

Onderwerp Vaststellen actualisatie grondexploitaties 2017
Steller Marcel Moerman



De leden van de raad van de gemeente Groningen
te
GRONINGEN

Telefoon 050 367 8155 Bijlage(n) - Ons kenmerk 6846121
Datum 21-03-2018 Uw brief van Uw kenmerk

Geachte heer, mevrouw,

Onze Stad is stevig in beweging; we zien een positieve ontwikkeling. Zowel qua aantal inwoners, woningen als bedrijvigheid. Uiteraard zien we deze positieve ontwikkelingen (toename verkopen van grond) ook terug in onze grondexploitaties. En dat is na enkele jaren van crisis en voorzichtig herstel een prettige constatering. We zien door zowel de positieve inhoudelijke als ook technische ontwikkelingen vanwege het volledig conform BBV opstellen van onze grondexploitaties een fors resultaat. In 2017 een bedrag van ruim 14 miljoen euro positief.

Met deze brief informeren wij u over de actualisatie van de grondexploitaties 2017 inclusief de correcties op de beginbalans. Ook geven we een vervolg aan de inzichten die wij begin februari 2018 met u hebben gedeeld in onze brief "voortgang actualisatie grondexploitaties 2017" met kenmerk 6726117.

We beginnen met een algemeen beeld, waarin wordt geschetst welke ontwikkelingen we constateren en wat de invloed daarvan is op het Grondbedrijf met al haar elementen, zoals de verliesvoorzieningen, de reserve grondzaken (inclusief stedelijk investeringsfonds, SIF) en het weerstandsvermogen. We vervolgen de brief met een samenvatting, waarin schematisch de uitkomsten zijn opgenomen van enerzijds de doorgevoerde correcties over 2016 om tot een juiste beginbalans 2017 te komen en anderzijds de resultaten van de herzieningen 2017 om tot een juiste eindbalans 2017 te komen. Daarna gaan we in op de vigerende kaders en uitgangspunten die de basis vormen bij onze doorrekeningen en geven we u op hoofdlijnen inzicht in de correcties en mutaties op de individuele projecten. De uitgebreide toelichting treft u aan in de onder geheimhouding verstrekte boekjes per grondexploitatie. We sluiten af met een conclusie en benoemen de effecten van de herzieningen 2017 op het weerstandsvermogen.

Algemeen

Dit jaar hebben we, mede naar aanleiding van de bevindingen van accountant PWC bij de jaarrekening 2016, onze grondexploitaties volledig conform de nieuwe wet- en regelgeving (Besluit Begroting en Verantwoording, BBV) gemaakt. Daarbij hebben we kritisch gekeken naar de uitgangspunten én hebben we voor nagenoeg alle exploitatiebegrotingen herziene of nieuwe onderbouwingen gemaakt. Dit, met als doel om

de waarde van onze grondexploitaties nog beter te kunnen duiden, meer beeld te ontwikkelen van eventuele risico's en op korte termijn (beheers)maatregelen daarvoor in gang te kunnen zetten. Bovendien is deze werkwijze een goede basis om het vervolgetraject van het verbeterproces verder vorm te geven.

Voor grondexploitaties waarvoor een negatief resultaat is bepaald, zijn voorzieningen getroffen. Deze voorzieningen zijn, niet zoals in het verleden binnen het project, maar (gelabeld per project) op het totaalniveau van het Grondbedrijf opgenomen. Deze wijze van "bruto" presenteren is conform het BBV die sinds 2016 voor grondexploitaties geldt.

Bij grondexploitaties met een positief resultaat hebben we, op basis van de door BBV voorgeschreven methode, bepaald of er winst moet worden genomen. Gebleken is dat dit vaak nog niet het geval is, omdat er naast winst ook bepaalde risico's (binnen boxenmethode weerstandsvermogen) bestaan, waardoor nu (naast vrijval van de verliesvoorzieningen) winst nemen te prematuur is.

Zoals wij verder in de brief nader toelichten blijkt uit de herzieningen 2017 en de correcties op de beginbalans, die we gelijktijdig hebben doorgevoerd, een stevige wijziging (25 miljoen euro) in de omvang van de verliesvoorzieningen: een afname op totaalniveau van 196,6 naar 171,5 miljoen euro.

De afname van het totaal aan verliesvoorzieningen heeft enerzijds te maken met de goede resultaten over 2017 (veel grondverkoop) door een aantrekkende economie en anderzijds met wettelijk (BBV) verplichte administratief technische wijzigingen. Dit zijn onder andere het bruto presenteren (de gemeentelijke bijdragen uit de grondexploitatie), het zuiver maken van grondexploitaties (sommige investeringen horen niet thuis in een grondexploitatie, maar in een andere omgeving), het elimineren van de niet langer toegestane post "onvoorzien" en de gewijzigde verwerking van de rente over de boekwaarde.

Overall geldt dat we kunnen concluderen, dat ons Grondbedrijf gezond is en dat ons bouwwerk met verliesvoorzieningen, het "communicerende vat" van de Reserve Grondzaken en de systematiek van het weerstandsvermogen robuust is. Dat was vorig jaar, alhoewel nog niet volledig conform BBV, zo én dat is nu, wel conform BBV, nog steeds het geval.

Bij deze conclusie maken we wel een belangrijke kanttekening. Als we de uitkomsten van de grondexploitaties op zichzelf bezien, buiten het totaal van het grondbedrijf (optelsom verliesvoorzieningen en reserves) om, zijn deze in de nieuwe constellatie gevoeliger geworden voor inhoudelijke en technische wijzigingen zoals bijvoorbeeld renteschommelingen. Er zijn namelijk minder buffers. Dat geeft weliswaar een reëel(er) beeld van de stand van de grondexploitaties op dit moment, maar betekent ook meer risico's naar de toekomst. Immers voor elke begroting, die we met de kennis van nu maken, geldt dat er een grote kans is op toekomstige afwijking. Simpelweg omdat de toekomst wel voorstelbaar, maar niet voorspelbaar is. Dit maakt dan ook dat er ontegenzeggelijk risico's zitten aan onze inschattingen. Risico's die we wanneer we het vrij zeker weten (kans van optreden >50%) meenemen in het project of als we het niet zeker weten (kans van optreden <50%) een plek geven in de berekening van het weerstandsvermogen.

Alhoewel ook wij het voordeel van de, door BBV gewenste, toegenomen “gevoeligheid” (direct, open en transparant inzicht in de resultaten voor u als raad) inzien, verwachten we wel dat er door het ontbreken van buffers door de jaren heen een minder stabiel beeld van de uitkomsten zal ontstaan. Zo heeft een negatief effect (bijvoorbeeld rentestijging) in een jaar direct een negatief effect op de benodigde verliesvoorziening in datzelfde jaar.

Wij zullen de komende periode, parallel aan de transparante manier van resultaat bepalen die voortkomt uit BBV-wijzigingen, de mogelijkheden onderzoeken om toch tot een zo stabiel mogelijke financiële situatie van het Grondbedrijf te komen. Een goede afstemming tussen Verliesvoorzieningen, Reserve Grondzaken, Weerstandsvermogen en SIF (o.a. voor ontwikkelingen die niet langer in grondexploitatie mogen) is nodig. Een afgezonderd deel binnen de Reserve Grondzaken voor technische correcties (bijvoorbeeld rente en indexatie) is daarbij één van de denkrichtingen. Bij de jaarrekening 2017 zullen wij in onze voorstellen voor het bestemmen van het resultaat uit de vrijval verliesvoorzieningen hier ook rekening mee houden. Hierbij merken we op dat we voor de grondexploitatie Zernike, in verband met de ontvlechting van de Zernikelaan uit de grondexploitatie, vooruitlopend hierop al een bestemmingsvoorstel doen.

Samenvatting correcties en herzieningen

Onze gemeente is stevig in beweging; we zien een positieve ontwikkeling. Zowel qua aantal inwoners, woningen als bedrijvigheid. Deze positieve ontwikkelingen zien we onder andere in de toename verkopen van grond terug in onze grondexploitaties. Aangezien we in 2017 ook met terugwerkende kracht een juiste invulling geven aan de gewijzigde wet- en regelgeving uit 2016 (bevinding PWC) zien we dat de resultaten van de grondexploitaties zowel over 2016 als 2017 door technische en inhoudelijke aspecten wijzigingen.

Wijzigingen 2016

De wijzigingen over 2016 (zie ook raadsvoorstel gewijzigde beginbalans jaarrekening 2017) bestaan voor de grondexploitaties uit de volgende elementen:

- Grondexploitaties zuiver presenteren: werkzaamheden en investeringen die niet direct verbonden zijn met de grondexploitatie (vooral bovenwijkse investeringen) gaan uit de grondexploitatie en verder als “eigen” investeringsproject. Dit leidt tot vrijval in de verliesvoorziening, maar tegelijkertijd tot een toekomstige claim (bijvoorbeeld Zernikelaan uit grondexploitatie Zernike halen, leidt tot claim op vrijval);
- Grondexploitaties “bruto” presenteren: eigen (gemeentelijke) middelen, die in het verleden aan de grondexploitatie zijn toegekend, worden niet langer in de grondexploitatie meegenomen, maar in de verliesvoorziening buiten het project;
- Inzichten van vóór 2017, die in herziening 2016 nog geen plek hadden gekregen, alsnog verwerken;
- Rente over de boekwaarde van de grondexploitatie bepalen en boeken over de stand op 1 januari van het betreffende jaar en niet tussentijds;
- Grondexploitatie modellen (ook voor 2017 en verder) aanpassen aan gewijzigde wet- en regelgeving 2016.

Project	VVZ in jaarrekening 2016	Correctie	Juiste VVZ 31-12-2016
Ciboga	36.619	2.216	38.835
Helpermaar	200	0	200
EKZ Noord	4.349	-4.349	0
EKZ Containerterminal	4.782	-4.782	0
Reitdiep fase 3 en 4	3.005	-506	2.499
Reitdiepzone	604	-604	0
Oosterhamrikzone	17.962	-511	17.451
Eemspoort	5.080	-4.067	1.013
Eemspoort Zuid / Roodehaan	1.911	873	2.784
Zernike	5.400	596	5.996
Westpoort	29.342	2.516	31.858
Driehoek Peizerweg	437	0	437
Uitvaartcentrum Hoendiep	0	0	0
Topsporzorgcentrum	0	0	0
Europapark (Europapark)	33.753	-6.985	26.768
Europapark (Station)	17.112	1.058	18.170
Europapark (Kempkensberg)	9.695	1.200	10.895
Grote Markt	26.355	0	26.355
Totaal	196.606	-13.345	183.261

Wijzigingen 2017

De wijzigingen over 2017 komen, naast technische effecten, voort uit inhoudelijke ontwikkelingen. Dit kunnen verkooptransacties zijn, hernieuwde ramingen van kosten en opbrengsten of gewijzigde inzichten van het plan. In onze brief van begin februari hebben we u meegenomen in een aantal hernieuwde inzichten, zoals het stoppen van de grondexploitatie Eemskanaalzone per 31-12-2016 en de knelpunten met betrekking tot sanering en inrichting Helperpark op Europapark. Voorzichtigheidshalve hebben we in februari, ten tijde van de actualisatie, aangegeven dat we over 2017 weliswaar positieve ontwikkelingen zagen, maar ook dat we de positieve ontwikkelingen niet direct zouden kunnen vertalen in financiële voordelen. We hebben ons destijds beperkt tot het melden van een tegenvaller op Europapark. Dit past in onze traditie om tegenvallers zo spoedig als mogelijk met u te delen en voordelen pas te melden als we het zeker weten.

Nu de actualisatie 2017 gereed is en we kunnen vaststellen wat de daadwerkelijke effecten zijn, kunnen we concluderen dat het positieve beeld ook in financiële zin wordt bevestigd. Sterker nog er zijn forse positieve uitslagen, die leiden tot een verlaging van de beschikbare verliesvoorziening. De uitslagen maken duidelijk dat 2017 een zeer goed jaar was voor de ontwikkeling van onze Stad en de financiële stand van de grondexploitaties. Per grondexploitatie worden de effecten nader toegelicht. Hieronder is het totale overzicht opgenomen. De totale vrijval, inclusief knelpunt Europapark van 4,8 miljoen euro (4,5 miljoen euro knelpunt nominale waarde plus 0,3 miljoen rente en overige effecten), bedraagt 14,6 miljoen euro.

Project	Juiste VVZ 31-12-2016	Rente aan VVZ over 2017	Mutaties 2017	Stand VVZ op 31-12-2017	Benodigde VVZ na herziening 2017	Mutatie VVZ in 2017
Ciboga	38.835	835		39.670	37.545	-2.125
Helpermaar	200	4		204	0	-204
EKZ Noord	0	0		0	0	0
EKZ Containerterminal	0	0		0	0	0
Reitdiep fase 3 en 4	2.499	54		2.553	0	-2.553
Reitdiepzone	0	0		0	0	0
Oosterhamrikzone	17.451	375		17.826	16.647	-1.179
Eemspoort	1.013	22		1.035	0	-1.035
Eemspoort Zuid/Roodehaan	2.784	60		2.844	241	-2.603
Zernike	5.996	129		6.125	174	-5.951
Westpoort	31.858	685		32.543	31.514	-1.029
Driehoek Peizerweg	437	9	-372	74	0	-74
Uitvaartcentrum Hoendiep	0	0		0	0	0
Topsportzorgcentrum	0	0		0	0	0
Europapark	26.768	575		27.343	32.183	4.840
Europapark Station	18.170	391		18.561	17.624	-937
Europapark Kempkensberg	10.895	234		11.129	10.108	-1.021
Grote Markt	26.355	567	-738	26.184	25.484	-700
Totaal	183.261	3.940	-1.110	186.091	171.520	-14.571

Financiële resultaten uit correctie beginbalans en herziening 2017 per project

Hieronder geven wij u op beknopte wijze inzicht in en een verklaring voor de mutaties die zijn doorgevoerd per project op zowel de beginbalans (1-1) als eindbalans (31-12) 2017. Nadere detaillering hiervan vindt u in de (geheime) toelichtingen per grondexploitatie. Overigens wordt het project Grote Markt, dat reeds eind 2017 is herzien en door u vastgesteld, hier niet verder toegelicht.

Verder hebben wij ter informatie in bijlage 1 bij deze brief een rekenvoorbeeld rondom het bruto presenteren opgenomen, omdat deze “nieuwe” systematiek stevige financiële (rente) mutaties laat zien bij alle projecten met een verliesvoorziening.

Resultaten van grondexploitaties binnen programma Wonen*Ciboga*

De inhoudelijke mutaties binnen het project Ciboga zijn ondanks forse mutaties in de verliesvoorzieningen, zowel bij beginbalans (toename 2,2 miljoen euro) als eindbalans (afname 2,1 miljoen euro), beperkt. De mutatie op de beginbalans wordt verklaard door het bruto presenteren, waarbij ruim 36,6 miljoen euro uit het project is gehaald en de boekwaarde en daarmee rentelasten voor het project fors toenemen.

De mutatie op de eindbalans wordt voor een belangrijk deel verklaard door (eerdere) indexatie en de afname van de rente van 2,37% naar 2,15%. Daarnaast is er een inhoudelijk effect van ca. 0,6 miljoen euro dat wordt verklaard door toegenomen grondopbrengsten (1,2 miljoen euro) en per saldo toegenomen kosten (0,6 miljoen euro).

Helpermaar

Voor het project Helpermaar is bij de herziening 2017 gebleken dat het project winstgevend is (28.000 euro positief) en dat er daardoor niet langer een verliesvoorziening nodig is. Er kan derhalve ca. 0,2 miljoen euro vrijvallen.

Eemskanaalzone

Het project Eemskanaalzone was, zoals we u in februari hebben laten weten, in het licht van de huidige wet- en regelgeving en nieuwe visie geen (passende) grondexploitatie. Het project bestond in 2016 namelijk vooral uit niet-grondexploitatie (MVA) delen, zoals de Berlagebrug en Sontbrug (inclusief tracé). Bij het bepalen van de juiste omvang van de verliesvoorzieningen per 31-12-2016 hebben we dan ook aangegeven de grondexploitatie te sluiten en de gronden, in afwachting van uitwerking visie, uit de grondexploitatie onder te brengen in een andere omgeving (Niet In Exploitatie Genomen Gronden).

De verliesvoorziening van 9,1 miljoen euro voor de grondexploitatie Eemskanaalzone valt hierdoor op 31-12-2016 volledig vrij. Aangezien deze middelen uiteraard wel nodig zijn voor de toekomstige ontwikkeling van de Eemskanaalzone en nu al voor het afdekken van reeds gemaakte kosten t/m 2016 (0,6 miljoen euro) én effecten van de marktwaardetoets (1,7 miljoen euro) die wordt uitgevoerd voor gronden in NIEGG-omgeving, zullen we bij het bestemmen van het resultaat voorstellen de resterende 6,8 miljoen te reserveren voor de toekomstige ontwikkeling van het project. We vragen u bij het raadsvoorstel inzake correcties beginbalans om een nieuwe bekleemde bestemmingsreserve Eemskanaalzone in te stellen.

Deel	VVZ 31-12-2016	Vrijval VVZ na toets en kosten '16
EKZ Noord	4.349.000	2.746.969
EKZ Container	4.782.000	4.717.000
Totaal	9.131.000	7.463.969
Overige kosten '16	EKZ Containerterminal	-231.437
Overige kosten '16	EKZ Noordzijde fase 1	-395.775
Totaal Vrijval		6.837.000

Reitdiep fase 3 en 4

Bij het bepalen van de juiste omvang van de verliesvoorziening op 31-12-2016 is bij dit project nog eens goed gekeken naar de gemeentelijke bijdragen in de grondexploitatie en de daarbij behorende wet- en regelgeving. We hebben, in afstemming met PWC, geconcludeerd dat voor enkele "zuivere" grondexploitatiewerkzaamheden (bouw- en woonrijpmaken alsmede verhuur grond) ten behoeve van de tijdelijke school in het gebied ten onrechte gemeentelijke bijdragen in 2016 waren geëlimineerd. Het tekort van de grondexploitatie in 2016 kwam hiermee op ca. 2,5 miljoen euro i.p.v. ca. 3 miljoen euro.

Voor 2017 zien we in deze grondexploitatie met name aan de opbrengstenkant een stevige toename. De belangrijkste is dat er door een optimalisatieslag in het gebied geen 50, maar 68 woningen kunnen worden gerealiseerd. Dit heeft een positief effect van bijna 3 miljoen euro, waardoor er in zijn geheel geen verliesvoorziening meer nodig is voor het project.

Reitdiepzone

De grondexploitatie Reitdiepzone bestond in 2016 uit diverse niet-grondexploitatie elementen (o.a. visie en aanleg openbaar gebied / fietspad), waardoor het geen zuivere grondexploitatie was. Bij het project correctie beginbalans hebben we dit hersteld door kosten en opbrengsten (eigen middelen) van deze zogenaamde (I)MVA-projecten uit het project te halen en elders te administreren. Met deze actie werd duidelijk dat de zuivere grondexploitatie haar kosten met de grondverkoop kon dekken; met andere woorden er was op 31-12-2016 geen verliesvoorziening (0,6 miljoen euro) nodig. Uit de actualisatie van de grondexploitatie in 2017 blijkt dat dit nog steeds het geval is; sterker nog er is een verwachte winst van zo'n 0,2 miljoen euro.

Oosterhamrikzone

De effecten binnen de grondexploitatie Oosterhamrikzone zijn grotendeels technisch van aard vanwege met name het bruto presenteren. Daarnaast kent het project een inhoudelijke wijziging, namelijk het afsplitsen van het deelproject "ontsluiting UMCG – Oostelijke Ringweg", waarin de plan- en visiekosten voor dit onderdeel waren opgenomen. Deze afsplitsing is reeds bij de correctie op de beginbalans gedaan, omdat het project (uiteraard ook toen al) een grotendeels bovenwijks karakter had en daardoor niet binnen de grondexploitatie opgenomen mocht blijven.

Het project ontsluiting UMCG – Oostelijke Ringweg is nu binnen een andere administratieve omgeving (IMVA) opgenomen. In 2016 is de boekwaarde (reeds gemaakte kosten) en de bijbehorende eigen bijdragen van beide ongeveer 0,6 miljoen

euro uitgeboekt. De totaal geraamde kosten en opbrengsten van 1,1 miljoen euro zijn uiteraard ook binnen de grondexploitatie geëlimineerd.

Europapark (delen Europapark, Station en Kempkensberg)

Het totale project Europapark kent over 2016 en 2017 binnen haar deelprojecten diverse mutaties. Eigenlijk geldt daarbij alleen voor het deelproject Kempkensberg dat er geen inhoudelijke wijzigingen zijn. De mutaties op dit deelproject (in 2016 toename benodigde verliesvoorziening met 1,2 miljoen euro en in 2017 afname van verliesvoorziening met 1 miljoen euro) zijn enkel technisch van aard.

Voor het deelproject Europapark zijn er een tweetal omvangrijke mutaties. De mutatie in 2016 hangt samen met het feit dat in de Gemeentebegroting 2017 (in 2016 besloten) een taakstelling van het project Europapark ad 6,2 miljoen euro aan de Algemene Egalisatie Reserve stond opgenomen, die in de exploitatiebegroting 2016 niet in de juiste jaarschijf stond genoteerd. Deze taakstelling is bij het project correctie beginbalans op juiste wijze verwerkt. De mutatie in 2017 hangt samen met het in februari 2018 aan u gemelde knelpunt (nominaal bedrag grofweg 4,5 miljoen euro) voor de saneringskosten en inrichtingskosten Helperpark.

Voor het deelproject Station zijn de financiële mutaties van de verliesvoorziening (toename van 1,1 miljoen in 2016 en afname van 0,9 miljoen) net als bij Kempkensberg vooral van technische aard. Met dien verstande dat er binnen de begroting Europapark Station wel een materiële correctie heeft plaatsgevonden in zowel 2016 (beginbalans) als 2017 (herziening), maar waarvan het saldo beperkt (gecorrigeerd met rente <0,5 miljoen euro) was. In de exploitatiebegroting 2016 voor Europapark Station stond namelijk een onrendabele top voor de parkeergarage SOZAWE geprognostiseerd van netto 2 miljoen euro. Deze bestond uit 4,5 miljoen euro te verwerken met een nog te ontvangen subsidie van 2,5 miljoen euro. Op basis van een actualisatie van de berekende onrendabele top en nader overleg met PWC komen we tot het inzicht dat een onrendabele top van 2,5 miljoen euro (waarbij niet langer rekening wordt gehouden met een nog te ontvangen subsidie) zowel in 2016 als 2017 beter recht doet aan de werkelijkheid. In zowel de begroting 2016 als 2017 nemen we de geactualiseerde onrendabele top berekening mee in de modellen.

De Velden

Het project De Velden (ontwikkeling voormalig Oosterpark stadion) kent alleen een correctie op de beginbalans. Deze correctie heeft te maken met het feit dat er in het verleden op dit winstgevendende project een winst was genomen en er een negatieve verliesvoorziening was gevormd; in de jaarrekening 2016 stond derhalve ten onrechte een negatieve verliesvoorziening van ca. 0,6 miljoen euro opgenomen. Dit is in de correctie beginbalans geëlimineerd.

Voor 2017 geldt dat het (nagenoeg afgeronde) project op basis van de nieuwe winstnemingsmethodiek uit het BBV (Percentage of Completion (POC)-methode) wederom winst moet nemen. In dit geval 228.000 euro. Na de winstnemingen van 665.000 euro eerder en 228.000 euro dit jaar blijft er een verwachte winst van circa 0,4 miljoen euro over.

Paddepoel Zuid Oost

Dit project, met een ietwat afwijkend karakter ten opzichte van overige (zuivere) grondexploitaties, kent geen mutaties in verliesvoorzieningen. In overleg met PWC zijn we tot de conclusie gekomen dat we de winst van dit project niet nu, maar eind 2018 bij het administratief afsluiten realiseren.

Resultaten van grondexploitaties binnen programma voor werklocaties*Eemspoort Noord*

De omvangrijke correctie van ruim 4 miljoen euro op de verliesvoorziening van bijna 5,1 miljoen euro in de beginbalans voor dit project heeft te maken met het feit dat de grondexploitatie 2016 sloot met een positief saldo van 4,6 miljoen euro netto contante waarde. Dit resultaat wordt in 2016, wanneer we een juiste wijze van het bruto presenteren toepassen, met ruim een half miljoen euro gedempt.

In 2017 valt de rest van de verliesvoorziening vrij, omdat door nieuwe inzichten (met name het (niet langer) ontwikkelen in Hunzestreek) minder kosten hoeven worden te gemaakt. Hierdoor worden ook iets minder opbrengsten gerealiseerd, maar per saldo wordt het project in 2017 winstgevend (ca. 0,6 miljoen euro).

Eemspoort Zuid / Roodehaan

Door juist bruto presenteren blijkt er in de beginbalans een hogere verliesvoorziening (2,8 i.p.v. 1,9 miljoen euro) nodig. Deze toename wordt door de omvangrijke verkoop van grond (faseringsvoordelen) tegen een marktconforme prijs (na correctie afnemende kosten) aan Sweco in 2017 teniet gedaan; sterker nog er is voor het project nagenoeg geen verliesvoorziening (ca. 0,2 miljoen euro) meer nodig.

Zernike

De grondexploitatie van Zernike kent beperkte (technische) wijzigingen op de beginbalans, maar forse inhoudelijke wijzigingen in 2017. Naast het uitnemen van de Zernikelaan (naar MVA-omgeving), wordt de grondexploitatie in 2017 voor het eerst conform het Masterplan voor Zernike ingevuld. De aanleiding daartoe is in algemene zin de omvangrijke verkoop van grond binnen de gehele gemeente en meer specifiek de toegenomen interesse in Zernike. Concreet betekent de invulling van de grondexploitatie conform het Masterplan Zernike dat nu 15 hectare grond (in plaats van 7 hectare in 2016) actief in de grondexploitatie wordt opgenomen.

Het volledig ontwikkelen van Zernike conform het Masterplan leidt samen met het overhevelen van de kosten voor de Zernikelaan tot een sterk positief effect, van bijna 6 miljoen euro (slechts ca 0,2 miljoen euro blijft nodig), op de verliesvoorziening.

Hierbij geldt voor de vrijval van de verliesvoorziening wel dat een deel van de vrijval (3,5 miljoen euro) nodig is voor de dekking van kosten van de ontwikkeling Zernikelaan. Aangezien deze investering nu in een andere administratieve omgeving is opgenomen en gedekt moet worden, stellen we nu, vooruitlopend op de voorstellen voor resultaatsbestemming bij de jaarrekening 2017, voor om de benodigde 3,5 miljoen te bestemmen voor het investeringsproject Zernikelaan (zie raadsvoorstel werklocaties).

Westpoort

De mutaties bij Westpoort zijn hoewel omvangrijk op zowel begin (2,5 miljoen euro) als eindbalans (1 miljoen euro) nagenoeg volledig te verklaren door technische correcties. De inhoudelijke verschillen zijn gesaldeerd ongeveer 0,3 miljoen euro. De technische correcties zijn omvangrijk vanwege de grote bedragen die samenhangen met het bruto presenteren (forse boekwaarde, veel eigen middelen en een lange looptijd).

Driehoek Peizerweg

Het project Driehoek Peizerweg is bij de herziening 2016 (mei 2017) afgesloten. De verliesvoorziening wordt in 2017 derhalve volledig geëlimineerd. De grond is vanaf 2017 opgenomen in een andere administratieve omgeving, namelijk de NIEGG.

Uitvaartcentrum Hoendiep

Het winstgevend project Uitvaartcentrum Hoendiep kent geen mutaties in het kader van de getroffen c.q. te treffen verliesvoorzieningen. Het verwachte resultaat is 1,4 miljoen euro positief. Op basis van de POC-methode hoeft nog geen winst te worden genomen, omdat opbrengsten nog niet zijn gerealiseerd.

Topsportzorgcentrum

Het project Topsportzorgcentrum kent geen mutaties in het kader van de getroffen c.q. te treffen verliesvoorzieningen. Het verwachte resultaat is 5000 euro positief en daarmee niet materieel. Het project wordt in 2018 afgesloten.

Conclusie n.a.v. resultaten op grondexploitaties Wonen en Werklocaties

Zowel in 2016 als in 2017 valt er ondanks het knelpunt van 4,5 miljoen voor Europapark veel geld vrij op de verliesvoorzieningen. Namelijk 13,5 miljoen euro in 2016 en 14,5 miljoen euro in 2017. Deze vrijval ontstaat uiteraard alleen in een tijd dat het goed gaat met onze Stad; het was sinds lange tijd weer een top jaar, zowel qua bouwproductie als grondverkopen. Maar we moeten ook onderkennen dat een fors deel van de vrijval een technisch karakter heeft. Door dit technische karakter (bruto presenteren, investeringen overboeken naar juiste administratieve omgeving én rentedaling in 2017) betekent dit dat een deel van de vrijval nu al ter dekking van de investering in MVA-omgeving (bijvoorbeeld Zernikelaan) of mogelijk op termijn (risico rentestijging) nodig is.

In de nieuwe wettelijke systematiek van grondexploitaties moeten we adequaat met vrijval – en ook met mogelijke tegenslagen in de toekomst - omgaan. Daarbij geldt dat we nog steeds een robuust raamwerk met verliesvoorzieningen en Reserve Grondzaken hebben, maar ook dat we gevoeliger zijn voor (technische) wijzigingen in parameters (indexatie en rente). Die gevoeligheid neemt toe, omdat we niet meer (mogen) werken met een langjarig stabiele rekenrente en met een post onvoorzien, waardoor wijzigingen direct zichtbaar worden in de einduitslag, oftewel de benodigde verliesvoorziening.

Gezien het ‘overplaatsen’ van circa 14 miljoen euro (o.a. Zernikelaan, Eemskanaalzone, ontsluiting UMCG-ORW) vanuit de grondexploitatie naar een andere omgeving. Het feit van de toegenomen gevoeligheid voor technische wijzigingen. En dat er binnen afzienbare tijd (nog ongedekte) investeringen in het ruimtelijk domein moeten worden gedaan zal zijn weerslag vinden bij de resultaatbestemming rondom de jaarrekening 2017. Om de gevoeligheid voor technische wijzigingen te dempen en investeringen mogelijk te maken zal het nodig zijn de vrijval grotendeels aan ofwel een nieuwe bestemmingsreserve

voor specifieke investering, ofwel het Stedelijk investeringsfonds (SIF) ofwel de Reserve Grondzaken toe te voegen.

Gehanteerde kaders en uitgangspunten

Onze grondexploitaties voeren we uit binnen diverse (beleids)kaders. Voorbeelden van deze kaders c.q. uitgangspunten zijn de meerjarenprogramma's voor woon- en werklocaties, de nota Grondbeleid, de nota Grondprijzen, de vastgestelde parameters voor rente en indexatie, het BBV en onze eigen financiële verordening. Al deze meer algemene en project overstijgende elementen, waarop we in deze brief ingaan, vormen – samen met gebiedsvisies en uitwerkingen van programma's – de uitgangspunten voor het doorrekenen van de geraamde kosten en opbrengsten binnen onze grondexploitaties.

Bij het doorrekenen van de grondexploitaties geldt dat we dit op één moment (peildatum 1 oktober 2017) doen met de op dat moment vastgestelde kaders en voorhanden zijnde kennis. Het maken van een goede momentopname, noem het een soort van foto, in een gelukkig weer dynamische markt is uitdagend. Er moeten immers aannames worden gedaan over hoe de kaders en uitgangspunten zich verhouden tot (markt)ontwikkelingen die we tegelijkertijd constateren. In die zin zijn we net een fotograaf die keuzes moet maken over de sluitertijd bij het vastleggen van een snel voorbij rijdende auto en waarbij hij/zij zoveel mogelijk strepen op de foto wil voorkomen. In onderstaande passages nemen we u mee welke “sluitertijd” wij hebben gekozen bij het maken van onze foto op 1 oktober 2017 voor de stand van de grondexploitaties in 2017.

Programma voor wonen

In 2015 is de gemeentelijke woonvisie Wonen in Stad door u vastgesteld. In de woonvisie is op basis van woningmarktonderzoek en de verwachte groei van de bevolking aangegeven dat we de komende decennia nog een sterke groei van de stad verwachten. De centrale doelstelling van ons woonbeleid is het faciliteren van de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte: iedereen die in de stad wil wonen moet dit op een goede manier kunnen doen. Dit betekent dat we voldoende en qua segmentering juiste woningen moeten bouwen in samenwerking met onze partners op de woningmarkt.

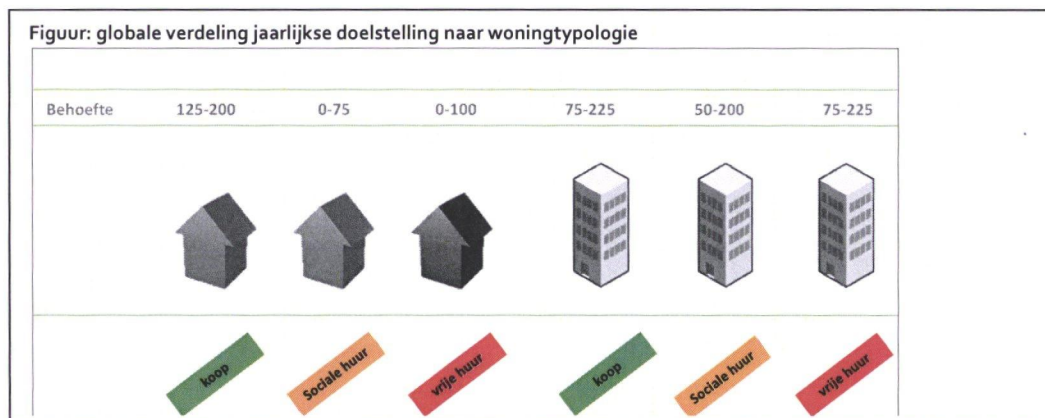
In aantallen betekent dit dat we, conform onze afspraken in regionaal verband, koersen op een gemiddelde toename van de woningvoorraad met 600 woningen per jaar. Dit is *exclusief* jongerenhuisvesting, wat voor onze stad een specifieke opgave is.

Jaarlijks vertalen we ons woonbeleid in een Meerjarenprogramma (MJP) Wonen, waarin we ingaan op de actuele ontwikkelingen en waarin we aangeven hoe we onze woondoelstellingen op korte en middellange termijn willen realiseren. Onderstaande tabel uit het vigerende MJP 2018 – 2021 laat zien dat we onze kwantitatieve doelstelling in de afgelopen jaren (2014 t/m 2017) niet hebben gehaald. Inmiddels merken we aan alles dat de dynamiek in de woningmarkt volop is teruggekeerd en dat de vraag naar (nieuwbouw)woningen het aanbod sterk overstijgt. Het is dus zaak om op korte termijn veel woningen in diverse segmenten te realiseren.

Tabel: Gerealiseerde woningbouwproductie 2014-2017

	2014	2015	2016	2017
woningen	543	499	440	604
jongerenhuisvesting	584	661	1.064	706
<i>totaal</i>	<i>1.118</i>	<i>1.160</i>	<i>1.504</i>	<i>1.310</i>

Op basis van diverse woningmarktonderzoeken is een indicatieve onderverdeling gemaakt in segmenten waar de woningbouw zich de komende jaren op zou moeten richten. Uiteraard gaat het hierbij om een globale indicatie en lopen segmenten en doelgroepen in de praktijk vaak door elkaar heen; zo kan enerzijds een gezin prima in een 4-kamerappartement wonen en kunnen anderzijds alleenstaanden of stellen ook prettig in een gezinswoning wonen. Daarnaast is de segmentering (bijv. koop vs. huur) onderhevig aan factoren zoals de hypotheekrente(aftrek) en toegankelijkheid tot de sociale huurwoningmarkt (passend toewijzen). In onderstaande figuur is de onderverdeling in woningtypologieën weergegeven.



De komende jaren willen we per jaar ongeveer 200 – 250 sociale huurwoningen realiseren. Hierover zijn afspraken gemaakt met de woningcorporaties in de stad. Een deel daarvan zal terechtkomen in gemeentelijke grondexploitaties.

Op hoofdlijnen kan worden gesteld dat van de woningvraag ongeveer 2/3^e deel terechtkomt in (binnen)stedelijk gebied en dat er aan de rand van de stad ruimte is voor 200 à 300 woningen per jaar. Het is daarbij te kort door de bocht om dit te koppelen aan woningtypologieën (grondgebonden en appartementen); zo zijn in Meerstad de eerste appartementen in de verkoop gegaan en wordt er juist óók in stedelijk gebied (zoals op het Ebbingekwartier) grondgebonden gebouwd. Voor de korte termijn ziet de woningbouwprogrammering er op basis van het MJP uit zoals weergegeven in onderstaande tabel.

Tabel: woningbouwplanning 2018-2021, indicatieve planning

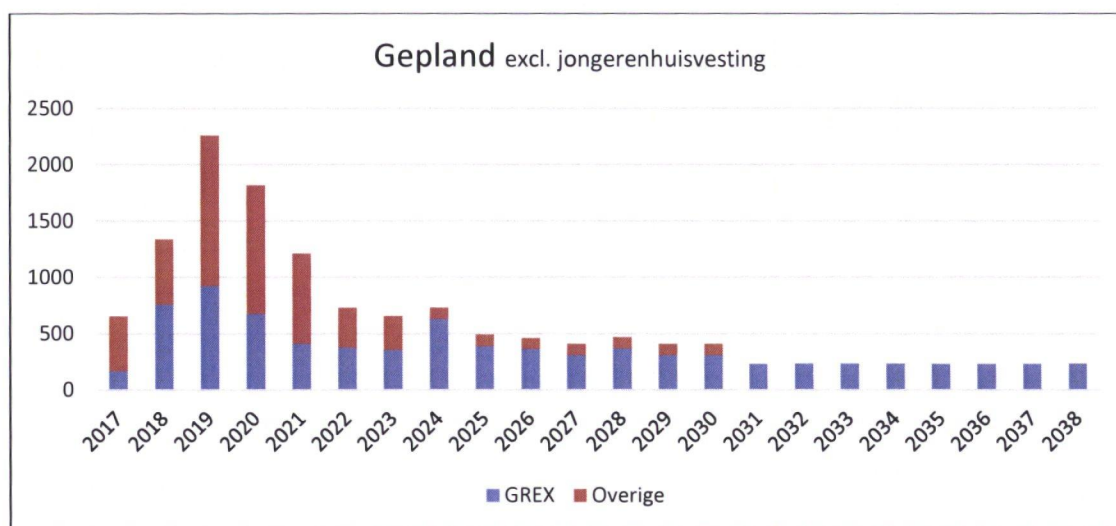
	2018	2019	2020	2021
appartementen	778	1.399	1.136	475
grondgebonden woningen	530	869	725	633
jongerenhuisvesting	555	1.770	1.058	331
<i>totaal</i>	<i>1.863</i>	<i>4.038</i>	<i>2.919</i>	<i>1.439</i>

Uit de tabel blijkt dat voor de komende jaren een grote hoeveelheid jongerenhuisvesting is gepland, waarvan een groot deel reeds in uitvoering is. Ook worden er op korte termijn veel appartementen en grondgebonden woningen verwacht. Deels is dit de bekende 'boeg golf' van plannen die vaak mee vooruit beweegt (door bijvoorbeeld vertraging in

planontwikkeling, -procedures, etc.), maar ook speelt de uitgestelde woningvraag van de afgelopen jaren hierbij een grote rol; veel huishoudens waren in de crisisperiode niet in staat om te verhuizen. Deze vraag wordt nu versneld geëffectueerd en dit is merkbaar op de woningmarkt.

Programma voor wonen in relatie tot grondexploitaties

In de afzonderlijke grondexploitaties van de gemeente Groningen wordt invulling gegeven aan het programma voor wonen én worden uitspraken gedaan over de te verwachten grondverkoop ten behoeve van de realisatie van deze woningen. In onderstaande grafiek zijn de totalen van de grondexploitaties (inclusief Meerstad) in relatie tot de totale woningbouwplanning weergegeven.

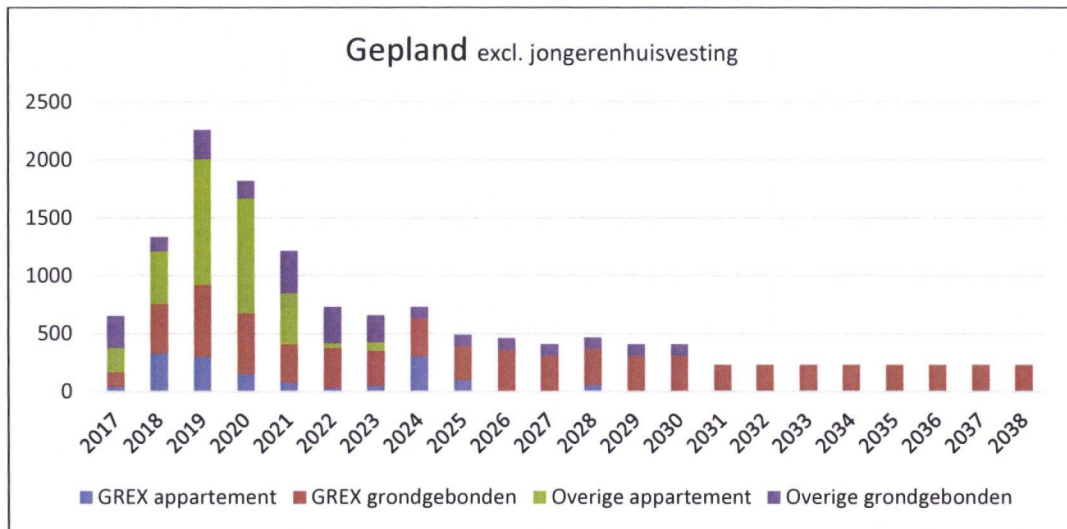


In bovenstaande figuur is eveneens de eerder genoemde boeggolf aan plannen duidelijk zichtbaar. Zoals aangegeven is planrealisatie in de praktijk vaak weerbarstig: soms doordat een investeerder van een partij afhaakt, soms doordat een planologische procedure langer duurt vanwege bezwaren uit de omgeving, soms doordat het product niet de juiste prijs/kwaliteit verhouding heeft. Het is om deze reden dan ook van belang om een boeggolf aan plannen te hebben, omdat vertragingen (zeker in binnenstedelijk gebied) vaak voor komen. Het is dan nodig om alternatieven te hebben om de kwantitatieve en kwalitatieve doelstellingen van ons woonbeleid toch te kunnen realiseren.

Aan de andere kant kan het ook gebeuren dat realisatie van nieuwbouw sneller gaat dan verwacht. Dit is bijvoorbeeld het geval bij het project Reitdiep fase 3 en 4. In de crisistijd hebben we voor die grondexploitatie (en anderen) de verwachtingen naar beneden bijgesteld; nu zien we dat de (kavel)verkopen sneller gaan dan verwacht.

Van de totale woningbouwprogrammering in de periode 2017-2018 valt 40% in een grondexploitatie van de gemeente. Op langere termijn is dit meer (50% de komende tien jaar en daarna nog meer). Dit komt doordat een aantal grondexploitaties van de gemeente een lange looptijd hebben (bijvoorbeeld Meerstad), terwijl plannen van marktpartijen op de lange termijn vaak niet bekend zijn.

In onderstaande grafiek zijn de totalen van de figuur op de vorige pagina onderverdeeld in woningtypologieën zoals opgenomen in de afzonderlijke grondexploitaties (en voor zover bekend). Opvallend daarbij is dat in de gemeentelijke grondexploitaties relatief meer grondgebonden woningen zijn opgenomen dan in de plannen van derden. Deze zijn vooral gepland in Meerstad, Reitdiep, (delen van) het Ebbingekwartier en op termijn het Suikerfabriekterrein. Het merendeel van de appartementen is dus gepland op locaties van derden.



Overall concluderen we dat de woningbouwprogrammering past bij de kwantitatieve en kwalitatieve uitgangspunten zoals geformuleerd in onze woonvisie en het meerjarenprogramma Wonen.

Programma werklocaties

In een groeiende Stad is het vinden van werk, naast een fijne plek om te wonen, van groot belang. Het doel van het programma Vestigingsklimaat is dan ook om de juiste randvoorwaarden voor bedrijvigheid te scheppen, die (toekomstige) groei kan faciliteren. We werken aan ons vestigingsklimaat door onze aantrekkelijke stad te behouden en daar waar mogelijk te versterken. Het realiseren van kwalitatief en kwantitatief goed aanbod van bedrijventerreinen, kantorenparken en locaties voor (grootschalige) detailhandel is daarbij onze opgave. Flexibel en wendbaar inspelen op de markt ons uitgangspunt.

De flexibele en wendbare aanpak bleek een aantal jaren geleden nodig voor het omgaan met de onzekerheden en het beteugelen van de effecten van de economische crisis; geen gebieden actief (financieel) opnemen in de grondexploitatie als het vanwege achterblijvende marktvrage (weinig gerealiseerde verkopen) niet nodig is, was daarbij het devies. Een vruchtbare aanpak.

Terugkijkend over het jaar 2017 blijkt de flexibele aanpak nog steeds vruchtbaar, alleen nu niet om de effecten van achterblijvende marktvrage te beteugelen, maar om juist actief in te kunnen spelen op de (sterk) groeiende en omvangrijke vrage. Deze beweging de andere kant op is uiteraard geweldig nieuws voor de bedrijvigheid in onze Stad.

Zoals blijkt uit onderstaande tabel hebben we in 2017 een topjaar achter de rug met 46,8 hectare aan uitgifte van grond voor werklocaties, zowel binnen (22 hectare) als buiten (24,8 hectare) de grondexploitaties.

Locaties binnen grondexploitaties	Uitgifte in hectare
Westpoort	1,1
Zernike	2,6
Eemspoort	1,0
Roodehaan (verkoop)	13,1
Roodehaan (verhuur zonnepark)	4,2
Totaal binnen grondexploitaties	22,0
Locaties buiten grondexploitaties	Uitgifte in hectare
Driebond/Kranenburg/Hoendiep	6,7
Verhuur Zonnepark (aangrenzend Roodehaan)	18,1
Totaal buiten grondexploitaties	24,8
Totaal Uitgifte	46,8

De omvangrijke uitgifte van grond in 2017 is, met het oog op flexibel inspelen op de groeiende marktvraag, bij deze herzieningenronde reden geweest om het één en ander te herijken. Concreet doen we dat binnen de grondexploitaties Zernike en Eemspoort/Roodehaan waar veel dynamiek is. Bij het herijken, hebben we er voor gekozen, om ondanks de omvangrijke uitgifte van grond, het vigerende kader (uitgifte van 5 ha per jaar), dat op basis van de STEC rapporten uit 2012 en 2014 tot stand is gekomen, vooralsnog niet aan te passen.

De reden voor het (nog) niet aanpassen van het verwachte uitgiftetempo is tweeledig. Allereerst willen we, net als bij de overige aannames rondom onze grondexploitaties, voorzichtigheid betrachten en kiezen we ervoor, indien mogelijk, om langjarige gemiddelden te hanteren. Met andere woorden: in een heel goed jaar stellen we de uitgangspunten niet gelijk naar boven bij, net als dat we in een (aantal) jaar, met tegenvallende verkoopcijfers, de uitgangspunten niet direct naar beneden bijstellen. Ten tweede voert bureau Buiten, zoals u weet, nu een nieuwe marktanalyse uit, die wij eerst willen analyseren en met u willen delen alvorens er een eventuele aanpassing van het kader plaatsvindt. Overigens lijken de voorlopige uitkomsten van het rapport Buiten onze aanname omtrent de uitgifte van 5 ha per jaar te ondersteunen. We hebben echter ook geconstateerd dat de rapportage op het moment van de 'actualisatiefoto' nog niet volledig afgerond is en dat volledige doorvertaling in de verdere loop van 2018 plaats zal vinden.

Programma werklocaties in relatie tot grondexploitaties

Het programma voor werklocaties komt anders dan het programma voor woningbouw nagenoeg volledig (helemaal als het gaat over bedrijventerreinen) voor rekening en risico van de Gemeente Groningen. Immers er zijn voor dit programma welhaast geen ontwikkelingen van derde partijen. Dit betekent dan ook dat het programma voor werklocaties een 1-op-1 vertaling krijgt binnen de grondexploitaties. In die zin loopt het programma nog meer dan bij de woningbouwlocaties hand in hand met de ontwikkelingen binnen die verschillende grondexploitaties.

De grootste effecten van de herijking, oftewel het flexibel inspelen op de dynamiek in de markt zien we, zoals benoemd, bij Eemspoort/Roodehaan (met name in het Roodehaan deel) en op Zernike. Op Westpoort is flexibel ontwikkelen minder goed mogelijk, omdat het grootste deel van de grond al meerdere jaren gereed is en in zekere zin “wacht” op ondernemers (mogelijk grote ruimtevragers) die op dit prachtige en goed bereikbare terrein hun bedrijf willen vestigen.

- Eemspoort / Roodehaan
In 2017 hebben op (het zuidelijke deel van) Roodehaan een tweetal grote transacties plaatsgevonden. Enerzijds de verkoop van 13,1 hectare aan Sweco en anderzijds de verhuur van 22,3 hectare (waarvan op 4,2 hectare “actieve” grond van Roodehaan) voor een zonnepark. Beide transacties zijn aanleiding om het grondgebruik in Roodehaan te herijken. Door de grote omvang van beide transacties verandert immers de opzet in de grondexploitatie voor wat betreft het grondgebruik. Anders gezegd; we zijn opnieuw gaan kijken naar welke grond wel en welke grond niet uitgeefbaar wordt vanwege een andere inrichting van wegen en openbare ruimte. De herijking heeft geresulteerd in een hernieuwde grondexploitatiekaart, die uiteraard in de afzonderlijke grondexploitatie Eemspoort/Roodehaan is opgenomen. Gevolg van de herijking is dat er na de grote verkopen nog 19,5 hectare uit te geven grond binnen deze grondexploitatie resteert.
- Zernike
Op Zernike constateren we in 2017, net als in 2016 dat de succesvolle samenwerking tussen ondernemers, onderwijs, onderzoek en overheid een sterk aantrekkende werking heeft op het gebied. Uitvoering van het in 2015 opgestelde Masterplan door West8 voor Zernike lijkt dan ook steeds meer haal- en vertaalbaar in de grondexploitatie. Met andere woorden; we achten het verantwoord om alle gemeentelijke grond binnen Zernike op te nemen in de grondexploitatie en niet langer een deel actief en passief c.q. buiten de grondexploitatie te laten. Concreet: alle gemeentelijke gronden (totaal nog 15 hectare uit te geven) binnen het vigerende bestemmingsplan én welke onderdeel uitmaken van het Masterplan voor Zernike zijn nu voor het eerst opgenomen in de grondexploitatie.
- Westpoort
Op Westpoort heeft in 2017 een verkoop plaatsgevonden van 1,1 hectare. Dat is minder dan waar in de grondexploitatie rekening (2,5 ha) mee was gehouden. Dat is vooraleerst tegenvallend omdat het mooie terrein beter verdient, maar brengt ook financiële risico's met zich mee. Het feit dat de totale hoeveelheid uit te geven grond van 58 naar 57 (56,8 om precies te zijn) hectare is gegaan, maakt duidelijk dat de (ook financiële) omvang van Westpoort een aandachtspunt blijft binnen ons programma voor bedrijventerreinen. Dat we diverse interesse gesprekken voeren met (zeer) grote (10-40 hectare) ruimtevragers, zoals bijvoorbeeld datacenters, biedt perspectief.

Fasering programma bedrijvenlocaties

Na de herijking van het programma per grondexploitatie en het opstellen van nieuwe kaarten voor grondgebruik is voor de bedrijventerreinen duidelijk geworden dat we voor Eemspoort/Roodehaan, Zernike en Westpoort een uit te geven areaal hebben van respectievelijk 19,5 – 15,0 en 56,8 hectare; totaal 91,3 hectare. Met de verwachte uitgifte van 5 hectare per jaar (bureau STEC) in combinatie met de looptijd van de grondexploitaties leidt dit tot onderstaande fasering.

Gronduitgifte bedrijvenlocaties (herziening 2017)																					
jaar	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	
jaartal	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	totaal
Zernike	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0	0	0	0	0	15
Eemspoort	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	19,5
Westpoort 1	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	2	3,7	3,7	3,7	3,7	3,7	3,7	3,7	3,7	3,7	3,7	3,7	3,7	56,8
Meerstad																					pm
Totaal	5	5	5	5	5	5	5	5	4,7	4,7	4,7	4,7	4,7	4,7	4,7	3,7	3,7	3,7	3,7	3,7	91,3

Uit de tabel op de vorige pagina blijkt dat in de eindfase (beperkt vanaf 2026, meer vanaf 2033) ruimte ontstaat voor het activeren van een “nieuwe” grondexploitatie. Dit kan bijvoorbeeld Meerstad of Westpoort fase II zijn. Hoewel vanwege de ligging aan de oostzijde van de stad Meerstad voor de hand ligt, maken we nu, in afwachting van de doorvertaling van het rapport Bureau Buiten nog geen keuze. Het rapport van Bureau Buiten en de programmatische effecten daarvan (vernieuwde strategie voor onze werklocaties) leggen we voor de zomer 2018 aan uw raad voor en verwerken we bij de herziening grondexploitaties in 2018.

Kantorenlocaties

Met de huidige economische groei zien we dat de vraag naar kantorenlocaties weer toeneemt. Zo is de kantorenleegstand in Groningen, zoals blijkt uit onderzoek van Cushman & Wakefield met 43% afgenomen (21-12-2017) naar een leegstandspercentage van 7,5%. Naast een aantrekkende markt zien we dat ook de vervangingsvraag invloed heeft op de kantorenmarkt. De verhoogde verplaatsingsdynamiek in 2017 heeft geleid tot een aantal nieuwe kantoorontwikkelingen (in combinatie met wonen) op het Europapark. Deze locatie is vooralsnog de enige kantorenlocatie binnen de grondexploitaties die de Gemeente Groningen heeft, waarbij geldt dat het programma van Europapark meerdere invullingen (wonen/kantoren) kan krijgen.

Conclusie programma werklocaties i.r.t. grondexploitaties

De succesvolle en omvangrijke gronduitgiften in 2017 van in totaal 46,8 hectare, waarvan 22 hectare binnen de grondexploitaties hebben ertoe geleid dat in 2017/2018 een tweetal locaties programmatisch zijn herijkt. Bij de herijking zijn we, ondanks de grote verkopen, zoals u van ons gewend bent, voorzichtig te werk gegaan. Dit betekent dat we de hernieuwde programmering hebben ingepast binnen het vigerende kader (bijvoorbeeld STEC) van een verwachte uitgifte van 5 hectare per jaar.

Bij de herziening van de grondexploitaties in 2018 zullen we de inzichten van Bureau Buiten verwerken en mogelijk een nadere invulling geven aan de passieve bedrijvenlocatie van Meerstad.

Overige kaders waar onze grondexploitaties zich binnen bewegen

Zoals in het begin van deze brief benoemd zijn er naast de (meerjaren) programma's voor woon- en bedrijvenlocaties meerdere kadernota's en regelingen, waar onze grondexploitaties mee hebben te maken. Hieronder volgt een korte uiteenzetting met daarbij de belangrijkste punten voor de grondexploitaties.

Nota Grondbeleid 2017-2023

In de in 2017 vernieuwde nota grondbeleid is het grondbeleid voor de gemeente Groningen voor de komende zes jaar vast gelegd. Het grondbeleid speelt een belangrijke ondersteunende rol bij het realiseren van de ambities en de ontwikkeling van de gemeente. Kern van het hernieuwde grondbeleid is dat wij voor een aanpak kiezen die past bij de opgave, zogenaamd situationeel grondbeleid. Dit betekent dat we onszelf steeds opnieuw de vraag stellen welk instrument het beste kan worden ingezet op welke locatie, met welk doel en wat de randvoorwaarden daarbij zijn.

Nota Grondprijzenbeleid 2014-2018

De Nota Grondprijzenbeleid is een uitwerking van het gemeentelijk grondbeleid en gaat dan ook vooral over de bepaling van de grondprijzen en slechts incidenteel over het uitgiftebeleid en de uitgiftevoorwaarden. De nota vervult een aantal functies. Zo is het voor ons als college en de uitvoerende gemeentelijke organisatie het kader waarbinnen we vaststellingen van en onderhandelingen over grondprijzen voeren en op basis waarvan we de te realiseren opbrengsten in de grondexploitaties bepalen. Daarnaast informeert het over de wijze waarop, en voor welke functies, grondprijzen dan wel grondprijskaders zijn bepaald en over de hoogte van de grondprijzen voor deze verschillende functies.

Voor wat betreft het staven van ons grondprijzenbeleid aan gerealiseerde transacties geldt dat dat de afgelopen (crisis)jaren lastig was. Simpelweg omdat deze maar zeer beperkt voor kwamen. Over 2017 hebben we deze toets, gezien het toegenomen aantal transacties, wel kunnen doen. Alhoewel we de analyse vanwege de gevoeligheid van de informatie niet in deze brief kunnen opnemen, is de algemene conclusie dat we onze grondprijzen uit het grondprijzenbeleid weten te realiseren. Meestal door de bouw- en woonrijp gemaakte grond tegen de prijs uit het grondprijzenbeleid te verkopen, soms door de grond niet volledig bouw- en woonrijp te verkopen en de daarmee bespaarde kosten af te trekken van de verkoopprijs.

Vastgestelde parameters voor rente en indexatie

Een belangrijk kader c.q. uitgangspunt voor het doorrekenen van onze grondexploitaties zijn de parameters voor de kostenindex, opbrengstenindex, rente en disconteringsvoet. In onze brief van begin februari over de "voortgang actualisatie grondexploitaties 2017" hebben we u reeds over de te hanteren parameters voor 2017 inclusief onderbouwing geïnformeerd.

Voor de volledigheid nemen we de samengevatte tabel hieronder op.

Jaar	2015	2016-2026	2017-2027	2018-2028
Kostenindex	2%	2%	2%	2%
Opbrengstindex woningen	2% (2 jaar 0%)	2% t/m 2025 (0% in 2016-2017)	2% t/m 2026 (0% in 2017)	2% t/m 2027 (0% in 2018)
Opbrengstindex bedrijven	2% (2 jaar 0%)	1% t/m 2025 (0% in 2016-2017)	1% t/m 2026 (0% in 2017-2018)	1% t/m 2027 (0% in 2018-2019)
Discontovoet tekort projecten	<5 jr: 3,0% >5 jr: 3,5%	2%	2%	2%
Rente <5jaar	3,0%	2,37%	2,15% *	2,13% *
Rente >5 jaar	3,5%	2,37%	2,15% *	2,13% *

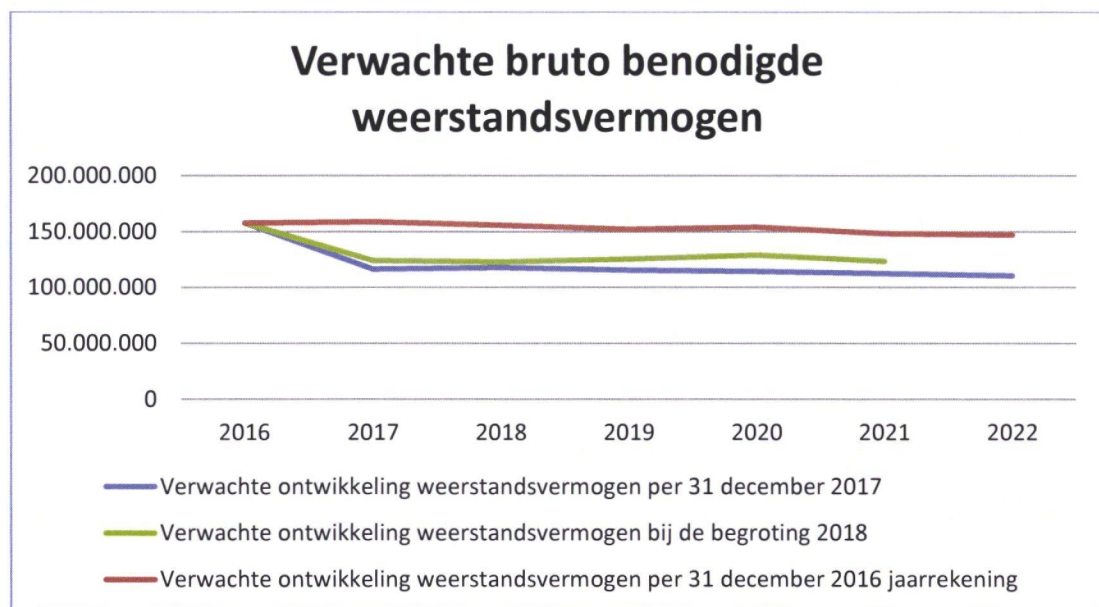
BBV en onze eigen financiële verordening

Naast de hiervoor genoemde meer inhoudelijke en beleidsmatige kaders zijn er ook meer wettelijke kaders die voorschrijven hoe we onze grondexploitaties moeten inrichten en de verslaglegging richting jaarrekening moeten vormgeven. De wet Besluit, Begroting en Verantwoording (BBV) evenals onze eigen financiële verordening zijn daar voorbeelden van.

Ontwikkeling weerstandsvermogen n.a.v. herziening grondexploitaties 2017

Grondexploitaties bevinden zich in een dynamische omgeving. De nog te realiseren opbrengsten en kosten in de exploitatiebegrotingen zijn grotendeels bepaald op inschattingen, die mede het uiteindelijk verwachte exploitatieresultaat bepalen. Hierbij bestaat het risico dat kosten en opbrengsten zich positief dan wel negatief ten opzichte van de calculatie ontwikkelen. Dat betekent dat de exploitatieresultaten per herziening (grote) fluctuaties kunnen gaan vertonen. De resultaten zijn daarmee onzekerder dan we voorheen gewend waren. Met een grondpositie van in totaal circa 352 miljoen euro (inclusief Meerstad) is het überhaupt onvermijdelijk dat de stad risico's loopt. Onze inzet is steeds om dit geld weer terug te verdienen.

Vanaf 2014 wordt voor de grondexploitaties inclusief Meerstad en het strategisch grondbezit gewerkt met een meerjarenprognose van het weerstandsvermogen. Per 31 december 2017 heeft de meest recente actualisatie van het saldo plaatsgevonden. In onderstaande grafiek wordt de verwachte ontwikkeling per 31 december 2017 weergegeven. Bij de bepaling van het weerstandsvermogen worden (voorzienbare) risico's meegenomen waarvan we niet zeker weten (kans van optreden <50%) of ze zich gaan voordoen. De berekening is gebaseerd op verwachtingen en aannames met betrekking tot toekomstige ontwikkelingen.



De omvang van het weerstandsvermogen wordt voor ruim twee-derde bepaald door de grondexploitatie Meerstad (circa 68 miljoen euro). Het aandeel van de bedrijventerreinen bedraagt circa 15%, de nog te ontwikkelen materiële vaste activa 6% en de projecten CiBoGa, Europapark (inclusief station en Kempkensberg), Grote Markt, Oosterhamriktracé gezamenlijk 11%.

De totale omvang van ruim 116 miljoen euro op 31-12-2017 is noodzakelijk om eventuele toekomstige tegenvallers uit grondexploitaties te kunnen dekken, zoals de uitgifte van kavels voor bedrijventerreinen en woningbouw, ontwikkeling van de grondprijzen en een aantal bijzondere risico's zoals de samenwerkingsovereenkomst Oosterhamriktracé,

waterberging Europapark en het mogelijke effect hiervan op de grondexploitatie Oosterhamrikzone respectievelijk Europapark.

De voorzienbare ontwikkelingen in het weerstandsvermogen in de komende jaren zijn onder meer:

- Toename van het aandeel Meerstad in het weerstandsvermogen doordat de investeringen in Meerstad in de komende jaren licht toenemen en;
- Afname van het boekwaarderisico bij gemeentelijke grondexploitaties doordat geplande uitgaven van gronden naar verwachting worden gerealiseerd.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Peter den Oudsten', written over a horizontal line.

de burgemeester,
Peter den Oudsten

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Peter Teesink', written over a horizontal line.

de secretaris,
Peter Teesink

BIJLAGE 1 Rekenvoorbeeld bruto presenteren

Rekenvoorbeeld bruto presenteren**Begroting en boekwaarde 2016 was:**

Begroting 2016		Boekwaarde 2016 (= al gerealiseerd)	
Kosten	Opbrengsten	Kosten	Opbrengsten
Projectkosten € 1000	Grondverkopen € 500	Projectkosten € 650	Grondverkopen € 150
	Subsidies van derden € 200		Subsidies van derden € 150
	Eigen middelen €300		Eigen middelen €300
Totaal € 1000	Totaal € 1000	Totaal € 650	Totaal € 600
Conclusie: budgettair neutraal resultaat		Conclusie: rente gaat over boekwaarde (650-600) 50	

Begroting en boekwaarde 2016 wordt:

Begroting 2016		Boekwaarde 2016 (= al gerealiseerd)	
Kosten	Opbrengsten	Kosten	Opbrengsten
Projectkosten € 1000	Grondverkopen € 500	Projectkosten € 650	Grondverkopen € 150
	Subsidies van derden € 200		Subsidies van derden € 150
	Eigen middelen €0		Eigen middelen €0
Totaal € 1000	Totaal € 700	Totaal € 650	Totaal € 300
Conclusie: Er is verliesvoorziening nodig van € 300		Conclusie: rente gaat over boekwaarde (650-300) 350	

Het bruto presenteren levert in dit voorbeeld een aanzienlijke rentecorrectie op. Het project krijgt namelijk niet over 50, maar over 350 euro gedurende haar looptijd rentelasten. Door deze toename aan rentelasten, zeker bij projecten met miljoenen euro's aan eigen middelen, stijgen de benodigde verliesvoorzieningen ook weer fors.