefen over "De resultaten van de UMCG-Bereikbaarheidsstudie en het vervolgproces" (dd. 18 september 2013) en over de "Routekaart Oosterhamrikzone, wensen en bedenkingen" (dd. 24 oktober 2013).

### *Eemskanaalzone*

- Voor wat betreft de ontwikkeling van woningbouw zijn er geen wijzigingen ten opzichte van de grondexploitatie 2012. Uitgangspunt is realisatie van de Containerterminal vanaf 2022 en Eemskanaal NZ – 1<sup>e</sup> fase vanaf 2029.
- Ontwikkelaar Heijmans is voornemens om de 2<sup>e</sup> fase van de Kop van Oost te ontwikkelen. Het plan is aangepast aan de huidige marktomstandigheden (meer grondgebonden woningen i.p.v. appartementen) en wij werken mee aan de hiervoor noodzakelijke wijziging van het bestemmingsplan.
- Vanwege de marktomstandigheden is een (beperkte) bijstelling van de inkomsten uit woningbouwontwikkelingen doorgevoerd.
- De werkzaamheden voor de realisatie van de Sontbrug zijn aanbesteed en daarmee wordt gestart met de aanleg van de brug en het wegtracé. Bij de uitvoering van de werkzaamheden zullen we onder meer de nadruk leggen op een wijze van verantwoording en controle die achteraf een goed inzicht geeft van de uitvoering.
- Bij de aanbesteding is een financieel voordeel behaald ten opzichte van de begrote kosten. Dit wordt aangewend om de bijdrage van Meerstad te verlagen.
- In de komende periode zal in samenspraak met de bewoner de voorbereiding, aanbesteding en uitvoering van de revitalisering van de Woonschepenhaven verder vorm worden gegeven binnen het budgettaire kader van € 4,5 mln.

### *Reitdiep, fase III en IV*

- Zoals vorig jaar bij de herziening van de grondexploitatie is afgesproken hebben we onderzocht of het verantwoord is om, gelet op de woningbehoefte aan de westkant van de stad, te gaan starten met Reitdiep fase III en IV. In het MeerjarenProgramma Wonen wordt hier nader op ingegaan. De conclusie hiervan is dat zich concrete kansen voordoen en daarom zal in 2014 worden gestart met de planvorming voor deze locatie.
- De nadere uitwerking van de plannen zal in samenwerking met de partijen waar we voor dit gebied een bouwclaimovereenkomst mee hebben worden opgepakt.
- Ten opzichte van de grondexploitatie van vorig jaar zijn er geen grote wijzigingen en er is geen aanvullend krediet nodig.

### *Europapark, Europapark station en Kempkensberg*

- Op het Europapark is een kavel verkocht voor de realisatie van 132 wooneenheden voor jongeren bovenop een commerciële plint. De bouw is in 2013 gestart.
- Daarnaast werken we momenteel op een locatie nabij buurtpark De Linie in overleg met twee CPO organisaties en een ontwikkelaar aan een plan voor de realisatie van ca. 30 grondgebonden woningen.
- De parkeergarage voor DUO is in 2013 in gebruik genomen en het Rijk is gestart met de aanleg van het paviljoen en de tuin.
- Met ontwikkelaars is een doorstart gemaakt met de planvorming de geplande ontwikkeling van ca. 120 grondgebonden woningen aan de Engelse Kamp en ca. 60 appartementen aan de Kempkensberg. Over deze ontwikkeling hopen wij eind dit jaar (op hoofdlijnen) afspraken te hebben gemaakt.

- Er ligt nog een zeer fors oppervlakte aan uitgeefbaar kantorenprogramma dat beschikbaar is voor kantoor/maatschappelijke voorzieningen c.q. woningbouw in de grondexploitatie Gemeentelijk stadskantoor en nieuwbouw Alfacollege zijn in 2013 opgeleverd;
- Diverse infrastructurele deelprojecten zijn afgerond: P+R-voorziening, busbaan naar het UMCG, verbreding van de Boumaboulevard en de weg Helperpark;
- Interesse in afname vanuit CPO-bouw (grondgebonden woningen) en Noorderpoortcollege (sporthal/sporttheater);
- In 2014 ligt de focus op marktstrategie (communicatie, marketing) om geïnteresseerden te faciliteren op het Europapark.

#### *Meerstad*

- In het afgelopen jaar is gestart met de werkzaamheden voor de nieuwe vaarverbinding en het landschappelijk raamwerk, waarmee wordt geïnvesteerd in de noodzakelijke randvoorwaarden voor de ontwikkeling van het gebied.
- Ook zijn er met succes veel nieuwe woonproducten in de markt gezet. De doelstelling m.b.t. de woningverkopen lijkt te worden gehaald.
- Daarnaast is de pilot welstandsvrij bouwen uitgewerkt en is noodzakelijke besluitvorming daarvoor door de gemeente Slochteren in gang gezet.
- Op basis van het woningmarktonderzoek is geconcludeerd dat er ten opzichte van de uitgangspunten van vorig jaar geen programmatische wijzigingen noodzakelijk zijn.
- Vanwege het voordelig uitvallen van de aanbesteding van de Sontbrug is de bijdrage van Meerstad verlaagd met € 9 miljoen (€ 5 miljoen NCW).
- Voor Meerstad-Noord is onderzocht op welke wijze de geprognosticeerde meeropbrengsten kunnen worden gerealiseerd. Hierover bent u separaat geïnformeerd.
- Vanwege de onzekerheid met betrekking tot de beoogde waardevermeerdering van Meerstad-Noord stellen wij voor om de hiervoor geprognosticeerde inkomsten van € 20 miljoen vanaf 2020 te verlagen met € 7,5 miljoen (prijspeil 2020). Dit is nog niet verwerkt in de achterliggende grondexploitatie. Dit zal worden meegenomen in de technische actualisatie van de grondexploitatie in het voorjaar van 2014.

## **4 Werklocaties**

### **4.1 Programmatische uitgangspunten**

Werklocaties zijn de bedrijventerreinen en kantorenlocaties van de stad. Deze locaties vervullen een belangrijke rol in de economische ontwikkeling en dynamiek van de stad. Meer dan 50% van de werkgelegenheid is gevestigd op een werklocatie en dit percentage is afgelopen jaren toegenomen. Nieuwe bedrijventerreinen bieden plaats aan bedrijven die zich willen vestigen in de stad of willen uitbreiden of verplaatsen. De afgelopen twintig jaar is het aanbod aan werklocaties in Groningen sterk gegroeid. Dit komt voort uit de economische groei in de jaren 90 die gepaard ging met een grote ruimtebehoefte van het bedrijfsleven. Ook in de jaren 2000-2008 lag het uitgifteniveau nog tussen de 8 en 10 hectare per jaar. De economische crisis van de afgelopen jaren heeft echter een rem gelegd op de ruimtelijk-economische groei in Nederland en Groningen. Deze

ontwikkeling heeft ertoe geleid dat met name op de bedrijventerreinen die voor de toekomst gepland staan een significant overaanbod is ontstaan.

In onderstaande kijken wij terug op de genomen stappen in 2012, bespreken wij de actuele stand van zaken, gaan wij in op de kwalitatieve slag die wij voor werklocaties willen maken en geven wij een overzicht van de belangrijkste ontwikkelingen per werklocatie.

### **Marktanalyse**

Medio 2012 heeft uw raad, op basis van de kwantitatieve en kwalitatieve onderzoeken van bureau's STEC en Louter, de 'marktanalyse bedrijventerreinen' vastgesteld. Op basis van deze marktanalyse is het aanbod beter in balans gebracht met de teruggelopen vraag. Van de bijna 300 hectare nieuw gerealiseerde en toekomstige bedrijventerreinen is circa 100 hectare aan plannen definitief geschrapt en is 100 hectare 'in de ijskast' gezet (gefaseerde ontwikkeling ná 2020-2025, alleen als er vraag is). Om aan de huidige en toekomstige marktvraag te voldoen, houden we circa 100 hectare in direct aanbod. Met deze wijziging wordt nu uitgegaan van een uitgiftetempo van 5 ha per jaar vanaf 2015. Voor 2013 en 2014 gaan we uit van een beperkte gronduitgifte. Deze strategie past in de afspraken in regionaal verband over de programmering van bedrijventerreinen, die in oktober 2012 definitief zijn vastgesteld door de stuurgroep Regio Groningen-Assen.

### **Een jaar na de marktanalyse**

Eind 2013 is de economische crisis nog niet voorbij. Hoewel de rente op een historisch laag niveau staat, zijn banken erg voorzichtig in het verstrekken van (hypothecaire) kredieten aan het bedrijfsleven en specifiek de MKB-sector. Dit vertaalt zich in een gebrek aan investeringen en heeft zijn weerslag op onze kaveluitgifte. Eind 2012 zijn de laatste kavels verkocht (0,68ha op Westpoort en 0,8ha op Eemspoort fase 2a); sindsdien heeft er geen uitgifte plaatsgevonden. Wel merken we dat de interesse weer aantrekt en dat het aantal gesprekken met potentiële kopers groeit.

Wij menen de eerste tekenen van herstel te zien. Op macro-niveau lijkt Nederland uit de recessie te raken. Bedrijven melden zich weer meer met interesse voor vestiging. Hierbij profiteren wij van ons imago als kennisstad en de zich continuerende trek naar de stad. In enkele specifieke sectoren, zoals ICT/datawarehousing, zien wij grote dynamiek en vanuit meerdere partijen concrete interesse voor vestiging op met name Westpoort, in alle gevallen voor meerdere hectares. Het OverheidsDataCentre (ODC) dat op dit moment gerealiseerd wordt op Westpoort is daarin een eerste succesvolle acquisitie. Ook op het gebied van kennis en innovatie (met name rondom de Zernike Campus) is er concrete interesse en zien we enthousiasme ontstaan bij zowel bedrijven als kennisinstellingen. Voor Eemspoort bestaat concrete interesse van een gemengde groep bedrijven die vooral op zoek zijn naar wat kleinere oppervlaktes. We zetten ons uiteraard vol in om deze gesprekken te laten leiden tot een succesvolle uitgifte.

De zichtbare activiteit op het Europapark (oplevering Stadskantoor, Alfacollege, en infrastructuur) geeft een positieve uitstraling aan het gebied en dit wekt interesse van nieuwe gegadigden. In 2013 is er één kavel verkocht nabij de kolenmuur voor de ontwikkeling van 132 wooneenheden, inclusief een commerciële plint. Op dit moment

worden er gesprekken gevoerd met twee CPO organisaties en met het Noorderpoortcollege over nieuwe ontwikkelingen.

Een jaar na de marktanalyse bedrijventerreinen vinden wij daarom dat we kunnen vasthouden aan de marktanalyse uit 2012 en het programma niet nogmaals hoeven te herzien. Niet alleen zijn de huidige gesprekken hoopgevend, ook concluderen wij dat de huidige macro-economische vooruitzichten passen binnen de modellen waarop bureau's STEC en Louter hun adviezen hebben gegeven.

Ook denken wij dat het goed is vast te houden aan ons gefaseerde programma. Enkel wanneer er vraag is zullen wij dit aanbod ontwikkelen. Uw raad heeft vorig jaar expliciet de keus gemaakt om de mogelijkheid open te houden om deze terreinen alsnog te ontwikkelen, omdat de gemeente niet in een situatie wil komen zoals eind jaren negentig en rond 2006/2007, waarin wij diverse malen 'nee' hebben moeten verkopen aan mogelijke afnemers en daarmee de werkgelegenheidsontwikkeling in de stad potentieel geremd heeft.

Dit alles leidt uiteindelijk tot het volgende overzicht van aanbod aan bedrijventerreinen (actief, passief en geschrapt).

	Aanbod	In ontwikkeling (actief)	Gefaseerd (passief) <sup>1</sup>	Geschrapt in 2012
Zernike Science Park	13,6		13,6	
Eemspoort	8	8		
Roodehaan	27,4	27,4		
Westpoort fase 1	69,5	57,5	12	
Westpoort fase 2	75			75
Hoendiep Noord	2	2		
Heldenpark	7			7
Meerstad	86,8		71,8	15
	289,3	94,9	97,4	97

Tabel 1: programma bedrijventerreinen, update medio 2013

### Naar een nieuwe kwalitatieve strategie: "De Rode Loper"

In de aanbiedingsbrief bij de herzieningsronde van de grondexploitaties in 2012 hebben wij al aangekondigd dat wij in 2013 werken aan een nieuwe visie voor onze werklocaties. Immers, om de werkgelegenheid in de stad te stimuleren en om vestiging van bedrijvigheid te bevorderen (zowel op nieuwe als op bestaande werklocaties) zullen we onze uiterste best moeten doen. We kunnen zeker niet achterover leunen en hopen dat het macro-economische tij keert en de ondernemers zich automatisch zullen melden. De collegebrief over de "Rode Loper" (RO13.4002632) heeft u inmiddels ontvangen. In het eerste kwartaal 2014 bieden we de definitieve nota aan uw raad ter vaststelling aan .

<sup>1</sup> Een gefaseerde ontwikkeling is ofwel gepland na minimal 2025 (Meerstad, Roodehaan) ofwel bevindt zich niet binnen een grondexploitatie (Zernike)

### **Strategie “De Rode Loper” op hoofdlijn**

Onderstaand volgt op hoofdlijnen de uitgangspunten van de strategie “De Rode Loper”.

- Opzetten van een marktverkenning per sector om onze werklocaties de komende jaren nog beter af te stemmen op de vraag;
- Meer speelruimte en flexibiliteit creëren en zoeken naar nieuwe manieren om onze (planologische) kaders hierop in te richten. We beginnen daarmee in Westpoort;
- Versterken van onze promotie en marketing , het onderscheidend vermogen van de werklocaties en heldere profilering;
- Verder inzetten op gerichte acquisitie;
- Dienstverlenend en faciliterend zijn in alle fasen van een vestigingsproces: voor, tijdens en na de vestiging;
- Actief begeleiden van ondernemers bij zijn toekomstplannen;
- Onderzoek naar inzetten van andere uitgiftedvormen en incentives bij kaveluitgifte;
- Intact houden van de grondprijzen.

Voor meer informatie en een operationeel programma per strategische keus, verwijzen u naar de discussienota, die wij in november 2013 aan uw raad hebben aangeboden.

## **4.2 Highlights en aandachtspunten per grondexploitatie**

### *Westpoort*

- 57,5ha uitgeefbaar (exclusief 12 ha gefaseerd aanbod);
- De bouw van het Overheidsdatacentrum (ODC) nadert voltooiing, mogelijk volgt nog een nieuwe fase;
- Diverse lopende gesprekken over gronduitgifte, met name in de sector data-warehousing;
- De nabijheid van de SuikerUnie lijkt steeds meer van beperking (milieucontour) tot kans voor het gebied (groene energie) te groeien. Daarmee is bio-based economy en energie in het algemeen een interessante sector voor de toekomst;
- Komende maanden moet een koerswijziging met een nieuw (bestemmings-)plan leiden tot een impuls voor Westpoort;
- De grondexploitatie heeft na de afboeking van 18,8mln eind 2012, op dit moment een positief resultaat van circa 2,0mln. Dit bedrag reserveren we om eventuele negatieve financiële effecten van de koerswijziging op Westpoort (die in 2014 voort zal vloeien uit de Rode Loper) op te vangen.

### *Zernike*

- 13,6 ha uitgeefbare gronden;
- De visie Zernike is gereed en wordt in de eerste helft van 2014 uitgewerkt tot een stedenbouwkundig plan. Hierop volgt de uitwerking van een nieuwe grondexploitatie;
- De (herziene) grondexploitatie 2013 geeft alleen de boekwaarde een kostenraming voor de jaarschijf 2014 weer, waarin grondwaarde, plankosten, rentelasten, OZB



en huuropbrengsten zijn verrekend. De boekwaarde bedraagt eind 2014 naar verwachting 4,4 mln;

- De verhuur van 1ha voor de ontwikkeling van EnTranCe vormt een nieuwe stap richting de ontwikkeling van een bedrijventerrein gericht op energie-innovatie. Uitbreiding van EnTranCe naar 5ha is daarbij een reële optie;
- Er loopt een onderzoek naar de mogelijkheden van geothermie op het bedrijventerrein Zernike en
- Diverse lopende gesprekken over gronduitgifte, zowel met de aanwezige kennisinstellingen als met enkele bedrijven.

#### *Europapark*

Zie toelichting onder 3.2 Europapark

#### *Roodehaan*

- 27,4 ha grond uitgeefbaar
- In 2013 zijn een nieuw bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan vastgesteld waarmee Roodehaan volledig gereed is voor uitgifte;
- 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 in 2014 expliciete aandacht worden besteed. Ook is hiervoor een bedrag aan marketingmiddelen opgenomen;
- Kansrijke sectoren voor Roodehaan blijven zwaardere milieucategorieën;
- Het eindresultaat van de grondexploitatie Roodehaan is zo goed als neutraal. Daarvoor zal met name vanaf 2014 wel de gronduitgifte op gang moeten komen (geprognosticeerd uitgiftetempo is 1,6ha per jaar voor de komende jaren), om ook de gefaseerde uitgifte na 2021 te kunnen realiseren.

#### *Eemspoort*

- Nog circa 8 ha 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;
- In 2013 is een nieuw bestemmingsplan vastgesteld, waarmee de vestigingsmogelijkheden verbreed zijn;
- 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

- Op basis van de huidige inzichten zal de grondexploitatie in 2021 een positief resultaat opleveren van 5,6mln. Dit is uiteraard afhankelijk van enkele variabelen, zoals uitgiftetempo (geprognosticeerd op 1 ha per jaar) en rentestand.

#### *Driehoek Peizerweg*

- 1,5ha is beschikbaar op een terrein in het verlengde van bedrijventerrein Kranenburg;
- De kavels zijn beoogd voor één groter bedrijf en enkele woon-/werkinitiatieven;
- Op dit moment zijn er nog geen geïnteresseerden voor de kavels. Wij zullen pas verder investeren in het gebied op het moment dat er concrete interesse is;
- In 2014 zullen we aandacht besteden aan de optimale verkavelingsstructuur;
- Het eindresultaat van de grondexploitatie per 2016 is neutraal.

## **5 Perspectief en agenda**

De afgelopen periode heeft het accent noodzakelijkerwijs gelegen op het zoveel mogelijk beperken van de gevolgen van de crisis. Op basis van regionale analyses zijn de prognoses voor woningbouw en de behoefte aan bedrijventerreinen fors naar beneden bijgesteld. Zoals gezegd weten we niet hoe lang de gevolgen van de crisis door zullen werken. Dat is een niet te vermijden onzekerheid. Dat betekent dat er ook de komende jaren een stevige gemeentelijke buffer moet zijn voor het opvangen van eventuele tegenvallers. De nieuwe begroting houdt hier rekening mee in de vorm van een extra reservering van 23,4 miljoen voor de reserve Grondzaken.

In onze brief van 12 december 2012 hebben u voorgelegd dat het belangrijk is om de verliezen zo beperkt mogelijk te houden en het accent verleggen naar het benutten van kansen en het creëren van nieuwe perspectieven. Wij kunnen als overheid de markt niet maken, maar wel aansluiten bij kansen in de markt. We willen marktinitiatieven stimuleren en faciliteren. In het afgelopen jaar hebben we hiervoor stappen gezet in onze manier van werken en ontwikkelen: meer flexibiliteit, kleinere aantallen en meer samen met (potentiële) eindgebruikers. Voorbeelden Europapark, CiBoGa – infoversum, Meerstad, Suikerfabriek)

Hieronder noemen we de belangrijkste agendapunten voor de komende tijd. Belangrijk daarbij is dat we waar dat van toepassing is goed afstemmen met onze partners in de regio: de overheden, maar nadrukkelijk ook de grote kennisinstellingen en bedrijven.

### **5.1 Woningbouw**

#### *Speerpunten*

Onze speerpunten voor de woningmarkt zijn uitgebreid verwoord in het MJP Wonen dat als bijlage bij het Meerjaren Programma Structuurvisie (MUST) aan uw raad wordt aangeboden (in dezelfde raad als onderhavige brief). Derhalve volstaan we op deze plek met het verwijzen naar het MJP Wonen, hoofdstuk 5 'Vooruitblik en speerpunten'.

### *Grondexploitaties*

Het gaat nog niet goed op de woningmarkt. Tegelijkertijd zijn er signalen die duiden op een licht herstel. Het is van belang een de woningbouwlocaties verder door te ontwikkelen, zodat we voldoende aanbod hebben als de dynamiek op de markt weer toe gaat nemen. Voor onze grondexploitaties zetten we in 2014 onder meer in op het volgende:

- Start ontwikkeling programma voor Reitdiep fase III en IV. Het doel is om Reitdiep fase III en IV te ontwikkelen voor de doelgroep met het woningmilieu “Ruim en Buiten”.
- Voor de ontwikkeling van woningen in Kempkensberg/Engelse Kamp verwachten we in de komende periode mogelijk overeenstemming te bereiken met de ontwikkelaar voor de ontwikkeling van grondgebonden woningen.
- In de Oosterhamrikzone worden voor de Oosterhamrikade ZZ op dit moment initiatieven ontwikkeld voor de realisatie van appartementen voor starters en jongeren. Op de locatie B wordt gewerkt aan de ontwikkeling van nieuw woningaanbod. Daarnaast willen voor Alfa Laval locatie zo snel mogelijk een voorstel maken voor de vervroegde sloop en realisatie van (vrije sector) huurwoningen.
- In CiBoGa ligt de prioriteit in 2013 bij het faciliteren van de totstandkoming van de geplande ontwikkelingen zoals het Infoversum, een hotel, de volgende fases woningbouw, de herontwikkeling van bestaande gebouwen (Villa A etc.), de

We zullen uw raad tussentijds per gebied laten zien welke opties er zijn. Op deze wijze hopen wij de ontwikkelingen ondanks moeilijke omstandigheden toch een stapje verder te brengen.

### *Kansen blijven zien*

Juist in het huidige klimaat is het belangrijk binnen elke grondexploitatie toch kansen te blijven zien en waar mogelijk te anticiperen op veranderende marktomstandigheden. Een voorbeeld is de toenemende interesse van private beleggers en pensioenfondsen in projecten die zijn gericht op het realiseren van beleggershuur-woningen: woningen met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens. We zijn bezig om met deze partijen de kansen te verkennen. Maar ook tijdelijke oplossingen kunnen een bijdrage leveren aan gebiedsontwikkelingen, zoals de tijdelijke jongereneenheden op het Bodenterrein (zie 5.3).

## **5.2 Bedrijventerreinen**

### **Implementatie Rode Loper**

#### *Westpoort*

Zoals aangegeven willen wij direct met de implementatie van de Rode Loper starten. De noodzaak om tot een nieuwe aanpak te komen bij Westpoort is het grootst. Westpoort is oorspronkelijk neergezet als een hoogwaardig terrein, met een grote focus op kwaliteit en uitstraling en met een goede bereikbaarheid als onderscheidende kwaliteit.

Dit profiel is anno 2013 te beperkend en te weinig onderscheidend. Om dit te veranderen willen wij een nieuwe koers inzetten voor Westpoort. Een marktgerichte koers, waarbij facilitering van de markt en flexibele uitnodigingsplanologie voorop staan. U kunt dit

vergelijken met de koerswijziging die we op het Europapark hebben doorgevoerd en die zich op dit moment zichtbaar vertaalt in uitgifte en bouwwerkzaamheden.

We gaan op Westpoort een nieuw beleidskader ontwikkelen dat tevens dient als planologisch-juridisch kader. Deze gewijzigde koers kan binnen de grondexploitatie positieve en negatieve effecten hebben: enerzijds streven wij er met deze koers naar om de gronduitgifte te bevorderen, wat een positief effect heeft op de grondexploitatie, anderzijds betekent een gewijzigde koers dat opbrengsten per kavel hoger of lager kunnen uitvallen dan waar nu rekening mee wordt gehouden binnen de grondexploitatie. In 2014 zullen wij de effecten van de koerswijziging op de grondexploitatie Westpoort in beeld brengen. Op dit moment reserveren wij het positieve resultaat binnen de grondexploitatie van circa 2 miljoen euro om eventuele negatieve effecten van deze koerswijziging op te vangen.

#### *Roodehaan*

Afgelopen jaar is voor bedrijventerrein Roodehaan een nieuw bestemmingsplan en een beeldkwaliteitsplan vastgesteld. Daarmee ligt Roodehaan volledig klaar voor uitgifte. Echter, wij menen dat dat in het huidige tijd niet voldoende is om de komende jaren met regelmaat bedrijven naar Roodehaan te trekken. Ook hier zullen we richting het bedrijfsleven met een duidelijk verhaal moeten komen: wat zijn de onderscheidende kwaliteiten, waarom sluiten die aan bij de behoeften aan de markt en in hoeverre zijn onze planologische elementen daar voldoende flexibel voor? Wij willen dit proces in 2014 doorlopen. Dit is noodzakelijk om op langere termijn ook de uitgifte van fase 2 en 3 te realiseren.

#### *Overig*

Andere zaken die in de Rode Loper aan bod komen, zoals een actievere vorm van acquisitie, nieuwe accenten in ons uitgiftebeleid, een faciliterende houding tijdens alle fasen van vestiging zullen de komende maanden binnen de betreffende afdelingen geïmplementeerd worden. Deze facetten zullen bijvoorbeeld terugkomen in het nieuwe economisch programma (2014) en het nieuwe grondprijzenbeleid (start 2014).

#### **Overige opgaven 2014**

##### *Zernike Campus*

Voor Zernike is medio 2013 een werkdocument met visie, ambities en afspraken opgesteld en een convenant ondertekend tussen de partners rond de Zernike campus (gemeente en kennisinstellingen). Deze visie richt zich op de verdere ontwikkeling van Zernike tot een gebied waar kennis, innovatie en bedrijfsleven hand in hand gaan, met name op het gebied van energie(-onderzoek). De opening van de Energy Academy Europe en EnTranCe<sup>2</sup>, de proeftuin voor energie-innovatie, vormen de eerste stappen richting dit profiel en moeten een vliegwiel gaan vormen richting verdere ontwikkeling en acquisitie binnen deze sector. Zowel kennisinstellingen, gemeente en bedrijven zien

---

<sup>2</sup> EnergyTransitionCentre

met dit profiel de toekomst positief tegemoet. Om dit profiel te realiseren zijn een verkeerskundig plan, uitstraling van het gebied en parkmanagement belangrijke randvoorwaarden. Op basis van de visie zal in 2014 een stedenbouwkundig plan worden ontwikkeld. Dit plan zal de basis moeten vormen voor nieuwe grondexploitatie voor het bedrijventerrein. Op dit moment hebben we geen grondexploitatie op eindwaarde, maar enkel een boekwaarde waarin grondwaarde, plankosten, rentelasten, OZB en huuropbrengsten verrekend worden.

#### *Europapark en kantoorprogramma*

Nu de grootste infrastructurele opgaven afgerond zijn, ligt het Europapark er aantrekkelijk bij. Deze uitstraling wordt versterkt door de huidige bouwwerkzaamheden, die laten zien dat er in dit gebied een hoop economische activiteit plaatsvindt. Ook de flexibilisering van het programma, die we in 2012 hebben doorgevoerd, leiden tot nieuw elan. Daarmee hebben we nu een aantrekkelijk vestigingsklimaat gecreëerd dat we moeten overbrengen richting geïnteresseerden, zowel richting kantorenmarkt, maatschappelijke voorzieningen als woningbouw.

De komende jaren is het vooral zaak om zoveel mogelijk initiatiefnemers naar het Europapark te trekken, om zo verdere uitgifte te realiseren. Om deze reden zullen we in 2014 vooral aan marktstrategie werken, waarin we aandacht besteden aan communicatie, marketing en optimale facilitering van initiatiefnemers.

### **5.3 Tijdelijk gebruik**

Braakliggende grond op met name werklocaties biedt kansen voor tijdelijke invullingen. Zeker vanwege de zich vertragende uitgiftetempo's wordt de oproep om andere initiatieven toe te staan op deze gronden, steeds sterker. Mede naar aanleiding van uw motie 'tijdelijk gebruik' hebben wij deze locaties op een 'Kansenkaart' (voormalige leegstandskaart) gezet. We zien het als onze rol om met de kansenkaart informatie over onze locaties en vastgoed voor initiatiefnemers toegankelijk te maken en netwerken tot stand te brengen. De kaart is tijdens Let's Gro online geplaatst waardoor deze locaties voor iedereen zichtbaar worden. We streven er naar om met het beschikbaar stellen van deze locaties financiële, maatschappelijke of ruimtelijke waarde te creëren.

Op het moment dat zich initiatieven voordoen die mogelijke financiële of juridische consequenties hebben, leggen we die voor aan de verantwoordelijke wethouder en indien nodig aan uw raad. De voortgang wordt gemonitord in de stuurgroep 'Voortgang Grondexploitaties'.

### **5.4 Voorbereiding herziening grondprijzenbeleid**

Het huidige grondprijzenbeleid loopt tot en met 2014. De komende periode willen we starten met de voorbereidingen om te komen tot een nieuw beleid dat zich verhoudt tot de gewijzigde marktomstandigheden. Dit willen we doen in nauwe samenwerking met de partners in de regio. Voor de bedrijventerreinen doen we dit al, maar we willen ook voor de woningbouw onderzoeken of dit op regionaal niveau kan worden bekeken.

### 5.5 Monitoren marktontwikkeling

Gezien de nog steeds onzekere economische omstandigheden zullen wij in regionaal verband de *vraagontwikkeling* van woningbouw- en bedrijvenlocaties blijven volgen.

### 5.6 Financieringsinstrumentarium

Om de woningbouwproductie en de afname van bedrijventerreinen te faciliteren lopen momenteel onderzoeken naar:

- Projectfinanciering (Incidentele ondersteuning van voor de stedelijk ontwikkeling van Groningen essentiële projecten die zorgen voor een multipliereffect);
- Afnamegaranties (Afnamegaranties als instrument die bijdragen aan een versnelde productie waarbij de risico's beperkt zijn);
- Bijzondere samenwerkingsverbanden ( Gelijkwaardige samenwerking waarbij risico en zeggenschap in balans zijn) en
- Startersleningen (Substantiële en generieke inzet van dit instrument met van de kapitaalmarkt aangetrokken middelen. Met deze middelen kan het fonds bij het Stimuleringsfonds (SVn) worden gevoed en dat de maandelijkse betalingen van rente en aflossing toereikend zijn om de kapitaalslasten van de aangetrokken middelen te kunnen betalen. Voor de toepassing van dit instrument dient met uw instemming het het treasurystatuut gewijzigd te worden.

### 5.7 Raad aan het stuur

Net zoals de afgelopen jaren ontvangt u eind 2013 van ons een brief over het Meerjaren Uitvoeringsprogramma Structuurvisie (MUST) 2014-2017. Daarin plaatsen wij het bovenstaande in het bredere kader van de hoofdlijnen van het economische programma, het woningbouwprogramma, het verkeersprogramma en het programma voor de wijken. De betreffende geactualiseerde en onderling afgestemde sectorale meerjarenprogramma's zijn dan bijgevoegd.

Door de verschillende programma's in hun onderlinge samenhang te presenteren tegen de achtergrond van ontwikkelingen in de stedelijke regio en landelijke ontwikkelingen, stellen wij uw raad in staat aan het stuur te blijven.

We vertrouwen erop dat wij u met deze resultaten van de herziene grondexploitaties en de mede daarop gebaseerde agenda voor de komende periode voldoende hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,  
burgemeester en wethouders van Groningen,

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



de secretaris,  
drs. M.A. (Maarten) Ruys



**Bijlage: Toelichting belangrijkste parameters grondexploitaties**

Grondexploitaties lopen een groot aantal jaren. In de grondexploitaties worden de nog te realiseren kosten en opbrengsten gedurende de looptijd van het project geïndexeerd en worden de rentekosten doorberekend op basis van het renteomslagpercentage (ROP). De gemeente Groningen hanteert bij haar grondexploitaties algemene uitgangspunten voor de indexering van kosten, opbrengsten en de rente. We lichten deze hieronder kort toe.

*Kostenstijging (3%)*

Bij de herziening zijn we uitgegaan van een gemiddelde kostenstijging van 3%. Dit is een aanname die is gebaseerd op een aantal elementen: de methode van ramen van het IGG, aanbestedingsresultaten, de historische index en de verhouding met de opbrengstenstijging. Over het algemeen is 3% een redelijk gemiddelde, dat wat hoger ligt dan de algemene inflatiecijfers. Daarnaast wordt deze index direct vanaf het eerste jaar doorberekend. Dit is een behoudende rekenwijze, omdat de kostenstijging in het eerste jaar vaak nog niet van toepassing is.

*Opbrengstenstijging (2%)*

De opbrengstenstijging is gebaseerd op een gemiddeld inflatiecijfer. Uitgangspunt bij deze herzieningen was dat we de eerste twee jaar niet rekenen met opbrengstenstijging. Ook dit is een behoudende werkwijze die voorkomt dat een te rooskleurig beeld ontstaat

*Rente (3,35% of 3,85%)*

Het renteomslagpercentage (ROP) bedraagt 3,35%. Voor exploitaties langer dan 5 jaar wordt een opslag van 0,5% toegepast op het ROP om het risico van een stijgende rente a te dekken.

De effecten van een stijgende dan wel dalende rente-, kosten- of opbrengstenparameter worden weergegeven in de risicoparagraaf van een exploitatie. Daarmee ontstaat een globaal beeld van de gevoeligheid van het wijzigen van deze parameters.

*Samenhangen tussen parameters*

Er zitten ook samenhangen tussen deze parameters. (Toevoegen)

## Parameterbeleid grondexploitaties 2013

Grondexploitaties hebben een looptijd langer dan een jaar. Daarom is het nodig dat in de grondexploitaties de nog te realiseren kosten en opbrengsten gedurende de looptijd van het project geïndexeerd worden en rente wordt berekend. Door middel van deze dynamische eindewaarde berekening) wordt rekening gehouden met prijsstijgingen en rente effecten op de boekwaarden.

De gemeente Groningen hanteert bij haar grondexploitaties algemene uitgangspunten voor de indexering van kosten, renteontwikkeling en opbrengsten, de zogenaamde parameters.

Deze parameters zijn slechts een schakel in het complete financiële overzicht van een grondexploitatie. De geraamde kosten en opbrengsten hebben in hun geheel een groter effect op een grondexploitatie.

Deze parameters zijn voor 2013 als volgt:

- Rente bij korter dan 5 jaar lopende grondexploitatie: 3,35%
- Rente bij langer dan 5 jaar lopende grondexploitatie: 3,85%
- Kostenstijging: 3,00%
- Opbrengstenstijging eerste 2 jaar: 0,00 %
- Opbrengstenstijging vanaf 2e jaar: 2,00 %

### Rente

De rente is afgeleid van het renteomslagpercentage (ROP) van het concern. Voor 2013 is dat 3,35%. Omdat dit een relatief laag percentage is, is er voor gekozen om dit percentage te verhogen met 0,5% voor grondexploitaties met een looptijd van meer dan 5 jaar. Op deze manier wordt rekening gehouden met mogelijke rentestijgingen in de toekomst zonder dat dit direct invloed heeft op het exploitatieresultaat. Hiermee wordt een deel van het risico van het stijgen van de rente alvast opgenomen in de grondexploitatie.

### Kostenstijging

Over het algemeen is het percentage van 3% een redelijk gemiddelde, zie hiervoor de indexcijfers van het CBS van de afgelopen 8 jaren in tabel 1. Dit percentage ligt iets hoger dan de algemene inflatiecijfers op dit moment. De kosten in de grondexploitaties zijn echter voor het grootste deel civieltechnische kosten en daarmee is het percentage van 3% te verantwoorden. Deze index wordt direct vanaf het eerste jaar doorgevoerd. Dit bij elkaar betekent een behoudende wijze, omdat veelal in het eerste jaar de kostenstijging nog niet van toepassing is. Naast de algemene inflatiecijfers wordt gekeken naar een aantal elementen zoals de methode van het ramen door IGG en daarop volgende aanbestedingsresultaten, de historische index en de verhouding met de opbrengstenstijging. De kostenstijgingsindex wordt daarbij altijd wat hoger geschat dan de opbrengstenstijgingsindex om enige marge aan te houden.



## Grond-, weg- en waterbouw (GWW); inputprijsindex 2005 = 100

Onderwerpen	Inputprijsindex 2005=100	42/43: GWW Mutatie ten opzichte van 1 jaar eerder %
2005 januari	98	
2005 april	99	
2005 juli	100	
2005 oktober	102	
2006 januari	102	4,5
2006 april	104	4,3
2006 juli	105	4,4
2006 oktober	104	2,7
2007 januari	105	2,4
2007 april	106	2,2
2007 juli	108	2,8
2007 oktober	108	3,8
2008 januari	111	5,7
2008 april	113	6,3
2008 juli	118	9,3
2008 oktober	116	6,9
2009 januari	112	0,9
2009 april	111	-1,4
2009 juli	112	-5
2009 oktober	112	-3,1
2010 januari	113	1,6
2010 april	116	4,1
2010 juli	116	3,5
2010 oktober	116	3,3
2011 januari	118	4,3
2011 april	120	3,9
2011 juli	120	3,9
2011 oktober	120	3,8
2012 januari*	122	3,1
2012 april*	123	2,5
2012 juli*	123	2,5
2012 oktober*	124	3
2013 januari*	124	1,6
<b>Gemiddelde sinds januari 2006</b>		<b>3,1</b>

Tabel 1: Bron CBS

### Opbrengstenstijging

Vorig jaar hebben wij bij de herzieningen van de grondexploitaties met woningbouw bij een aantal projecten de vrij op naam prijzen naar beneden bijgesteld. Hierdoor zijn deze grondopbrengsten ook omlaag gebracht. Voor de grondexploitaties met bedrijven zijn de regionale afspraken aangehouden, waarbij meestal de ondergrens is aangehouden.

Deloitte heeft in zijn rapport Financiële effecten crisis bij gemeentelijke grondbedrijven Update 2011 het volgende geconstateerd:

*Opbrengstenstijging. Voor de komende drie jaar wordt door de meeste gemeenten nu gerekend met een jaarlijkse stijging van de opbrengsten van 0% tot 0,5% en vervolgens jaarlijks 1% tot 1,5%. Dit is een versoering van de tot voor kort gebruikelijke opbrengstenstijging van veelal 2% per jaar. Naar verwachting komen de grondprijzen zoals toegelicht in paragraaf 2.2 verder onder druk te staan. Dit*

*zou betekenen dat gemeenten de komende jaren zeer terughoudend om zullen moeten gaan met een veronderstelde opbrengstenstijging in de grondexploitatie.*

In de uitgave Grexpert van september 2012 heeft deloitte een benchmark gedaan onder 40 gemeenten. Daaruit blijkt dat deze gemeenten een opbrengststijging hanteren tussen de 0,4% en 1% en een kostenstijging van 2%.

Ook wij gaan behoudend om met de opbrengstenstijging door voor de eerste 2 jaren na herzieningsdatum geen opbrengststijging toe te passen. Pas in het derde jaar na peildatum wordt gerekend met een opbrengstenstijging.

Voor de jaren er na stellen wij dat de parameter opbrengstenstijging van 2% is gebaseerd op een gemiddeld inflatiecijfer (de consumenten prijsindexcijfer CPI was 2,3% tussen juli 2011 en juli 2012). Eventuele afwijking op de standaardparameter is mogelijk als het project daarom vraagt. Dit gebeurt op basis van de potenties van het desbetreffende project.

Belangrijke kanttekening daarbij is dat het percentage van 2% slechts van toepassing is indien de grondprijs op de prijspeildatum correct is. Grondprijzen zijn als residuele waarde afhankelijk van de stichtingskosten. De stichtingskosten worden bepaald door de markt. Bij woningen komen de stichtingskosten tot uitdrukking in de v.o.n.-prijs en bij bedrijven en kantoren in de beleggingswaarde van het object. Waarbij voor de bedrijventerreinen regionale afspraken zijn gemaakt waarvan wij niet kunnen afwijken.

Grondprijzenramingen in de grondexploitaties zijn gebaseerd op het te realiseren programma in het plangebied met in achtneming van het grondprijzenbeleid van de gemeente Groningen. De nota grondprijzenbeleid heeft werking naar buiten als het gaat om overeenkomsten die met derden worden gesloten over de afname van grond. Ook intern gemeentelijk vervult de nota een aantal functies. Het gaat dan om de raming van opbrengsten van gronduitgifte in grondexploitaties, om grondtransacties waarbij grond wordt uitgegeven aan andere gemeentelijke diensten en als toetsingskader achteraf van gerealiseerde transacties. De nota grondprijzenbeleid 2010-2012 met verlenging tot 2014 is opgesteld in 2009 en vastgesteld door het college van B&W op 23 februari 2010. De nota is opgesteld aan het begin van de financiële crisis en daaropvolgende economische crisis. Bij het bepalen van de grondprijzen ten behoeve van het grondprijzenbeleid 2010-2012 is rekening houdend met de marktomstandigheden zeer terughoudend omgegaan (forse) generieke grondprijsverhogingen. De minimale grondprijzen voor de woningbouw zijn ten opzichte van 2007-2009 niet aangepast. Verder bieden de grondprijzen als uitvloeisel van de voor de meeste functies toegepaste residuele grondwaardemethodiek, de opgenomen ondergrenzen en bandbreedtes, in de praktijk voldoende ruimte om op actuele ontwikkelingen in te kunnen spelen. Onderstaand zal nader ingegaan worden op de ontwikkeling van de minimale grondprijzen in het grondprijzenbeleid vanaf 2003, gerealiseerde grondopbrengsten versus geraamde grondopbrengsten in de grondexploitaties in afgelopen jaren en daarnaast een residuele berekening van de V.O.N. prijzen versus de gehanteerde grondprijzen in de grondexploitaties.

*A. De minimale grondprijzen hebben zich vanaf 2003 tot heden (2013) als volgt ontwikkeld*

<b>Appartementen</b>	2003- 2004	2005- 2006*	2007-2009	2010-2014	% stijging 2007- 2010
tot € 160.000	20.000	21.000	22.400	22.400	0,00%
van € 160.000 tot € 200.000	22.500	24.000	25.600	25.600	0,00%
van € 200.000 tot € 250.000	27.500	29.000	30.900	30.900	0,00%
van € 250.000 tot € 300.000	32.500	34.500	36.700	36.700	0,00%
Vanaf € 300.000	40.000	42.500	45.200	45.200	0,00%

<b>Rij/geschakeld</b>	2.003	2.005	2.007	2.010	
tot € 160.000	20.000	21.000	22.400	22.400	0,00%
van € 160.000 tot € 200.000	25.000	26.500	28.300	28.300	0,00%
van € 200.000 tot € 250.000	30.000	31.500	33.600	33.600	0,00%
van € 250.000 tot € 300.000	35.000	37.000	39.400	39.400	0,00%
Vanaf € 300.000	45.000	47.500	50.500	50.500	0,00%

<b>Halfvrijstaand</b>	2.003	2.005	2.007	2.010	
tot € 160.000	nvt	nvt	nvt	nvt	
van € 160.000 tot € 200.000	27.500	29.000	31.100	31.100	0,00%
van € 200.000 tot € 250.000	35.000	37.000	39.500	39.500	0,00%
van € 250.000 tot € 300.000	42.500	45.000	48.000	48.000	0,00%
Vanaf € 300.000	52.500	55.500	59.000	59.000	0,00%

<b>Vrij-stand</b>	2.003	2.005	2.007	2.010	
tot € 160.000	nvt	nvt	nvt	nvt	
van € 160.000 tot € 200.000	nvt	nvt	nvt	nvt	
van € 200.000 tot € 250.000	40.000	42.500	45.300	45.300	0,00%
van € 250.000 tot € 300.000	50.000	53.000	56.500	56.500	0,00%
Vanaf € 300.000	60.000	63.500	67.500	67.500	0,00%

- In 2006 zijn de prijzen met 1,2% geïndexeerd. In de grondprijzen 2007-2009 is deze indexering verwerkt.

## **B. Prijsstijging**

Onderstaand volgt een nadere toelichting op de gehanteerde prijsstijging van de minimumprijzen

Jaar	Prijsstijging	Motivering
2003-2004	Nvt	Nvt
2005	5-6 % t.o.v. 2003	De prijsstijging van 5-6% betekent ongeveer 2,5 a 3% per jaar (2003-2005). Dit komt ongeveer overeen met de jaarlijkse kostenstijging van die periode. De prijsstijging op de woningmarkt was circa 9% per jaar en dus is er voorzichtig omgegaan met de grondprijsstijging. Voorzichtigheid vanwege de zich aankondigende economische tegenwind (Besluitnota grondprijzenbeleid 2005-2006)
2006	1,2% t.o.v. 2005	BDB index 2005 1,2%
2007	5-6 % t.o.v. 2006	De verkoopprijzen in de woningmarkt zijn in 1 jaar tijd met 8,4% gestegen en in 2 jaar tijd met circa 20%. Na aftrek van kostenstijgingen en enige voorzichtigheid vanwege het nieuwe bouwbesluit bleef een stijging van 5-6% over. 2 jaar tijd met 20% (Besluitnota grondprijzenbeleid 2007-2009)
2010	Geen	2.
Na 2010	Geen	Grondprijsbeleid is ongewijzigd gebleven ten opzichte van 2010

1. Het betreft ondergrenzen. Dit betekent niet dat er prijsstijging hebben voorgedaan. De prijzen worden per project overeengekomen.

2. Voor deze categorie zijn voor verkoopprijzen vanaf € 130.000 de minimale grondprijzen ongewijzigd gebleven. Alhoewel de grondprijzen vanwege de economische crisis wel onder druk staan, is er een aantal argumenten om niet aan de ondergrenzen te tornen. Deze zijn:

- de ondergrenzen zijn sinds 2005 slechts beperkt verhoogd, terwijl de prijsontwikkeling op de woningmarkt pas in de afgelopen paar jaar is gestagneerd. Ook in de 2 jaar daarvoor (2003/2004) zijn de ondergrenzen slechts licht gestegen.
- niet alleen de verkoopprijzen van woningen staan onder druk, maar ook de bouwkosten staan, onder meer door de toenemende concurrentie, onder neerwaartse druk.
- de residuele methodiek is prima in staat om boven de gestelde ondergrenzen de marktontwikkelingen op te vangen.

In het kader van het Nieuw Lokaal Akkoord is overigens door de heer G. de Kam, bijzonder hoogleraar aan de universiteit van Nijmegen, in opdracht van gemeente en woningbouwcorporaties, eind 2008 een quick scan uitgevoerd naar de hoogte van de *grondprijzen voor woningbouw* in Groningen. Daaruit is gebleken dat de grondprijzen in Groningen zich op een gemiddeld niveau in Nederland bevinden en niet wezenlijk afwijken van bijvoorbeeld Assen en Leeuwarden.

### C. Begrote en gerealiseerde grondprijzen in de afgelopen jaren

In de afgelopen vijf jaar is met name grond verkocht ten behoeve van woningbouw op locaties CiBoGa, Antillenstraat, Reitdijk, Zilverlaan en Reitdiep. De grondprijzen in de overeenkomsten voor afname van CiBoGa en Antillenstraat laten we bij de verdere analyse buiten beschouwing, omdat deze zijn gebaseerd op overeenkomsten voor 2008. Onderstaand volgt per plan de gerealiseerde verkoopopbrengst per plan uitgedrukt in % afwijking van de minimumondergrens.

Naam plan	% boven minimumprijs	Evt. opmerking
Park Reitdijk	9,2%	Categorie 250.000-300.000 halfvrijstand; 2009
Zilverlaan	33,6%	Categorie 150-000-200.000 rijenwoning; 2010
Reitdiep; Havenappartementen	-18,7%	Categorie 130.000-160.000 appartement 60 GBO; 2009 (TCN) (*)
Oosterhamrikzone	x	Categorie x € 45.714 per woning

\*) een gemiddeld appartement varieert van circa 90 tot 110 m2 GBO en daarop is ook het grondprijzenbeleid gebaseerd. Appartementen van slechts 60 m2 GBO zijn te kwalificeren als klein en geschikt voor jongeren- en studentenhuisvesting. De nota grondprijzenbeleid 2010-2012 geeft hier geen ondergrenzen voor doch gaat uit van maatwerk.

### D. Gehanteerde prijzen in omgeving

De gegevens uit de omliggende gemeente zijn in beperkte mate aanwezig. Een vergelijking ziet er als volgt uit

Groningen		Zuidhorn		Leek	Tynaarlo
Prijsklasse	Minimum prijs	Prijs klasse	Minimumprijs		
Sociale huur	13.500 of maatwerk beneden > 130.000	100.000-150.000 100-130 m2	15.000		
130.000-160.000	22.400	150.000-175.000 131-160 m2	16% x VON prijs (v.a 24.000) 160.000 = 25.600		
160.000-200.000	28.300 (rij – 150 m2) 31.100 (half vrij -225 m2)	175.000-200.000 161-200 m2	25% x VON prijs (v.a. 43.750) 200.000 = 50.000		
200.000-250.000	33.600 (rij – 150 m2) 39.500 (half vrij 225 m2) 45.300 (vrij - > 330 m2)	200.000-250.000 201-250 m2	30% x VON prijs (60.000)		
250.000-300.000	39.400 (rij – 150 m2) 48.000 (half vrij 225 m2) 56.500 (vrij - > 330 m2)	250.000-350.000 251-350 m2	35% x VON prijs (87.500)		
> 300.000 en part. kavels	50.500 (rij – 150 m2) 59.000 (half vrij 225 m2) 67.500 (vrij - > 330 m2)	> 350.000 en part. Kavels > 350 m2	35 % x VON prijs (122.500) of 175-195 (woon-kern) Zuidhorn	Oostindie Ca 140-190 m2	Ter Borch 250-300 per m2 Eelde

	m2) of 250-265 (kuifeend)				Ca 250 m2
--	------------------------------	--	--	--	-----------

Globaal gezien liggen de prijzen van Groningen beneden de minimum prijzen van Zuidhorn. Echter het grondprijzenbeleid van Zuidhorn en Groningen is niet direct één op één met elkaar te vergelijken is. Het grondprijzenbeleid van Zuidhorn wordt bepaald op basis van een grondquote in plaats van residuele waarde en daarnaast zijn er verschillen in de standaard kavelgrootte. Groningen heeft een beperkt aantal vrije kavels in de aanbidding aan de Kuifeend. De m2 prijs is vergelijkbaar met de m2 prijs van de nabije gelegen kavels in Ter Borch.

### **V.O.N. prijzen versus de gehanteerde grondprijzen in de grondexploitaties**

In de grondexploitaties CiBoGa, Reitdiep fase III en IV, Oosterhamriktracé, Eemskanaalzone, Europapark en Kempensberg zijn voor de komende jaren grondopbrengsten geraamd. De grondopbrengsten in de grondexploitaties CiBoGa zijn in de grondexploitatie meegenomen op basis van de overeenkomsten met de ontwikkelaars. Voor de grondexploitaties Reitdiep fase III en IV, Kempensberg, Oosterhamriktracé en Eemskanaalzone zal in de komende jaren een nadere uitwerking plaatsvinden waarbij het woningtype en verkoopprijs bepaald zal worden. Rekening houdend met de geplande V.O.N prijzen zonder indexering en de normeringen voor de bouwkosten inclusief indexering hebben we een residuele berekening uitgevoerd. Uit de berekening blijkt dat er ruimte is om de begrote grondkosten inclusief een prijsstijging van 2% per jaar te dekken. In een aantal prijsklasse is de rek er wel uit en nadert de grondprijs de ondergrens van de prijsklasse.

### **Conclusie**

Op basis van bovenstaande gegevens is de conclusie dat in de afgelopen periode niet de volledige stijging in de V.o.N prijs is verwerkt in het grondprijzenbeleid. De reden hiervoor is dat de prijzen in het grondprijzenbeleid conservatief/voorzichting worden ingeschat. Het grondprijzenbeleid geeft minimumprijzen. Het uitgangspunt is dat residueel gerekend voor bepaling van de uiteindelijke transacties. In het verleden heeft dit ertoe geleid dat er een bij woningbouwprojecten surplus gerealiseerd is. De inschatting voor de huidige periode is dat voor een aantal woningcategorieën de indruk er is dat de rek er wel uit is en dat de ondergrens van het grondprijzenbeleid eerder bereikt wordt. In de aantal grexen waar nog geen concreet plan ligt wordt gewerkt met deze minimumprijzen.

### **Toepassing parameters in grondexploitaties**

Naast het in de grondexploitatie behoudend rekenen, worden effecten van een muterende rente-, kosten- en/of opbrengstenparameter veelal weergegeven in de risicoparagraaf van de desbetreffende exploitatie. Daarmee ontstaat een globaal beeld van de gevoeligheid van het wijzigen van deze parameters.

Overigens zal een wijziging van alleen een opbrengstenstijging niet correct zijn. Vaak zal dan ook de kostenstijgingsparameter en de rente wijzigen. Voorbeeld van een dergelijke "correlatie" is dat in een matige grondmarkt (mindere ontwikkeling bedrijven en woningen) een aannemer scherp wil inschrijven, omdat de concurrentie groter is. Op dat moment is een kostenstijging over de investering wellicht niet van invloed. Als dan ook deze kosten en opbrengsten niet al te gek ver van elkaar zijn gefaseerd, is het effect veel minder dan alleen kijken naar enkel een verandering van kostenstijging.

Omdat een exploitatie een dynamische rekenmethode is, houden we in ons parameterbeleid rekening met deze correlaties.

De input en opbouw van de ene grondexploitatie kan (op onderdelen) verschillen van de andere (bijvoorbeeld verschillende methoden van civieltechnische ramingen). Hierdoor is het mogelijk dat binnen bepaalde grondexploitaties de planeconoom afwijkt van de algemene uitgangspunten voor de indexering van kosten, renteontwikkeling en opbrengsten. Dit gebeurt uiteraard alleen met een goede toelichting op deze afwijking(en).

Tot slot is het goed te beseffen dat deze parameters slechts een onderdeel zijn van de dynamische grondexploitatie. De grondexploitatie is een sturingsinstrument en geeft financiële input voor de maken uitvoeringskeuzes en eventuele benodigde bijsturingsmaatregelen om tijd, geld en kwaliteit op elkaar af te stemmen.