



Telefoon (050) 367 81 55/ M. Moerman
Onderwerp Voortgang actualisatie grondexploitaties

de leden van de raad van de gemeente Groningen
te
GRONINGEN

Datum 14-10-2015

Bijlage(n) -

Ons kenmerk 5285406

Uw brief van

Uw kenmerk

Geachte heer, mevrouw,

Met deze brief informeren wij u, net als vorig jaar over de belangrijkste onderwerpen rondom het actualisatieproces van onze grondexploitaties. We gaan in op de ontwikkelingen op de woningmarkt, de bedrijventerreinen én de parameters voor kosten, opbrengsten en rente die in de grondexploitaties worden gebruikt. Ook staan we kort stil bij de relatie van het aardbevingsvraagstuk met onze gemeentelijke grondexploitaties en geven we u inzicht in een tweetal nieuwe ontwikkelingen, te weten de voorgenomen wijziging van de verslagleggingsregels in het kader van het Besluit, Begroting en Verantwoording (BBV) en de invoering van de vennootschapsbelasting (Vpb). In het kader van deze twee nieuwe ontwikkelingen zullen wij u bij de herziening van de grondexploitaties in december een aantal besluiten voorleggen die de uitgangspunten van de gemeente rondom de invoering van de Vpb en uitvoering van de BBV verbeteren.

Inleiding

De resultaten van de vorig jaar geactualiseerde grondexploitaties gaven destijds aanleiding om, na enkele jaren van crisis, de toekomst voorzichtig positief tegemoet te zien. De ontwikkelingen over 2015 bevestigen het positieve gevoel; we zien een toenemende interesse voor de woningbouw- en bedrijvenlocaties in onze stad.

Wel is het zo, dat het traject om van interesse tot gerealiseerde verkoop te komen meer tijd in beslag neemt dan in de jaren voor de crisis. Dat is niet vreemd, want net als wijzelf zijn ook ontwikkelende marktpartijen zowel positief als voorzichtig. Dit uit zich door een andere manier van ontwikkelen dan 10 jaar geleden; het grotendeels wegvallen van investeringen van de corporaties, vrijwel geen grote partijen meer die op eigen risico (grote) locaties (op voorraad) ontwikkelen, maar meerdere kleine partijen, die gezamenlijk vraag-gestuurd maatwerk leveren. Deze organische manier van ontwikkelen leidt er, in combinatie met strengere financieringseisen, toe dat het meer tijd kost om tot daadwerkelijke gronduitgifte te komen.

De langer benodigde ontwikkel- en verkooptijd nemen we zowel in de afgelopen paar jaar als ook in 2015 waar. In onze risicoboxenmethode (bepaling benodigd weerstandsvermogen) wordt rekening gehouden met dit vertragingsrisico. Het is één van de redenen voor het aanzuiveren van de reserve grondzaken (en daarmee het weerstandsvermogen) in de begroting 2015 én 2016. Voor de herziene begrotingen van de grondexploitaties over 2015 verwachten we op dit moment dat er geen aanvullende middelen nodig zijn. Daarbij merken we op dat de beoordeling van de individuele grondexploitaties nog moet plaatsvinden. Deze toets kan de verwachte uitkomst beïnvloeden.

In de actualisatieronde van de grondexploitaties voor dit jaar continueren we, vooral met betrekking tot de parameters, de voorzichtigheid van de afgelopen jaren. We verwachten wel dat komend jaar een toenemend aantal gerealiseerde transacties op zowel de woning- als bedrijvenmarkt plaats zal vinden.

Ontwikkelingen woningmarkt

In 2012 hebben we, ingegeven door de crisis, in regionaal verband onze woningbouwopgave naar beneden (naar 600 woningen per jaar, exclusief jongerenhuisvesting) bijgesteld. Tegelijkertijd hebben we onze ontwikkelstrategie aangepast aan de huidige tijd door veel meer uit te gaan van een kleinschaliger en vraag-gestuurde aanpak.

Uit ons woningmarktonderzoek van 2013 én meer recentelijk het woningmarktonderzoek in opdracht van de Regio Groningen-Assen blijkt dat het toekomstperspectief van de woningmarkt in de stad onverminderd gunstig is.

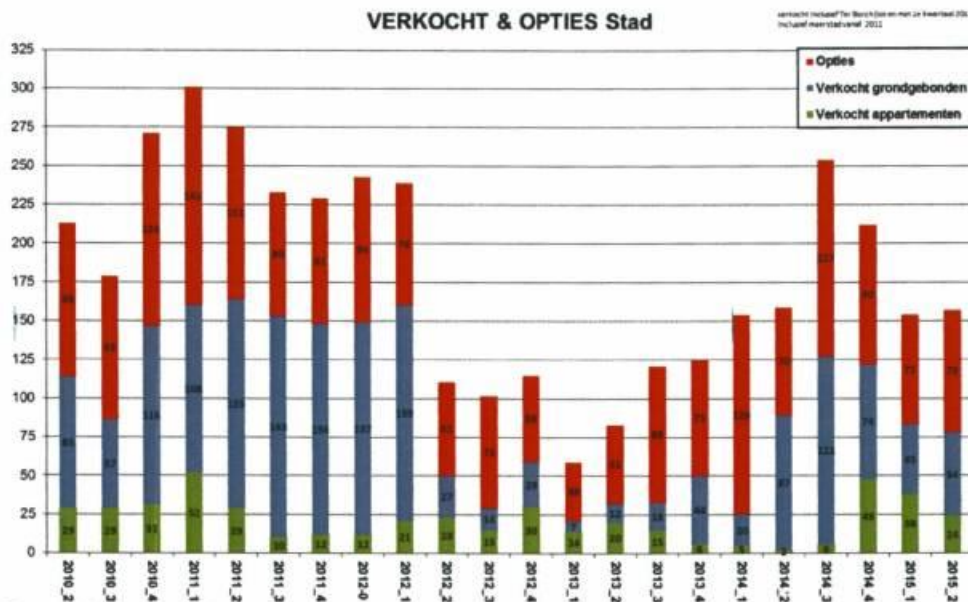
De diverse scenario's voor de bevolkings- en huishoudensontwikkeling laten allemaal een sterke stijging van de woningbehoefte in de stad zien. De groei lijkt zelfs sterker dan tot nu toe werd verwacht.

Een belangrijk kenmerk van de prognoses is dat ze zijn gebaseerd op de trend van de afgelopen tien jaar: een periode waarin de stad Groningen boven verwachting snel is gegroeid, vooral vanwege de sterk afgenomen migratie uit de stad. Als gevolg van de crisis hebben minder mensen de stad verlaten omdat er elders minder werk was te vinden. De voorspelde groei van de stad zal daarom ook vooral afhankelijk zijn van de mate waarin we in staat zijn om voldoende werkgelegenheid te bieden.

Het huidige woningaanbod lijkt op basis van het onderzoek te beperkt om de groei van de stad te accommoderen. We zullen daarom de komende tijd kijken hoe op de verschillende (vooral binnenstedelijke) locaties voldoende woningen kunnen worden gerealiseerd. Daarbij wordt, mede als het gevolg van het wegvallen van de corporaties als motor achter veel ontwikkelingen, nadrukkelijk ingezet op een grotere rol van beleggers zowel regionaal, landelijk als uit het buitenland. Hiervoor hebben wij begin dit jaar een bidboek gemaakt.

Door het woningmarktonderzoek, de positieve signalen uit de markt én de toegenomen verkoopcijfers van de afgelopen jaren zien we net als in 2013 en 2014 geen aanleiding om het uitgiftetempo in de grondexploitaties aan te passen.

In deze keuze worden we gesterkt, omdat we zowel over 2013 als 2014 onze kwantitatieve doelstellingen hebben gehaald én in 2015 op weg zijn om de doelstelling te halen; de eerste twee kwartalen van 2015 laten vergeleken met de eerste twee kwartalen in 2014 een vergelijkbaar, herstellend beeld van de markt, zien. De pieken uit (met name) het derde en vierde kwartaal van 2014 vallen te verklaren, omdat eind vorig jaar de schenkingsvrijstelling tot €100.000,- werd afgeschaft.

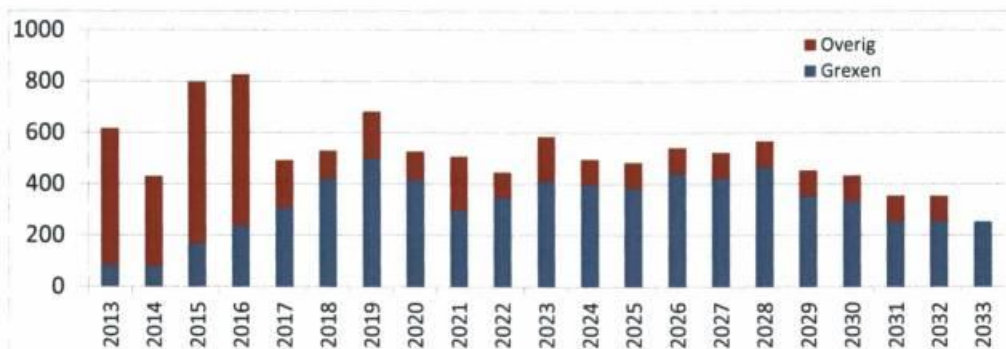


Figuur 1: Herstel woningmarkt zet door in 2015

Net als in de bestaande stad merken we dat er in principe veel vraag is naar woningen in Meerstad. De verkoopcijfers in Meerstad blijven echter nog wat achter, omdat de meest populaire woningen en kavels in de loop van 2015 waren uitverkocht. De oorzaak hiervan is dat we de afgelopen jaren, in het licht van de toch vrij slechte woningmarkt, terughoudend zijn geweest in het creëren van grote voorraden kavels. Nu de markt weer aantrekt, komen we daardoor snel in de situatie terecht van te weinig aanbod. In oktober komt hier overigens al verandering in. Dan gaan we in Tersluis (het gebied bij de sluis) in totaal met 120 woningen en kavels in de (voor)verkoop en hebben we in alle segmenten weer volop aanbod. Zodra het aanbod weer op sterkte is, verwachten we de alsnog de doelstelling van 2015 en de verwachte doelstelling van 2016 te halen.

Kortom in 2015 lijkt het vorig jaar ingezette herstel op de woningmarkt zich door te zetten. Dat is uiteraard een goed teken voor onze grondexploitatie. Een belangrijke kanttekening daarbij is wel dat in de huidige marktsituatie vooral de relatief goedkope woningen goed worden verkocht. Overigens ligt het gemiddelde prijsniveau dit jaar wel iets hoger dan vorig jaar.

We gaan ervan uit dat de stijgende lijn, in zowel aantal als prijs van de woningen, zich ook volgend jaar doorzet. En dat zal ook moeten, want in onze grondexploitatie wordt er van uitgegaan dat de economie en de woningmarkt zich de komende jaren langzaam maar zeker verder zullen herstellen.



Figuur 2: Woningbouwprogramma Groningen 2013-2033 naar grondpositie

En hoewel we de voortzetting van de stijgende lijn met vertrouwen tegemoet zien, onderkennen we dat er (financiële) risico's verbonden blijven aan de aannames in onze grondexploitaties. In de berekening van ons weerstandsvermogen nemen we deze risico's mee. Zo vullen we bij de begroting 2016 de reserve grondzaken (het weerstandsvermogen) verder aan.

Ontwikkelingen bedrijventerreinen

Een kwantitatief en kwalitatief goed aanbod aan bedrijventerreinen is een belangrijk middel om bij te dragen aan het vestigingsklimaat in de stad en zo werkgelegenheid te bevorderen. Tegelijkertijd brengt een groot aanbod aan terreinen financiële risico's met zich mee. Om ervoor te zorgen dat beide elementen in balans zijn en blijven, monitoren we de ontwikkelingen van de marktvraag permanent en laten we eens per vier jaar een fundamentele marktanalyse door een externe partij uitvoeren, die we tussentijds actualiseren.

Vorig jaar hebben we bureau STEC haar marktanalyse uit 2012 laten vernieuwen. De conclusie van deze actualisatie is dat er tot 2030 een marktvraag tussen 70 en 85 hectare, exclusief de te verwachten (buitengewone) ruimtevrage vanuit de sector datacenters en de kennisinstellingen, is. Het aanbod van 83 (waarvan 65 actief) hectare aan bedrijventerreinen die vóór 2030 is opgenomen in de diverse grondexploitaties valt binnen deze bandbreedte.

Voor de periode na 2030 is tot op heden geen onderzoek door externe bureaus verricht. Dat is begrijpelijk, want het is bijzonder moeilijk en foutgevoelig om zo ver in de toekomst te kijken. Omdat het zo lastig is in te schatten, hebben we vorig jaar zekerheidshalve een voorziening getroffen voor het aantal hectares bedrijventerrein in Meerstad. De grondexploitatie Meerstad houdt er rekening mee dat 50% van het verwachte resultaat op de bedrijventerreinen niet wordt gerealiseerd.

Werklocatie	Actief voor 2030	Passief voor 2030	Actief na 2030	Passief na 2030
Zernike Campus	7			
Eemspoort	8			
Roodehaan	9	18		
Westpoort fase 1	40		17	
Driehoek Peizerweg	1			
Meerstad				64*
Totaal	65	18	17	64*
		83		81

*Voorziening getroffen voor 50% van verwachte resultaat

Tabel 1: aanbod bedrijventerreinen actief/passief gecombineerd met planhorizon voor/na 2030 (n.a.v. herzieningen 2014)

Met onze actieve en passieve voorraad van in totaal 164 hectare hebben we voor de komende 20-25 jaar een passend en flexibel aanbod om ruimte aan bedrijvigheid te bieden. Passend omdat we in onze acquisitiesprekken merken dat er veel interesse is voor afname van bedrijventerreinen in de (nabije) toekomst. Flexibel omdat een groot deel van onze voorraad het predicaat "passief" heeft; hetgeen betekent dat we de grond nog niet hebben aangekocht of bouwrijp hebben gemaakt.

De passieve voorraad is echter wel financieel vertaald in de verschillende grondexploitaties en daarmee in financiële zin minder passief. Wel is het zo dat we op deze voorraad goed kunnen sturen. Ofwel door eventueel niet over te gaan tot aankoop van de grond (Meerstad), ofwel door een goede kasstroomsturing toe te passen; we maken locaties pas bouwrijp (kosten) als er zicht is op verkoop (Roodehaan).

Ondanks de interesse voor meerdere hectares is de daadwerkelijke verkoop van bedrijventerreinen in 2015 tot op heden (september) met 0,6 hectare beperkt. Net als in de woningmarkt zien we ook bij de verkoop van bedrijventerreinen dat er sprake is van ontwikkelen met een langere adem. Het vergt soms wel een (paar) jaar om van het eerste kennismakingsgesprek tot uiteindelijke verkoop te komen.

Via promotie en acquisitie, het meedenken met, en het begeleiden van ondernemers proberen we deze trajecten te bespoedigen. Vanwege onze intensieve contacten met (geïnteresseerde) partijen hebben we het gevoel dat we hierin slagen en we hebben dan ook de overtuiging dat we op afzienbare termijn substantiële verkopen realiseren.

Het traject van interesse tot verkoop gaat in veel gevallen over jaargrenzen heen én past daarmee beperkt binnen het systeem dat we binnen de grondexploitaties hanteren; een bepaalde hoeveelheid te verkopen hectares (5) in een jaarschijf. Immers het ene jaar kunnen we aanzienlijk meer of minder verkopen dan het andere jaar.

Vanwege de serieuze interesse zien we de toekomst met vertrouwen tegemoet, maar we zijn ons er ook van bewust dat er volgend jaar daadwerkelijk verkopen moeten zijn gerealiseerd om in de pas te blijven lopen met de grondexploitatie.

Parameters 2015

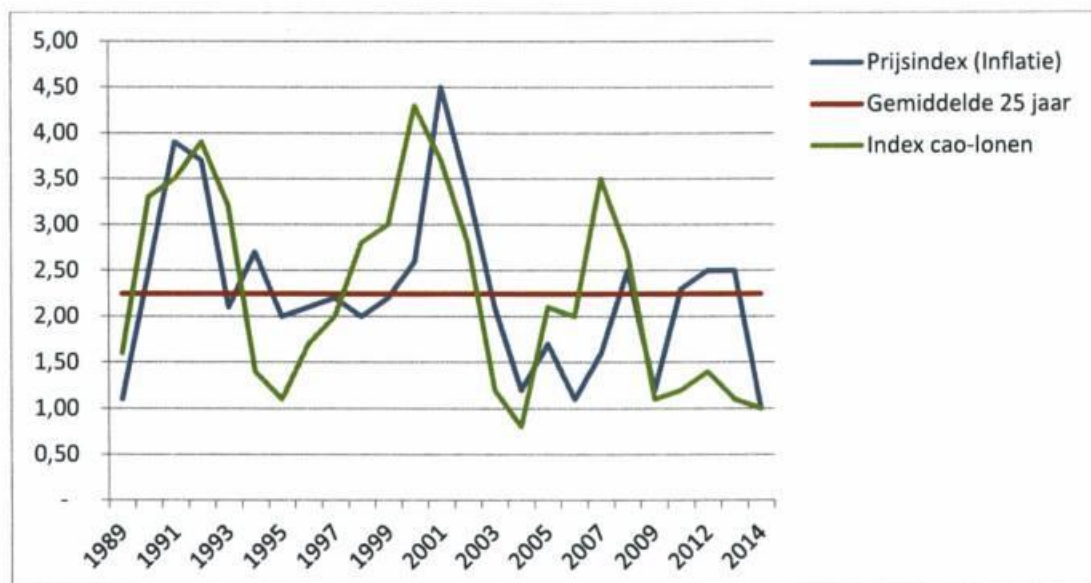
Parameters zijn inschattingen van toekomstige ontwikkelingen rondom kosten, opbrengsten en rente. Deze worden beïnvloed door de landelijke en Europese ontwikkeling van de economie, consumentenverwachting en –vertrouwen en de monetaire politiek van de toekomst. Een veelheid aan factoren, die voorstelbaar, maar nauwelijks voorspelbaar zijn en dus onzeker. Ondanks deze onzekerheid zijn parameters nodig om een gedegen meerjarige begroting te maken van onder andere de grondexploitaties. Op basis van de huidige inzichten zijn de parameters voor 2015 als volgt:

Parameters 2015				
Gebied	Projecten Gemeente Groningen		Meerstad	
Jaar	2014	2015-2019	2014	2015-2019
Kostenindex	2%	2%	2,25%	2,25%
Opbrengstindex	2% (2 jaar 0%)	2% (2 jaar 0%)	2,25%	2,25%
Rente <5jaar	3,0%	3,5%	N.v.t	N.v.t.
Rente >5 jaar	3,5%	3,5%	3,75%	3,75%

Tabel 2: Parameters 2015-2019 rondom kosten, opbrengsten en rente

Kosten- en opbrengstindex

Voor het bepalen van de kosten- en opbrengstindex zoeken we (inclusief Meerstad) net als vorig jaar aansluiting bij langjarige indexen die door het CBS worden bijgehouden. Twee van de langst beschikbare indexen zijn die van de prijsindex (algemene inflatie) en loonontwikkeling. Beide komen over een looptijd van de afgelopen 25 jaar gemiddeld uit rond de 2,25% en op 1,75% over de laatste 10 jaar.



Figuur 4: Ontwikkeling index voor prijs- en loonontwikkeling afgelopen 25 jaar (Bron: CBS)

Naast dat de indexen voor prijs- en loonontwikkeling langjarig worden bijgehouden, is er nog een belangrijke reden om voor deze twee indexen te kiezen bij het bepalen van de parameters in de grondexploitaties. In de nieuwe werkelijkheid (van bijvoorbeeld eigen woning financiering) zien we steeds meer dat de leencapaciteit de marktprijs bepaalt. Het gaat er dus steeds nadrukkelijker om wat bedrijven en consumenten (de markt) kunnen betalen. Omdat de leencapaciteit voor het overgrote deel wordt bepaald door het inkomen zijn loon- en prijsindexen bepalend.

Het verschil in de kosten- en opbrengstindex tussen Meerstad (2,25%) en de overige grondexploitaties (2% en eerste 2 jaar 0%) heeft te maken met de verschillen in looptijd. De grondexploitatie van Meerstad heeft een zeer lange looptijd (25 jaar). De looptijd van onze overige projecten is korter. Vandaar dat we bij de overige projecten een percentage voor de kosten- en opbrengstindex hanteren, die meer recht doet aan de ontwikkeling van de afgelopen 10 jaar. De gemiddelde index van zowel de prijzen als lonen bedroeg de afgelopen 10 jaar 1,75%. Door een percentage van 2% te hanteren kiezen we een gemiddelde koers tussen het langjarig gemiddelde (2,25%) en het gemiddelde van de afgelopen 10 jaar (1,75%). Daarnaast passen we, mede gezien de kortere looptijd, voorzichtigheidshalve voor de eerste twee jaar geen opbrengstenindex toe. Aangezien we dit vorig jaar ook deden, betekent dit concreet dat er een extra jaar niet wordt geïndexeerd.

Rente

De rente op de geld- en kapitaalmarkt is de afgelopen jaren naar een historisch dieptepunt gezakt. We zien nu al bijna twee jaar bijzonder lage rentepercentages op onze aangetrokken leningen. Het rente-omslag percentage (ROP) van de gemeente Groningen daalt hierdoor ook stevig; van 3% nu naar 2,5% volgend jaar. Ondanks dat het toekomstige verloop van de rentestanden lastig is te voorspellen, is de algemene consensus onder economen, dat het niet voor de hand ligt dat deze (zeer) lage rentestanden langjarig blijven bestaan.

Om de grondexploitaties minder kwetsbaar te maken voor renteschommelingen werken we daarom vanaf dit jaar met een vaste rekenrente, die we voorzichtigheidshalve stellen op 3,5% (ROP +1%). We laten hiermee de systematiek $looptijd\ grex < 5\ jaar = ROP\ \acute{e}n\ looptijd\ grex > 5\ jr = ROP + 0,5\% los$.

Met het verschil tussen de vaste rekenrente en het toekomstige ROP (2,5%) maken we de grondexploitaties minder kwetsbaar voor een stijging van de rente en beperken we over de gehele linie ons renterisico m.b.t. de grondexploitaties.

Behouden parameters die passen bij realiteit

De parameters, die worden gehanteerd bij de herzieningenronde van 2015 hebben dezelfde waarden als in 2014. Met het oog op de dalende rente en het feit dat we de opbrengsten in onze grondexploitaties nogmaals een jaar niet indexeren, terwijl we dat met onze kosten wel doen, betekent het hanteren van dezelfde waarden feitelijk dat we in onze begrotingen voorzichtiger zijn dan vorig jaar.

Met deze voorzichtigheid doen we recht aan de financiële risico's, die ontwikkelingen met een langere adem met zich mee brengen. Want ook al zien we positieve signalen en concrete interesse op de woning- en bedrijvenmarkt, positieve signalen en interesse leveren in zichzelf geen geld op.

Kanttekening rondom generieke toepassing parameters

Het is de insteek om de parameters voor 2015 generiek toe te passen. Echter de input en opbouw van de grondexploitaties verschillen op onderdelen, zoals in de methode van civieltechnische ramingen en bepaling van grondprijzen van elkaar. Indien er, vanwege specifieke omstandigheden, aanleiding bestaat om van bovenstaande parameters af te wijken, dan zal dit in de betreffende grondexploitatie nader toegelicht worden.

Aardbevingen

De aardbeving van 30 september 2014 bij Ten Boer, die ook in onze stad flink gevoeld werd, maakte duidelijk dat het aardbevingsvraagstuk niet alleen het Groninger platteland raakt. Hoewel er ook de komende periode veel onderzoek zal worden gedaan naar de omvang van het bevingsgebied, zijn enkele projecten al in sterke mate beïnvloed door de aardbevingskwesitie. Het meest in het oog springende project van onze gemeente daarbij is het Groninger Forum. Vanwege de grote impact van het aardbevingsvraagstuk op dit project zal de herziening van het project Grote Markt/Forum (dat al een eigen herzieningencyclus kende, omdat het meer een bouw- dan grondexploitatie is) in het voorjaar van 2016 plaatsvinden.

Voor de overige gemeentelijke grondexploitaties is de problematiek en mate van impact niet vergelijkbaar met die van het Groninger Forum. Ten eerste omdat het project Grote Markt/Forum een gecombineerde grond- en bouwexploitatie heeft. Ten tweede omdat de fase waarin de projecten zich bevinden wezenlijk anders is. Het project Grote Markt/Forum is in aanbouw, bij de overige gemeentelijke grondexploitaties is het meeste nog in voorbereiding.

Voor de fase waarin de gemeentelijke grondexploitaties zich bevinden, kan zoals het nu lijkt, de "Nieuwbouwregeling aardbevingsbestendig bouwen" de meeste zaken afhechten (aandacht voor infra, kabels en leidingen). In de herzieningenronde van dit jaar zal voor de gemeentelijke grondexploitaties (m.u.v. Forum/Grote Markt) dan ook geen nadere toelichting met betrekking tot meerkosten voor aardbevingen worden opgenomen. Simpelweg omdat er nu nog geen meerkosten zijn.

Voorgestelde wijzigingen verslagleggingsregels BBV

Het BBV, ofwel het Besluit, Begroting en Verantwoording voor gemeenten en provinciën, bevat verslagleggingsregels met een wettelijke status. Op dit moment is een wetsvoorstel tot modernisering van die regels per 1 januari 2016 in de maak. De commissie BBV heeft als aanzet daartoe op 10 juli van dit jaar het "Rapport grondexploitaties" uitgebracht. Het rapport doet aanbevelingen met gevolgen voor zowel de grondexploitaties als de strategische gronden die gemeenten bezitten.

Zo wordt voor de grondexploitaties voorgesteld dat een grondexploitatieperiode maximaal 10 jaar (tenzij expliciet besluit en beheersmaatregelen) beslaat en er na 10 jaar in ieder geval geen indexering op de opbrengsten is toegestaan. Ook wordt voorgesteld om het aantal kostensoorten dat in een grondexploitatie voorkomt te beperken.

Voor de strategische gronden stelt de commissie onder andere voor om de toeschrijving van rente en andere kosten niet langer toe te staan, oftewel de boekwaarde mag niet toenemen. Het effect van een dergelijk voorstel is dat de kosten (voor rente en beheer die toch moeten worden gemaakt) elders in de begroting moeten worden gedekt.

Hoewel de voorgenomen wijzigingen nog niet zijn doorgevoerd, zijn de voortekenen op dit moment zodanig dat stevige consequenties niet uit te sluiten zijn. Dat geldt niet alleen voor ons, maar ook andere gemeenten. Op dit moment onderzoeken we dan ook samen met andere gemeenten de consequenties van de voorgenomen wijzigingen en trachten we via diverse overlegorganen de voorgestelde besluitvorming bij te sturen. Zodra op dit onderwerp meer duidelijkheid bestaat, zullen we u hier over informeren.

Voor het herzieningstraject 2015 geldt dat we de BBV-ontwikkelingen niet meenemen, omdat de regels vanaf 1 januari 2016 gelden. Zodra duidelijk is wat de exacte wijzigingen zijn en we weten wat het concreet voor onze grondexploitaties inhoudt, zullen we de wijzigingen in onze begrotingen verwerken. Op dat moment kunnen we ook de inhoudelijke en financiële consequenties inzichtelijk maken.

Invoering vennootschapsbelasting (Vpb)

Op 26 mei 2015 heeft de Eerste Kamer een wet aangenomen, die ervoor zorgt, dat per 1 januari 2016 vennootschapsbelasting wordt ingevoerd bij overheidsbedrijven. Met de invoering van deze wet wordt de vervolmaking van een level-playing-field tussen markt en overheid nagestreefd. Kern van de wetgeving is dat ondernemersactiviteiten van overheden in de belastingheffing worden betrokken. Bij gebiedsontwikkeling met grondexploitaties opereert de gemeente als in een ondernemer in privaatrechtelijke rol. Vandaar dat de invoering van de Vpb ook de grondexploitaties zal raken.

De gevolgen van de invoering van de Vpb voor het Grondbedrijf inventariseren we op dit moment in samenwerking met Deloitte. Het is een complexe materie, waarbij de inventarisatie zich richt op het beoordelen van de omvang van de fiscale onderneming Grondbedrijf. Verder wordt er momenteel gewerkt aan fiscale pro forma doorrekeningen van de grondexploitaties. Deze doorrekeningen zijn gebaseerd op de huidige bekend zijnde gegevens en de wijze waarop opbrengsten en kosten op dit moment worden gepresenteerd in de grondexploitaties. Deze doorrekeningen geven het beeld dat de invoering van de Vpb een behoorlijke impact kan hebben.

Voor het bepalen van de belastinglast is de fiscale regelgeving van toepassing en zijn de verslaggevingsregels (Besluit Begroting en Verantwoording) minder relevant. De omvang van de belastinglast wordt onder meer bepaald door de fiscale openingsbalans. Uitgangspunt van de fiscale openingsbalans is de waarde van de grondexploitaties en het grondbezit in het economisch verkeer per 1 januari 2016. Hierbij spelen gemaakte kosten en gerealiseerde opbrengsten uit het verleden geen rol.

Op dit moment zijn onder meer de belastingdienst, VNG en IPO met elkaar in overleg over een handreiking voor toepassing van de fiscale regelgeving op het Grondbedrijf. Dit overleg gaat onder meer over de bepaling van de wijze waarop de belastingplicht van het grondbedrijf wordt bepaald en mogelijk ook de fiscaal geaccepteerde parameters met betrekking tot de indexering en de rente. De uitkomsten van dit overleg kunnen nieuwe gezichtspunten opleveren. In aanloop naar de invoering van de wet, houden we met meerdere scenario's rekening. Bij de besluitvorming van de herziening grondexploitaties komen wij hierop terug. Uiteraard zullen we u zodra op dit onderwerp meer duidelijkheid bestaat, u hierover informeren.

Conclusie

Zowel de ontwikkelingen op de woning- en bedrijvenmarkt zijn positief; we zien veel interesse voor de projecten in onze stad. De interesse die verschillende partijen tonen worden echter nog niet altijd in klinkende munt omgezet. Dat heeft voor een groot deel te maken met een nieuwe werkelijkheid van projectontwikkeling, waarbij meerdere partijen dan voorheen nodig zijn om tot een transactie te komen. En omdat het komen tot wederzijdse afstemming bij het samenwerken met meerdere partijen meer tijd in beslag neemt, komen projecten iets vertraagd van de grond.

De te hanteren parameters in de herzieningenronde 2015 passen bij de geschetste ontwikkelingen van het afgelopen jaar. We betrachten voorzichtigheid, omdat we zien dat projecten enigszins vertraagd gerealiseerd worden. Zo indexeren we de opbrengsten daarom pas vanaf 2018 en hanteren we een rekenrente die 1% boven het ROP ligt.

Het risico van het vertraagd ontwikkelen wordt ook meegenomen bij de bepaling van het weerstandsvermogen. De exacte omvang van de benodigde risicobuffer kan echter pas worden bepaald als de actualisaties van de grondexploitaties zijn voltooid. Een element dat hierbij ook een rol speelt, is de toets van de accountant op onze aannames, analyses en voorspellingen.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,



de burgemeester,
Peter den Oudsten



de secretaris,
Peter Teesink