

Onderwerp Resultaten herziening grondexploitaties

Steller Marcel Bloemkolk

De leden van de raad van de gemeente Groningen
te
GRONINGEN

Telefoon (050) 3678753 Bijlage(n) - 1

Ons kenmerk RO12.3344122

Datum 14 DEC 2012 Uw brief -

Uw kenmerk -

Geachte heer, mevrouw

In deze brief presenteren we de belangrijkste resultaten van de herziening van een aantal grote grondexploitaties. In de herzieningen zijn de nu bekende gevolgen van de crisis verwerkt, op basis van de regionale afspraken over woningbouw en bedrijventerreinen. De herzieningen leiden tot een negatief resultaat van 44 miljoen euro. Dat is 4 miljoen euro meer dan dit voorjaar was verwacht. Het benodigde weerstandsvermogen komt 7 tot 10 miljoen hoger uit dan bij de begroting was verwacht. We doen concrete voorstellen om toekomstige verliezen zoveel mogelijk te voorkomen of te beperken. Ook zullen wij uw raad regelmatig informeren over relevante ontwikkelingen. De grondexploitaties zijn apart bijgevoegd, per exploitatie vragen we besluitvorming.

1 Inleiding

Net als in Europa en de rest van Nederland trekt de economische crisis ook in de regio Groningen-Assen diepe sporen. Daarin zijn we niet uniek. In alle grote steden in Nederland zien we dat de vraag naar woningen, kantoren en bedrijventerreinen sinds het uitbreken van de crisis sterk is verminderd. Consumenten, bedrijven en ontwikkelaars stellen toekomstplannen en investeringen uit; banken zijn terughoudend bij het verstrekken van leningen. Vraaguitval leidt tot concurrentie tussen projecten, vertraging in de uitvoering en de noodzaak tot aanpassing of het schrappen van plannen. Naar het zich laat aanzien is de vraag naar bedrijventerreinen, kantoren en woningen de komende jaren structureel minder dan voorzien. Als gevolg daarvan hebben we te maken met een overaanbod van woningbouw en van bedrijventerreinen.

Dat heeft inhoudelijke en financiële consequenties. In 2010 verwachtte Deloitte een verlies van circa 2,4 miljard voor alle gemeenten op hun grondexploitaties. In 2011 werd dat al 2,9 miljard en nu verwacht Deloitte dat het kan oplopen tot 3,9 of zelfs 4,4 miljard. Dit illustreert dat de economische omstandigheden nog altijd uitermate onzeker zijn.

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 gevolgen van de crisis zoveel mogelijk te beperken en beheersbaar te houden:

1. In regioverband analyseren we 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 boeken pas af als uit de herziening van een grondexploitatie of herwaardering van de grond blijkt dat dit noodzakelijk is. Zo komen we 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 herbevestigd in onze brief aan uw raad dd. 23 december 2011 (RO11.2838578), waarin tevens is gerapporteerd over de stand van zaken op dat moment.

Op al deze punten is sinds december 2011 voortgang geboekt.

- De regionale analyse van de marktvraag naar woningen en bedrijventerreinen is inmiddels afgerond. Over de uitkomsten hebben wij uw raad dit jaar afzonderlijk geïnformeerd. Zo heeft uw raad in april ingestemd met de 'Woningbouwafspraken Regio Groningen-Assen' (RO12.3000918). In juni heeft u de marktanalyse bedrijventerreinen vastgesteld en daarmee een nieuwe strategie voor de bedrijventerreinen in de stad Groningen (RO12.3084732).
- Bij de jaarrekening 2011 is op basis van de uitkomsten van deze regionale analyses een grove schatting gemaakt van het effect op onze grondexploitaties. Op basis daarvan is toen een voorziening getroffen van 40 miljoen euro. In de collegebrief 'Meerjaren Uitvoeringsprogramma Structuurvisie (MUST) 2012-2015; voortgang voorjaar 2012' dd. 21 juni 2012 hebben we daarop een nadere toelichting gegeven.
- De Rebel-groep heeft een second opinion gegeven op de voorziening van 40 miljoen.
- Deze zomer is de herwaardering van onze grondexploitaties (punt 2 hierboven) ter hand genomen in samenhang met de bijstelling van de programma's (punt 3).

1.3 Leeswijzer

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. In paragraaf 5 doen we in de vorm van een actieprogramma verschillende voorstellen om eventuele toekomstige verliezen zoveel mogelijk te voorkomen of te beperken.

De herziene grondexploitaties ontvangt u apart en vragen elk afzonderlijk besluitvorming.

2 Algemeen

De voorziening van 40 miljoen die bij de jaarrekening 2011 is getroffen om de gevolgen van de crisis op te kunnen vangen, is opgebouwd uit €13 miljoen voor woningbouwlocaties, €25 miljoen voor bedrijventerreinen en €2 miljoen voor risico's die ontstaan doordat derden afspraken niet kunnen nakomen.

In de herziene grondexploitaties is bepaald of en waar afboeken noodzakelijk is.

Het pakket herzieningen bevat de volgende grondexploitaties: CiBoGa, Oosterhamrikzone, Eemskanaalzone, Reitdiep fase I en II en fase III en IV, Kempkensberg, Europapark, Lewenborg centrumzone, Eemspoort, Roodehaan, Westpoort, Zernike en de Driehoek Peizerweg. Per exploitatie doen we beargumenteerde voorstellen. Daarnaast stellen we voor om de boekwaarde te verlagen van de nog niet in exploitatie genomen gronden die liggen in het verlengde van Roodehaan en van Reitdiep fase III en IV. (De overige NIEGG-locaties komen aan bod bij de Rekening 2012.) Ook gaan we in op risico's die voortvloeien uit afspraken met derden.

De herzieningen 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 aan uw raad voorgelegd

De herziene grondexploitatie Meerstad is binnenkort ook beschikbaar, maar is buiten deze brief gehouden. Belangrijkste argument is dat Meerstad alleen al gezien de boekwaarde van een andere orde is en daarom een afzonderlijke behandeling verdient. Daarnaast is Meerstad niet betrokken bij het bepalen van de voorziening van 40 miljoen. Waar dat relevant is, zijn de inhoudelijk-programmatische aspecten van Meerstad wel meegenomen in de overwegingen met betrekking tot de woningbouw en bedrijventerreinen en de daaraan gerelateerde grondexploitaties.

Zoals wij u onlangs hebben gemeld (brief dd. 17/10/2012, RO12.3328941), verwachten wij per saldo geen effecten op gemeentelijke grondexploitaties van het voorgenomen besluit om te stoppen met de RegioTram.

Tot slot geven wij in de bijlage een korte toelichting op de belangrijkste parameters die zijn gehanteerd bij de herziening van de grondexploitaties.

2.1 Resultaten herziening grondexploitaties samengevat

De resultaten van de herziening van de grote grondexploitaties zijn samengevat in de tabel op de volgende pagina. Het negatieve resultaat per 1/7/2012 (peildatum) bedraagt bijna 44 miljoen euro. Dit is 4 miljoen meer dan we dit voorjaar hadden verwacht; met name bij de woningbouwlocaties zijn de tegenvallers groter dan verwacht. Op basis van het voorzichtigheidsbeginsel mogen we het in de toekomst verwachte positieve resultaat (7,5 miljoen) niet verrekenen met het negatieve resultaat van nu.

We stellen voor 40 miljoen van dit resultaat ten laste te brengen van de voorziening die daartoe is getroffen bij de jaarrekening 2011. Het bedrag boven de 40 miljoen nemen we mee in TURAP 3 resp. de jaarrekening 2012.

De resultaten voor woningbouwlocaties en bedrijventerreinen lichten we toe in paragraaf 3 en 4. De risico's derden lichten we hieronder toe in paragraaf 2.2.

Omschrijving	Positief resultaat*	Negatief resultaat **
CiBoGa		1.843
Oosterhamriktracé		4.424
Kempkensberg		5.575
Reitdiep fase III en IV	1.873	
Eemskanaalzone		2.107
Gronden Friesestraatweg (NIEGG)		3.800
Totaal woningbouw	1.873	17.749
Eemspoort	5.640	
Zernike		900
Westpoort		18.808
Roodehaan		1.911
Driehoek Peizerweg		88
Europapark/station Europapark		0
Gronden Eemspoort-zuid (NIEGG)		1.970
Totaal bedrijventerreinen	5.640	23.677
De Held 3 - Reitdiep fase I en II		1.615
Lefier - Helperwestsingel, ACM locatie		949
Totaal risico's derden	-	2.564
Totaal	7.513	43.990

* Verwacht positief eindresultaat op de grondexploitatie op eindwaarde. Het resultaat kan pas aan het einde van de exploitatietermijn (2021 respectievelijk 2023) als het gerealiseerd is ingeboekt worden.

** Negatief resultaat op startwaarde (waarde per 31 december 2012)

2.2 Risico's derden

In onze brief 'Second opinion omvang voorziening van 40 miljoen euro' dd. 11 oktober 2012 hebben wij aangekondigd twee door de Rebel-groep genoemde aanvullende risico's mee te nemen bij de herziening van de grondexploitaties:

1. het risico dat het aantal te schrappen woningen op gemeentelijke locaties meer wordt dan nu is ingeschat en hiervan een analyse te maken;
2. het verwerken van de laatste inzichten van de risico's op projecten van derden.

Op het risico vermeld onder 1 komen we terug in paragraaf 3.1.

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. De afgelopen maanden hebben wij deze risico's geactualiseerd. Het gaat hoofdzakelijk om risico's die samenhangen met een terugtrekkende beweging van diverse corporaties uit locatieontwikkelingen en met het ontbinden van de samenwerkingsovereenkomst inzake de ontwikkeling van de Held 3.

Woningbouwcorporaties lichten momenteel allemaal hun portefeuilles door. Dit heeft vooralsnog gevolgen voor de ontwikkeling in de Oosterhamrikzone, Lewenborg-zwembadlocatie, de Olivijn in Vinkhuizen, de Helper Westsingel en de ACM-locatie.

- We kunnen nu nog geen goede inschatting maken van de risico's die samenhangen met de eventuele andere rol van Nijestee in de Oosterhamrikzone. We zijn wel in gesprek.

- Voor de overige locaties is € 949.000 noodzakelijk om het tekort af te dekken op de ontwikkeling van de Helper Westsingel en de ACM-locatie. Voor de zwembadlocatie Lewenburg en de Olivijn gaan we er vooralsnog vanuit dat herontwikkeling met een aangepast programma budgettair neutraal kan plaatsvinden.
- Het ontbinden van de samenwerkingsovereenkomst voor De Held 3 heeft vooral invloed op de grondexploitatie Reitdiep fase I en II. In de grondexploitatie was rekening gehouden met een verwachte opbrengst uit een grondruil van de gemeente met de ontwikkelaar in De Held 3. Dat waset resultaat van die ruil was opgenomen als bijdrage aan de opbrengst van Reitdiep fase I en II. Door het ontbinden van de overeenkomst vervalt deze bijdrage. Verder is als gevolg van problemen bij een ontwikkelaar het programma van de laatste nog te ontwikkelen locatie in Reitdiep I en II gewijzigd (de zgn. Festivallocatie), wat leidt tot minder opbrengsten. Beide ontwikkelingen hebben een negatieve invloed op het resultaat van de grondexploitatie. Het resultaat daalt met € 3,9 miljoen van € 2,2 miljoen positief naar € 1,615 miljoen negatief. Daarmee bedraagt het totale nadeel als gevolg van risico's derden nu € 2,564 miljoen. We moeten daarnaast rekening houden met het risico van Nijestee in de Oosterhamrikzone.

2.3 Conclusies

Met het nu nemen van het verlies van 44 miljoen euro verlagen we het risicoprofiel van de betreffende grondexploitaties. We stellen voor 40 miljoen daarvan te dekken met de daartoe getroffen voorziening in de jaarrekening 2011. De ramingen waarop deze voorziening was gebaseerd, zijn dit voorjaar onderschreven door de accountant en later door de Rebel-groep.

Maar ook de Rebel-groep heeft aangegeven dat niet is uit te sluiten dat er in de toekomst nog een bijstelling nodig zal zijn. Grondexploitaties bevinden zich nu eenmaal in een dynamische omgeving. Niemand weet hoe lang de gevolgen van de crisis door zullen werken. Dat betekent dat we moeten leren omgaan met onzekerheden. Met een grondpositie van in totaal circa 430 miljoen euro is het überhaupt onvermijdelijk dat de stad risico's loopt. In onze brief naar aanleiding van de second opinion van de Rebel-groep is daarom ook aangekondigd dat we na de herziening van de grondexploitaties bekijken of de getroffen voorziening voldoende is of dat aanvullende middelen nodig zijn.

Benodigd weerstandsvermogen

Om de risico's die voortvloeien uit grondexploitaties te kwantificeren, hanteren wij de risicoboxenmethode. Het op basis daarvan berekende benodigde weerstandsvermogen bedroeg per 31/12/2011 70,9 miljoen euro.

De afwaardering van de boekwaarde van projecten heeft op zich een positieve invloed op het risico van grondexploitaties en daarmee op het benodigde weerstandsvermogen. Toch verwachten we dat het benodigde weerstandsvermogen per 31/12/2012 zal liggen tussen 70 en 75 miljoen euro. Dat is hoger dan we in de begroting 2013 verwachtten. Dat komt vooral omdat we een aantal nieuwe project-specifieke risico's hebben moeten verwerken, zoals het overhevelen van het risico van de parkeergarage Boterdiep naar de exploitatie CiBoGa (voor het weerstandsvermogen: 3,4 miljoen euro), het verdragingsrisico bij Westpoort (5,7 miljoen) en de onzekerheid rond de Oosterhamrikzone (2 miljoen euro). Het weerstandsvermogen moet daarom worden aangevuld met 7 tot 10 miljoen euro.

In de begroting 2013 hebben we voorgesteld om 28,8 miljoen euro te storten in de reserve Grondzaken. Daarmee maken we een begin met het op peil brengen van deze reserve. Dat is ook noodzakelijk om eventuele tegenvallers bij een volgende herziening van de grondexploitaties te kunnen dekken, waaronder de in deze brief genoemde risico's.

Na deze herzieningsoperatie willen we nu het accent meer 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 het creëren van nieuwe perspectieven, onder andere via tijdelijk gebruik. We komen hierop terug in paragraaf 5.

Gevoeligheidsanalyse: twee 'slecht weer'-scenario's

Om u meer inzicht te geven in de risico's, zijn twee scenario's doorgerekend. In het eerste scenario wordt er tot 2015 niets verkocht, in het tweede tot 2020.

In het eerste scenario bedragen de extra kosten 4,4 miljoen, in het tweede 31,3 miljoen euro. Gezien de stand van de reserve Grondzaken per 1/1/2013 en het weerstandsvermogen op concernniveau biedt dit zeker voor de korte termijn voldoende vertrouwen. Uitgangspunt in de scenario's is dat het programma doorschuift. Voor het eerste scenario is dat reëel, gezien de nu bekende vraagprognoses en bevolkingsprognose. We houden echter de vinger aan de pols. Rond 2014 zullen we in regioverband de prognoses laten actualiseren. Zeker als scenario 1 waarheid zou worden, zullen we op basis van de uitkomsten van die actualisering zo nodig aanvullende maatregelen treffen.

Actuele ontwikkelingen

De peildatum van de herziene grondexploitaties is 1 juli 2012. Dat betekent dat actuele ontwikkelingen zoals de gevolgen van het regeerakkoord daarin niet zijn verwerkt. Zijn de grondexploitaties daarmee nu al achterhaald?

Als bijvoorbeeld de voorstellen ten aanzien van de corporaties werkelijkheid worden, zal dat inderdaad een negatief effect hebben. Maar zo ver is het nog niet. Samen met andere steden hebben wij het kabinet inmiddels gewezen op de consequenties.

Daarnaast moeten we niet na elk nieuwsfeit de grondexploitaties willen herzien. Dan worden het dagkoersen. De grote grondexploitaties herzien we jaarlijks. De hierboven genoemde 'slecht weer'-scenario's geven inzicht in de gevolgen van tegenvallende ontwikkelingen. En tot slot is er de reserve Grondzaken als noodzakelijke buffer.

3 Ontwikkelingen op de woningmarkt

In de MUST-brief van 21 juni 2012 is aangegeven dat we als gevolg van de gewijzigde marktomstandigheden in regionaal verband nieuwe afspraken hebben gemaakt over de woningbouwprogrammering. Voor de stad Groningen betekent dit dat de jaarlijkse woningbouwopgave tot 2020 is bijgesteld van 1.150 naar ongeveer 600 woningen per jaar (exclusief jongerenhuisvesting).

Dit hebben we voor een groot deel gedaan door het schrappen van 3.500 woningen in Meerstad en – als gevolg van het ontbinden van de samenwerkingsovereenkomst – 1.600 woningen in De Held 3. Tot 2020 moeten we het programma in de stad met nog ongeveer 1.600 woningen terugbrengen.

In deze paragraaf gaan we in op de programmatische keuzes die daarbij zijn gemaakt en op de gevolgen daarvan voor de afzonderlijke grondexploitaties.

3.1 Programmatische uitgangspunten

In juni hebben we al aangegeven langs welke lijnen we de resterende opgave (nog een reductie met 1.600 woningen) willen oplossen. In overleg met marktpartijen en corporaties hebben we een verdere prioritering aangebracht in het woningbouwprogramma. De daarbij gehanteerde criteria (eerder al benoemd in onder andere de brief van 21 juni 2012) zijn de marktkansen (locaties, programma en woonmilieus), de sturingsruimte (harde of zachte plannen, gebaseerd op de planologische status), de relatie met de doelen van het woonbeleid en tot slot de financiële consequenties.

Hieronder beschrijven we welke uitgangspunten zijn gehanteerd bij de aanpassing van het programma en de herziening van de grondexploitaties voor woningbouwlocaties.

Inzetten op gewenste woonmilieus

De kansen op de Groningse woningmarkt zijn onderbouwd in een recent onderzoek naar de gewenste en beschikbare woonmilieus in Groningen, 'Woonmilieus in Stad' (2011). Hieruit blijkt dat er de komende jaren vooral behoefte is aan de milieus 'Samen in de Stad' en 'Ruim en Buiten'.

Bij 'Samen in de Stad' gaat het vooral om het toevoegen van grondgebonden (gezins-) woningen op plekken in bestaande stedelijke woonwijken: levendig, maar ook groen en ruim. We merken de populariteit van woningen in dit woonmilieu door de goed lopende verkoop van projecten zoals ZON in Paddepoel Zuidoost.

Het woonmilieu 'Ruim en Buiten' speelt vooral in op de behoefte aan (vrijstaande) woningen in een ruime, landelijke omgeving in of buiten de stad. Meerstad en Reitdiep III en IV bieden volop mogelijkheden voor woningen in dit woonmilieu.

Sturingsruimte

De sturingsruimte is bepaald door een analyse te maken van harde en zachte plannen. Harde plannen zijn projecten waarvoor rechtstreeks bouwrecht is vastgelegd in goedgekeurde bestemmingsplannen. De sturingsruimte beperkt zich daar tot het (in overleg met marktpartijen) in de tijd verschuiven van de geplande woningbouw.

Bij projecten waar meer sturingsruimte is (zachte plannen) hebben we prioriteiten gesteld op basis van de volgende twee centrale uitgangspunten:

1. Afmaken bestaande stad. Afronding van de bestaande wijkvernieuwingsprojecten krijgt voorrang boven nieuwe, nog te ontwikkelen plannen. Het gaat om De Velden, de Grunobuurt, de Indische Buurt en Paddepoel. Toch blijven we ook ruimte bieden voor nieuwe projecten, al zullen die veel kleinschaliger zijn dan voorheen. Qua nieuwbouw kiezen we voor de meest kansrijke locaties, vooral gericht op het woonmilieu 'Samen in de Stad'; onderdelen van het Europapark en Kempkensberg bieden hiervoor de meest voor de hand liggende mogelijkheden. In de transformatiezones Oosterhamrik en Eemskanaal kiezen we voor de meest kansrijke locaties.
2. Inspelen op de behoefte aan het woonmilieu 'Ruim en Buiten'. Zoals gezegd liggen de kansen hiervoor vooral in Meerstad en Reitdiep fase III en IV. Die behoefte blijkt niet alleen uit het onderzoek naar gewenste woonmilieus, maar ook uit de belangstelling voor bijvoorbeeld de Waterwoningen in Meerstad. Dat die belangstelling vooralsnog minder is vertaald in contracten ligt aan andere factoren, nl. het niet kunnen verkopen van de huidige woning en/of financieringsproblemen.

Het woningbouwprogramma is op basis van deze uitgangspunten bijgesteld tot circa 600 woningen per jaar tot en met 2020. Naast het schrappen van plannen gaat het daarbij om schuiven in de tijd (faseren) en aanpassing van het programma (woningtype en/of prijs). In het Meerjarenprogramma Wonen dat u in december ontvangt als onderdeel van het MUST 2013-2016 gaan we hier nader op in. Dat nieuwe programma sluit naadloos aan bij de gemaakte afspraken in de regio, en is vertaald in de nu herziene grondexploitaties.

De Rebel-groep vraagt in haar second opinion of de gemeente wel een voldoende aandeel heeft genomen in de te schrappen woningbouwaantallen. Ten eerste zijn er in Meerstad en De Held 3 al 5.100 woningen geschrapt. Daarnaast liggen veel binnenstedelijke woningbouwplannen nu eenmaal niet op gemeentelijk grondbezit. Desondanks zijn er op gemeentelijke locaties toch circa 850 woningen geschrapt of doorgeschoven tot na 2020. En daarvan moet in de toekomst blijken of deze niet alsnog geschrapt moeten worden. Wij menen daarom dat wij een ruim voldoende aandeel hebben genomen.

Naar een meer gevarieerd woningaanbod

In een aantal exploitaties (zoals Olivijn/Siersteenlaan en Oosterhamrik/Korrezoom en AlfaLaval) is de eenzijdige oriëntatie op appartementen verschoven naar een aanbod, waarin meer ruimte is voor grondgebonden woningen. Dit is in lijn met de hierboven gesignaleerde ontwikkeling van woonwensen en gewenste woonmilieus. Ook de VON-prijs is een mogelijk instrument om het programma gevarieerder te maken.

Uitgiftetempo

In de grondexploitaties is tot dusver vaak uitgegaan van het ontwikkelen van grote (deel)gebieden met een relatief korte doorlooptijd per fase. Dat betekent dat veel woningen in een kort tijdsbestek moeten worden verkocht en gerealiseerd om de doelstelling van de grondexploitatie te realiseren. In tijden van groei is dat gebruikelijk, maar in de huidige crisis is dit onhaalbaar. Het opknippen van projecten in kleinere fasen biedt meer kansen om het noodzakelijke verkooppercentage per deelgebied eerder te halen. Het biedt ook meer ruimte voor flexibiliteit. Consequentie is wel dat de geplande opbrengsten uitgesmeerd moeten worden over een langere periode en dit heeft een negatief effect op de grondexploitatie.

600 woningen per jaar?

Een belangrijke vraag is of we het nieuwe verlaagde uitgiftetempo (van 1.150 naar 600 woningen per jaar) ook gaan halen. Het regio-onderzoek dat daaraan ten grondslag ligt is van 2011. De analyses zijn deze zomer in hoofdlijnen onderschreven door de Rebelgroep. Ook de CBS-cijfers wijzen nog steeds op een doorgaande groei van de stad. Alles bij elkaar geeft ons dat geen reden om op dit moment anders tegen de vraagprognose aan te kijken. Maar we blijven de vraagontwikkeling monitoren.

Kansen benutten

Het blijft van belang om binnen elke grondexploitatie kansen te blijven zien en waar mogelijk te anticiperen op veranderende marktomstandigheden. We komen daarop terug in paragraaf 5.

3.3 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 vorige herziening dateert van november 2011. Sindsdien zijn wijzigingen opgetreden in het woningbouwprogramma en is de verliesgevende exploitatie van de parkeergarage Boterdiep ondergebracht in deze grondexploitatie.
- In het nieuwe bestemmingsplan is het woningbouwprogramma bijgesteld van circa 600 naar 450 woningen. Daarnaast hanteren we een lager uitgiftetempo en is het cluster winkelvoorzieningen omgezet naar andere functies, zoals een hotel, school, een eventueel kunstencentrum en andere bedrijfsruimten.
- Algehele financiële consequentie is dat een aanvullende dekking van €1.843.000 nodig is vanuit de voorziening grondexploitaties jaarrekening 2011.
- De belangrijkste risico's betreffen de nu nog verliesgevende exploitatie van de Boterdiepgarage. Het gaat dan onder meer om realisering van huurovereenkomsten van plaatsen in de garage en de bijdrage van het Parkeerbedrijf in de aanloopverliezen. Andere onzekerheden betreffen de bouw van het hotel, het Infoversum en het uitgiftetempo als gevolg van de gewijzigde marktomstandigheden.

Oosterhamrikzone

- Op basis van de ervaringen in de afgelopen jaren en de vooruitzichten is het woningbouwprogramma gewijzigd naar een gevarieerder aanbod (meer grondgebonden woningen), gekoppeld aan een lager uitgiftetempo.
- Algehele financiële consequentie is dat een aanvullende dekking van €4.424.000 nodig is vanuit de voorziening grondexploitaties jaarrekening 2011.
- De voornaamste risico's zitten in onzekerheden met betrekking tot de grondopbrengsten, de omvang van de bodemsanering en de mogelijke heroverweging van de samenwerkingsovereenkomst met Nijestee.
- In 2012 een proces gestart om te komen tot een nieuwe strategie voor ontwikkeling van de Oosterhamrikzone op korte, middellange en lange termijn: de routekaart. Dit is een proces waarin we nauw samenwerken met bewoners en ondernemers in de buurt. We verwachten de uitkomsten daarvan in juni 2013 aan uw raad te kunnen aanbieden. In die zin gaat het nu dus nog om een min of meer technische herziening.

Eemskanaalzone

- De afgelopen jaren zijn steeds voor deelgebieden in deze zone herziene grondexploitaties vastgesteld. Deze herziene integrale grondexploitatie biedt voor het eerst sinds 2006 weer een totaaloverzicht van alle ontwikkelingen in de Eemskanaalzone.
- Ten opzichte van de eerste integrale grondexploitatie 2006 is de aanleg van de infrastructuur en de daaraan gekoppelde ontwikkeling van woningbouw sterk vertraagd. Uitgangspunt voor woningbouw voor de huidige grondexploitatie is nu een geleidelijke ontwikkeling en uitgifte van gronden op Eemskanaal noordzijde (1^e fase) en de Containerterminal (na 2021).
- Ook zijn ten opzichte van de vorige grondexploitatie meer subsidies verworven, met name voor de openbare ruimte en het Sontwegtracé.

- Algehele financiële consequentie is dat een aanvullende dekking van €2.107.000 nodig is vanuit de voorziening grondexploitaties jaarrekening 2011.
- In de visie Eemskanaalzone zijn enkele maatregelen genoemd die de aantrekkelijkheid van de zone en de relatie met Meerstad kunnen verbeteren: een fiets-voetgangersbrug over het Eemskanaal, een betere aansluiting op de Oostelijke Ringweg en een betere aansluiting op de toegangsweg naar Meerstad. Deze maatregelen zitten niet in de grondexploitatie. Door optimalisaties binnen het project willen we proberen hiervoor dekking te vinden.

Reitdiep, fase I en II en fase III en IV

- Door het ontbreken van concreet aanbod aan de westkant van de stad doen zich kansen voor om de komende jaren Reitdiep fase III en IV te gaan ontwikkelen. Vergeleken met de vorige grondexploitatie is de uitgiftesnelheid wel aangepast naar een meer marktconform tempo (van circa 90 naar 45 woningen per jaar).
- Door beëindiging van de samenwerkingsovereenkomst rond De Held 3 is de geplande bijdrage aan Reitdiep fase I en II uit de grondopbrengst van De Held 3 vervallen.
- We stellen voor de Groene Enclave van Reitdiep fase I en II over te hevelen naar de grondexploitatie Reitdiep fase III en IV. Hierdoor kan de grondexploitatie Reitdiep fase I en II worden afgerond.
- De verwachte opbrengsten van de laatste locatie in de grondexploitatie Reitdiep fase I en II (de Festivallocatie Reitdiep) zijn naar beneden bijgesteld vanwege de verslechterde marktomstandigheden voor appartementen.
- Algehele financiële consequentie is dat een aanvullende dekking van €1.615.000 nodig is vanuit de voorziening grondexploitaties jaarrekening 2011.
- In de omgeving van Reitdiep is de boekwaarde van een aantal nog niet in exploitatie genomen gronden verlaagd (NIEGG gronden Friesestraatweg). We hebben deze grond niet meer nodig voor het (inmiddels gestopte) project Westrand. Gezien de vraagprognoses verwachten we dat deze grond ook niet meer nodig is voor woningbouw. Deze gronden maken overigens geen deel uit van de grondexploitatie Reitdiep.

Kempkensberg

- De geplande appartementen in het deelgebied De Woonrups zijn in verband met de marktomstandigheden verder in de tijd geplaatst (ontwikkeling vanaf 2018) en opgedeeld in drie fases.
- In verband met de omstandigheden op de woningmarkt is het deelgebied aan de Haydnlaan, waar 34 appartementen waren gepland, komen te vervallen. Hierdoor hoeven gronden niet meer te worden aangekocht.
- Het programma van Engelse Kamp is nog aan verandering onderhevig. Op grond van de eerste gesprekken met de ontwikkelaar moeten we er van uit gaan dat we de eerder geraamde opbrengst per wooneenheid naar beneden moeten bijstellen.
- We verwachten dat we ongeveer 1 miljoen euro kunnen bezuinigen op de kosten voor het bouw- en woonrijp maken, onder andere door een andere parkeeroplossing en door meer groen en minder steen.
- Algehele financiële consequentie is dat een aanvullende dekking van €5.575.000 nodig is vanuit de voorziening grondexploitaties jaarrekening 2011.

Lewenborg centrumzone

Binnen deze exploitatie zijn alleen nog opbrengsten te verwachten uit grondafname door Lefier van de voormalige zwembadlocatie. Daarover is destijds een overeenkomst gesloten. Inzet van Lefier is de grond af te nemen, maar in overleg met de gemeente te komen tot een ander programma. We gaan uit van een budget-neutrale oplossing, maar gezien deze onzekerheden is de voorziening voor deze locatie verdubbeld.

4 Ontwikkelingen bedrijventerreinen en kantorenlocaties

De aanwezigheid van kwalitatief en kwantitatief voldoende bedrijventerreinen en kantorenlocaties is en blijft van groot belang voor de economische ontwikkeling en dynamiek van Groningen. In dat kader hebben wij altijd ingezet op het creëren van voldoende aanbod en het verbeteren van de kwaliteit daarvan. Door de crisis is echter een fors overaanbod ontstaan aan kantoren- en bedrijvenlocaties in de stad en de regio. Op basis van een marktanalyse en advies van de bureaus Louter en STEC (2012) over zowel de kwantitatieve als de kwalitatieve vraagontwikkeling, zijn we dit voorjaar samen met de Regio Groningen-Assen gekomen tot een nieuwe strategie op hoofdlijnen.

4.1 Naar een nieuwe en meer vraaggerichte strategie

Op 20 juni 2012 heeft uw raad de marktanalyse bedrijventerreinen vastgesteld en een nieuwe strategie voor de bedrijventerreinen in de stad Groningen. Die strategie moet leiden tot een beter evenwicht tussen vraag en aanbod, zowel in kwantitatieve als in kwalitatieve zin. We brengen niet alleen het overaanbod aan bedrijventerreinen terug, we doen ook voorstellen om de marktpotentie van bedrijventerreinen te vergroten. 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. Daarbij is ook het besluit genomen voor een regionaal instemmingsmodel voor bedrijventerreinen en woningbouwplannen.

Met onze strategie willen we de toekomstige vraag zo goed mogelijk faciliteren met een toegespitst en vraaggericht aanbod. Het overaanbod brengen we terug naar een gezonde marktsituatie. Daarom zijn grote wijzigingen aangebracht in de programmering van nieuwe bedrijventerreinen. Van de bijna 300 hectare toekomstige bedrijventerreinen is circa 100 hectare aan plannen geschrapt en nog eens ongeveer 100 hectare 'in de ijskast' gezet. Die 'passieve' gronden worden pas op langere termijn ontwikkeld (na 2020), maar alleen als er vraag is. We blijven de vraagontwikkeling daarom monitoren.

De tabel op de volgende pagina bevat het overzicht van de nieuwe programmering. Deze is één op één overgenomen in de regionale planningslijsten en in de grondexploitaties. De manier waarop het 'passief' maken van terreinen is verwerkt in de exploitatie verschilt. Dat is in de betreffende grondexploitaties toegelicht. Behalve door herprogrammering willen we de marktpotentie van de terreinen verder vergroten via thema's als (her)profilering van terreinen, flexibiliteit in bestemmingsplannen, schaalverkleining, tijdelijk gebruik en marketing. Dit proces is afgelopen maanden gestart en zal het komende jaar verder worden uitgewerkt (zie paragraaf 5).

Terrein	aanbod	in ontwikkeling (actief)	faseren ('passief')	schrappen
Eemspoort	9,4	9,4		
Roodehaan	27,4	13,0	14,4	
Westpoort fase 1	69,3	57,3	12,0	
Westpoort fase 2	75,0			75,0
Zernike	13,6	13,6		
Hoendiep Noord	2,0	2,0		
Heldenpark	7,0			7,0
Meerstad	90		75,0	15,0
totaal	293,7	95,3	101,4	97,0

4.2 Programmatische uitgangspunten

Bij de herziening van de grondexploitaties voor de verschillende bedrijventerreinen is de door de raad vastgestelde hierboven beschreven strategie leidend. Daarnaast zijn de volgende beleidsmatige uitgangspunten gehanteerd. Daarbij geven we tevens een toelichting op enkele onderdelen die in de meeste exploitaties terugkomen.

Uitgiftetempo

Op basis van het onderzoek van STEC/Louter gaan we in de jaren 2012-2030 uit van een verwachte vraag naar bedrijventerreinen van een kleine 100 hectare. Bij de herziening van de grondexploitaties is daarom gerekend met een gemiddelde uitgifte van circa 5 hectare per jaar op stedelijk niveau (voorheen: 10 ha per jaar). Daarbij gaan we grofweg uit van een gelijke verdeling in afzet tussen 'oost' en 'west'. Deze vertraging van het afzettingtempo van de grond (inclusief het 'passief' maken van grond) leidt tot een afname van de financiële resultaten op de lopende grondexploitaties.

Mede gezien de second opinion van de Rebel-groep is er geen aanleiding nu anders tegen deze vraagprognose aan te kijken. Maar we houden de vinger aan de pols.

Prijsniveau

Sinds 2010 zijn er regionale afspraken over het prijsniveau van bedrijventerreinen. Naast een reguliere opbrengstenstijging is daarom bij de herziening van de grondexploitaties geen rekening gehouden met grote wijzigingen van het prijsniveau voor uit te geven bedrijfskavels. Wel houden we er rekening mee dat er de eerste twee jaren überhaupt geen sprake is van opbrengstenstijging. Ook treffen we voorbereidingen voor herijking van het door de raad vastgestelde grondprijzenbeleid dat loopt tot en met 2014. Daarmee komen we tegemoet aan een aanbeveling van de Rebel-groep.

Parkmanagement

Voor de nieuwe bedrijventerreinen Westpoort en Roodehaan is in 2007 het besluit genomen tot het opzetten van een structurele vorm van parkmanagement. Doel daarbij was het creëren en behouden van een hoogwaardig vestigingsklimaat en het realiseren van een gezamenlijke verantwoordelijkheid daarvoor. In de ontwikkelfase van een bedrijventerrein speelt de gemeente daarin een belangrijke rol. We stellen daarom voor dat de gemeente in de periode totdat er voldoende kavels zijn uitgegeven een bijdrage blijft leveren in de financiering van parkmanagement. In de grondexploitaties is hiervoor een kleine bijdrage opgenomen van 0,10 euro per m² voor de nog niet verkochte kavels.

Met de continuering van deze gemeentelijke bijdrage in de beginfase zorgen we ervoor dat de structuur van parkmanagement in stand blijft en zetten we in op kwaliteitsbehoud en goed beheer. Dat draagt bij aan de verkoopbaarheid van de bedrijfskavels. Naast het schrappen van terreinen is het juist in deze tijd belangrijk om te blijven investeren in de resterende locaties. Parkmanagement draagt bij aan een optimaal vestigingsklimaat en biedt tevens kansen voor een collectieve aanpak van projecten en voorzieningen, bijvoorbeeld om te voorzien in de steeds grotere behoefte aan glasvezel. Parkmanagement kan op eigen benen staan wanneer circa 60% van de kavels is verkocht. Grondeigenaren zijn verplicht bij te dragen in de kosten voor parkmanagement.

Marketing

In de grondexploitaties is extra budget opgenomen voor marketing en promotie. We merken dat het een grotere opgave is dan voorheen om de bedrijventerreinen voor het voetlicht te brengen. Recent zijn we daarom gestart met het opzetten van een strategische marktbenadering, waarbij nog meer dan voorheen de ondernemer als klant centraal staat. De wensen van de klant worden door accountmanagers vertaald naar een advies waarin de mogelijkheden en voordelen van de verschillende bedrijventerreinen in Groningen worden benadrukt. Ook onderzoeken we hoe we de informatie klantvriendelijker en klantgerichter kunnen presenteren. Bij dit alles speelt de (her)profilering van terreinen een belangrijke rol (zie paragraaf 5.2).

4.3 Kort overzicht per grondexploitatie

Hieronder gaan we per grondexploitatie kort in op de actuele situatie, de belangrijkste wijzigingen en risico's en de financiële consequenties daarvan. Het grootste risico is een verdere vertraging van de uitgifte als de crisis (veel) langer aanhoudt.

Eemspoort

- Momenteel is nog ca. 10 hectare in uitgifte, grotendeels in fase 2B, die is gestart in 2011. Recent is de verkoop van 0,8 hectare op fase 2B afgerond.
- Het uitgiftetempo is verlaagd naar 1 hectare per jaar, waarmee de looptijd van het project is verlengd tot 2022.
- De geplande verbinding tussen Euvelgunne en Eemspoort (doortrekken Bremenweg) is gewijzigd naar alleen een fietsverbinding, als gevolg van de bijgestelde visie op de verbinding van de bedrijventerreinen naar Meerstad. Daardoor kan de oorspronkelijke reservering voor aankoop, sloop en verwerving van een bedrijfspand/perceel worden teruggebracht naar een reservering van €200.000.
- Er is 5 ton gereserveerd in verband met herziening van het bestemmingsplan.
- Alles bij elkaar leidt dit tot een verwacht positief resultaat van 5,6 miljoen euro.
- De mogelijke herprofilering van het gebied krijgt aandacht in het lopende traject van herziening van het bestemmingsplan.

Roodehaan

- 27,7 hectare is uitgeefbaar. Fase 1 (13 hectare) is bouwrijp en eind 2011 is gestart met de uitgifte. Er zijn nog geen transacties; er is wel lichte belangstelling.

- Het uitgiftetempo is vertraagd naar c.a. 1,5 hectare voor de eerste 10 jaar en de looptijd van het project is verlengd tot 2027. De ontwikkeling van fase 2 en 3 (onderdeel passieve voorraad) start niet voor 2020; dit is verwerkt in de grondexploitatie.
- De stedenbouwkundige positionering van het gebied is gewijzigd; het gebied is een stuk opgeschoven naar de A7 omdat de reservering van de zuidtangent is verdwenen. Per saldo is het aantal hectares gelijk gebleven.
- Algehele financiële consequentie is dat een aanvullende dekking van € 1.910.000 nodig is vanuit de voorziening grondexploitaties jaarrekening 2011.
- In Eemspoort-Zuid is de boekwaarde van een aantal nog niet in exploitatie genomen gronden (NIEGG) verlaagd, omdat we die naar verwachting niet meer nodig hebben als bedrijfsterrein. Deze gronden maken geen deel uit van de grondexploitatie.
- Een forse herprofilering van dit gebied is voorlopig niet nodig. De verwachting is dat het gebied voldoende mogelijkheden biedt voor de verwachte vraag. Wel zullen we in de lopende herziening van het bestemmingsplan goed kijken naar flexibiliteit en aansluiting bij de vraag. Verder gaat het om parkmanagement, marketing en mogelijke tijdelijke invullingen in het gebied van fase 2 en 3 (zie paragraaf 5).

Westpoort

- In totaal is nog 57 hectare uitgeefbaar. De interesse voor Westpoort is beperkt.
- Het uitgiftetempo is vertraagd naar ca. 2,5 hectare per jaar vanaf 2015 (tot 2015: geen verwachte uitgifte), met als einddatum 2037.
- Een groot deel van fase 1C is uit de exploitatie is gehaald (eigendom Suikerunie). De verdere ontwikkeling van de fases 1B en 1C staat voorlopig 'on hold'.
- Algehele financiële consequentie is dat een aanvullende dekking van € 18,8 miljoen nodig is vanuit de voorziening grondexploitaties jaarrekening 2011.
- We werken een business case uit voor de vestiging van één of meerdere datacentra.
- De uitwerking van de strategie voor Westpoort komt aan de orde in paragraaf 5.

Zernike

- In totaal is nu nog 13,6 hectare in uitgifte. Daarnaast is bij de vorige herziening 10 hectare afgeboekt, zodat in totaal zo nodig circa 23 hectare beschikbaar is.
- Vanaf 2009 werken de partijen in de stuurgroep Zernike samen aan een visie en strategie voor het gebied. In 2011 is ervoor gekozen de focus te leggen op het thema energie. In dat kader is dit jaar 1 hectare grond op Zernike verhuurd aan Entrance. Het betreft een proeflocatie voor energieprojecten geïnitieerd door de Rijksuniversiteit en de Hanzehogeschool. Mogelijk kan dit doorgroeien naar 5 hectare.
- Het gebied heeft potentie, maar het succes hangt af van het succes van de topsector Energie. Mede door eerdere afwaarderingen is het risico voor Zernike laag.
- In afwachting van besluitvorming over de nieuwe strategie is het niet zinvol nu een herziene grondexploitatie vast te stellen.
- Algehele financiële consequentie is dat nu een aanvullende dekking van € 900.000 nodig is vanuit de voorziening grondexploitaties jaarrekening 2011. Dit bedrag is nodig om de visie- en planontwikkelingskosten, rente, WOZ en overige beheerlasten te kunnen dekken tot en met 2013.

Driehoek Peizerweg

- Het bestemmingsplan Driehoek Peizerweg is in maart 2011 door de raad vastgesteld. Het betreft een kleinschalige ontwikkeling, met in totaal circa 1 hectare uitgeefbaar terrein. De zuidpunt van de driehoek vullen we in als aanvulling op Kranenburg-West. In de noordoostelijke punt komen een aantal kleinere kavels voor woon-werk functies. De aanleg van de ecologische zone langs de Peizerweg nemen we mee in de uitvoering.
- In de herziene exploitatie is de looptijd vertraagd naar de periode van 2014 tot 2016.
- Algehele financiële consequentie is dat een aanvullende dekking van € 88.000 nodig is vanuit de voorziening grondexploitaties jaarrekening 2011.

Europapark/Station Europapark

- Begin 2012 zijn deze grondexploitaties grondig herzien en aangepast aan de nieuwe marktomstandigheden. De nieuwe exploitaties zijn gebaseerd op een gebiedsconcept en een flexibele ontwikkelstrategie die is gemaakt door Bureau Site in samenspraak met (potentiële) gebruikers.
- Vanwege de nauwe samenhang presenteren we beide exploitaties nu gezamenlijk.
- Het station is klaar, de nieuwbouw van SOZawe en het Alfacollege liggen op schema. Er wordt hard gewerkt aan het verbeteren van de infrastructuur en de openbare ruimte. Positief is verder dat er een kavel is verkocht voor een gebouw met een commerciële plint met daar bovenop 132 wooneenheden voor jongeren.
- De ontwikkelingen blijven binnen de door uw raad vastgestelde financiële kaders.
- Eén van de acties voor 2013 is het updaten van de markt/acquisitievisie. Er is belangstelling voor collectief particulier opdrachtgeverschap en we gaan in gesprek met een ontwikkelende partij voor woningbouw in het gebied.

5 Perspectief en actieprogramma

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. De financiële consequenties daarvan zijn ook genomen: bij Meerstad, Europapark en het meest recent bij de Rekening 2011, in de vorm van een voorziening van 40 miljoen voor de overige grondexploitaties.

Omdat niemand weet hoe lang de gevolgen van de crisis door zullen werken, moet er ook de komende jaren een stevige gemeentelijke buffer moet zijn voor het opvangen van eventuele tegenvallers. De nieuwe begroting houdt hier rekening mee.

Na de forse bijstelling van de programma's voor woningbouw en bedrijventerreinen (inclusief kantorenlocaties) kunnen we ons nu volop richten op het benutten van kansen en het creëren van nieuwe perspectieven. Eerste voorzetten daarvoor zijn al gedaan in de MUST-brieven van 23 december 2011 en 21 juni 2012 en de Marktanalyse Bedrijventerreinen (juni 2012). Het komt er nu op aan die voorzetten in de komende periode nader uit te werken en te concretiseren, samen met betrokken partijen.

Wij kunnen als overheid de markt niet maken, maar wel aansluiten bij kansen in de markt. We willen marktinitiatieven stimuleren en faciliteren. We gaan ook onze manier van werken en ontwikkelen daaraan aanpassen: meer flexibiliteit, kleinere aantallen en

meer samen met (potentiële) eindgebruikers. Eerste stappen in die richting zijn gezet bij onder andere het nieuwe gebiedsconcept voor Europapark (vertaald in de herziening van de grondexploitatie, januari 2012) en de ontwikkeling van een gebiedsconcept voor het stationsgebied. Dat is zowel de (potentiële) eindgebruikers als ons goed bevallen. We willen daarom doorgaan op die weg.

We kijken daarbij nadrukkelijk ook naar tijdelijk gebruik van terreinen die (voorlopig) leeg blijven. Behalve dat dit tijdelijke gebruik inkomsten oplevert binnen de betreffende grondexploitaties, kan het ook nieuwe perspectieven creëren voor een gebied. Dat laatste blijkt bijvoorbeeld op het CiBoGa-terrein, waar het initiatief voor tijdelijk gebruik vanuit de ondernemers in het Ebbingekwartier langzamerhand ook leidt tot nieuwe kansen: denk bijvoorbeeld aan het Infoversum of de eventuele komst van een nieuw hotel.

Hieronder noemen we de belangrijkste actiepunten 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

Nieuwe programma's Oosterhamrikzone, CiBoGa en Kempkensberg

In de *Oosterhamrikzone* werken we met alle betrokkenen aan de totstandkoming van een routekaart voor de ontwikkeling van dit gebied. Dit moet leiden tot een nieuwe flexibele strategie en een bijbehorend programma voor de gebiedsontwikkeling, die ruimte biedt voor initiatieven. Het onderzoek naar de bereikbaarheid van het UMCG maakt daar deel van uit. In dit gebied zijn volop kansen voor ontwikkeling, zowel tijdelijk als permanent. Ook in het beheer van het gebied, om zo verloedering te voorkomen. Tot slot gaan we het gesprek aan met Nijestee over hun verdere betrokkenheid bij dit gebied.

In *CiBoGa* ligt de prioriteit in 2013 bij het faciliteren van de totstandkoming van geplande ontwikkelingen zoals het Infoversum (vergunningen zijn gereed), een hotel, de volgende fases woningbouw, de herontwikkeling van bestaande gebouwen (Villa A etc.), de herinrichting van het Boterdiep zonder parkeerplaatsen en de planvorming voor de kop van het Bodenterrein.

In het gebied *Kempkensberg* (Engelse Kamp en de Woonrups) liggen kansen om een aantrekkelijk woonmilieu te realiseren. Daarnaast gaan we onderzoeken of het samenvoegen van de nu losstaande grondexploitaties Kempkensberg, station Europapark en Europapark voordelen kan bieden: niet alleen gezien de inhoudelijke samenhang, maar ook omdat dit een bredere basis biedt voor subsidies.

Eemskanaalzone

In de Eemskanaalzone starten we zo snel mogelijk met de aanleg van het Sontwegtracé. Langs deze route creëert dat nieuwe ontwikkelingsperspectieven, op langere termijn maar ook voor eventueel tijdelijk gebruik. De herinrichting van de Woonschepenhaven kan daar eveneens aan bijdragen. Daarnaast willen we het komende half jaar meer houvast krijgen op de mogelijke ontwikkelingen aan de Noordzijde en de inrichting van de kades.

Reitdiep

In Reitdiep liggen kansen voor woonmilieus waar vraag naar is. Hoewel Reitdiep in hetzelfde woonmilieu valt als Meerstad ('Ruim en buiten'), verwachten wij geen onderlinge concurrentie. Er zijn immers ook verschillen. Verder verhuist circa 70% van de mensen binnen een straal van ongeveer 5 kilometer. In lijn daarmee gaan mensen die aan de westkant van de stad willen wonen, doorgaans niet naar de oostkant en omgekeerd. Zo bleek recent dat 80% van de bewoners van de nieuwbouw in Zuidhorn (Oostergast) uit de stad komt. Daarnaast leidt het niet ontwikkelen van Reitdiep III/IV leidt tot een tegenvaller van 6 miljoen euro aan al gemaakte kosten. Omdat Reitdiep valt binnen de regionale woningbouwafspraken, stellen we voor om dit gebied te ontwikkelen. Gezien de afspraken met de regio vragen bouwplannen wel om tijdige afstemming. Ook blijven we attent op eventuele overlap met Meerstad.

Startersleningen en ander instrumentarium

We blijven daar waar het kan de woningmarkt stimuleren. Eerder dit jaar zijn daarom opnieuw startersleningen ter beschikking gesteld. We merken dat er grote belangstelling voor is: sinds juli zijn er 43 aanvragen voor de leningen ontvangen (er is ongeveer ruimte voor 50 à 55 leningen). Daarnaast hebben we een voorstel in voorbereiding voor 15 startersleningen in Meerstad. Op basis van onderzoek naar het effect van dit instrument willen we nagaan of het zinvol en financieel mogelijk is een nieuwe tranche te starten, en/of dat andere instrumenten gewenst zijn.

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

In juni heeft uw raad een nieuwe strategie op hoofdlijnen vastgesteld voor bedrijventerlocaties. De komende tijd willen we de slag maken naar concrete uitwerking, op programma- en projectniveau.

Vergroting marktpotentie bedrijventerreinen c.q. werklocaties

Conform de adviezen van STEC en Louter willen we proberen de marktpotentie van onze werklocaties te vergroten. Dit geldt zowel voor de nieuwe als de bestaande terreinen. De vraag van de potentiële gebruiker staat daarbij centraal. Vanuit dat perspectief moeten we bekijken hoe we het aanbod aan werklocaties in de stad zo goed mogelijk aan kunnen sluiten op de vraag. Onderdeel daarvan is de afweging tussen bestaande en nieuwe bedrijventerreinen en tussen bedrijventerreinen en kantorenlocaties. Recent is in dat verband de situatie rond Kranenburg-Noord aan de orde geweest.

De (her)profilering van werklocaties is een belangrijk aandachtspunt dat we de komende tijd actief oppakken. Daarbij kijken we onder meer naar andere accenten in de huidige bestemmingsplannen: meer flexibiliteit, uitnodigingsplanologie.

De toezegging van ons college aan uw raad (dd. 29 september 2012) voor een notitie bedrijventerreinen waarin het hele spectrum (nieuw/oud/gerevitaliseerd) aan de orde komt, nemen we in dit traject mee. Het doel is om medio 2013 een uitgewerkte visie op de werklocaties neer te leggen, waarin bovenstaande thema's worden meegenomen. We kijken daarbij ook naar eventuele stimuleringsmaatregelen, zoals 'ingroeimogelijkheden' bij aankoop van bedrijfskavels.

Westpoort

Met name de verdere ontwikkeling van Westpoort is gebaat bij een herprofilering van het gebied om zo de marktpotentie te vergroten. Schaalverkleining en flexibiliteit (meer globaal bestemmen) zijn daarbij belangrijke thema's. Daarnaast bieden delen van het gebied wellicht mogelijkheden en verdien capaciteit voor tijdelijk gebruik door andere functies. Daarbij kijken we ook naar een mogelijke verduurzaming van het gebied. We stellen voor de komende maanden te werken aan een nieuw plan voor Westpoort (gereed medio 2013) om dit vervolgens te vertalen in een nieuw bestemmingsplan.

Zernike

De stuurgroep Zernike werkt aan een nieuwe strategie voor dit gebied. Belangrijke thema's zijn de aansluiting tussen Campus en Science Park, de ontwikkeling van het gebied als Energy Campus en het opzetten van een gezamenlijk parkmanagement. Het streven is dat de ambities en afspraken voor Zernike worden vastgelegd in een convenant, dat naar verwachting begin 2013 kan worden ondertekend. Dat convenant willen we vervolgens uitwerken tot een nieuwe ontwikkelstrategie voor het Zernike Science Park, waarbij ook een nieuwe grondexploitatie wordt opgesteld.

Onderzoek samenvoeging grondexploitaties bedrijventerreinen

We hebben de prognose voor de behoefte aan bedrijventerreinen verlaagd van 10 hectare per jaar naar 5 hectare per jaar. Die verwachte afname hebben we vervolgens omwille van het kunnen doorrekenen van grondexploitaties verdeeld in 2,5 hectare west (Westpoort) en 2,5 hectare oost (Eemspoort en Roodehaan). Dit is echter geen inhoudelijke, maar vooral een rekenkundige aanname. Het zou namelijk goed kunnen dat de verdeling in de praktijk bijvoorbeeld 2-3 wordt, of 1-4, of andersom. Zo'n afwijking heeft financiële gevolgen voor de betreffende exploitaties: de ene wordt negatief, de andere positief. Omdat we verliezen per grondexploitatie direct moeten nemen, legt dat een druk op het benodigde weerstandsvermogen resp. op de reserve Grondzaken.

Dat is niet het geval als we alle bedrijventerreinen samenvoegen tot één grondexploitatie. Uiteraard blijven we daarin wel de bekende deelgebieden onderscheiden, om uw raad inzicht te blijven bieden in de verschillende ontwikkelingen per deelgebied. Komend jaar willen we de voor- en nadelen van zo'n eventuele samenvoeging nader onderzoeken.

5.3 Tijdelijk gebruik

Tijdelijk gebruik is een optie om de verdien capaciteit van grondexploitaties te vergroten. Daarnaast kan tijdelijk of alternatief gebruik ook kansen bieden voor versterking of vernieuwing van het profiel van een gebied. Grote delen van Westpoort, Roodehaan en Meerstad (de ‘passieve’ bedrijventerreinen) komen in aanmerking voor tijdelijk gebruik voor alternatieve functies. Maar het geldt ook voor sommige woningbouwlocaties en uiteraard voor het Suikerunieterrein.

Het verkennen en benutten van mogelijkheden voor tijdelijk gebruik vraagt een actieve opstelling, onder andere om zo snel mogelijk te komen tot concrete business cases. Voor dat doel is een ‘aanjaagteam’ opgericht. Voor het speerpunt Energie onderzoeken we in dit verband de mogelijkheden voor energielandschappen. Waar nodig moeten we daarbij bereid zijn regelgeving aan te passen en instrumentarium te ontwikkelen.

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

In dat kader hebben we zelf een stuurgroep ‘Voortgang grondexploitaties’ ingesteld, met daarin de wethouders Grondzaken en Economische Zaken. De wethouders zullen u in de de betrokken raadscommissies regelmatig informeren.

5.6 Onderzoek naar instrumenten voor knelpunten bij financiering

Het rond krijgen van de financiering blijkt steeds vaker het struikelblok te zijn bij initiatieven van marktpartijen. In het verleden hadden we daarvoor het SIG. We gaan daarom onderzoeken welke instrumenten bruikbaar kunnen zijn in de huidige omstandigheden, variërend van garanties tot een eigen ontwikkelbedrijf.

5.7 Raad aan het stuur

Net zoals de afgelopen jaren ontvangt u eind 2012 van ons een brief over het Meerjaren Uitvoeringsprogramma Structuurvisie (MUST) 2013-2016. Daarin plaatsen wij het bovenstaande in het bredere kader van de hoofdlijnen van het economische programma en de programma’s voor woningbouw, verkeer, duurzaamheid/energie en wijken. In januari ligt ook de herziene exploitatie Meerstad bij uw raad.

Door de verschillende programma’s in hun onderlinge samenhang te presenteren en door u de komende maanden regelmatig te informeren over relevante ontwikkelingen rond de grote grondexploitaties, stellen wij uw raad in staat aan het stuur te blijven.

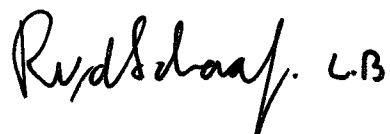
In dat verband melden we tot slot dat als gevolg van de voorziene vertraagde uitgifte van grond ook de plankosten zullen stijgen, met als mogelijke consequentie dat die boven de afgesproken normen uit zullen komen.

Met de raad is afgesproken de grote grondexploitaties regelmatig te herzien. Gezien de onzekere omstandigheden zullen wij daarnaast de marktontwikkelingen nauwgezet blijven volgen. In dat kader stellen we voor een stuurgroep Voortgang grondexploitaties in te stellen, met daarin de wethouders Grondzaken en Economische Zaken. De wethouders zullen regelmatig rapporteren in de betrokken raadscommissies.

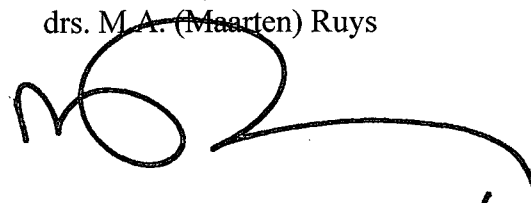
We vertrouwen erop dat wij u met deze resultaten van de herziene grondexploitaties en de mede daarop gebaseerde agenda voor de komende periode voldoende hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

de burgemeester,
dr. J.P. (Peter) Rehwinkel

Handwritten signature of dr. J.P. (Peter) Rehwinkel, consisting of a stylized cursive script followed by the initials 'L.B.'

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

Handwritten signature of drs. M.A. (Maarten) Ruys, featuring a large, bold, stylized initial 'M' followed by a long horizontal stroke.

Bijlage: Toelichting belangrijkste parameters grondexploitaties

Grondexploitaties hebben een lange looptijd. In de grondexploitaties worden de nog te realiseren kosten en opbrengsten gedurende die looptijd 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 toe.

Kostenstijging (3%)

Bij de herziening zijn we uitgegaan van een gemiddelde kostenstijging van 3%. Deze aanname is gebaseerd op een aantal elementen, waaronder de historische index, aanbestedingsresultaten en de verhouding met de opbrengstenstijging. Over het algemeen is 3% een redelijk gemiddelde, dat wat hoger ligt dan de algemene inflatie. 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 langjarig 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. Daarnaast houden we rekening met de grondprijs.

Rente (3,8% of 4,3%)

Het renteomslagpercentage (ROP) bedraagt 3,8%. Voor exploitaties langer dan 5 jaar passen we een opslag van 0,5% toe, om het risico van een rentestijging af te dekken.

Samenhangen tussen parameters

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

De verschillende parameters hangen onderling ook samen. Een voorbeeld kan dat duidelijk maken. In de huidige markt waarin de vraag naar nieuwe woningen gering is en het aanbod van bestaande woningen groot, zijn onze huidige parameters voor de korte termijn aan de hoge kant. Maar er is een onderling compenserende werking. Zo zal in de huidige markt vanwege concurrentie tussen bouwbedrijven de kostenontwikkeling minder hoog zijn dan de 3% waarmee we nu rekenen. En om de economie te stimuleren bevindt de rente zich nu ook op een lager niveau dan waarmee de exploitaties nu zijn doorgerekend. In 2013 zal de ROP 3,35% bedragen, voor de korte termijn dus 1% lager dan waarmee de rentekosten nu in de grondexploitaties zijn berekend. Maar in een economie met een lage vraag zal ook de opbrengstenstijging minder groot zijn dan waarmee nu is rekening is gehouden.

Samenvattend: de gehanteerde parameters zijn gebaseerd op langjarige gemiddelden. De grondexploitaties hebben immers een lange looptijd. Voor de korte termijn (een slechte markt) zijn de waarden van de parameters aan de hoge kant. Maar aangezien het gaat om communicerende vaten, treedt er een compenserende werking op.

Waar in grondexploitaties wordt afgeweken van deze parameters, wordt dit toegelicht.