Voorlopige agenda van de commissie Ruimte en Wonen van 3 december 2014

Hierbij wordt u uitgenodigd voor de openbare vergadering van de commissie Ruimte en Wonen

Datum:	woensdag 3 december 2014
Aanvang:	20:00 uur
Locatie:	Oude raadzaal
Voorzitter:	mevr. K.W. van Doesen
Griffier:	mevr. A. Weiland t.(050) 367 7678

Opening
Bijlage - 2014-12-03 uitnodigingsbrief RenW (pdf)

A Algemeen deel

A2. Opening en mededelingen

A3. Vaststelling agenda

A4. Afspraken en planning
Bijlage - Besluitenlijst Ruimte & Wonen 18-11-2014 (pdf)
Bijlage - LTA R&W voor december 2014 (pdf)
Bijlage - IM lijst R&W december 2014, niet afgehandeld (pdf)
Bijlage - IM lijst R&W december 2014, afgehandeld (pdf)

A5. Conformstukken

A6. Rondvraag

B Inhoudelijk deel

B1. Vaststelling herziening grondexpoitaties per raadsvoorstel

Resultaten actualisatie grondexploitaties
(collegebrief 14-11-2014)
Collegebrief - Resultaten actualisatie grondexploitaties (pdf)

Bevindingen accountant bij herziening grondexploitaties 2014 (collegebrief 11-11-2014)
Collegebrief - Bevindingen accountant bij herziening grondexploitaties 2014 (pdf)

Collegebrief - Bevindingen accountant bij herziening grondexploitaties 2014 (pdf)
Ingekomen stukken - Bevindingen accountant bij de herziening grondexploitaties 2014 - Ernst & Young (pdf)

Nota Grondprijzenbeleid 2014-2018
(collegebrief 9-10-2014)
Collegebrief - Nota grondprijzenbeleid 2014-2018 (3) (pdf)

c. Herziene grond exploitatie Meerstad 2014(raadsvoorstel 14 november)
Raadsvoorstel - Herziene grondexplotatie Meerstad 2014 (pdf)
Geheime bijlage Meerstad 7a - Totaal versie 12 (pdf)

d. Herziene grondexploitatie Eemspoort 2014 (raadsvoorstel, 14 november)
Raadsvoorstel - Herziene grondexploitatie Eemspoort 2014 (pdf)
Geheime bijlage herziene grondexploitatie Eemspoort 2014 (pdf)

e. Herziene grondexploitatie EKZ 2014 (raadsvoorstel 14 november)
Raadsvoorstel - Herziene grondexploitatie Eemskanaalzone (EKZ) 2014 (pdf)
Geheime bijlage herziene grondexploitatie Eemskanaalzone 2014 (pdf)

f. Herziene grondexploitatie CiBoGa 2014 (raadsvoorstel 14 november)
Raadsvoorstel - Herziene grondexploitatie CiBoGa 2014 (pdf)
Geheime bijlage Toelichting op hoofdlijnen Ciboga grex 2014 definitief (pdf)

g. Herziene grondexploitatie Driehoek Peizerweg 2014 (raadsvoorstel 14 november)
Raadsvoorstel - Herziene grondexploitatie Driekhoek Peizerweg 2014 (pdf)
Geheime bijlage herziene grondexploitatie Driehoek Peizerweg 2014 (pdf)

h. Herziene grondexploitatie Roodehaan 2014 (raadsvoorstel 14 november)
Raadsvoorstel - Herziene grondexploitatie Roodehaan 2014 (pdf)
Geheime bijlage herziene grondexploitatie Roodehaan 2014 (pdf)

i. Herziene grondexploitatie Westpoort 2014 (raadsvoorstel 14 november)
Raadsvoorstel - Herziene grondexploitatie Westpoort 2014 (pdf)
Geheime bijlage herziene grondexploitatie Westpoort 2014 (pdf)

j. Herziene grondexploitatie Reitdiep fase 3 en 4 (raadsvoorstel 14 november)
Raadsvoorstel - Herziening grondexploitatie Reitdiep fase 3 4 (pdf)
geheime bijlage herziene grondexploitatie Reitdiep Fase 3-4 2014 (pdf)

k. Herziene grondexploitatie 2014 Europapark, Station Europapark en Kempkensberg (raadsvoorstel 14 november)

Raadsvoorstel - Herziene grondexploitatie 2014 Europapark Station Europapark en Kempkensberg (pdf)
Geheime bijlage herziene grondexploitatie Europapark 2014 (pdf)

l. (tentatieve) grondexploitatie Zernike Campus Groningen 2014 (raadsvoorstel 14 november)
Raadsvoorstel - Herziene grondexploitatie Zernike Campus Groningen 2014 (pdf)
Geheime bijlage herziene grondexploitatie Zernike 2014 (pdf)

m. Integrale grondexploitatie Oosterhamrikzone 2014 (raadsvoorstel 14 november)
Raadsvoorstel - Integrale grondexploitatie Oosterhamrikzone 2014 (pdf)
Geheime bijlage herziene integrale grondexploitatie Oosterhamrikzone 2014 (pdf)

B2. Meerjarenprogramma Structuurvisie Wonen 2015
(raadsvoorstel 14-11-2014)
Raadsvoorstel - Meerjarenprogramma structuurvisie Wonen 2015 (pdf)

B3. Benoeming Stadsbouwmeester
(collegebrief 31-10-2014)
Collegebrief - Benoeming Stadsbouwmeester (pdf)
Ingekomen stukken - Nr. 24 Openbaarheid en onafhankelijkheid van de welstandstoetsing - Platform Cultureel Erfgoed Groningen (pdf)

B4. Beantwoording van de schriftelijke vragen uitbreiding Hoornse Meer richting Hampshire Hotel (collegebrief 19-11-14)+
Het voorontwerp Bestemmingsplan Noordoosthoek Hoornse Meer (collegebrief 19-11-14)
Collegebrief - Beantwoording vragen ex art RvO SP en CDA over uitbreiding Hoornse Meer richting Hampshire Hotel (pdf)
Collegebrief - Voorontwerp bestemmingsplan Noordoosthoek Hoornse Meer (pdf)
Ingekomen stukken - Nr. 2 Bespreking donderdag 25 september van plan Hampshire Hoornse Meer - buurtbewoners (pdf)
Ingekomen stukken - Nr. 7 Plan bouw horeca paviljoen in groene Noordoosthoek Hoornse Meer gebied (R&W 3 dec) - Werkgroep Noordoosthoek groen (pdf)

B5. Uitgangspunten actualisatie Woonvisie
(collegebrief 31-10-2014)

I.v.m. de bespreking in tweede termijn is inspreken bij dit agendapunt niet meer mogelijk

Collegebrief - Uitgangspunten actualisatie Woonvisie (pdf)
Collegebrief - Uitgangspunten actualisatie Woonvisie (R&W dec.2014) (pdf)

C Huishoudelijk deel

C1. Ingekomen stukken
Lijst ingekomen stukken R&W december 2014 (pdf)

C2. Vaststelling verslag 18 november 2014
Verslag RenW 18-11-2014 (pdf)

Sluiting.
Bij de inhoudelijke agendapunten onder A en B kunnen burgers gebruik maken van het inspreekrecht. Men krijgt daarvoor maximaal drie minuten. De totale inspreektijd per vergadering is maximaal een kwartier. Insprekers dienen zich minimaal 24 uur voor de vergadering aan te melden bij de commissiegriffier. De agenda's zijn onder voorbehoud. De definitieve agenda's worden in de vergadering vastgesteld.

U kunt deze vergadering live volgen via www.gemeenteraad.groningen.nl

Bijlage - 2014-12-03 uitnodigingsbrief RenW

Raadscommissie Ruimte en Wonen
Telefoon 050-367 7678
Annemarieke.weiland@groningen.nl

Onderwerp Uitnodiging vergadering raadscommissie Ruimte en Wonen d.d. 24 november 2014

Datum 24 november 2014 bijlage(n) div.

Geachte commissieleden,

Namens uw voorzitter, mevrouw van K.W. van Doesen , nodig ik u uit voor de vergadering van de raadscommissie Ruimte en Wonen op woensdag **3 december 2014 20.00 uur in de oude raadzaal.**
Voor agendapunt B.1 worden tevens de leden van de raadscommissie Werk en Inkomen uitgenodigd.

Het gewijzigde voorstel bestemmingsplan Oranjebuurt-Noorderplantsoenbuurt zal later in december worden geagendeerd. Het was onmogelijk dit op tijd voor deze commissie gereed te hebben.
Ondanks de volle agenda voor december is het voorstel om het vervolg op het debat over de uitgangspunten actualisatie Woonvisie toch in december te laten plaatsvinden, gezien het belang dat er ook door u aan wordt gehecht om nu op deze thema's echt stappen te zetten.
Om de tweede termijn voldoende tot zijn recht te laten komen is het voorstel om iets langer door te vergaderen en iedere fractie naast de gebruikelijke spreektijd voor dit agendapunt apart nog 2 min. extra spreektijd te geven. Dit betekent wel dat u rekening moet houden met een mogelijke uitloop van de vergadering van ongeveer 30 minuten.

Afspraken en planning
Graag maak ik u attent op de LTA - en IM lijst met voorgestelde aanpassingen.
Met uw goedkeuring worden de aanpassingen na deze commissievergadering definitief aangepast. Tevens is de besluitenlijst van 18 november 2014 toegevoegd.

A4 Conform stukken n.v.t.

Inhoudelijk deel
B.1 Resultaten actualisatie grondexploitaties
(collegebrief 14-11-2014)
Deze collegebrief Herziening grondexploitaties heeft betrekking op onderstaande 11 raadsvoorstellen d.d. 14 november 2014, die ieder afzonderlijke besluitvorming vragen.

Verder is gezien de relatie met de grondexploitaties de collegebrief nota Grondprijzenbeleid 2014-2018 (9-10-2014) eveneens toegevoegd bij dit bespreekpunt.

a) Herziene grondexploitatie Meerstad 2014
b) Herziene grondexploitatie Eemspoort 2014
c) Herziene grondexploitatie Eemskanaalzone 2014
d) Herziene grondexploitatie CiBoGa 2014
e) Herziene grondexploitatie Driehoek Peizerweg 2014
f) Herziene grondexploitatie Roodehaan 2014
g) Herziene grondexploitatie Westpoort 2014
h) Herziene grondexploitatie Reitdiep fase 3 en 4 2014
i) Herziene grondexploitatie 2014 Europapark, Station Europapark en Kempkensberg
j) Herziene grondexploitatie Zernike Campus Groningen 2014
k) Integrale grondexploitatie Oosterhamrikzone 2014
Achter de code treft u tevens de geheime bijlage aan bij iedere grondexploitatie. (tab raadleden/kalender 3 dec RenW)

Bijlage - 2014-12-03 uitnodigingsbrief RenW

B.2 Meerjarenprogramma Structuurvisie Wonen 2015
(raadsvoorstel 14-11-2014)
I.v.m. de actualisatie van de woonvisie is het Meerjarenprogramma Wonen 2015 meer als een monitor opgesteld met een beschrijving van de belangrijkste ontwikkelingen incl. de monitor Jongerenhuisvesting. De informatie uit het bijna afgeronde onderzoek m.b.t. de motie "Slaagkans jongeren" komt in de volgende monitor jongerenhuisvesting.

Tevens is hierin een verdeling van de beschikbaar gestelde intensiveringsmiddelen voor Wonen (2 miljoen) opgenomen.

B.3 Benoeming Stadsbouwmeester
(collegebrief 31-10-2014)
Tevens vindt u hierbij de brief van het Platform Cultureel Erfgoed Groningen.

B.4
Uitbreiding Hoornse Meer richting Hampshire Hotel (collegebrief 19-11-14)
Het voorontwerp Bestemmingsplan Noordoosthoek Hoornse Meer
(collegebrief 19-11-14)
Brief van omwonenden (25-9-2014) *(achter de code i.v.m. privacy)*

Het CDA en de SP hebben om agendering gevraagd. Bespreekpunt is met name de wijze van invulling van de betrokkenheid van de omwonenden in het voortraject, bij het maken van het voorontwerp.

B.5 Uitgangspunten actualisatie Woonvisie
(collegebrief 5-11-2014)
Dit agendapunt betreft de voorzetting van het debat van de cie. R&W van 18 nov. jl. in een tweede termijn. Dus ik verwijs u graag voor de eerste termijn en beantwoording naar het verslag en de voor november ingekomen stukken (*achter de code*).
Bij dit agendapunt kan niet meer worden ingesproken.

Ingekomen stukken
Op de lijst van ingekomen stukken staat onder meer de collegebrief Ontwikkelagenda voor de stad. Ruimtelijke economische strategie 2015-2018. Dit is wat eerder de zgn. MUST-brief was, alleen veel uitgebreider. Tevens wordt hierin aangekondigd dat het college in 2015 een complete agenda wil gaan opstellen (lees: een nieuwe structuurvisie). Daarover wil men ook met de raad in gesprek, echter, deze brief zelf nodigt nog niet tot een dergelijk gesprek uit (niet vragend, maar stellend/informatief geformuleerd). Daarom is het voorstel de brief nu voor kennisgeving aan te nemen, maar het college wel uit te nodigen op korte termijn met een procesvoorstel / raadsbehandelplan te komen op weg naar die nieuwe agenda.

Met vriendelijke groet,
namens de voorzitter,

Annemarieke Weiland,
raadsadviseur Ruimte en Wonen

Bijlage - Besluitenlijst Ruimte & Wonen 18-11-2014

BESLUITENLIJST RAADSCOMMISSIEVERGADERING RUIMTE EN WONEN

Datum: 18 november 2014
Plaats: Oude Raadzaal
Tijd: 19.30 - 22.15 uur

1. AGENDAPUNTEN VOOR DE RAAD VAN 26 NOVEMBER 2014

1-MINUUT INTERVENTIE

- Actualisatie bouw- en grondexploitatie Grote Markt
  (raadsvoorstel 24-10-2014)
  De Stadspartij komt met een motie m.b.t. de vergroting van het restaurant en de exploitatie

- Bestemmingsplan Binnenstad
  (raadsvoorstel 23-10-2014)
  GL en de PvdD overwegen een motie m.b.t. de bestemming " tuin" voor de binnenterreinen

2. TOEZEGGINGEN

Mededelingen

Wethouder van der Schaaf zegt toe in vervolg op de bespreking over herinrichting en sanering Boterdiep en de Bloemstraat in de cie. B&V, dat bij de verdere uitwerking van de plannen bij het Ebbingekwartier in de toekomst nadrukkelijk de relatie met de Bloemstraat en de bewoners van de Bloemstraat zullen worden betrokken.

Bestemmingsplan Oranjebuurt- en Noorderplantsoenbuurt

Wethouder van der Schaaf zegt toe bereid te zijn om goed te kijken naar eventuele mogelijkheden om te komen tot een aanscherping van het bestemmingsplan m.b.t. het gebied Kerklaan voor de raad van december. Dit om de onwenselijke ontwikkelingen van het ontduiken van het bestemmingsplan woningsplitsing door het sloop en nieuwbouw tegen te gaan.

Bestemmingsplan Binnenstad

Wethouder van der Schaaf geeft aan het mogelijk is een toelichting te krijgen van de afwegingen voor het wel, dan wel niet aanwijzen van de bestemming "tuin" voor binnenterreinen in de binnenstad

LTA, LIJST MOTIES/TOEZEGGINGEN, INGEKOMEN STUKKEN

Wethouder van der Schaaf geeft aan dat de Slotcalculatie Grex Lewenborg is vertraagd. Deze komt begin volgend jaar. De Planning van dit punt 2014-79 wordt aangepast.
Alle voorgestelde wijzigingen zijn akkoord en worden aangepast.

4. VERSLAGEN

De verslagen van 1-10-2014 en 5-11-2014 zijn ongewijzigd vastgesteld.

5. VERGADERINGEN, WERKBEZOEKEN, AFSPRAKEN ETC.

- Afspraak n.a.v. punt B.3 uitgangspunten woonvisie:
  I.v.m. de beperkte tijd en het belang van het onderwerp wordt afgesproken om nog een tweede termijn m.b.t. dit onderwerp te agenderen voor volgende maand.
  N.B. I.v.m. volle dec. agenda krijgt dit i.o.m. college in januari'15 een vervolg.

Lange Termijn Agenda per 21-11-2014

]

maand / kwartaal		cie	onderwerp	vorm document	portefeuille	opmerkingen
PM	2014-87	R&W	Ontwerp herziening best.plan Hoogkerk-Gravenburg (betr. Suikerunie n.a.v. uistpraak R.v.S.)	brief	v.der Schaaf	
PM	2013-108	R&W	Vaststelling visie Oosterhoogebrug	voorstel	v.der Schaaf	
3-dec-14	2013-164	R&W	Omzetting achtergestelde lening Groninger Monumentenfonds	brief	v.der Schaaf	Fonds orienteert zich op toekomst
3-dec-14	2014-94	R&W	MUST incl. Monitor Jongerenhuisvesting	brief	v.der Schaaf	rv 14-11-14, afvoeren
3-dec-14	2014-188	R&W	Grexen (inc. Meerstad)	voorstel	v.der Schaaf	rv 14-11-14, afvoeren
3-dec-14	2014-189	R&W	Gebiedsgerichte aanpak 'Stad doet mee'	brief	v.der Schaaf	zie ook IM-lijst 2013-57 en 2013-58 Cbrf 22-10-14
3-dec-14	2014-232	R&W	Ontwerp BP Binnenterrein Oosterweg (ter inzagelegging)	brief	v.der Schaaf	
4-feb-15	2014-254	B&V/ R&W	Spoorzone: realisatiebesluit fietstunnel + bustunnel + spoor lay-out	voorstel	de Rook	Bijeenkomst Silo 19-11-14
1e kw 15	2014-79	R&W	Slotcalculatie grex Lewenborg	voorstel	v.der Schaaf	
1e kw 15	2014-274	R&W	Welstandskader Binnenstad		v.der Schaaf	
1e kw 15	2014-233	R&W	Vaststellen woonvisie	voorstel	v.der Schaaf	
1e kw 15	2014-96	R&W	Sleutelprojectenrapportage (2e halfjaar 2014)	brief	v.der Schaaf	komt mee met voortgangsrapportages
1e kw 15	2014-185	R&W	Bestemmingsplan Winschoterweg 11 (boer de Wildt) + MER	voorstel	v.der Schaaf	
1e kw 15	2014-144	R&W	Bestemmingsplan Helpermaar 2014	voorstel	v.der Schaaf	
2e kw 15	2014-234	R&W	Welstandbeleid (rol stadsbouwmeester)	brief	v.der Schaaf	
2e kw 15	2014-235	R&W	Vervolg NLA (prestatieafspraken?)	brief	v.der Schaaf	hangt af van wetgeving
2e kw 15	2014-236	R&W	Aangepaste Huisvestingsverordening	voorstel	v.der Schaaf	n.a.v. veranderde wetgeving
2e kw 15	2014-237	R&W	Monitor Jongerenhuisvesting	brief	v.der Schaaf	

Legenda:
Blauw=nieuw
Rood= verwacht discussiepunt in commissie

1/2

Lange Termijn Agenda per 21-11-2014

]

maand / kwartaal		cie	onderwerp	vorm document	portefeuille	opmerkingen
2e kw 15	2014-238	R&W	Vaststelling Stedebouwkundig plan Engelse Park	voorstel	v.der Schaaf	
2e kw 15	2014-90	R&W	Voorontwerp best.plan Halfweg	brief	v.der Schaaf	
2e kw 15	2014-85	R&W	Voorontwerp best.plan Woonschepenhaven	brief	v.der Schaaf	
4e kw 15	2014-	R&W	Jaarlijkse rapportage economische effecten tijdens en na bouwfase Grote Markt OZ/Forum	brief	de Rook	
2e kw 16	2014-190	R&W	Evaluatie facetbestemmingsplan woningsplitsing	brief	v.der Schaaf	

Legenda:
Blauw=nieuw
Rood= verwacht discussiepunt in commissie

Bijlage - IM lijst R&W december 2014, niet afgehandeld

Moties en initiatiefvoorstellen

Jaar - Nr	*Mnd*	*Indieners*	*Titel*	*Dictum* *verzoekt het college:*	*Cie*	*Geplande afhandeling / overige opmerkingen*	*Afgehandeld*	*Soort*	*Agenda-punt / Thema*	*Porte-feuille houder*
2012-71	11	S&S, PvdA, GL, CDA	**Slagen in toetsten slaagkans**	te komen met een beter toetsingsmechanisme voor de slaagkans van jongeren op goede woonruimte.	R&W	wordt mee-genomen in monitor jongeren-huisvesting LTA 3 dec. 2014		*motie*	Gemeentebegrot ing 2013	v. der Schaaf
2013-57	10	D66	**Wijkconferenties**	* een pilot op te zetten waarbij in een of twee wijken een wijkconferentie wordt georganiseerd; * daarbij ervaringen uit andere gemeenten te gebruiken bij het voorbereiden van de wijkconferentie(s); * na afloop van de wijkconferentie(s) deze te evalueren met bewoners, wijkvertegenwoordigingen en betrokken instanties; * deze evaluatie te delen met de gemeenteraad.	R&W	Mee in cbrf dec. 2014 over gebiedsgericht werken		*Initiatief voorstel*		v. der Schaaf
2013-58	10	PvdA	**Bewoners nemen heft in eigen handen**	* om te komen tot een plan van aanpak "Bewoners nemen heft in eigen handen" waarin de genoemde voorstellen een plaats krijgen.	R&W	Mee in cbrf dec. 2014 over gebiedsgericht werken		*Initiatief voorstel*		v. der Schaaf
2014-9	1	CDA	**Mantelzorgwoningen mogelijk maken**	1. onderzoek te doen naar de mogelijkheden om het plaatsen van een mantelzorgwoning te vergemakkelijken door het plaatsen van bestemmingsplannen, hetzij een overkoepelend bestemmingsplan zorg te maken; 2. de hier zo spoedig mogelijk over te rapporteren.	R&W	mee in woonvisie LTA 3 dec. 2014		*Initiatief voorstel*	initiatiefvoorstel len	v. der Schaaf
2014-10	2	GL, CU	**Aandacht voor de Wijert**	1. de komende tijd De Wijert te ondersteunen bij het opzetten van een nieuwe wijkraad; 2. samen met die nieuwe wijkraad de praktische aandachtspunten in de wijk op bijv. het gebied van sociale veiligheid, leefbaarheid en voorzieningen te inventariseren; 3. in gezamenlijkheid met de wijkraad en de bewoners die uitdagingen de komende jaren systematisch aan te pakken.	R&W	Proces loopt, overzicht volgt voor zomer 2015. Voortgang motiebrf. 10-10-14		*motie*	Carrousel sporthal Europapark en herinrichting Corpus den Hoom Raad 19-2-14	van der Schaaf
2014-14	4	D66	**Bestemming in tijdelijkheid**	1. de maatregel <u>binnen twee jaar</u> na ingangsdatum van het facetbestemmingsplan te evalueren; 2. in die evaluatie in te gaan op zowel de gewenste als de ongewenste effecten van deze maatregel, met daarbij specifieke maar niet exclusieve aandacht voor de ontwikkeling van de woningmarkt voor starters; 3. tevens in die evaluatie te beargumenteren waarom een tussentijdse actualisering van het facetbestemmingsplan al dan niet nodig wordt geacht.	R&W	LTA 2e kw.2016. Motiebrf. 10-10-14, 1e evaluatie in monitor JHV dec.'14. Wordt vast punt in evaluaties.		*motie*	vaststelling bestemmings-plan woningsplitsing 23-4-2014	v. der Schaaf

Moties en initiatiefvoorstellen

Jaar - Nr	*Mnd*	*Indieners*	*Titel*	*Dictum* *verzoekt het college:*	*Cie*	*Geplande afhandeling / overige opmerkingen*	*Afgehandeld*	*Soort*	*Agenda-punt / Thema*	*Porte-feuille houder*
2014-25	6	D66, PvdA en GL	**Gebiedsgerichte Verduurzaming**	1. op korte termijn met een plan van aanpak te komen voor de gebiedsgerichte verduurzaming van woningen; 2. de raad zo snel mogelijk te informeren over wanneer dit plan van aanpak kan worden verwacht.	R&W / B&V	motiebrief 10/10/14: betrokken bij woonvisie; uitgangspuntennotitie november 2014, woonvisie zelf 1e kwartaal 2015		*motie*	Voorjaarsdebat	Van der Schaaf / Gijsbertsen
2014-29	6	PvdA, D66	**Stad aan zet**	1. in het vierde kwartaal van dit jaar aan de raad te rapporteren over de uitkomsten van de initiatiefvoorstellen van de PvdA en D66 met betrekking tot bewoners-participatie en daarbij aandacht te besteden aan de mogelijkheden om het principe van Let's Gro ook op wijkniveau toe te passen; 2. met de raad in gesprek te gaan over de manier waarop de gemeente Groningen om kan gaan met vragen, initiatieven en ideeën uit de samenleving en het stimuleren daarvan en de rol die de raad hierin kan spelen.	R&W	Motiebrief 10-10-14. LPB congres en Let's Gro nov.'14.		*motie*	Voorjaarsdebat	Van der Schaaf
2014-30	6	PvdA	**Sociaal en fysiek sterke wijken**	1. de kennis en kracht van de wijkteams niet verloren te laten gaan; 2. bij de wijkaanpak in de nieuwe woonvisie de wijze lessen en 'good practice' vanuit het NLA en de wijkteams mee te nemen; 3. te onderzoeken of de wijkteams in de doorontwikkeling van sociale teams binnen de gebiedsgerichte aanpak een belangrijke rol kunnen blijven spelen.	R&W	Mee in cbrf dec. 2014 over gebiedsgericht werken. Motiebrf. 10-10-14		*motie*	Voorjaarsdebat	Van der Schaaf
2014-48	6	S&S	**Kijk over de grens**	1. om op zoek te gaan naar mogelijkheden om buitenlandse investeerders te betrekken bij het ontwikkkelen van jongerenhuisvesting; 2. hen optimaal en actief te informeren over de kansen die de Groningse markt voor jongerenhuisvesting biedt.	R&W	Motiebrief 9-7-14 rapportage dec '14 in monitor JHV		*motie*	Voorjaarsdebat	van der Schaaf
2014-49	6	S&S, CU, CDA	**Brandweer- controles kamerverhuur-panden**	te streven naar een minimaal aantal kamerverhuurcontroles van 1123 zoals in 2012 reeds het geval was, in 2015.	F&V / R&W	motiebrief 10/10/14: betrokken bij uitvoeringsprogramma toezicht en handhaving WABO 2015; info over resultaten bij evaluatie uitvoeringsprogramma voorjaar 2016		*motie*	Voorjaarsdebat	Vreeman / Van der Schaaf
2014-103	11	S&S, D66	**Gebalanceerd in gesprek**	om met behulp van de wijkwethouders het participatieproces zo vorm te geven dat het de bevolkingssamenstelling in de wijk reflecteerd en er zodoende zorg voor te dragen dat bewoners uit de wijk evenwichtig en gebalanceerd worden vertegenwoordigd.	R&W			*motie*	Begroting 2015	

Bijlage - IM lijst R&W december 2014, afgehandeld

Moties en initiatiefvoorstellen

Jaar - Nr	*Mnd*	*Indieners*	*Titel*	*Dictum* *verzoekt het college:*	*Cie*	*Geplande afhandeling / overige opmerkingen*	*Afgehandeld*	*Soort*	*Agenda-punt / Thema*	*Porte-feuille houder*
2011-60	9	D66, CDA, VVD, CU, Stadspartij, PvdD, S&S	**Erfpacht**	1. erfpachtplichtige particuliere woningbezitters ook in de binnenstad de mogelijkheid te bieden de grond in blote eigendom te verwerven, tenzij de gemeente aantoont de grond voor eigen gebruik en/of herstructurering binnen tien jaar nodig te hebben; 2. de hoofdlijnen voor het voorstel hiertoe nog in december 2011 aan de Raad voor te leggen en een definitieve uitwerking uiterlijk 1 maart 2012 met het oog op een mogelijke eerste overdracht in 2012; 3. in het voorstel concrete maatregelen op te nemen tot de waardebepaling van erfpachtgrond, de uniforme kosten van overdracht en de wijze en tempo van invoering; 4. ervaringen opgedaan in andere gemeenten te benutten.	R&W	Raad ontvangt brief in juni. Expertmeeting 16 okt. '12. voorstel naar cie. 4-9-'13, raad 25-9-13	*Afgehandeld*	*motie*	Erfpacht	
2012-03	1	GL, PvdA	**Visie Plandeel Noord**	1. Uiterlijk in 2013 een visie gereed te hebben voor plandeel Noord. Uitgangspunt daarbij is het samen met de provincie onderzoeken van de mogelijkheid om een energielandschap te ontwikkelen. Doel daarbij is de opbrengsttaakstelling van 20 mln. euro veilig te stellen waardoor het deel van het weerstandsvermogen dat nu aangehouden wordt, kan vrijvallen.	R&W	(B&V 5 juni)	Afgehandeld	*motie*	Meerstad	
2012-47	6	CU, S&S	**Heroverwegen inzet ISV-middelen**	1. bij het opstellen van de begroting 2013 bij de heroverweging van de ISV-middelen als bezuinigingspost meer inzicht te geven in de status en geschiedenis van de genoemde projecten, in het mogelijk hanteren van de kaasschaafmethode en in het aangeven van de consequenties van stopzetten cq kaas schaven	R&W	Begroting 2013 Begroting 2014	Afgehandeld	*motie*	Voorjaars-brief	
2012-52	7	S&S	**Oplossing voor krapte**	voor de begroting in beeld te brengen hoe initiatieven op de particuliere kamerverhuurmarkt kunnen worden gestimuleerd.	R&W		Afgehandeld	*motie*	Collegebrf. 14-6 Woningmarkt-ontwikkelingen en Monitor Jongeren-huisvesting	
2012-61	11	GL, D66	**Op naar 4000**	1. voor 1 januari '13 de tweede rapportage van het beleid en de resultaten op gebied van energiebesparing aan te bieden aan de raad; 2. en daarbij aan te geven in hoeverre gemeente en corporaties op koers liggen om in 2014 een totaal van 4000 corporatiewoningen te hebben verduurzaamd	R&W		Afgehandeld	*motie*	Gemeentebegrot ing 2013	
2012-75	11	PvdA, S&S, D66	**Leven in Stad,' gelden slimmer besteden**	met een voorstel te komen met een nieuwe inzet van de 'Leven in Stad' middelen met daarin meer prioriteit voor het plaatsen van fietsenklemmen en daarin een verschuiving van Abri-campagnes naar micro-campagnes via studenten- en buurtverenigingen.	R&W		Afgehandeld	*motie*	Gemeentebegrot ing 2013	
2012-82	12	PvdA en Stadspartij	**Leefbaarheid Woonschepenhaven**	De raad uiterlijk 1 mei te informeren welke vervangingsinvesteringen en onderhoudswerkzaamheden voor de Woonschepenhaven mogelijk niet uitgevoerd worden en daarbij een onderscheid maken tussen wenselijke en noodzakelijke werkzaamheden. In ieder geval de noodzakelijke werkzaamheden voor de Woonschepenhaven die niet gerealiseerd worden in de integrale aanpak, alsnog te betrekken bij het totaal van de afwegingen in het meerjarenplan 2012-2016.	B&V/ R&W	voorstel december 2013 (LTA)	Afgehandeld	*motie*	Krediet-aanvraag 2013 vervangings-investeringen en aanvullen langcyclisch onderhoud openbare ruimte.	

Moties en initiatiefvoorstellen

Jaar - Nr	*Mnd*	*Indieners*	*Titel*	*Dictum* *verzoekt het college:*	*Cie*	*Geplande afhandeling / overige opmerkingen*	*Afgehandeld*	*Soort*	*Agenda-punt / Thema*	*Porte-feuille houder*
2013-5	1	D66, CDA, PvdA, VVD	**Structurele Startersleningen**	om te onderzoeken of in grondexploitaties die inzetten op verkoop van starterswoningen, budget kan worden vrijgemaakt dat kan worden ingezet voor het aanbieden van startersleningen voor de aankoop van woningen binnen de betreffende grondexploitatie. Teneinde de verkoop van woningen binnen de betreffende grondexpoitatie te stimuleren. En hierbij expliciet in te gaan op: 1. welke grondexploitaties dit zou moeten betreffen; 2. hoeveel leningen er maximaal worden uitgegeven; 3. onder welke voorwaarden deze leningen worden verstrekt; 4. het verwacht effect van deze startersleningen op de grondexploitatie en verkoop.	R&W	Meegenomen in Cbrf Bouwoffensief 27-5-'13 cbrf. 31-10-13	Afgehandeld	*motie*	Vaststelling herziening aantal grote grond-exploitaties.	
2013-6	1	GL, PvdD, CU en PvdA	**Tijdelijk gebruik**	1. om de locaties en mogelijkheden voor tijdelijk gebruik van grond (zoals kleine groenplaatsen, braakliggende terreinen, leegstaande gebouwen en daken van grote panden) in kaart te brengen; 2. deze zichtbaar maken voor de inwoners van de stad; 3. de raad voor de zomer hierover te informeren.	R&W	Actuele leegstandskaart voor bewoners en initiatiefnemers in november online	Afgehandeld	*motie*	Vaststelling herziening aantal grote grond-exploitaties	
2013-8	1	Stadspartij, VVD, D66 en CDA	**"Driekhoekje van Dijkhuis"**	1. te onderzoeken of het laten vervallen van het fietspad en het wijzigen van de bestemming van de "Driehoek van Dijkhuis" mogelijk, haalbaar en wenselijk is; 2. dit voorjaar in het kader van de bestemmingsplanherziening en de lopende afweging van projecten en ambities een brief over mogelijke afruil van de twee projecten aan de raad te sturen.	R&W		Afgehandeld	*motie*	Vaststelling herziening aantal grote grond-exploitaties	

2013-9	2	CU, CDA, VVD, PvdA, D66	**Motie Investeren**	1. om, samen met de woningbouwcorporaties, actief in gesprek te gaan met investeerders om hen op de hoogte te brengen van de mogelijkheden om zelfstandig of in samenwerking met corporaties woningbouw in het kader van het project BouwJong te realiseren in Groningen;
				2. met een voorstel te komen waarbij in ieder geval ingegaan wordt op:
				  1. welke opties er zijn voor investeerders en/of investeringsmaatschappijen om woningbouw in Groningen te realiseren;
				  2. welke voor- en nadelen er voor de gemeente, de corporaties en voor investeerders er zijn in het realiseren van vastgoed op hierboven beschreven wijze;
				  3. de uitkomsten (het akkoord) en het vervolg van het gesprek tussen de gemeente Groningen, (particuliere) investeerders en mogelijk de corporaties.
					R&W		Afgehandeld	*motie*	Meerjaren-programma Structuurvisie Wonen 2013	

2013-10	2	CDA, SP, PvdA, VVD, Stadspartij	**Motie prioriteit voor probleemstraten**	bij het onderzoek naar de maatregelen om woonsplitsingen te voorkomen, prioriteit te geven aan straten waar de 15%-norm voor kamerverhuur is bereikt en de urgentie groot blijkt.	R&W	Cbrf. en ontwerp bestemmingsplan Woningsplitsing 6 juni 2013 vaststellen bestemmingsplan mei 2014 Raadsbesluit 23-4-2014	afgehandeld	*motie*	Meerjaren-programma Structuurvisie Wonen 2013	

Moties en initiatiefvoorstellen

Jaar - Nr	*Mnd*	*Indieners*	*Titel*	*Dictum* *verzoekt het college:*	*Cie*	*Geplande afhandeling / overige opmerkingen*	*Afgehandeld*	*Soort*	*Agenda-punt / Thema*	*Porte-feuille houder*
2013-27	6	PvdA, GL, D66, VVD, CDA, S&S, PvdD en CU	**Benutten leegstand gemeentelijk vastgoed**	1. het voortouw te nemen om middels een quick-scan de kansen die er zijn in kaart te brengen om leegstaand gemeentelijk vastgoed tijdelijk maat-schappelijk te laten renderen door de gebouwen tegen een schappelijke vergoeding beschikbaar te stellen, met name voor culturele en maatschappelijke instellingen en startende ondernemers; 2. de hiervoor genoemde doelgroepen bij de quick-scan te betrekken; 3. de quick-scan vóór 15 oktober 2013 aan de gemeenteraad te presenteren zodat de uitkomsten betrokken kunnen worden bij de begrotingsbehandeling.	R&W	Inventarisatie van leegstand vastgoed derden en onbenut vastgoed en braakliggende grond van gemeente in vorm van leegstandskaart vóór 15 okt.'13 (Cbrf.10-07-'13)	afgehandeld	*motie*	Voorjaarsbrief	
2013-40	6	VVD, PvdA, CDA	**Actiever stimuleren grondverkopen en huizenbouw**	1. te onderzoeken in hoeverre de methode van Almere toepasbaar is in de stad Groningen; 2. te onderzoeken in hoeverre de methode van het Hoogeveen Bouwpakket voordelen zou kunnen bieden voor de Stad Groningen.	R&W	cbrf. 12 sept. 2013	*Afgehandeld*	*motie*	Bouwoffensief Groningen	
2013-43	6	PvdA, D66, VVD, SP en CDA	**Campus Groningen**	Met een voorstel te komen het jongerenhuisvesting bouw plan 'Bouwjong' voortaan in de communicatie verder te laten gaan als 'Campus Groningen', een naam die aansluit op Healthy Aging Campus en Zernike Campus.	R&W	cbrf. 12 sept. 2013	*Afgehandeld*	*motie*		
2013-46a	9	D77 en PvdA	**Kamerkeurmerk**	waar noodzakelijk ondersteuning te verlenen aan de verdere totstandkoming van het kamerkeurmerk.	R&W	rv 21-11-13, meerjarenprogr. Structuurvisie Wonen	afgehandeld	*motie*	Motie Vreemd aan de Orde van de Dag	
2013-82	12	D66, S&S, GL en PvdA	**Student: geen lastpak!**	de categorie 'Studentenoverlast' niet langer apart te hanteren bij de verslaglegging van het meldpunt Zorg en Overlast.	R&W	Cbrf. 15-5-2014	afgehandeld	*motie*	Jongeren-huisvesting en overlast	
2013-83	12	CDA, SP	**Categorie kamerverhuur zichtbaar**	bij het administreren van Buren- of Geluidsoverlast, ook de betreffende woonvorm, zoals bijvoorbeeld kamerverhuurpand, te registreren	R&W	Cbrf. 15-5-2014	afgehandeld	*motie*	Jongeren-huisvesting en overlast	

Collegebrief - Resultaten actualisatie grondexploitaties

Gemeente Groningen

Onderwerp Resultaten actualisatie grondexploitaties

Steller Marcel Moerman

De leden van de raad van de gemeente Groningen
te
GRONINGEN

Telefoon (050) 367 81 55 Bijlage(n) - Ons kenmerk 4697961

Datum 13-11-2014 Uw brief van - Uw kenmerk -

Geachte heer, mevrouw,

In onze brief van 1 oktober 2014 met als onderwerp "voortgang actualisatie grondexploitaties" (volgnummer 4627635) hebben wij voor u de belangrijkste uitgangspunten in het actualisatieproces van de grondexploitaties inzichtelijk gemaakt. Bij een actualisatie worden de verschillende onderdelen van een grondexploitatie tegen het licht gehouden met de kennis van vandaag over de vooruitzichten voor de komende jaren. De prognoses in de grondexploitaties zijn afhankelijk van marktomstandigheden. Ook de rekentechnische fundamenten met betrekking tot parameters (rente, kosten- en opbrengstindex), gronduitgifteprijzen en de uitgiftehoeveelheid op onze bedrijventerreinen (STEC) en woningmarkt zijn van invloed op de financiële voorspellingen rond onze grondexploitaties.

Hoewel de definitieve prognoses rond 1 oktober nog niet exact bekend waren en derhalve niet met de accountant konden worden besproken, vonden wij het bij het maken van de begroting 2015 verstandig om de reserve grondzaken (onderdeel van het gemeentelijke weerstandsvermogen) aan te vullen met 14,4 miljoen euro en twee voorzieningen te treffen, namelijk voor Meerstad (1,5 miljoen euro voor wonen) en het risico bij de bedrijventerreinen (4 miljoen euro) rondom het uit te geven deel na 2030.

Intussen zijn de definitieve uitslagen per individuele grondexploitatie bekend en zijn deze met de accountant doorgenomen. Over de bevindingen van de accountant bent u op 11 november per brief (volgnummer 4713962) geïnformeerd. In deze aanbiedingsbrief presenteren we de belangrijkste resultaten van de actualisatie van een aantal grote grondexploitaties en plaatsen we deze in het licht van het benodigde weerstandsvermogen. De grondexploitaties zelf zijn als boekje apart bijgevoegd. Per exploitatie vragen we besluitvorming.

Collegebrief - Resultaten actualisatie grondexploitaties

1. Inleiding

Sinds 2008 hebben we te maken met weerbarstige en uitdagende marktomstandigheden. Hoewel het prematuur is om te stellen dat de crisis achter ons ligt, zien we een aantal voorzichtige lichtpunten. Het aantal transacties op zowel de bestaande woningmarkt als die voor nieuwbouw neemt toe en ook het aantal acquisitiegesprekken voor bedrijventerreinen en de daadwerkelijke verkoop ervan trekt aan. Ondanks deze lichtpunten blijft de vraag naar woningen, kantoren, winkels en bedrijventerreinen beperkt als we dat vergelijken met de periode van voor de crisis. We zien dat de conjunctuur nog niet op het peil zit van voor 2008.

We zijn voorzichtig optimistisch rondom het meerjarenperspectief van de grondexploitaties, maar beseffen ook dat we continu de vinger aan de pols moeten houden om "in control" te zijn en te blijven. Die vinger aan de pols houden we bijvoorbeeld met de nu voorliggende (jaarlijkse) actualisatie van de grondexploitaties, maar ook gedurende het jaar in de stuurgroep grondexploitaties met daarin de wethouder Economische Zaken en de wethouder Grondzaken. In deze stuurgroep analyseren we waar bijsturing noodzakelijk is. Verder helpen onderzoeken, zoals het vorig jaar uitgevoerde woningmarktonderzoek naar de kwantitatieve en kwalitatieve woonvraag 2013-2023 en de dit jaar door STEC uitgevoerde "actualisatie marktanalyse werklocaties", ons bij het bepalen van een zo goed mogelijke aansturing en voorspelling rond de grondexploitaties. De door u gekozen aanpak uit 2011 (GR10.2487298) om in drie stappen de financiële gevolgen van de crisis het hoofd te bieden is daarbij, vanwege bewezen effectiviteit, nog steeds leidend. Die bestanddelen zijn:

1. We analyseren, zo mogelijk ook in regioverband, de vraag naar woningen, bedrijventerreinen en kantoren en komen op basis daarvan tot een (her)prioritering en sanering van het aanbod;
2. Onze grondpositie en de grote grondexploitaties krijgen regelmatig een kritische herwaardering;
3. De uitgifteprogramma'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.

Complementair aan deze aanpak brengen we de risico's in kaart met de zogenaamde boxenmethode. Deze risico's staan vermeld in de rapportage Grondbedrijf 2014 en ook in deze brief benoemen we de belangrijkste. Uitgangspunt in de aanpak is telkens dat we pas afboeken als uit actualisatie van een grondexploitatie of herwaardering van grond blijkt dat dit onvermijdelijk is. We doen dit dan door het nemen van een verlies of het treffen van een verliesvoorziening. Zo komen we per grondexploitatie tot beargumenteerde keuzes, blijft de hele operatie voor uw raad transparant, terwijl de prikkel om 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 bij het grondbedrijf dat ook onder lastige marktomstandigheden een bedrijfseconomisch verantwoorde koers moet kunnen blijven varen.

2. Leeswijzer

In deze brief presenteren wij de uitkomsten van de geactualiseerde grondexploitaties op basis van de actuele en verwachte ontwikkelingen op de woningmarkt en de markt voor bedrijventerreinen. In paragraaf 3 starten we met een algemeen deel met daarin de belangrijkste conclusies en de ontwikkeling van het benodigde weerstandsvermogen. Vervolgens gaan we in paragraaf 4 nader in op de grondexploitaties die samenhangen met de ontwikkelingen op de woningmarkt en ontvouwen we in paragraaf 5 de kerngegevens van de grondexploitaties van onze bedrijventerreinen. We sluiten in paragraaf 6 af met de belangrijkste agenda- en actiepunten voor 2015 en verder.
Onderstaand ligt de focus op de belangrijkste gebieden. Het zijn de complexen waar grondexploitatie wordt verricht. Er zijn ook andere complexen/gebieden met grondvoorraad. In de rapportage grondbedrijf 2014 is een volledige opsomming opgenomen van gebieden met hun geïnvesteerde vermogen en resultaatverwachting.

3. Algemeen

3.1 De belangrijkste conclusies

Het pakket van de geactualiseerde grondexploitaties bevat de gebieden: Meerstad, CiBoGa, Oosterhamrikzone, Eemskanaalzone, Reitdiep fase III en IV, Europapark (inclusief Station en Kempkensberg), Eemspoort, Roodehaan, Westpoort, Zernike en Driehoek Peizerweg. De resultaten (x1000€) in onderstaande tabel zijn op eindwaarde. Uit de tabel blijkt dat bij Eemspoort het resultaat ten opzichte van vorig jaar gelijk blijft; in zowel 2013 als 2014 grofweg 5,7 miljoen euro positief.

Grondexploitatie	Financieel resultaat op eindwaarde (herziening2014)	Financieel resultaat op eindwaarde (herziening 2013)
Meerstad (wonen)	- 1.500	0
Meerstad (bedrijven)	-13.000	0
CiBoGa	0	0
Oosterhamrikzone	0	-436
Eemskanaalzone	+16	0
Reitdiep fase III en IV	0	+1.872
Europapark	0	0
Eemspoort	+5.671	+5.671
Roodehaan	0	+13
Westpoort	0	+11
Driehoek Peizerweg	0	0
Nieuw Zernike	+44	-4.450

Bedragen onder 10.000 euro (in de tabel <10) zijn niet opgenomen. Deze resultaten zijn budgettair neutraal (0).

Tabel 1: Financieel resultaat op eindwaarde van de geactualiseerde grondexploitaties

De voorspellingen zijn met uitzondering van Meerstad budgettair neutraal of (licht) positief. Voor Reitdiep fase III en IV betekent deze budgettair neutrale uitslag overigens wel een verslechtering ten opzichte van de resultaatverwachting ten opzichte van vorig jaar. Daarnaast geldt dat er binnen een aantal grondexploitaties taakstellende optimalisaties zijn opgenomen om tot een neutrale uitslag te komen dan wel dezelfde positieve uitslag als vorig jaar te behouden. Daar waar dit het geval is, wordt dat hieronder benoemd. Wij zullen voor eind 2015 rapporteren of de taakstellingen per grondexploitatie kunnen worden gehaald en/of dat er alternatieve invullingen van de taakstellingen mogelijk zijn.

Meerstad
In Meerstad zijn in 2014 meer woningen verkocht (t/m eind oktober 75) dan vooraf in de grondexploitatie waren verwacht (50 voor heel 2014). We verwachten in de resterende maanden van 2014 zeker nog 5 woningen te verkopen. Daarnaast zien we dat de interesse in woningen (opties) toe blijft nemen. Het aantal gezinnen met (jonge) kinderen in Meerstad is hoog; de school in Meerstad groeit dan ook gestaag.
In de plannen van Meerstad is geen nieuwe wedstrijdroeibaan opgenomen, wel biedt het meer mogelijkheden voor roeifaciliteiten. Om alsnog een wedstrijdroeibaan (van 2,5 km bij 100 meter) aan te leggen, zoals deze er nu ligt in Harkstede, zal het plan Meerstad moeten worden aangepast met alle vertraging en forse financiële consequenties van dien. Daar bovenop komen dan de kosten van een nieuwe wedstrijdroeibaan zelf, welke geschat worden tussen de 6 en 10 miljoen euro. Binnen de grondexploitatie is ook daar geen rekening mee gehouden.
Verder moeten we constateren dat de reeds verkochte kavels / woningen (300) op dit moment gemiddeld 16.000 euro per eenheid minder opleveren dan vooraf verwacht. Deze achtergebleven inkomsten op reeds verkochte woningen hebben een omvang van 5 miljoen euro. Dit nadelige resultaat vangen we voor 3,5 miljoen euro op met een reeds bestaande buffer (voor aantallen woningen) in de grex Meerstad. Deze buffer wijzigt van karakter nu we zien dat het aantal woningverkopen aantrekt, maar het prijsniveau ervan achterblijft. Voor de resterende 1,5 miljoen euro hebben wij bij de begroting 2015 een voorlopige voorziening getroffen.

Reitdiep fase III en IV
Voor Reitdiep fase III en IV hebben er het afgelopen jaar een aantal ontwikkelingen plaatsgevonden, die hebben geleid tot een aangepast ontwerp van het plan. De belangrijkste is dat er door milieucontouren (geluid, elektrische hoogspanning en gas) minder ruimte is voor woningbouw c.q. bedrijventerrein voor woonwerklocaties, waardoor het te verkopen uitgeefbare oppervlak in de nieuwe begroting met circa 1,8 hectare afgenomen. Dat heeft fors negatieve consequenties (4,3 miljoen euro) voor de te realiseren grondopbrengsten. Om te voorkomen dat het positieve resultaat van 1,87 miljoen euro in 2013 om zou slaan in een negatief resultaat in 2014 hebben we een aantal bezuinigingen opgenomen op:

- de Groene Enclave (nader uit te werken met de buurt);
- de post onvoorzien (van 10 naar 5%);
- de kosten voor planontwikkeling en voorbereiding en toezicht

Roodehaan
Door een twee jaar langere looptijd (van 2028 naar 2030), aanpassing van het uitgiftetempo en lager begrote grondopbrengsten hebben we ook voor Roodehaan een grondexploitatie die een stuk robuuster de toekomst tegemoet kan. Deze aanpassingen zijn echter wel van invloed op het resultaat. Zonder het doorvoeren van een bezuiniging zou er een financieel nadelig effect van 3,5 miljoen euro in 2025 (ongeveer 2,8 miljoen euro nu) ontstaan in de grondexploitatie. Om dit nadelige effect af te wenden hebben we vooralsnog een bezuiniging opgevoerd van 3,5 miljoen euro (in 2025) op de Hunzezone. Deze bezuiniging van 3,5 miljoen euro kan alleen bereikt worden door te bezuinigen in de post van groenvoorzieningen/Hunzezone. Wanneer deze post wordt wegbezuinigd, dan kan de bezuinigingstaakstelling gehaald worden. De bezuiniging is op deze manier nu opgenomen in de grondexploitatie. Voor de toekomst worden enkele mogelijkheden onderzocht om deze bezuiniging eventueel ongedaan te maken:

1. Gelijktijdig bouw- en woonrijprijp maken van fase 2 en 3 Roodehaan. Hierdoor kan een aanbesteding voordeel worden behaald, waardoor volledig of voor een deel de beoogde financiële bezuiniging opgevangen kan worden.
2. Het samenvoegen van de Grondexploitatie Eemspoort met de Grondexploitatie Roodehaan. Het zou een logisch besluit kunnen zijn gezien de uitstraling en ligging van beide terreinen. De marketing van de terreinen kan dan ook gebundeld worden, aangezien ondernemers de beide terreinen als 1 logisch gebied ervaren. Een eventueel positief resultaat vanuit de grondexploitatie Eemspoort zou dan ingezet kunnen worden om de beoogde bezuinigen in de grondexploitatie Roodehaan te compenseren. Hierover zal dan aan de raad een expliciet besluit gevraagd worden.

Voor de begrotingsbehandeling 2015 komen wij terug of en op welke wijze de bezuiniging op de Hunzezone (gedeeltelijk) ongedaan kan worden gemaakt.

Eemspoort
Door een twee jaar langere looptijd (van 2021 naar 2023), aanpassing van het uitgiftetempo en lager begrote grondopbrengsten zijn de reeds zonnige vooruitzichten voor Eemspoort onverminderd gunstig. Het financiële effect van deze aanpassingen is in de grondexploitatie van Eemspoort aanzienlijk milder (145.000 euro) dan in de grondexploitatie Roodehaan. Dit komt vooral omdat de ontwikkeling in Eemspoort al flink op streek is, terwijl deze in Roodehaan nog grotendeels moet starten. Omdat we bij alle projecten de prikkel willen behouden om het beste resultaat (ook financieel) neer te zetten, hebben we ervoor gekozen ook in Eemspoort een taakstelling op te nemen. Dit betekent dat we voor 2020 een bezuiniging van 145.000 euro hebben opgenomen. We verwachten overigens dat we deze bezuiniging al eerder (2015) kunnen realiseren, omdat we aannemen dat het nog aan te leggen fietspad tussen Euvelgunne en Eemspoort (bij van der Esch) goedkoper kan worden gerealiseerd.

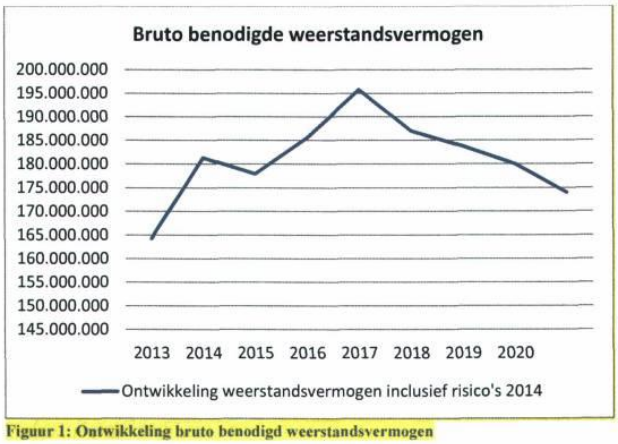
Driehoek Peizerweg
In het totale pallet van achterblijvende uitgifte, het opnemen van een post voor promotie en acquisitie, gewijzigde parameters en extra kosten van een ecologische duiker zou er een tekort ontstaan van 101.000 euro (in 2017). Om dit tekort af te wenden en zodoende een budgettair neutrale grondexploitatie te presenteren, is er een bezuiniging opgevoerd. We denken deze bezuiniging voor een groot deel te kunnen realiseren uit de kostenpost planschade die in de begroting is opgenomen, omdat we de kans daarop steeds geringer inschatten. Een eventueel resterende taakstelling dient te worden gerealiseerd door lagere investeringen en/of hogere opbrengsten.

3.2 Ontwikkeling benodigd weerstandsvermogen

Grondexploitaties bevinden zich in een dynamische omgeving. De nog te realiseren opbrengsten en kosten in de exploitatiebegrotingen zijn grotendeels bepaald op inschattingen, die mede het uiteindelijk verwachte exploitatieresultaat bepalen. Hierbij bestaat het risico dat kosten en opbrengsten zich positief dan wel negatief ten opzichte van de calculatie ontwikkelen. Verder is onbekend in welke mate de effecten van de vraaguitval in de afgelopen jaren door zullen werken. Dat betekent dat we moeten leren omgaan met onzekerheden. Met een grondpositie van in totaal circa 465 miljoen euro (inclusief Meerstad) is het überhaupt onvermijdelijk dat de stad risico's loopt. Onze inzet is steeds om dit geld weer terug te verdienen.

Om de risico's die voortvloeien uit grondexploitaties te kwantificeren, hanteren wij de risicoboxenmethode. Het op basis daarvan berekende benodigde weerstandsvermogen per 31 december 2013 bedroeg 165,4 miljoen euro.

In onze brief van 1 oktober 2014 (volgnummer 4627635) hebben wij een tussenstand gegeven, waaruit blijkt dat de risicobuffer in de toekomst zal gaan toenemen. Voor een deel wordt deze toename veroorzaakt door toegenomen onzekerheden en voor een deel door een toename van de boekwaarde (geïnvesteerde vermogen) van onze projectenportefeuille. In de nieuwe meerjarenprognose daalt het benodigde weerstandsvermogen van circa € 203 miljoen naar circa € 195 miljoen. Deze daling wordt met name veroorzaakt door de afname van het weerstandsvermogen voor de bedrijventerreinen Meerstad. De ontwikkeling van het saldo ziet er als volgt uit.



Figuur 1: Ontwikkeling bruto benodigd weerstandsvermogen

De verwachte omvang van het benodigde weerstandsvermogen per 31 december 2014 bedraagt € 180 - € 183 miljoen. De toename van het weerstandsvermogen wordt met name veroorzaakt door de toename van de boekwaarde van met name de grondexploitatie Meerstad en de toegenomen onzekerheden met betrekking tot de grondopbrengstenstijging waarvoor extra weerstandsvermogen is gevormd. Daarentegen is het benodigde weerstandsvermogen met € 10,3 miljoen (€ 7,5 miljoen netto met afslag) afgenomen, doordat we een voorziening treffen voor de bedrijventerreinen Meerstad. Hiermee is het uitgifterisico aanzienlijk gereduceerd en hoeft er geen extra weerstandsvermogen getroffen te worden voor de resterende bedrijventerreinen in Meerstad.

In de begroting 2015 hebben we voorgesteld het weerstandsvermogen aan te vullen, om eventuele toekomstige nadelen in de grondexploitatie op te kunnen vangen. Rekening houdend met de extra aanvulling van € 14,4 miljoen verwachten we dat het begrote saldo van de reserve grondzaken per 31 december 2015 circa € 37 miljoen bedraagt.

Deze omvang is ook noodzakelijk om eventuele toekomstige tegenvallers uit grondexploitaties te kunnen dekken, waaronder de uitgifte van kavels voor bedrijventerreinen en woningbouw, ontwikkeling van de grondprijzen en een aantal bijzondere risico's zoals de samenwerkingsovereenkomst Oosterhamriktracé en het effect hiervan op de grondexploitatie Oosterhamrikzone.

We hebben in onze brief van 21 november 2013 (RO13.4030896) voorgesteld om de komende tijd meer accent te leggen op het genereren van opbrengsten. Dat doen we door waar mogelijk actief in te spelen op marktinitiatieven en door het faciliteren en stimuleren daarvan. Maar ook door nieuwe perspectieven verder te ontwikkelen. Dat draagt bij aan de verdere verlaging van het risicoprofiel. In de afgelopen periode hebben wij hier stappen in gezet. We komen hierop terug in vervolg van deze brief.

4 Woningmarkt en grondexploitaties

4.1 Ontwikkelingen op de woningmarkt

Sinds het uitbreken van de financiële en economische crisis bevindt de woningmarkt zich in zwaar weer. Door onder andere een laag consumentenvertrouwen, terughoudendheid van banken bij het financieren van woningbouwprojecten, strengere hypotheekregels en een sterk afgenomen investeringscapaciteit van woningcorporaties is de vraag naar en productie van nieuwbouwwoningen sterk gedaald. Als reactie hierop hebben we in regionaal verband afspraken gemaakt over het naar beneden bijstellen van onze woningbouwopgave (naar 600 woningen per jaar, exclusief jongerenhuisvesting). Tegelijkertijd hebben we onze ontwikkelstrategie aangepast aan deze tijd door veel meer uit te gaan van een kleinschaliger en vraag gestuurde aanpak.

In 2012 hebben de gewijzigde kwantitatieve en kwalitatieve uitgangspunten al geresulteerd in een aangepast woningbouwprogramma en een gewijzigd uitgiftetempo, waarbij tevens rekening is gehouden met tegenvallende verkopen op korte termijn. Op basis van aanvullend woningmarktonderzoek in 2013 bleek dat het toekomstperspectief van de woningmarkt in de stad positief is. Naar aanleiding van dit onderzoek was er vorig jaar daarom geen aanleiding om de grondexploitaties fundamenteel aan te passen rond het verwachte uitgiftetempo.

Ook in 2014 laat de woningmarkt verdere tekenen van herstel zien. Het aantal verkopen van nieuwbouwwoningen is ten opzichte van 2013 wel sterk gestegen, maar heeft nog niet het niveau van voor de crisis. De kwantitatieve doelstellingen m.b.t. de woningverkopen zoals in onze grondexploitaties zijn weergegeven gaan we in 2014 ruimschoots halen. De woningmarkt zit weer in de lift en dat is uiteraard een goed teken voor onze grondexploitaties. Wel is het zo dat we ook het afgelopen jaar nog zagen dat in de huidige marktsituatie vooral de relatief goedkope woningen (vrij op naam prijs minder dan € 200.000) goed worden verkocht. Overigens zien we ook op dit vlak, weliswaar voorzichtig, positieve signalen.

We hebben er vertrouwen in dat de woningmarkt ook de komende jaren verder aan zal trekken; de woningbehoefte in Groningen blijft volgens de diverse woningmarktonderzoeken de komende decennia hoog. Wij zien dan ook geen aanleiding om de kwantitatieve en kwalitatieve verwachtingen in onze grondexploitaties aan te passen.

4.2 Highlights per grondexploitatie (woningmarkt)

De highlights voor Meerstad en Reitdiep III en IV zijn opgenomen onder 3.1

CiBoGa

- Het verwachte resultaat van de grondexploitatie blijft budgettair neutraal;
- Binnen de grondexploitatie is het percentage onvoorzien van 0,7% naar 5% gebracht. De middelen die nog stonden gereserveerd voor de tweede ingang van de garage zijn niet meer nodig, omdat de tweede ingang volledig is afgerond en er geen aanvullende kosten meer zijn te verwachten. De resterende middelen zijn aan de post onvoorzien toegevoegd;
- Het Infoversum en 13 woningen aan de Langestraat zijn gerealiseerd;
- De voorbereidende werkzaamheden (start bouw 2015) voor de derde in- en uitrit van de parkeergarage en de bouw van het hotel en 35 beleggerswoningen zijn gestart;
- de RUG en het UMCG hebben besloten om hun Campus College University in samenhang met het Healthy Ageing Centre te realiseren rondom het gemeentelijk monument Bloemsingel 1;
- De onrendabele top van de parkeergarage blijft incidenteel 9,1 miljoen euro. Medio 2015 informeren wij u over hoe de prognose van de opbrengsten (ingroeivariant 1) zich verhoudt tot de daadwerkelijke opbrengsten;
- De belangrijkste risico's blijven de nog verliesgevende exploitatie van de parkeergarage (zie boven) en onzekerheden m.b.t. het uitgiftetempo van gronden voor woningbouw en andere vastgoedontwikkelingen.

Oosterhamrikzone

- Het verwachte resultaat van de grondexploitatie is budgettair neutraal;
- De afspraak met Nijestee over onze gezamenlijke inzet voor het gebied blijft staan; In de begroting van 2013 is voor de B-locatie uitgegaan van de bouw van 20 grondgebonden woningen. De bouwplanuitwerking in 2014 heeft geresulteerd in een bouwplan met 10 grondgebonden woningen (stadsvilla's) en 40 appartementen. De eerste fase hiervan, bestaande uit 6 stadsvilla's en 16 appartementen is in augustus 2014 onder grote belangstelling in de verkoop gegaan;
- Studie naar vervanging Gerrit Krolbrug;
- Diverse grondsaneringen zijn (versneld) aan de orde;
- Op basis van marktontwikkelingen zijn grondprijzen van enkele locaties binnen de kaders van het grondprijzenbeleid bijgesteld;
- Verhuur gemeentelijk vastgoed is kostendekkend. Eerder begrote inkomsten van in totaal 450.000 euro over de gehele looptijd zijn naar 0 bijgesteld.

Eemskanaalzone

- Het verwachte resultaat van de grondexploitatie is budgettair neutraal;
- De werkzaamheden aan het Berlagetracé zijn grotendeels klaar en de werkzaamheden aan het Sontwegtracé zijn in volle gang (Sontbrug 40% klaar).
- Ontwikkelaar Heijmans gaat de 2e fase van de Kop van Oost (Houtunielocatie) ontwikkelen. De interesse is groot;
- De aannemer met de beste prijs-kwaliteitverhouding heeft het werk voor de Woonschepenhaven gegund gekregen. De verwachting is dat de werkzaamheden rond de zomer van 2015 gereed zijn;
- De ontwikkelaar (AM) van de EKZ NZ Balkgat-locatie heeft aangeven voorlopig even een pas op de plaats te maken. Dit heeft ook gevolgen qua tijd voor het opstellen van de nieuwe visie;
- De totale grondopbrengsten binnen de (tentatieve) begrotingen van de twee toekomstige woningbouwlocaties Containerterminal en Eemskanaalzone Noordzijde, 1e fase zijn verlaagd. Deze verlaging geeft meer zekerheid en is doorgevoerd om beide woningbouwlocaties opnieuw te presenteren met (maximaal) een budgettair neutraal resultaat.

Europapark, Europapark station en Kempkensberg

- Het resultaat van de grondexploitatie is budgettair neutraal;
- Afgelopen jaar is de aanleg van de hoofdinfrastructuur afgerond;
- Er zijn meerdere bouwinitiatieven waarover we in gesprek zijn met initiatiefnemers;
- voor een gedeelte van het plangebied bieden we de mogelijkheid voor mengvormen van een woon- en kantoorprogramma. Het recente initiatief 'Hete Kolen' combineert precies deze functies in het Europapark;
- De laatste afrekening van het station Europapark moet nog plaatsvinden;
- De gronduitgifteprijzen zoals opgenomen zijn zekerheidshalve verlaagd ten opzichte van de grondexploitatie 2013;
- Uit een markttoets zal moeten blijken of de geprognotiseerde gronduitgifteprijs niet te hoog is;
- Voor de Engelse Kamp (deelplan Kempkensberg) blijft het aantal te realiseren woningen en de fasering een belangrijk aandachtpunt; Het gebiedsconcept parkeren biedt kansen om de parkeercapaciteit in de Euroborg en in het nieuwe stadskantoor optimaal te benutten.

5 Bedrijventerreinen en grondexploitaties

5.1 Ontwikkelingen bedrijventerreinen

Een kwantitatief en kwalitatief goed aanbod aan bedrijventerreinen is een belangrijk middel om bij te dragen aan het vestigingsklimaat in de stad en zo de werkgelegenheid op peil te houden en te bevorderen. Tegelijkertijd brengt een aanbod aan terreinen financiële risico's met zich mee. Om goed te kunnen blijven sturen op programmatische en financiële consequenties, is het van belang de marktvraag goed te blijven monitoren. Dit jaar hebben we daarom aan Bureau STEC gevraagd een actualisatie uit te voeren van de marktsituatie. In onze brief van 1 oktober zijn we nader ingegaan op de bevindingen van STEC en heeft u hun geactualiseerde marktanalyse als bijlage ontvangen.

Kern van het bedoelde rapport is dat tussen 2014 en 2030 een marktvraag is voorzien die ligt tussen de 70 en 85 hectare en over de periode na 2030 geen uitspraak wordt gedaan. Hoewel STEC het realistischer acht om uit te gaan van de onderkant van de bandbreedte dan van de bovenkant ziet STEC wel dat er enkele positieve factoren zijn. Zo is in het eerste kwartaal van 2014 de uitgifte van terreinen groter dan in de 3 jaar daarvoor[1] en zijn er twee sectoren die voor een bijzondere en buitengewone vraag kunnen zorgen, namelijk kennisinstellingen en datacenters.

Op basis van de marktanalyse van STEC én de kansen en ontwikkelingen in de markt kunnen we concluderen dat het huidige actieve aanbod goed aansluit op de te verwachten marktvraag, zowel kwalitatief als kwantitatief. Ook de oost-westverhouding in het aanbod kunnen we op basis van de rapportage handhaven

Op basis van de gegevens over het uitgiftetempo en -volume van bedrijventerreinen in de (herziene) grondexploitaties, kunnen we concluderen dat we met een aanbod van 83 hectare vóór 2030 binnen de door STEC genoemde bandbreedte zitten. Weliswaar aan de bovenkant van de bandbreedte, maar dat vinden we wenselijk vanwege de potentiële (buitengewone) ruimtevraag vanuit de sectoren datacenters en kennisinstellingen.

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(78)
Totaal	65	18	17	64 (78)
Totaal actief/passief per periode	83		81 (95)	
Verwachte marktvraag (STEC)	70-85		Geen uitspraken	

Tabel 2: Overzicht marktvraag versus aanbod bedrijventerreinen voor en na 2030

[1] Op Zernike en Eemspoort is in 2014 in totaal circa 5 hectare uitgegeven

Over het toekomstige aanbod (na 2030) doet Stec geen uitspraken. Gezien het volume, dat we (voor deze herzieningenronde) hadden van 17 hectare op Westpoort en 78 hectare op Meerstad (totaal 95 hectare), zagen we wel een risico op overaanbod. Rondom dit risico treffen we een voorziening van in totaal 13 miljoen euro (50% van de bedrijventerreinen) voor de bedrijventerreinen in Meerstad.

In onze brief van 1 oktober hebben wij u geïnformeerd over het treffen van een verliesvoorziening van 4 miljoen euro en een ophoging (4,6 miljoen) van onze reserve. Door het ophogen van de reserve voor de bedrijventerreinen in Meerstad zou deze groeien naar een bedrag van 7,5 miljoen euro. Totaal zou de buffer (voorziening en reserve) daarmee uitkomen op 11,5 miljoen euro.

Mede op basis van de gesprekken met de accountant kiezen we er nu voor om de buffer niet te verdelen over een voorziening en reserve, maar om het in zijn totaliteit onder te brengen in een voorziening, die de negatieve effecten binnen de grondexploitatie van Meerstad opvangt. De benodigde omvang van deze voorziening is berekend op 13 miljoen euro (4 miljoen euro uit brief 1 oktober en 9 miljoen euro aanvullend uit brief 11 november). Ten opzichte van onze brief van 1 oktober is het totale effect daarmee tussen 1,5 miljoen euro negatiever.

Naast deze financiële maatregelen werken we ook met een nieuwe aanpak voor de bedrijventerreinen; de Rode Loper. Een marktgerichte koers, waarbij facilitering van de markt en flexibele uitnodigingsplanologie voorop staan. Dat betekent meer ruimte laten aan de ondernemer en ondersteuning bieden daar waar nodig om zo zijn of haar droom te kunnen verwezenlijken. De Rode Loper heeft afgelopen jaar ook haar vertaling gekregen in het nieuwe grondprijzenbeleid 2014-2018.

5.2 Highlights en aandachtspunten per grondexploitatie (bedrijventerreinen)

Meerstad

- Er is 78 ha uitgeefbaar oppervlak voor bedrijventerreinen;
- De grondexploitatie 2014 houdt er financieel rekening mee dat 50% van het resultaat op de bedrijventerreinen niet gerealiseerd wordt;

Eemspoort

- De grondexploitatie zal in 2023 een positief resultaat opleveren van 5,7 miljoen euro. Dit is uiteraard afhankelijk van enkele variabelen, zoals uitgiftetempo (geprognosticeerd op 1 ha per jaar) en rentestand.
- Nog circa 8 ha is uitgeefbaar binnen de laatste fase (2b, ten zuiden van Olgerweg), van de oorspronkelijke oppervlakte van 66ha;
- Eemspoort is qua ontwikkeling van bedrijvigheid en uitgifte een succes. De uitgifte van de laatste fase verloopt langzamer, vanwege de economische crisis;
- De woon-/werkkavels blijven achter wat betreft verkoop. Inmiddels is de bestemming van deze kavels zodanig bijgesteld dat wonen niet zozeer meer een verplichting is, maar nog wel een mogelijkheid;

- Voor kavels op de laatste fase bestaat momenteel wel interesse bij bedrijven uit diverse sectoren. Het gaat hier over het algemeen over bedrijven die iets kleinere kavels zoeken;
- Daarmee denken we dat het op dit moment niet noodzakelijk is om op Eemspoort een herprofileringsslag te maken. We gaan ervan uit dat we de komende jaren de laatste kavels uit kunnen geven. Hiervoor is ook nog een marketingbudget beschikbaar.

Roodehaan

- Het resultaat van de grondexploitatie is budgettair neutraal;
- Om het budgettair neutrale resultaat te kunnen realiseren is een bezuiniging opgenomen van 3,5 miljoen (in 2025). Concreet leidt deze bezuiniging ertoe dat de investeringen in de Hunzezone vooralsnog in de ijskast worden gezet. Zodra er binnen de grondexploitatie weer mogelijkheden zijn om in de Hunzezone te investeren zullen wij dat doen;
- In totaal is er 27,4 ha grond uitgeefbaar;
- De interesse van voor het terrein is tot nu toe nog beperkt. Dit heeft enerzijds te maken met de nog lopende uitgifte van Eemspoort, maar anderzijds ook met de profilering van het terrein. Hier zal de komende jaren expliciete aandacht aan worden besteed. Ook is hiervoor een bedrag aan marketingmiddelen opgenomen;
- Kansrijke sectoren voor Roodehaan blijven zwaardere milieucategorieën;

Westpoort

- Het resultaat van de grondexploitatie is budgettair neutraal;
- Er is 57,5ha uitgeefbaar oppervlak
- De bouw van het Overheidsdatacentrum (ODC) is gereed, mogelijk volgt nog een nieuwe fase;
- Er lopen diverse gesprekken over gronduitgifte, met name in de sector data-warehousing;
- De nabijheid van de SuikerUnie is een kans om op het gebied van groene energie te groeien. Daarmee is bio-based economy en energie in het algemeen een interessante sector voor de toekomst;

Driehoek Peizerweg

- Het resultaat van de grondexploitatie is budgettair neutraal
- Er is 1,5ha beschikbaar op een terrein in het verlengde van bedrijventerrein Kranenburg;
- De kavels zijn beoogd voor één groter bedrijf en enkele woon- en werkinitiatieven;
- Op dit moment is er nog geen concrete interesse voor de kavels.

Zernike

- Dit jaar presenteren we voor het eerst (een budgettair neutrale) grondexploitatie voor Zernike. Vorig jaar gaven we een stand van zaken over de boekwaarde en presenteerden we een kostenraming voor de jaarschijf 2014, waarin grondwaarde, plankosten, rentelasten, OZB en huuropbrengsten waren verrekend.
- In 2014 is op Zernike (13,6 ha) 5 ha verkocht voor de vestiging van EnTranCe.
- De herziene grondexploitatie 2014 voorziet een uitgifte van 0,5 ha per jaar. Dit leidt tot een verwachte uitgifte van grofweg 7 ha voor 2030. Uit de herziene grondexploitatie blijkt dat we de huidige boekwaarde met deze 7 ha terugverdienen. Over de resterende gronden lopen we derhalve geen financieel risico. Afhankelijk van de ontwikkelingen (vraag vanuit kennisinstellingen) kunnen we wel besluiten meer grond uit te geven. Met andere woorden: financieel gaan we uit van 7 ha, maar programmatisch houden we flexibiliteit.
- Er zijn diverse lopende gesprekken over gronduitgifte, zowel met de aanwezige kennisinstellingen als met enkele bedrijven.

Europapark

Zie toelichting onder 4.2 Europapark

6 Agenda

We zijn voorzichtig positief gestemd over de toekomst. Onze stad groeit en er zijn meerdere projecten in uitvoering die de stad nog mooier maken dan ze nu al is. Voor wat betreft de grote projecten rondom woningbouw en bedrijventerreinen laten de diverse grondexploitaties, met uitzondering van Meerstad, een neutraal of positief beeld zien. Het sterkt ons in de gedachte dat de toekomst onze stad toelacht. En dat is - na enkele jaren van crisis - ook tijd.

De betere vooruitzichten nemen niet weg dat het risicoprofiel op onze projecten (en daarmee het grondbedrijf) aanzienlijk is. Bij de begroting 2015 hebben we dan ook onze reservepositie c.q. het weerstandsvermogen aangevuld en dat zullen we bij de begroting 2016 nogmaals doen. Daarnaast zetten we met het treffen van een verliesvoorziening voor Meerstad wederom een stap in het beheersen van het risicoprofiel.

We zijn ons ervan bewust dat er binnen de diverse plannen uit deze actualisatieronde nog optimalisaties moeten worden gerealiseerd. Ook op dat vlak hebben we er vertrouwen in dat het gaat lukken.

We zien positieve signalen en zullen ook de komende jaren zo slagvaardig als mogelijk blijven inspelen op marktontwikkelingen. We willen immers, binnen marktconforme condities, invulling blijven geven aan de dromen van onze inwoners en bedrijven.

Wel is het zo dat de context verandert waarbinnen de grondexploitatie wordt gevoerd. Met name de wijzigingen in de wettelijke context van grondexploitaties vragen daarbij om aandacht.

De aanstaande omgevingswet werpt op die wijzigingen een eerste schaduw vooruit. Het kostenverhaal wordt naar het zich laat aanzien gewijzigd ten opzichte van de Wro 2008 en op korte termijn vergt de komst van de vennootschapsbelasting diverse beheersmaatregelen op de gemeentelijke grondexploitatie per 1 januari 2016. In 2015 zullen wij u daarover nader informeren.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

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

de secretaris,
drs. P.J.L.M. (Peter) Teesink

Collegebrief - Bevindingen accountant bij herziening grondexploitaties 2014

Gemeente Groningen

Onderwerp Bevindingen accountant bij herziening grondexploitaties 2014

Steller T. Dijkstra

De leden van de raad van de gemeente Groningen
te
GRONINGEN

Telefoon (050) 367 76 70 Bijlage(n) - Ons kenmerk 4713962

Datum 11-11-2014 Uw brief van Uw kenmerk -

Geachte heer, mevrouw,

We werken op dit moment aan de afronding van de actualisatie van de grondexploitaties. Deze week ontvangt u een uitgebreide aanbiedingsbrief en de herziene grondexploitaties 2014. Het onderwerp staat geagendeerd voor de raadscommissie Ruimte en Wonen van 3 december en de raadsvergadering van 17 december aanstaande. Als gevolg van de herziening van de grondexploitaties en de gesprekken met de accountant hierover, zullen wij een aanvullende verliesvoorziening treffen voor de beoogde afzet van bedrijventerreinen na 2030. Dit heeft financiële gevolgen voor de rekening 2014. En hoewel dit in principe niet van invloed is op de behandeling van de gemeentebegroting in uw raad van 12 november aanstaande, hechten wij eraan u hierover voorafgaand aan het begrotingsdebat te informeren.

We hebben deze week de gesprekken afgerond met de accountant over de actualisatie van de grondexploitaties. De accountant heeft een drietal bevindingen gedaan, waar aanvullende acties op zijn ingezet.

De eerste bevinding betreft de waardering van de opbrengst van bedrijventerreinen na 2030. In eerste instantie hebben we hiervoor een voorziening getroffen van 4 miljoen euro en het risico voor de afzet van de bedrijventerreinen in Meerstad verhoogd naar 45%. Het effect hiervan hebben we meegenomen in de begroting 2015. Daarnaast hebben we op verzoek van EY een nadere onderbouwing aangeleverd voor de resterende afzet van bedrijventerreinen na 2030 (circa 80 hectare). De accountant heeft onze onderbouwing beoordeeld en komt tot de conclusie dat de verwachte afzet van bedrijventerreinen na 2030 zich aan de bovenkant van de bandbreedte bevindt.

Zoals gezegd hebben we het risico van de afzet van bedrijventerreinen in Meerstad verhoogd. We houden rekening met een risico van 23 miljoen euro en een kans van optreden van 45% (was vorig jaar 25%). Het hiervoor benodigde weerstandsvermogen van 7,5 miljoen euro hebben we aangevuld bij de begroting 2015.

De accountant is echter van mening dat Meerstad een verliesvoorziening op de balans moet opnemen, voor de helft van de verwachte winst van de bedrijventerreinen in Meerstad. De benodigde omvang van de voorziening schatten we op dit moment in op circa 9 miljoen euro. Deze voorziening zullen we in 2014 moeten treffen en zal als nadeel zichtbaar zijn in de rekening 2014. De gevormde reserve in het weerstandsvermogen kan als gevolg van het treffen van de verliesvoorziening ter dekking worden ingezet. Per saldo ontstaat hierdoor een nadeel van circa 1,5 miljoen euro. We zijn voornemens de door de accountant gevraagde verliesvoorziening te treffen. Het daaruit voortvloeiende nadeel betrekken we bij de resultaatbepaling en – bestemming bij de rekening 2014, waarbij we blijven uitgaan van een ratio van 0,8 voor het weerstandsvermogen

De tweede bevinding van de accountant heeft betrekking op de verwachte opbrengststijging bij de verkoop van kavels voor woningen in Meerstad. EY heeft aanvullende informatie opgevraagd over de prijzen die op dit moment worden gehanteerd bij de verkoop van kavels. Om na te kunnen gaan of de verwachte opbrengststijging voor de komende jaren reëel is. Wij hebben informatie aangereikt over de grond- en verkoopprijzen van de nieuwste producten die binnenkort in de verkoop komen. Te weten, Smienteneiland (vrije kavels) en vlek 19C (projectmatig). De accountant is van mening dat de door ons aangeleverde informatie aansluit bij de marktontwikkelingen. EY erkent dat we op dit moment niet meer informatie ter onderbouwing kunnen aanleveren. Het is in die zin een voorlopig oordeel voor wat betreft de waardering. Derhalve verwacht de accountant ten tijde van de controle van de jaarrekening 2014 meer inzicht in de realisatie van de verwachte verkoopprijzen aan de hand van reeds gesloten overeenkomsten.

De derde en laatste bevinding gaat over de post onvoorzien in de grondexploitatie CiBoGa. Deze is in de grondexploitatie geraamd op 0,7% van de nog te maken kosten. We hebben in de grondexploitatie geconcludeerd dat de post onvoorzien hiermee nog niet op het gewenste niveau zit. De accountant bevestigt dit en is van mening dat de gemeente hiervoor maatregelen moet nemen. We gaan na op welke wijze dit binnen de grondexploitatie is te realiseren.

Gemeente Groningen

Met de bovenstaande bevindingen en de te treffen maatregelen is het gesprek met de accountant over de grondexploitaties afgerond. Naar de mening van de accountant zijn we hiermee tegemoet gekomen aan zijn bevindingen. Hij kan zich vinden in de genomen maatregelen.

We vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

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

de secretaris,
drs. P.J.L.M. (Peter) Teesink

Building a better working world

Ernst & Young Accountants LLP
Leonard Springerlaan 17
9727 KB Groningen, Netherlands
Postbus 997
9700 AZ Groningen, Netherlands

Tel: +31 88 407 10 00
Fax: +31 88 407 25 05
ey.com

GRIFFIE
reg.nr. 4748153
ingek. 28 NOV 2014
class. -2.07.51
te beh. door: SR
kopie gez. aan:

De gemeenteraad van de gemeente Groningen
T.a.v. de plaatsvervangend griffier, de heer P. Kommerij
Postbus 20001
9700 PB GRONINGEN

Groningen, 28 november 2014

SZGR-9R8KL7/JD/ks

Bevindingen accountant bij de herziening grondexploitaties 2014

Geachte raad,

Ook dit jaar hebben wij de herziene grondexploitaties 2014 als controlerend accountant van de gemeente Groningen gecontroleerd. Hiervoor hebben wij een aantal gesprekken met het college en de organisatie gevoerd. Het college heeft in haar brief van 11 november 2014 met kenmerk 4713962 onze drie bevindingen samengevat. Wij zijn van mening dat desbetreffende brief de juiste weergave is van onze bevindingen bij de herziene grondexploitaties 2014.

Omdat de brief van het college onze bevindingen juist weergeeft, is in gezamenlijk overleg besloten dat wij geen afzonderlijke rapportage van onze controle op de grondexploitaties verstrekken.

Hoogachtend,
Ernst & Young Accountants LLP

drs. J.M.A. Drost RA

Partners in Sport

Ernst & Young Accountants LLP is een limited liability partnership opgericht naar het recht van Engeland en Wales en geregistreerd bij Companies House onder registratienummer OC335594. In relatie tot Ernst & Young Accountants LLP wordt de term partner gebruikt voor een (vertegenwoordiger van een) vennoot van Ernst & Young Accountants LLP. Ernst & Young Accountants LLP is statutair gevestigd te Lambeth Palace Road 1, London SE1 7EU, Verenigd Koninkrijk, heeft haar hoofdvestiging aan Boompjes 258, 3011 XZ Rotterdam, Nederland en is geregistreerd bij de Kamer van Koophandel Rotterdam onder nummer 24432944. Op onze werkzaamheden zijn algemene voorwaarden van toepassing, waarin een beperking van de aansprakelijkheid is opgenomen.

Collegebrief - Nota grondprijzenbeleid 2014-2018 (3)

Gemeente Groningen

Onderwerp Nota Grondprijzenbeleid 2014-2018

Steller H. Slagter

Geheimhoudingsplicht conform art. 25, lid 2 Gemeentewet

De leden van de raad van de gemeente Groningen
te
GRONINGEN

Telefoon (050) 367 83 54 Bijlage(n) 1 Ons kenmerk 4632573

Datum 08-10-2014 Uw brief van - Uw kenmerk -

Geachte heer, mevrouw,

Met deze brief willen wij u informeren over ons voornemen om eind dit jaar de nota "Grondprijzenbeleid 2014 – 2018" vast te stellen. De belangrijkste ontwikkelingen en punten uit deze nota, die u in volledigheid bijgevoegd aantreft, worden in deze brief behandeld.

Omdat openbaarmaking van de informatie in deze brief schade kan toebrengen aan de economische en financiële belangen van de gemeente, en definitieve vaststelling van de nota Grondprijzenbeleid op dit moment ook nog niet aan de orde is, wordt de inhoud van deze brief en de bijlage u conform artikel 25, lid 2 Gemeentewet onder oplegging van de geheimhoudingsplicht overgelegd. Wij stellen u voor gelet op artikel 25, lid 3 Gemeentewet de door ons opgelegde geheimhoudingsplicht te bekrachtigen in de eerstvolgende raadsvergadering.

Deze nota grondprijzenbeleid is de opvolger van de nota over de periode 2010-2012, die bij vaststelling van de nota Grondbeleid in 2010 met 2 jaar is verlengd tot en met 2014. In dat verband is toen ook besloten om beide nota's in het zelfde ritme te brengen, waarbij tussentijdse actualisatie van het grondprijzenbeleid kan plaatsvinden indien daartoe aanleiding bestaat.

Bevoegdheden
Indertijd heeft in het kader van de vaststelling van de nota grondprijzenbeleid (2007 – 2009) enige discussie plaatsgevonden tussen uw raad en ons college over de bevoegdheden ten aanzien van grondprijzenbeleid en de rol van de raad.

In onze brief van 7 februari 2008 (kenmerk BD 08.1572488) hebben wij geconstateerd dat de formele verantwoordelijkheid ten aanzien van het grondprijzenbeleid bij ons college ligt. Wij hebben toen echter ook de bereidheid uitgesproken, om over het grondprijzenbeleid met u van gedachten te wisselen.

Alvorens nu tot vaststelling over te gaan, willen wij u dan ook graag in de gelegenheid stellen om uw eventuele wensen en/of bedenkingen ten aanzien van de nota Grondprijzenbeleid 2014-2018 vòòr 1 december 2014 aan ons kenbaar te maken.

Kader
De kaders waarbinnen de nota grondprijzenbeleid is opgesteld, worden vooral bepaald door de Wet Markt en Overheid en de Europese regels inzake staatssteun. In grote lijnen komen deze kaders er op neer dat de gemeente marktconforme grondprijzen dient te hanteren, zoals ook al is vastgelegd in de nota Grondbeleid.

De nota vervult een aantal functies. In de eerste plaats vormt het een beleidskader met richtlijnen voor de wijze waarop grondprijzen worden bepaald. Voor sommige functies leidt dit tot vaste grondprijzen, voor andere functies tot ondergrenzen of tot bandbreedtes waarbinnen prijzen zich kunnen bewegen.

In de tweede plaats heeft de nota een informerende functie, waarmee tegelijkertijd tegemoet wordt gekomen aan de wens om de transparantie van het overheidshandelen, in dit geval in privaatrechtelijke zin, te bevorderen. De nota is na vaststelling dan ook openbaar.

Ook intern gemeentelijk vervult de nota een aantal functies zoals bij de raming van opbrengsten in grondexploitaties, grondtransacties waarbij grond intern gemeentelijk wordt overgedragen, bijvoorbeeld ter realisering van gemeentelijk vastgoed, en als toetsingskader achteraf van gerealiseerde transacties. Deze nota biedt ook houvast om de grondwaarde vast te stellen in het geval de gemeente bij facilitaire productie een exploitatieplan dient op te stellen.

De nota geldt voor alle in eigendom, erfpacht of anderszins uit te geven gronden binnen de grenzen van de Gemeente Groningen. Op het plangebied Meerstad, gelegen in de gemeente Slochteren en buiten de stedelijke woningmarkt, is deze nota voor wat betreft de grondprijzen echter niet van toepassing. Wel hanteert Meerstad dezelfde methodieken om tot grondprijsbepaling te komen. Voorts is Meerstad een zelfstandige entiteit met eigen bevoegdheden. De nota heeft werking naar buiten als het gaat om overeenkomsten die met derden worden gesloten over de afname van bouwterreinen.

Onze impressie is nu dat de conjunctuur- en marktwijzigingen prima kunnen worden opgevangen binnen de gehanteerde grondprijsmethodieken. Daar waar sprake is van vaste prijzen, gelden deze in principe voor de gehele looptijd van deze nota, maar als daar aanleiding toe bestaat is tussentijdse actualisatie mogelijk. De prijzen hebben prijspeil 1.1.2014 en als de inflatie daartoe aanleiding geeft dan kan er aanpassing plaatsvinden. Dat wordt als dan meegenomen bij de jaarlijkse parametervaststelling van de grondexploitaties en met medeneming van de marktsituatie.

De voornaamste ontwikkelingen en prijswijzigingen ten opzichte van de vorige nota worden hieronder beknopt behandeld. Alvorens dit per functiegroep te doen, wordt kort ingegaan op actuele ontwikkelingen die bij de totstandkoming van de nota een rol hebben gespeeld.

Gevolgen economische ontwikkelingen
De herziening van het grondprijsbeleid komt tot stand tegen de achtergrond van de economische crisis die forse inbreuk geeft op vastgoedontwikkeling. Er is druk op prijzen en tempo. Na een aantal jaren waarin de haalbaarheid van bouwplannen steeds verder onder druk kwam te staan, verwachten we de komende vier jaar een stabielere periode waarin de markt zich hopelijk zal herstellen. Er zijn in Nederland duidelijke signalen van herstel, maar een goede inschatting kunnen maken van het herstellend vermogen van de vastgoedmarkt is lastig.

Het mag duidelijk zijn dat het handhaven van de grondopbrengsten in onze grondexploitaties op huidig niveau van essentieel belang is voor het op peil houden van de financiële resultaten van die grondexploitaties. Maar het is in onze ogen ook realistisch. Het handhaven van de grondprijzen bevat een uitdaging en opdracht voor zowel marktpartijen als gemeente. Het is een signaal. Op beleidsniveau kiezen we ervoor de uitdaging aan te gaan

De verschillende vastgoedmarkten hebben negatieve gevolgen ondervonden van de economische crisis, die tevens op onderdelen aanleiding was voor veranderingen in het rijksbeleid. Dit laatste heeft vooral gevolgen voor de woningmarkt en in het bijzonder voor de woningcorporaties. Ook de financiering van nieuwe vastgoedontwikkelingen is lastiger geworden, doordat kredietverstrekkers de voorwaarden hebben aangescherpt.

Niettemin lijkt het dieptepunt van de economische crisis achter ons te liggen en zijn er tekenen van stabilisatie en herstel. Zo is het consumentenvertrouwen weer groeiende, stijgt het aantal verstrekte hypotheken en woningverkopen en constateren we weer meer belangstelling uit de markt voor onder andere onze bedrijventerreinen. Dit neemt niet weg dat er nog altijd zorgen zijn over de leegstand van kantoren en bedrijfspanden. De verkoop van nieuwbouwwoningen lijkt weer langzaam doch onmiskenbaar de weg naar boven te vinden, al beperkt zich dit met name nog tot de goedkopere sector. De condities zullen echter niet meer dezelfde zijn als voor de crisis. Niet alleen de conjunctuur speelt mee, maar ook de onderliggende structurele veranderingen in de economie (we werken, wonen en winkelen op een andere manier) zodat innovatie, vernieuwing en duurzaamheid belangrijke thema's zullen blijven.

De economische voorspellingen lopen sterk uiteen en dat geldt ook voor de scenario's ten aanzien van de vastgoedmarkt. Reden waarom ons college zich voorzichtig en behoudend opstelt ten aanzien van het grondprijzenbeleid. We maken een pas op de plaats en opteren voor stabiliteit.

In het herzien grondprijsbeleid wordt in hoofdlijn uitgegaan van het stabiliseren van de gronduitgifteprijzen. Hoewel er veel druk vanuit de markt is geweest om grondprijzen te verlagen, worden de ondergrenzen in het grondprijsbeleid niet verlaagd. Dit is een stevige en terechte keuze.

We pendelen steeds tussen vier begrippen:

- Kostprijs van bouw(rijpe) grond
- Marktwaarde van de grond, dat is een marktgegeven
- Onze gronduitgifteprijs met indicaties over bandbreedten, die moet aansluiten op de marktwaarde.
- De daarbij te hanteren gronduitgifte methodiek

Op projectniveau ligt er de komende jaren een forse uitdaging om tot economisch uitvoerbare projecten te komen. Na een aantal jaren van stagnatie hopen we dat de bouwproductie weer langzaam op gang komt. We zijn er van bewust dat dit de komende jaren een grote inspanning en vernieuwing vraagt bij zowel marktpartijen als gemeente. Ruimte bieden aan marktconforme oplossingen en het streven naar maatwerk zijn hierbij belangrijke succesfactoren. Het vraagt een focus op het individuele project waarbij een goede röntgenfoto wordt gemaakt rond een haalbare prijs. Met andere woorden: we blijven investeren in acupunctuur en oordeelsvorming bij het individuele project.

Haalbare bouwplannen ontwikkelen
Het zal de komende jaren de nodige inspanning en creativiteit vergen om bij gelijkblijvende grondinkomsten haalbare bouwplannen te ontwikkelen. De vastgoedexploitatie is bepalend voor de haalbaarheid van een bouwplan.

Per uitgiftesoort en locatie is de problematiek en uitdaging heel verschillend. Op hoofdlijnen echter is de conclusie gerechtvaardigd dat de haalbaarheid van projecten onder druk staat. Zonder optimalisatie en innovatie zullen alleen op de allerbeste locaties bouwplannen tot ontwikkeling kunnen komen. Er is de komende jaren meer inspanning nodig om tot een haalbaar plan te komen dan in de periode voor de crisis. Er is een gezamenlijke inspanning nodig met

- innovatie bij bouwbedrijven: lagere kostprijs, betere kwaliteit-kostenverhouding (markt)
- lagere marges bij ontwikkelaars en bouwbedrijven (markt)
- optimalere en effectievere plannen (markt en gemeenten)
- innovatie in uitgiftevorm (arrangementen en betalingsmomenten)
- besparingen rond de kostprijs van bouwrijpe grond (gemeente)

Dit zijn precies de ontwikkelingen die thans overal in Nederland gaande zijn. Om onze inkomsten uit grond veilig te stellen is het van belang dat we deze ontwikkelingen herkennen en leren benutten.

Gezien de ontwikkelingen in de markt moet het over het algemeen mogelijk zijn haalbare plannen te ontwikkelen bij een gelijkblijvend grondprijsniveau. Dit vraagt wel om een toegesneden benadering. Overal in Nederland wordt gezocht naar nieuwe wegen om tot haalbare ontwikkelingen te komen. Niet alleen bouwers en ontwikkelaars innoveren en verbeteren hun werkprocessen, ook gemeenten doen dat, zo ook onze gemeente.

De maatregelen strekken tot doel plannen haalbaar te maken zonder dat de inkomsten uit grond daardoor verminderen:

- bouwen voor kansrijke marktsegmenten
- concurrentie (op prijs) bij selecteren van marktpartijen
- kleinschaliger projecten en uitgiftes
- innovatie bij ontwikkelaars en bouwers stimuleren en innovatieve ontwikkelaars een kans geven
- scoren op duurzaamheid, duurzaamheid beter leren 'verkopen'
- extra voorzieningen in een concept meenemen zoals lokale energievoorziening
- alternatieve financiering van grond zoals: erfpacht, gefaseerde betaling benutten
- de kostprijs van de grond beteugelen
- trefzeker omgaan met tijdelijke invullingen

Inzetten van bovengenoemde maatregelen dienen steeds te passen binnen de goede ruimtelijke ordening (stedenbouwkundige kwaliteit) en de economische uitvoerbaarheid. De maatregelen kunnen bijdragen aan de bouwproductie en daardoor de vernieuwing van het stedelijke weefsel op gang houden.

Ontwikkelingen gronduitgifteprijzenbeleid
De voornaamste ontwikkelingen en prijswijzigingen ten opzichte van de vorige nota worden hieronder behandeld. Voor verdere achtergrondinformatie kunt u de nota raadplegen.

Maatwerk
De vastgoedmarkt is de afgelopen jaren veranderd van een aanbod gestuurde markt in een vraag gestuurde markt. Dat betekent ook dat op die marktvraag geanticipeerd moet kunnen worden. Bovendien vinden steeds meer ontwikkelingen in de bestaande stad plaats met wisselende markt-, fysieke en randvoorwaardelijke omstandigheden. De omvang van projecten, vooral in de woningbouw, is kleiner geworden. Vanuit deze invalshoeken is maatwerk noodzakelijk en daarom is er meer dan voorheen in de nota ruimte gemaakt voor maatwerk.

Woningbouw
In het hoofdstuk woningbouw zijn de belangrijkste onderwerpen de volgende.

Er wordt er specifiek aandacht besteed aan beleggershuurwoningen. Voor deze categorie zijn er in de huidige markt kansen. Om deze te faciliteren is er nu een keuzemogelijkheid voor de belegger opgenomen om pas bij latere uitponding een deel van de grondprijs af te rekenen. Hiermee kan de discussie over de reële verkoopwaarde bij aanvang, en daarmee grondwaarde, versus de lagere beleggingswaarde bij aanvang, wellicht gemakkelijker worden beslecht.
Deze keuzemogelijkheid betekent wel dat voor een deel van de grondwaarde onzeker is of en op welke moment deze wordt gerealiseerd. Waarschijnlijk zal dit zijn na het afsluiten van de betreffende grondexploitatie. Overigens gaat het vooralsnog niet om grote aantallen woningen en zal niet elke belegger deze keuze maken.

Aan de onderkant van de grondprijstabel is een categorie toegevoegd. De dalende prijzen in de woningmarkt brengen met zich mee dat er meer woningen in de goedkopere sector worden gebouwd. Om hierop te anticiperen is een lagere nieuwe ondergrens ingevoerd voor de categorie van € 100.000,-- tot € 130.000,--. De overige ondergrenzen zijn niet aangepast, doch bevinden zich al circa 10 jaar op ongeveer het zelfde niveau. De woningmarkt in de stad vertoont per stadsdeel grote verschillen en in de ondergrenzen is daarmee dus rekening gehouden. Ook is uit analyse gebleken dat de tot op heden gerealiseerde grondopbrengsten nog altijd boven het niveau van de ondergrenzen uitkomen.
Dalende prijzen op de woningmarkt hebben wel tot gevolg dat woningen in de grondprijstabel in een lagere categorie uit kunnen komen. Dat geldt uiteraard andersom ook bij stijgende woningprijzen.Daarmee vangt de tabel automatisch de schommelingen in de woningmarkt op. Verder is in toenemende mate ook hier maatwerk nodig en ook daartoe biedt het werken met ondergrenzen voldoende gelegenheid.

Voor jongeren- en studentenhuisvesting is voor het eerst specifiek prijsbeleid opgenomen. Gezien de programmatische opgave voor deze categorie is specifiek prijsbeleid wenselijk, waarbij er ook ruimte blijft voor maatwerk.

De grondprijs voor een sociale huurwoning ligt nog altijd ruim beneden de gemiddelde kostprijs en onder het landelijk gemiddelde. Doordat er tegenwoordig kwalitatief goede en duurzame woningen worden gebouwd, is er bedrijfseconomisch gezien ruimte voor een hogere grondprijs. Gezien de roerige tijden waarin de woningcorporaties verkeren, vinden we dit niet het juiste moment om tot een substantiële verhoging over te gaan. In de voorliggende nota doen wij het voorstel voor een beperkte verhoging op inflatieniveau van € 1.000,-- per woning, waarmee de grondprijs uitkomt op € 14.500,-- per woning.

De op zich bescheiden nabetalingsregeling bij verkoop binnen een periode van 10 jaar is gehandhaafd. Voorafgaand aan de definitieve vaststelling van de nota zal dit onderdeel nog in bestuurlijk overleg met de corporaties aan de orde worden gesteld. Overigens denken we na over het bieden van ruimte aan andere partijen dan de woningcorporaties om te komen tot een samenwerkingsmodel, waarbij sociale huurwoningen worden gerealiseerd. De achtergrond hiervan wordt gevormd door uitblijvende woningbouwproductie in de sociale koop-/huursector, waaraan zeker behoefte bestaat.

Kantoren
Nieuwbouw van kantoren vindt momenteel nauwelijks plaats, maar met name in het Europapark en op Zernike zijn er mogelijkheden. De grondprijzen staan onder druk door lagere huurprijzen en hogere rendementseisen. Voor het Europapark is de ondergrens daarom naar beneden bijgesteld van € 250,-- naar € 210,-- per m2/bvo. Voor Zernike ligt de ondergrens voor solitaire kantoorontwikkeling op € 150,--. Boven deze ondergrenzen is maatwerk mogelijk in relatie tot het te realiseren project.

Bedrijventerreinen
De uitgifte op de bedrijventerreinen is de afgelopen jaren behoorlijk gestagneerd. Veel bedrijven hebben huisvestingsplannen uitgesteld in afwachting van betere tijden. Ook zijn er bedrijven failliet gegaan en er is, mede daardoor, een behoorlijke leegstand in de bedrijfspandenmarkt. Ook de financiering van nieuwbouw is voor veel bedrijven lastiger geworden door strengentere regelgeving van kredietverstrekkers.

Met een nieuwe visie en strategie op de werklocaties, "de Rode Loper"is gekozen voor een benadering waarbij de ondernemer centraal staat en er ruimte is voor flexibiliteit en differentiatie om zo aan de vestigingswensen van bedrijven tegemoet te komen.Ook in het grondprijzenbeleid is gezocht naar maatregelen en prikkels om gegadigden te faciliteren.
De afgelopen jaren zijn de grondprijzen niet geïndexeerd en ook nu wordt het niet verantwoord geacht om de prijzen met de inflatie mee te laten stijgen of anderszins te verhogen. De grondprijs is ook niet de belangrijkste factor bij de vestigingsafwegingen die een ondernemer maakt. Factoren als afzetgebied, bereikbaarheid en aanwezigheid gekwalificeerd personeel en toeleveranciers spelen in de meeste gevallen een belangrijker rol.

In de nota worden de ondergrenzen op het nivo van 2010 gehandhaafd. Dit betekent dat op de jongste bedrijventerreinen de uitgifte prijs begint bij een ondergrens van € 100,-- per m2. Hogere ondergrenzen, tot € 135,-- per m2, worden toegepast bij de entrees of voor zichtlocaties langs de snelwegen. De bovengrens op Westpoort is naar beneden bijgesteld en op hetzelfde niveau gebracht als op Eemspoort en op Roodehaan.
Op de oudere bedrijventerreinen is nog hier en daar een kavel beschikbaar. De prijsstelling daarvan varieert van € 70,-- tot € 100,-- per m2, waarbij rekening is gehouden met specifieke omstandigheden die zich soms voordoen.

In regioverband heeft enkele jaren geleden al afstemming plaatsgevonden over het aanbod, de kwaliteit en de prijsstelling van bedrijven- en kantorenterreinen. De in de voorliggende nota genoemde prijzen passen binnen dit afstemmingskader.
Uit de analyse van Bureau STEC blijkt dat het huidige aanbod relatief goed aansluit op de te verwachten marktvraag.

Erfpacht als stimuleringsmaatregel
De financiering van vastgoedprojecten is als gevolg van de strengere regelgeving van banken, moeilijker geworden. Wellicht kan het erfpachtinstrument een bijdrage leveren om de haalbaarheid en financierbaarheid van projecten, met name ook op de bedrijventerreinen, dichterbij te brengen. Ingeval van erfpacht hoeft immers niet de grondwaarde volledig te worden afgerekend, maar wordt een daarvan afgeleide rentevergoeding (canon) betaald. In de Rode Loper is een onderzoek naar een nieuwe set erfpachtvoorwaarden aangekondigd. Belangrijke elementen daarin zouden onder meer kunnen zijn een aantrekkelijke aanvangscanon en de mogelijkheid voor de ondernemer om op ieder gewenst moment alsnog tot koop over te gaan, waarbij er vooraf zekerheid is over de financiële condities. Verder onderzoeken we of de nadruk in de voorwaarden minder kunnen leggen op de traditionele onderwerpen als ruimtelijke sturing en het afromen van de eventuele waardestijging van de grond. Ook voor andere sectoren kan het erfpachtinstrument mogelijk soulaas bieden als de financiering en/of haalbaarheid onder druk staat.

Naast deze algemene maatregelen is het ook denkbaar dat er op projectniveau stimulerende maatregelen of acties worden geïnitieerd.

Detailhandel en horeca
Ook deze sectoren ondervinden de gevolgen van de economische crisis. In de praktijk vindt er niet veel nieuwbouw plaats en wordt er weinig grond voor deze sectoren uitgegeven. Voor deze categoriën wordt uitgegaan van maatwerk en enkele voor buiten de diepenring zijn ondergrenzen opgenomen. Ook deze ondergrenzen zijn op het niveau van 2010 gehandhaafd en niet gecorrigeerd naar inflatie.

Overige voorzieningen
De grondprijzen voor maatschappelijke voorzieningen, sport- en recreatieve voorzieningen en specifieke commerciële voorzieningen, leisure en tuingrond zijn eveneens gehandhaafd op het niveau van 2010.

Voor nutsvoorzieningen als trafohuisjes wordt afgestapt van de verkoop van grond, maar overgegaan tot de uitgifte van tijdelijke opstalrechten. Dit bij een gelijkblijvend prijsniveau. Het voordeel daarvan is dat wanneer een dergelijke voorziening, die vaak in het openbaar gebied staat, wordt gesloopt of verplaatst, het recht van opstal komt te vervallen en de gemeente weer kan beschikken over de grond.

De vraag naar locaties voor telecominstallaties is de afgelopen jaren gegroeid. Daarom is voor deze commerciële categorie specifiek uitgifte en prijsbeleid geformuleerd. Uitgangspunt is ook hier het tijdelijk recht van opstal en dan met een jaarlijkse retributie. Bij plaatsing op gemeentelijke gebouwen kan ook verhuur uitgangspunt bij uitgifte zijn.
Ook voor grotere reclamemasten wordt in beginsel een tijdelijk recht van opstal gevestigd, met een jaarlijkse vergoeding.

Tijdelijkheid
Zowel de economische crisis als maatschappelijke ontwikkelingen, brengen met zich mee dat ook de vraag naar tijdelijk gebruik van grond toeneemt. Niet alle locaties lenen zich daarvoor, maar soms zijn er mogelijkheden om aan nog braakliggende bouwterreinen, die in afwachting zijn van definitieve invulling, tijdelijke invulling te geven. Per geval zullen de mogelijkheden en consequenties worden afgewogen, waarbij verhuur van de grond uitgangspunt in het prijsbeleid is. Ook hier zal vaak sprake zijn van maatwerk.

Verhuur van grond
Naast de hiervoor genoemde tijdelijkheid, komt het voor dat grond of bouwterreinen ook om andere redenen vanuit de gemeente of de ondernemer soms voor langere tijd worden verhuurd. In een dergelijk geval zal de huurprijs worden gerelateerd aan de grondwaarde, die in geval van verkoop van toepassing zou zijn geweest. De huurprijs per jaar komt tot stand door de grondwaarde te vermenigvuldigen met een percentage van 5 tot 10%.
Het percentage is binnen deze bandbreedte afhankelijk van de locatie, de functie en de omstandigheden en dient ter afdekking van de rentekosten, de exploitatielasten en de administratieve kosten van de verhuur.

Minimale transactieprijs
De minimale transactieprijs voor kleine gronduitgiftes is gehandhaafd op € 1.000,--. Deze transacties zijn naar verhouding zeer bewerkelijk voor de gemeente, wat leidt tot een hoge kostprijs. Teneinde deze kosten zoveel mogelijk te dekken geldt in verband daarmee, evenals in de vorige nota, een minimum transactieprijs van € 1.000,--.
Voor relatief kortdurende tijdelijke invullingen is deze ondergrens niet altijd reëel in relatie tot de haalbaarheid van de invulling, al zijn de ambtelijke begeleidingskosten vaak wel hoog.

Parkeren
Bij nieuwbouw zijn het gemeentelijke parkeerbeleid en de gemeentelijke parkeernormen uitgangspunt. Deze zijn vastgelegd in de Beleidsregels Parkeernormen 2012. In beginsel dient het parkeren door de afnemer van grond op eigen terrein te worden opgelost, waarbij het begrip "eigen terrein" soms ruimer kan zijn dan het perceel waarop het bouwplan betrekking heeft. Overigens bieden de beleidsregels ruimte voor maatwerk en zijn er in bepaalde gevallen vrijstellingen van de norm mogelijk.

Gebouwde parkeervoorzieningen worden soms solitair gerealiseerd, maar vaker ten behoeve van een specifieke functie of een mix van functies in, en als onderdeel van, een project. Uitgangspunt is dat het bouwen van een parkeervoorziening de grondopbrengst van het totale project niet negatief mag beïnvloeden.
De dekking van een eventueel onrendabele top op de parkeervoorziening kan dan niet zonder meer worden afgewenteld op de grondprijs.

Relatie met grondexploitaties
Over de "Voortgang actualisatie grondexploitaties" hebt u separaat een brief ontvangen. In die brief zijn de belangrijkste elementen uit de nu voorliggende nota Grondprijzenbeleid, en die van invloed zijn op de actualisering van grondexploitaties, meegenomen.

De in de nota genoemde vaste prijzen, ondergrenzen, bandbreedtes en noodzakelijke ruimte voor maatwerk, worden vertaald naar de opbrengstenramingen in de verschillende grondexploitaties. Het is ook daarom van belang om ook de vaststelling van het grondprijzenbeleid in deze periode te starten.

Wij hopen u met deze brief voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

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

de secretaris,
drs. P.J.L.M. (Peter) Teesink

BIJLAGE 5a

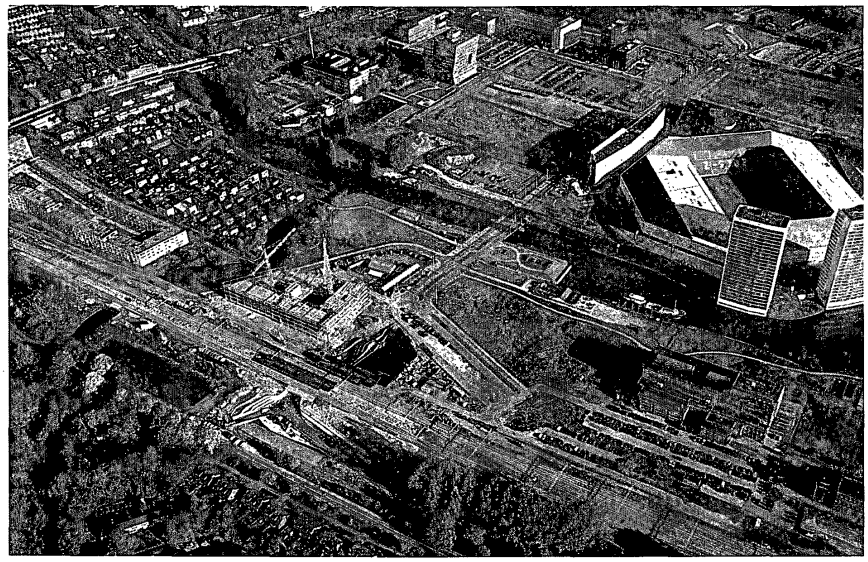
CONCEPT 23.09.2014

stad.

GRONDPRIJZENBELEID 2014 – 2018

GEHEIMHOUDING
ex artikel 25 Gemeentewet

gemeente Groningen



September 2014

CONCEPT 23.09.2014

INHOUD

		Pag.
HOOFDSTUK 1	**INLEIDING**	
	1.1 Status en functies nota Grondprijzenbeleid 2014-2018	3
	1.2 Uitvoering grondprijzenbeleid	3
	1.3 Ontwikkelingen met betrekking tot grondprijzenbeleid	3
	1.4 Indexering en frequentie vaststelling grondprijzenbeleid	4
	1.5 Opbouw van de nota	5
	1.6 Aansprakelijkheid	5
HOOFDSTUK 2	**HET GRONDPRIJZENBELEID**	
	2.1 Doelstelling van het grondprijzenbeleid	6
	2.2 Methodieken	6
	2.3 Parkeren	8
	2.4 Economische ontwikkelingen	9
	2.5 Uitgangspunten	10
	2.6 Valutadatum en rente	10
	2.7 Minimum Transactieprijs	10
	2.8 Verhuur van grond	11
HOOFDSTUK 3	**WONINGBOUW**	
	3.1 Invloedfactoren woningmarkt	12
	3.2 Ontwikkeling verkoop nieuwbouwwoningen	14
	3.3 Prijsontwikkeling in Groningen	15
	3.4 Handhaven van de grondprijzen	15
	3.5 Grondprijzen per categorie	16
	3.5.1 - Projectmatige woningbouw in de sociale huur sector	16
	3.5.2 - Projectmatige woningbouw in de markt sector	17
	3.5.3 - Vrije kavels	19
	3.5.4 - Jongeren- en studentenhuisvesting	19
	3.6 Convenant Wijkvernieuwing en Lokaal Akkoord	20
	3.7 Parkeren	20
HOOFDSTUK 4	**KANTOREN**	
	4.1 Landelijke ontwikkelingen	21
	4.2 Ontwikkelingen in Groningen	21
	4.3 Veranderende vraag	22
	4.4 Bestaand beleid	22
	4.5 Grondprijzen	23
	4.6 Parkeervoorzieningen	24

CONCEPT 23.09.2014

HOOFDSTUK 5	**BEDRIJVENTERREINEN**	
	5.1 Martkontwikkelingen	25
	5.2 Beleid	25
	5.3 Trends	26
	5.4 Grondprijzen	26
	5.5 Parkeren	29
	5.6 Parkmanagement	29
HOOFDSTUK 6	**DETAILHANDEL EN HORECA**	
	6.1 Inleiding	31
	6.2 Marktontwikkelingen	31
	6.3 Beleid	31
	6.4 Grondprijzen	32
	6.5 Parkeren	33
HOOFDSTUK 7	**OVERIGE VOORZIENINGEN**	
	7.1 Maatschappelijke voorzieningen	34
	7.2 Gesubsidieerde sport- en recreatievoorzieningen	34
	7.3 Specifiek commercieel vastgoed	34
	7.4 Leisure	35
	7.5 Algemeen	35
	7.6 Tuingrond	35
	7.7 Nutsvoorzieningen en reclamemasten	35
HOOFDSTUK 8	**GRONDPRIJZENOVERZICHT**	37

CONCEPT 23.09.2014

Hoofdstuk 1.

Inleiding

1.1 Status en functies Nota Grondprijzenbeleid 2014-2018
De Nota Grondprijzenbeleid is een uitwerking van het gemeentelijk grondbeleid. Deze nota 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:
- Het is voor het college van Burgemeester en Wethouders en de uitvoerende gemeentelijke organisatie het kader waarbinnen vaststellingen van, en onderhandelingen over, grondprijzen plaatsvinden en op basis waarvan de te realiseren opbrengsten in de grondexploitaties worden bepaald.
- Het informeert 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 sommige functies wordt gewerkt met ondergrenzen en/of bandbreedtes, zodat maatwerk mogelijk is, en voor andere met vaste prijzen.
- Het komt tegemoet aan de wens om als overheid de transparantie van het overheidshandelen te bevorderen. De nota is na vaststelling openbaar.

Deze nota, "Nota Grondprijzenbeleid 2014- 2018", heeft betrekking op alle in eigendom, erfpacht of anderszins door de gemeente Groningen uit te geven bouwgronden en enkele specifiek benoemde gronduitgiften binnen de gemeente grenzen. Op het plangebied Meerstad, gelegen buiten de gemeentegrenzen en buiten de stedelijke woningmarkt, zijn de prijzen in deze nota niet van toepassing. Wel worden in Meerstad dezelfde grondprijsmethodieken gehanteerd.

1.2 Uitvoering grondprijzenbeleid
De nota vormt de basis voor alle gronduitgiften en eventuele onderhandelingen daarover. Ook speelt de nota een rol bij de opbrengstenramingen in de gemeentelijke grondexploitaties.
In het algemeen mandaatbesluit, dat jaarlijks opnieuw wordt vastgesteld, is geregeld wie in welke situaties binnen de gemeentelijke organisatie bevoegd is om namens het college op te treden in bepaalde privaatrechtelijke rechtshandelingen, zoals grondtransacties.

1.3 Ontwikkelingen met betrekking tot het grondprijzenbeleid
Bij het opstellen van deze nota voor de periode 2014-2018, hebben de volgende actuele ontwikkelingen in meer of mindere mate een rol gespeeld:
- de economische ontwikkelingen en de gevolgen daarvan voor de vastgoedmarkt;
- het rijksbeleid, met name ten aanzien van de woningmarkt en in het bijzonder de woningcorporaties;
- de Wet Markt en Overheid;
- de mogelijkheden om tot een flexibelere invulling van de bedrijventerreinen te komen overeenkomstig de nieuwe Visie Werklocaties (" Rode Loper");
- maatwerk; als gevolg van zowel de economische crisis als ook van de omslag van bouwen in uitleggebieden naar bouwen in de bestaande stad, is de laatste jaren de aard en omvang van gebiedsontwikkeling drastisch veranderd. Van een aanbod gestuurde markt is de markt veranderd in een vraag gestuurde markt.

CONCEPT 23.09.2014

De woningbouwplannen zijn kleiner van omvang geworden en de locaties in de bestaande stad vaak kennen vaak uiteenlopende fysieke omstandigheden, marktomstandigheden en andere condities. Dit vraagt om meer ruimte voor maatwerk; ook in het grondprijzenbeleid en de uitvoering daarvan.

Voorts zijn er enkele nieuwe of meer uitgewerkte onderwerpen aan de nota toegevoegd:
- de uitgifte van grond ten behoeve van de bouw van studenteneenheden;
- de uitgifte van grond ten behoeve van beleggershuurwoningen;
- de hernieuwde belangstelling voor erfpacht als uitgifte instrument om ontwikkelingen te faciliteren en haalbaar te maken (zowel woningbouw als bedrijventerreinen).
- de uitgifte van grond ten behoeve van tijdelijke functies.
- de introductie van het tijdelijk recht van opstal als uitgifte-instrument ten behoeve van nutsvoorzieningen, zoals trafo's, telecommunicatiezenders, – masten en reclamemasten..

In de navolgende hoofdstukken wordt op deze verschillende ontwikkelingen nader ingegaan.

Belangrijkste prijswijzigingen
In grote lijnen is vanwege de economische ontwikkelingen en de ontwikkelingen op de vastgoedmarkt sprake van stabilisatie van het prijsbeleid ten opzichte van de vorige nota. De belangrijkste prijswijzigingen die zich voordoen zijn de volgende.
- Aan de onderkant van de grondprijstabel voor woningen is een goedkopere categorie toegevoegd (hoofdstuk 3).
- De grondprijs voor sociale woningbouw is met € 1.000,-- exclusief btw verhoogd (hoofdstuk 3).
- De ondergrens voor de grondprijzen voor kantoren op het Europapark is naar beneden bijgesteld van € 250,-- naar € 210,-- per m2 bvo (hoofdstuk 4)
- De bovenkant van de bandbreedte op bedrijventerrein Westpoort is met € 50,-- excl. btw naar beneden bijgesteld naar € 135,-- excl. btw, en daarmee gelijk aan Eemspoort en Roodehaan. Dit geldt met name voor de zichtlocaties en is ook een gevolg van de gewijzigde mogelijkheden op deze locaties (hoofdstuk 5).

1.4 Frequentie vaststelling grondprijzenbeleid
Met de vaststelling van de Nota Grondbeleid 2010-2014 is besloten om de vaststelling van Nota Grondprijzenbeleid in hetzelfde 4 jaarlijkse ritme te brengen. Deze nota heeft in beginsel dan ook een werkingsduur van 4 jaar; tot en met 2018, tenzij zich ontwikkelingen voordoen die een eerdere aanpassing van de nota of onderdelen daarvan vereisen.

De normale conjunctuur- en marktwijzigingen kunnen uitstekend worden opgevangen binnen de gehanteerde grondprijsmethodieken. Daarnaast bieden ook de vastgestelde ondergrenzen en bandbreedtes ruimte om op ontwikkelingen en specifieke omstandigheden in te kunnen spelen (maatwerk).
Daar waar sprake is van vaste prijzen gelden deze in principe voor de gehele looptijd van deze nota. Mocht er toch aanleiding zijn voor indexatie of aanpassing, dan is tussentijdse besluitvorming daarover vereist.

Sommige projecten, en daaruit voortvloeiende overeenkomsten met marktpartijen, hebben een lange looptijd. Afspraken over grondprijzen, tussentijdse grondprijsindexeringen en gronduitgifte worden in overeenkomsten met marktpartijen voor dergelijke projecten soms voor een langere periode gemaakt. Uiteraard worden eerder gemaakte en doorlopende afspraken gerespecteerd.

CONCEPT 23.09.2014

Deze nota en de daarin genoemde prijzen hebben als prijspeil 1.1.2014. Het zijn vaste prijzen en soms is er een bodemprijs (vanaf) aangeduid. Telkens wordt bij een individuele transactie de marktwaarde van dat moment geanalyseerd en als die hoger is dan de bodemprijs dan wordt dat de uitgifteprijs. Indien de inflatie noopt tot aanpassing van prijzen dan wordt dat meegenomen bij de jaarlijkse parameter vaststelling van de grondexploitaties.

1.5 Opbouw van de nota
Na deze inleiding worden in hoofdstuk 2 de doelstellingen van het grondprijzenbeleid, de grondprijsmethodieken, de algemene economische ontwikkelingen en de uitgangspunten behandeld. In de hoofdstukken 3 tot en met 7 worden de verschillende functies behandeld waarop het grondprijzenbeleid van toepassing is, middels een korte bespiegeling van de marktsituatie en de te hanteren grondprijzen. In hoofdstuk 8 volgt tenslotte een samenvattend totaal overzicht van de grondprijzen.

1.6 Aansprakelijkheid
De inhoud van deze nota is met uiterste zorgvuldigheid tot stand gekomen. Aan de nota kunnen geen rechten worden ontleend. De gemeente aanvaardt ook geen enkele aansprakelijkheid voor type-, druk- en zetfouten.

CONCEPT 23.09.2014

Hoofdstuk 2.

Het grondprijzenbeleid

2.1 Doelstelling van het grondprijzenbeleid
De doelstelling van het gemeentelijke grondprijzenbeleid is om functionele en marktconforme grondprijzen te hanteren. Dit op een zodanige wijze dat de door de gemeente gewenste ruimtelijke en economische ontwikkeling, zoals groei en werkgelegenheid, worden ondersteund.

Het grondprijzenbeleid heeft daarnaast ook als doel om marktpartijen en particuliere afnemers in vergelijkbare omstandigheden vergelijkbare grondprijzen voor te leggen. Dit voorkomt oneerlijke concurrentie en onderstreept een eenduidig gemeentelijk handelen.

De gemeente Groningen hanteert, evenals de meeste gemeenten, het systeem van de functionele grondprijspolitiek. Dat wil zeggen dat de gehanteerde grondprijs afhankelijk is van de functie die op de grond wordt gerealiseerd.

Wet Markt en Overheid / Staatssteun
De verkoop en verhuur van grond zijn bedrijfsmatige activiteiten die gebonden zijn aan de Wet Markt en Overheid en aan de Europese staatssteunregels. Dat betekent dat de uitgifte van grond tegen marktwaarde, en tenminste tegen kostprijs, dient plaats te vinden. Enkel indien de marktwaarde vaneen onroerende zaak onder de kostprijs ligt kan het soms geoorloofd zijn om toch tegen de lagere marktwaarde uit te geven. Dat is een afweging die de gemeente vanuit haar bedrijfsvoering alsdan dient te maken.

2.2 Methodieken
Er zijn verschillende methodieken mogelijk om tot de bepaling van grondprijzen te komen. Deze worden hieronder nader toegelicht. De eerste, de residuele grondwaarde methode, is voor een aantal functies de meest gebruikte methodiek is. De andere behandelde methodieken worden ingezet voor functies waar de residuele methode geen of onvoldoende houvast biedt en/of ter toetsing van de uitkomsten die langs residuele weg zijn verkregen.

De residuele grondwaarde methode
Kenmerkend voor deze methodiek is, dat de commerciële waarde van de functie minus de stichtingskosten (bouw-, advies en bijkomende kosten) als resultante de reële grondwaarde geeft op dàt moment. In beginsel gaat deze methode uit van genormeerde bedragen en/of percentages voor de stichtingskosten. Dit om te voorkomen dat excessieve bouwkosten ten laste komen van de grondwaarde.

Deze methode is in theorie helder en objectiveerbaar, maar is ook weer niet de exacte wetenschap die het wellicht suggereert te zijn. Grondprijzen worden namelijk in de voorfase, de precontractuele fase, van een project overeengekomen en zijn dus gebaseerd op genormeerde kostenramingen en de commerciële verkoopwaarde van dat moment.
De werkelijke kosten en opbrengsten zijn pas na realisatie van een project bekend, en het is niet realistisch om pas dan grondprijzen af te rekenen. De gemeente zou daarmee namelijk in de positie van risicodrager van de *bouw*exploitatie terechtkomen, terwijl juist daarvoor een professionele marktpartij wordt gecontracteerd.

CONCEPT 23.09.2014

Deze marktpartij is risicodrager voor de ontwikkeling, aanbesteding, realisatie en verkoop van het project. De gemeente is risicodrager van de *grond*exploitatie.
De neergaande markt sinds 2007 laat soms ook de keerzijde van de residuele methode zien. Het komt incidenteel voor dat met toepassing van de residuele methode de grondwaarde op dat moment op een voor de gemeente onacceptabel laag nivo uitkomt. De uitkomsten van de methodiek zijn immers vooral afhankelijk van de marktomstandigheden van dat moment. Met de mogelijke toekomstige waardeontwikkeling of de potentie van de locatie wordt geen rekening gehouden. Indien de residueel tot stand gekomen grondprijs bijvoorbeeld onder de kostprijs uitkomt, niet past binnen de betreffende gemeentelijke grondexploitatie of onder de grenzen van het prijsbeleid uitkomt, kan de gemeente besluiten, indien er geen overeenstemming met de afnemer kan worden bereikt, om op dat moment (nog) niet tot verkoop over te gaan.

De residuele methode brengt ook met zich mee dat voorafgaand aan de start van een project en de inschakeling van marktpartijen, intern gemeentelijk een gedegen afweging moet worden gemaakt tussen ambities met betrekking tot bijvoorbeeld kwaliteit en financiën, waarbij het één het ander overigens niet bij voorbaat uitsluit.

De residuele grondwaarde methode is in principe toepasbaar op alle soorten vastgoed waarvan concrete kosten en opbrengsten bekend of goed in te schatten zijn, en is daarom in beginsel van toepassing op woningbouw (marktsector), kantoren, (grootschalige) detailhandel en horeca, specifiek commercieel vastgoed en enkele overige voorzieningen. De methode draagt er toe bij om, met toepassing van ondergrenzen en/of bandbreedtes, maatwerk te kunnen leveren.

Ten aanzien van de woningbouw in de marktsector is de residuele methode voor de woningbouw voor het eerst in 2001 vastgelegd in het Convenant Gemeentelijk Grond(prijs)beleid, tussen het Rijk, VNG en de marktpartijen (NEPROM en NVB). Deze is in 2005 door partijen geëvalueerd en dat heeft in 2006 geleid tot een Handreiking Gemeentelijk Grondprijzenbeleid Deze handreiking is vooral een goed hulpmiddel om uitvoering te geven aan onder andere deze methodiek.

Grondquotemethode
Deze methode drukt de grondprijs uit in een bepaald percentage van de commerciële waarde van het te realiseren onroerend goed. In zijn algemeenheid kan worden gesteld dat het percentage oploopt naarmate de commerciële waarde stijgt. Tot de invoering van de residuele grondwaardemethode was dit de meest gebruikte methode, maar deze is sindsdien meer op de achtergrond gekomen.
Echter de in deze methode gehanteerde percentages kwamen niet uit de lucht vallen, en waren het resultaat van jarenlange ervaringscijfers en vormden daardoor een mix van de residuele methode en de comparatieve methode (zie hierna). De grondquotemethode houdt echter geen rekening met project specifieke eisen, kwaliteiten en omstandigheden en dat maakt dat deze methode voor individuele projecten, die juist maatwerk vereisen, minder geschikt is dan de residuele methode.

Nieuw Lokaal Akkoord
Dit neemt niet weg dat de grondquotemethode wél geschikt is voor bijvoorbeeld meer omvangrijke en langlopende afspraken. De herstructurering van woonwijken in samenwerking met een aantal woningcorporaties (Nieuw Lokaal Akkoord) is daarvan een goed voorbeeld geweest.

CONCEPT 23.09.2014

Alhoewel de grootste slagen in de wijkvernieuwing zijn gemaakt, worden de in dat kader eerder gemaakte afspraken ten aanzien van grondtransacties in voorkomende gevallen nog altijd toegepast.
De daarin overeengekomen percentages, als onderdeel van een veel groter afspraken pakket, worden als een redelijk, hanteerbaar en marktconform gemiddelde beschouwd.
Bovendien voorkomt dit langdurige onderhandelingen. Deze afspraken passen ook binnen de kaders van deze nota. (zie ook par. 3.6)

Comparatieve (vergelijkende) methode in combinatie met residuele methode
Voor een aantal functies wordt de residuele grondwaardemethode in combinatie met de comparatieve methode gebruikt. Dat wil zeggen dat ook ervaringscijfers en vergelijking een rol spelen bij de vaststelling van de grondprijzen. Dit geldt met name voor het bepalen van de m²-prijzen voor de vrije kavels voor particuliere woningbouw en voor bedrijventerreinen. Voor beide geldt dat de bouwplanuitwerking, en daarmee ook de stichtingskosten, per afnemer zeer verschillend kunnen zijn. Dat zou tot zeer uiteenlopende grondprijzen in hetzelfde uitgiftegebied kunnen leiden, hetgeen zowel onwerkbaar als onwenselijk is in het licht van een eenduidig en transparant grondprijzenbeleid.
Voor enkele nog beschikbare kavels op de oudere bedrijventerreinen gelden vaste prijzen. Voor de nieuwe bedrijventerreinen met nog veel beschikbare kavels geldt een bandbreedte waarbinnen de prijzen zich bewegen (hoofdstuk 5). Voor een aantal overige voorzieningen, benoemd in hoofdstuk 7, gelden vaste prijzen.

Kostprijsmethode
Alle door de gemeente te maken kosten in het kader van verwerving, planvoorbereiding, bouw- en woonrijpmaken e.d. met betrekking tot de te leveren grond, bepalen de kostprijs van de grond. Deze meest oorspronkelijke methodiek van grondprijsbepaling, zegt niets over de marktconforme waarde van de grond en wordt nog slechts beperkt toegepast. Niettemin mag deze methodiek hier niet ontbreken, omdat deze methodiek voor enkele specifieke functies op daarvoor bestemde locaties nog altijd toegepast kan worden. Het kan dan gaan om functies, zoals bijv. sportparken. Aangezien de kostprijs per locatie zeer verschillend kan zijn, is deze methodiek mede een sturingsmiddel om te bepalen waar welke functies realiseerbaar zijn. Deze methodiek kan voorts een rol spelen bij de acceptatie van de uitkomsten van de hiervoor genoemde methodieken.

2.3 Parkeren
Het gemeentelijke parkeerbeleid en de gemeentelijke parkeernormen zijn uiteraard uitgangspunt bij nieuwbouw. Deze zijn vastgelegd in de Beleidsregels Parkeernormen 2012. In beginsel dient het parkeren door de afnemer van grond derhalve op eigen terrein te worden opgelost, waarbij het begrip "eigen terrein" soms ruimer kan zijn dan het perceel waarop het bouwplan betrekking heeft. Ook biedt de nota parkeernormen soms ruimte voor maatwerk en zijn er in bepaalde gevallen vrijstellingen van de norm mogelijk.

Gebouwde parkeervoorzieningen worden soms solitair gerealiseerd, maar vaker ten behoeve van een specifieke functie of een mix van functies in, en als onderdeel van, een project. In deze laatste twee situaties bepaalt in beginsel het saldo van de grondwaarde van de verschillende functies, waaronder de parkeervoorziening, de totale grondwaarde.
Het bouwen van parkeervoorzieningen brengt echter per project zeer specifieke uitgangspunten, eisen en omstandigheden met zich mee en leidt dus tot zeer wisselende grondwaarden voor deze functie.

CONCEPT 23.09.2014

In het hiervoor genoemde saldo, kan de residueel bepaalde grondwaarde van de parkeervoorziening dan ook alleen worden meegenomen, indien de grondwaarde van de parkeervoorziening positief of nul is. Is de grondwaarde onder het parkeren negatief, dan wordt deze voor de totale grondwaarde bepaling op nul gesteld.
De dekking van een eventueel onrendabele top kan alsdan niet worden afgewenteld op de grondprijs. Uitgangspunt is dus, dat het bouwen van een parkeervoorziening de grondopbrengst van het totale project niet negatief mag beïnvloeden.

2.4 Economische ontwikkelingen
Vraag en aanbod op de vastgoedmarkt worden mede beïnvloed door diverse economische omstandigheden. Een aantal van deze omstandigheden zijn de loonkosten en bouwkostenontwikkeling, de aanbestedingsmarkt, de inflatie, de economische groei, de koopkrachtontwikkeling en de (hypotheek)rentestand.
Allemaal indicatoren van de stand van de economie, die in cijfers zijn te vatten en door met name de rijksoverheid worden gebruikt als input voor het te voeren beleid. Minder tastbaar en beïnvloedbaar is het vertrouwen dat men in de economie heeft. Dat vertrouwen kan door allerlei omstandigheden worden beïnvloed en speelt ook een grote rol op de vastgoedmarkt. Als gevolg van de economische crisis is de vastgoedmarkt de laatste jaren veranderd van een aanbod gestuurde markt in een vraag gestuurde markt.

Woningmarkt
De in 2007 begonnen "kredietcrisis", is in de jaren daarna uitgegroeid tot een forse economische crisis die ook de vastgoedmarkt flink heeft geraakt. De woningmarkt heeft een forse stap teruggedaan in zowel de productie en afzet van nieuwbouw, als in de prijsontwikkeling in de nieuwbouw en bestaande markt. De crisis vertaalde zich vooral in lagere V.O.N.-prijzen, waarbij de uitgangspunten van het grondprijzenbeleid veelal overeind konden blijven. Niettemin steekt de woningmarkt in stad Groningen relatief gezien nog positief af bij zowel het landelijk als het regionale beeld. Het aanscherpen van de regels voor het verstrekken van kredieten en hypotheken enerzijds en onzekerheid over het behoud van inkomen en werkgelegenheid anderzijds, hebben veel invloed op de woningmarkt. Positief is dat de (hypotheek)rentestand laag is. Inmiddels zijn er sinds eind 2013 steeds sterker wordende tekenen van herstel van de woningmarkt.

Rond de woningcorporaties, die altijd een flink aandeel hadden in de woningproductie in de stad, is het de afgelopen jaren zeer onrustig geweest. Het Woonakkoord, waarin uiteindelijk de afspraken tussen het rijk en de sector zijn vastgelegd, heeft grote financiële gevolgen die de ontwikkelingsmogelijkheden van de corporaties flink beperken.

In hoofdstuk 3 wordt verder op de ontwikkelingen in de woningmarkt en de gevolgen voor het grondprijsbeleid ingegaan.

Zakelijk vastgoed
Ook op de zakelijke vastgoedmarkt heeft de economische crisis grote impact gehad. In de kantorenmarkt is de leegstand toegenomen, is de nieuwbouw bijna tot nul gereduceerd en zijn de huurprijzen gedaald. Niet alleen als gevolg van bezuinigingen, maar ook het zogenaamde nieuwe werken en reorganisaties en concentraties in de dienstverlening zijn daar oorzaak van. Het aantal m²'s per formatieplaats laat een dalende trend zien.

CONCEPT 23.09.2014

In de bedrijvenmarkt is voorzichtigheid eveneens troef. Veel bedrijven zijn vooral bezig om de crisis te overleven en hebben investeringen en verhuisplannen telkens uitgesteld. De huurprijzen zijn ook hier gedaald. Inmiddels zijn er de eerste tekenen van economisch herstel en ook de belangstelling voor de bedrijventerreinen lijkt weer enigszins in de lift te zitten. In de hoofdstukken 4, 5 en 6 wordt ingegaan op respectievelijk de kantoren-, bedrijven- en detailhandelsmarkt.

Financiering/erfpacht
De financiering van vastgoedprojecten is de afgelopen jaren een belangrijk vraagstuk geworden. Banken hebben de regels voor het verstrekken van leningen, kredieten en hypotheken aangescherpt, waardoor het zowel voor particulieren als ondernemers lastiger is geworden om de financiering van een woning of bedrijfspand rond te krijgen.
Dit leidt er ten aanzien van de gronduitgifte toe, dat er hernieuwde belangstelling ontstaat voor de uitgifte van grond in erfpacht. Met dit uitgifte-instrument wordt de eerste financieringsbehoefte bij investeringen immers flink verlaagd. Dit kan er toe bijdragen dat plannen eerder haalbaar worden. Zeker ook op de bedrijventerreinen kan dit instrument interessant zijn voor potentiële afnemers.

2.5 Uitgangspunten
Met uitzondering van enkele specifiek benoemde gronduitgiften, wordt er voor alle in deze nota genoemde grondprijsniveaus van uitgegaan dat:
- de grond in bouwrijpe staat wordt geleverd;
- de grond milieukundig geschikt is voor de beoogde bestemming;
- alle genoemde grondprijzen geldig zijn vanaf de vaststelling van de nota en exclusief BTW zijn;
- de genoemde grondprijzen geschoond zijn van subsidies/bijdragen en premies;

Het komt in de praktijk voor, dat er wordt afgeweken van één of meer bovenstaande uitgangspunten. Indien bijvoorbeeld in een andere dan bouwrijpe staat wordt geleverd, kan dit ook van invloed zijn op de grondprijs. In die gevallen zal er sprake zijn van maatwerk.

2.6 Valutadatum en rente
In overeenkomsten inzake gronduitgiftes wordt veelal een valutadatum opgenomen. Vanaf deze valutadatum is de koper bij latere afname, tenzij de oorzaak daarvan bij de gemeente ligt, betaling van de wettelijke rente verschuldigd tot het moment van betaling. Voor transacties met niet particuliere afnemers geldt de wettelijke rente voor handelstransacties.

2.7 Minimum Transactieprijs
De uitgifte van tuingrond of andere kleine percelen, zoals bijvoorbeeld voor nutsvoorzieningen, is voor de gemeente zeer bewerkelijk. Er dient telkens onderzoek te worden gedaan naar belemmeringen als kabels en leidingen, de bestemming, de onderhoudsconsequenties en soms naar de milieukundige staat van de bodem. Daarnaast dienen overeenkomsten te worden opgesteld en begeleid, akten te worden gecontroleerd alsmede besluitvormingstrajecten te worden doorlopen. Dit betekent, dat vooral voor de kleine uitgiftes de kosten aanzienlijk hoger zijn dan de opbrengsten. Dit heeft er toe geleid dat reeds bij eerdere nota's een minimumtarief van € 1.000,- per transactie is ingesteld. Dit minimumtarief blijft gehandhaafd.

CONCEPT 23.09.2014

2.8 Tijdelijkheid en verhuur van grond.
Zowel de economische crisis als maatschappelijke ontwikkelingen, brengen met zich mee dat de vraag naar tijdelijk gebruik van grond toeneemt. Soms zijn er mogelijkheden om aan nog braakliggende bouwterreinen, die in afwachting zijn van definitieve invulling, tijdelijke invulling te geven. Dit tijdelijke gebruik kan variëren in tijdsduur, waarbij de initiatiefnemer zelf verantwoordelijk is voor het verkrijgen van eventueel benodigde vergunningen en eventueel te plegen aanvullende investeringen.

Uitgangspunt bij tijdelijkheid is verhuur, waarbij de huurprijs in beginsel zal worden gerelateerd aan de grondwaarde, die in geval van verkoop op deze grond van toepassing zou zijn geweest. De huurprijs per jaar komt tot stand door de grondwaarde te vermenigvuldigen met een percentage van 5 tot 10%. Het percentage is binnen deze bandbreedte afhankelijk van de locatie, de functie, de risico's en de omstandigheden. Niettemin vereist tijdelijkheid ook vaak maatwerk en dat zal waar nodig vanwege specifieke omstandigheden ook worden toegepast.

CONCEPT 23.09.2014

Hoofdstuk 3.

Woningbouw

3.1 Invloedfactoren woningmarkt
De woningmarkt heeft de afgelopen jaren in een neerwaartse spiraal gezeten. Door een aantal maatregelen van onder andere het kabinet, lijkt er een stabilisatie van de woningmarkt plaats te vinden. Het aantal verkochte woningen is weer stijgende en dat geldt voor het eerst sinds jaren ook weer voor de gemiddelde huizenprijs.

Op 13 februari 2013 sloot het kabinet met enkele oppositiepartijen het Woonakkoord. Dit akkoord bevat een pakket aan maatregelen dat de bouwsector en de doorstroming op de woningmarkt moet stimuleren. Het functioneren van de woningmarkt is ook van invloed op het grondprijsbeleid. In deze eerste paragraaf worden daarom kort een aantal relevante maatregelen en trends benoemd.

Consumentenvertrouwen
Het CBS peilt maandelijks een aantal stemmingsindicatoren in het kader van het Consumenten Conjunctuur Onderzoek (CCO). Sinds begin 2013 is er in grote lijn sprake van een toenemend vertrouwen. Uit de statistieken over het consumentenvertrouwen, blijkt dat de animo tot koop van een woning weer voorzichtig toeneemt.

Hypotheekrentestand
De hypotheekrente is van directe invloed op het functioneren van de woningmarkt. Sinds het 1e kwartaal 2012 daalde de rente licht. In 2013 en 2014 daalde de hypotheekrente verder. Op 1 september 2014 bedroeg de rente voor een 10-jarige hypotheek met NHG 3,5%. De lage rente en de gedaalde prijzen maken het kopen van een woning momenteel aantrekkelijk.

Gedragscode banken
Om consumenten te beschermen tegen een te hoge hypotheek, is de Gedragscode hypothecaire financieringen ontwikkeld.

In 2013 zijn een aantal wijzigingen in deze Gedragscode van kracht geworden. De eerste wijziging is dat een starter geen aflossingsvrije hypotheek meer af mag sluiten om in aanmerking te komen voor hypotheekrenteaftrek. Ook een uitbreiding op een bestaande hypotheek mag niet langer aflossingsvrij zijn. Huiseigenaren moeten in 30 jaar hun hypotheek aflossen met een lineaire hypotheek of met een annuïteitenhypotheek.

Een andere wijziging gaat over de maximale hypotheeklening. Tot 2012 mocht een bedrag ter hoogte van 106 procent van de waarde van een huis geleend worden. Met de extra 6 procent werden dan bijvoorbeeld de extra kosten betaald die bij het afsluiten van een hypotheek horen. In 2013 mocht nog maar 105 procent worden geleend, in 2014 gaat het om 104 procent. Zo gaat er elk jaar een procent vanaf, tot in 2018 alleen de waarde van de woning in de hypotheek geleend kan worden. Dit betekent dat kopers in toenemende mate eigen geld zullen moeten inbrengen.

CONCEPT 23.09.2014

Nationale Hypotheekgarantie (NHG)
Het maximale bedrag waarvoor een lening met NHG kan worden afgesloten bedraagt per 1 juli 2014 € 265.000,-. Dit bedrag wordt stapsgewijs – steeds per 1 juli – verlaagd naar € 245.000,- (2015) en € 225.000,- (2016). Daarna is het uitgangspunt de NHG te koppelen aan de gemiddelde woningprijs.

Om te bevorderen dat huiseigenaren hun restschulden (verkoopopbrengst is lager dan eigenwoningschuld) kunnen meefinancieren, wil het kabinet dat het voor bestaande leningen met NHG mogelijk wordt om in specifieke gevallen en onder strikte voorwaarden de restschulden mee te financieren. Het wordt nader onderzocht in welke specifieke gevallen van deze regeling gebruik mag worden gemaakt.

Startersleningen
De bijdrage van het Rijk aan startersleningen werd in 2013 verhoogd van € 20 miljoen naar € 50 miljoen. Daarmee konden landelijk circa 11.000 startersleningen worden verstrekt. Het Rijk neemt 50% van elke starterslening, die een gemeente verstrekt, voor haar rekening. In 2013 zijn circa 60 leningen verstrekt en ook 2014 komt ongeveer op dit aantal uit. Deze regeling is in 2014 nog steeds van kracht. Of in 2015 ook nog startersleningen worden verstrekt is onzeker, evenals de rijksbijdrage.

Huursector
Maatregelen uit woonakkoord:
Het kabinet vraagt ook in 2014 een financiële bijdrage van verhuurders voor het verminderen van de nationale schuld. Dit heet de verhuurdersheffing. De verhuurdersheffing maakt deel uit van de maatregelen in het Woonakkoord. Verhuurders die meer dan 10 sociale huurwoningen verhuren, betalen een heffing over de waarde van de huurwoningen. Het gaat hierbij om zelfstandige huurwoningen waarvan de huur niet hoger is dan € 699,48 per maand (prijspeil 2014).

De verhuurdersheffing kost woningcorporaties en particuliere verhuurders in de sociale sector in 2014 ruim 1,1 miljard euro. Dat bedrag loopt op tot 1,7 miljard euro in 2017. Corporaties zullen minder kunnen investeren. De bedrijfskosten worden verlaagd en de huren verhoogd.

De overheid wil 'scheefwonen' tegengaan. De term 'scheefwonen' wordt gebruikt voor huurders met een relatief hoog inkomen die in een sociale huurwoning wonen. Sociale huurwoningen hebben meestal een huurprijs die onder de marktprijs ligt en zijn vooral bedoeld voor mensen met een lager inkomen, zodat ook zij betaalbaar kunnen wonen. Ook scheefwoners profiteren van een relatief lagere huur, terwijl daar op basis van hun inkomen geen noodzaak (meer) voor zou bestaan. De, bij de verhuurdersheffing behorende mogelijkheden voor een ruimer huurbeleid, maakt dat corporaties ruimte krijgen voor extra huurverhoging. Onderdeel daarvan is huurverhoging bij huishoudens met een jaarinkomen hoger dan €43.000,-. Overigens is "scheefwonen" in Groningen geen majeur probleem.

Van de bepaling van de maximale huur op basis van de WOZ-waarde wordt vooralsnog afgezien. Het woning-waarderingsstelsel zal worden herzien.

CONCEPT 23.09.2014

Novelle van minister Blok:
Minister Blok heeft op 11 februari 2014 een wijziging (novelle) op het wetsvoorstel Herziening Woningwet gepubliceerd. De novelle stelt kaders voor de activiteiten van woningcorporaties en de financiering daarvan, het externe toezicht op de corporaties en de rol van de gemeenten. De novelle ligt nu voor advies bij de Raad van State. Naar verwachting stuurt de minister de novelle voor de zomer naar de Tweede Kamer.

Eén van de meest ingrijpende maatregelen is het inperken van de taak van corporaties zoals het slechts bedienen van één doelgroep met een inkomen tot € 34.229,- (2014). Corporaties mogen straks ook alleen nog voor deze doelgroep nieuwe sociale huurwoningen of maatschappelijk vastgoed bouwen. Daarnaast krijgen gemeenten, als het aan Blok ligt, een sterkere rol in het toezicht houden op corporaties."
Voor Groningen heeft deze inperking van taken forse gevolgen, omdat de corporaties de afgelopen jaren meer dan 70% van de nieuwbouw in onze stad hebben gerealiseerd. In de nieuw op te stellen woonvisie, en daarmee gepaard gaande prestatieafspraken, zal in beeld worden gebracht hoe er met deze gewijzigde koers wordt omgegaan.

Verder staan er maatregelen op stapel voor het commerciële bezit, duurdere huur- en koopwoningen. Deze moet de corporatie verkopen en onderbrengen in een aparte BV, waarbij er alleen een financiële relatie met de BV mag zijn. Tot slot zijn er plannen een grens te stellen aan de woningwaardering van een huurwoning met 142 punten. Dit betekent concreet maximaal € 680,- huur en een woninggrootte van circa 75 m2.

Belastingen
Vanaf 1 oktober 2012 is het btw-tarief verhoogd van 19% naar 21%. Deze btw-verhoging is direct van invloed op de (residuele) grondwaarde.

Het tarief van de overdrachtsbelasting is per 15 juni 2011 voor woningen verlaagd van 6% naar 2%. Het kabinet wil hiermee een impuls aan de woningmarkt geven. Het verlaagde tarief is niet van toepassing voor bedrijfspanden.

Bouwsector
Om investeringen in de bouw te stimuleren zijn in 2013 een aantal maatregelen genomen. Het btw-tarief voor verbouw en renovatie is van 21% naar 6% gegaan. Dit tarief geldt vanaf 1 maart 2013 en is in 2014 verlengd tot 1 juli 2015. Op 1 december 2013 is het Nationaal Energiebesparingsfonds van start gegaan. Particuliere woningeigenaren kunnen hiermee energiebesparende maatregelen tegen gunstige voorwaarden laten financieren.

3.2 Ontwikkeling verkoop nieuwbouwwoningen
Na een aantal moeizame jaren trekt de vraag naar nieuwbouw iets aan. In de door de NVM uitgegeven brochure Vastgoedmarkt in beeld, blijkt dat de woningmarkt in het voorjaar van 2013 is gekanteld. Vanaf dat moment worden elke week meer woningen verkocht dan op basis van de trend van voorgaande jaren zou mogen worden verwacht.

De verkoopcijfers van nieuwe projecten worden elk kwartaal opgesteld. Het totaal van de verkochte en in optie genomen nieuwbouwwoningen stond het laatste kwartaal van 2013 regionaal op het hoogste niveau sinds de twee jaar daarvoor. Die stijgende lijn heeft zich in 2014 voortgezet.

CONCEPT 23.09.2014

De verkochte nieuwbouwwoningen bevonden zich vooral in het goedkopere segment. In 2014 wordt een toenemende vraag geconstateerd naar ruimere ééngezinswoningen. Deze vraag komt met name van woningeigenaren van starterswoningen die willen doorstromen naar een ruimere woning.

3.3 Prijsontwikkeling in Groningen
Woningprijzen
De afgelopen 5 jaar laat een forse daling van de woningprijzen zien. Als de stad Groningen wordt vergeleken met het landelijke gemiddelde, dan blijken de prijzen in Groningen echter minder hard te zijn gedaald. In geheel Nederland bedraagt de gemiddelde woningprijsdaling over de periode 2008 tot en met het 2013 (gecorrigeerd met inflatie) 23,2%. De gemiddelde prijsdaling in Groningen over deze periode bedroeg 15,9%. Van alle grote gemeenten in Nederland met meer dan 100.000 inwoners heeft Groningen het beste gepresteerd.
De gemiddelde woningprijs daalde in 2013 nog steeds, echter de snelheid van de daling nam steeds verder af. Vanaf het vierde kwartaal van 2013 tot medio 2014 blijkt er sprake van een lichte stijging van de prijzen ten opzichte van het derde kwartaal 2013. Om van een opgaande trend te spreken zijn een aantal opeenvolgende kwartalen met een positieve prijsontwikkeling nodig.

Bouwkosten
De bouwkosten zijn in de periode vanaf 2010 tot en met juli 2014 licht gedaald. Een stijging van de bouwkosten is op korte termijn niet te verwachten gelet op de schaarsheid van opdrachten en de scherpe biedingen op opdrachten om een werk binnen te halen.

3.4 Handhaven van de grondprijzen
In het actuele grondprijzenbeleid zijn de ondergrenzen aangegeven van de te hanteren grondkosten per woningbouwcategorie. In de afgelopen jaren is gebleken dat deze ondergrenzen nog prima werken. We zien wel een daling van de VON-prijzen en een groter aandeel van verkochte goedkopere woningen. Een aanpassing van het grondprijsbeleid is echter niet nodig, omdat deze woningen in de grondkostentabel in een goedkopere categorie vallen, waardoor een lagere ondergrens gehanteerd wordt. Weliswaar zien wij de afgelopen jaren een daling van de grondopbrengsten, maar vanwege de diverse prijscategorieën bevinden de opbrengsten zich nog steeds boven de minimumgrenzen die genoemd zijn in het grondprijsbeleid en is een verlaging derhalve niet noodzakelijk.
De systematiek van ondergrenzen geeft ook mogelijkheden om te anticiperen op economische ontwikkelingen en het leveren van maatwerk. Juist in de huidige markt blijkt het noodzakelijk om flexibel met de grondprijzen te kunnen omgaan en afspraken op maat te kunnen maken. Het leveren van maatwerk heeft onder meer te maken met de specifieke omstandigheden en eigenschappen van een locatie. Per overeenkomst wordt de prijs van de betreffende percelen grond vastgesteld.

Over het algemeen is er geen aanleiding om de ondergrenzen aan te passen. In paragraaf 3.5 worden de gehanteerde grondprijzen per categorie aangegeven.

CONCEPT 23.09.2014

3.5 Grondprijzen per categorie

3.5.1 Projectmatige woningbouw in de sociale huur sector

Beleid

Het kabinet wil er voor zorgen dat er meer sociale huurwoningen beschikbaar komen voor lagere inkomensgroepen. Vanaf 1 juli 2013 gelden er hogere percentages voor maximale huurverhoging voor de hogere inkomens en middeninkomens. Het kabinet wil hiermee de doorstroming van hogere inkomensgroepen stimuleren en het scheefhuren tegengaan.

De maximale jaarlijkse huurverhoging was in de jaren 2007-2012 gelijk aan de inflatie. Sinds 1 juli 2013 is het percentage van de maximale huurverhoging gekoppeld aan het huishoudinkomen. De huren mogen maximaal stijgen met een percentage dat is samengesteld uit het inflatiepercentage (2,5%) plus een percentage dat afhankelijk is van het inkomen. Dit leidt tot de volgende maximale huurverhoging per inkomensgroep (2013-2014):

- inkomen tot € 34.085,- maximale huurverhoging 4%
- voor middeninkomens : maximale huurverhoging 4,5%
- voor hogere inkomens : maximale huurverhoging 6,5%

Grondprijs

In de vorige nota grondprijzenbeleid is per 1 januari 2010 een grondprijs vastgesteld van € 13.500,-- excl. btw, voor zowel grondgebonden woningen als appartementen. De kostprijs voor de gemeente van een bouwrijpe kavel ligt ver boven de gehanteerde grondprijs.

De grondprijs voor sociale huurwoningen per 1 januari 2010 wordt in deze nota alleen aangepast aan de inflatie. Voor de periode januari 2010 tot en met december 2013 betekent dit een verhoging van 9,2%. De nieuwe grondprijs bedraagt naar beneden afgerond € 14.500,- excl. btw. De nieuwe grondprijs loopt in de pas met de gehanteerde prijzen door andere gemeenten. Bij de exploitatie van een sociale huurwoning nemen we in acht, dat de woning degelijk wordt gebouwd en goed wordt onderhouden en daardoor een langere levensduur heeft dan waarmee in een traditioneel exploitatiemodel rekening wordt gehouden. Met andere woorden: de woning heeft een restwaarde na afloop van de normale exploitatietermijn. Die restwaarde rechtvaardigt mede de bescheiden uitgifteprijsstijging.

Nabetalingsregeling bij verkoop

Wanneer sociale huurwoningen binnen 10 jaar worden verkocht is een nabetalingsregeling ten aanzien van de grondkosten van toepassing. Deze wordt opgenomen in koopovereenkomsten met woningcorporaties. De uitvoering van de regeling is gekoppeld aan de afspraak dat er gemeentelijke toestemming noodzakelijk is om tot verkoop van sociale huurwoningen te mogen overgaan. Wordt een sociale huurwoning verkocht dan is het redelijk dat ook de gemeente nog een gedeelte van de grondkosten ontvangt, omdat de verkoop van een woning een hogere grondwaarde oplevert dan de sociale huur grondprijs die de corporatie eerder aan de gemeente heeft betaald. In het algemeen kan gesteld worden dat een sociale huurwoning niet marktconform kan worden ontwikkeld en dat de corporaties het onrendabele deel van de investering voor hun rekening nemen. Daarom wordt gekozen voor een beperkte nabetalingsperiode van 10 jaar.

Het bedrag dat per 1 januari 2014 dient te worden nabetaald bedraagt € 8.000,--, welk bedrag voor een periode van 5 jaar vanaf de grondafname van toepassing is. Van het 6e tot en met het 10e jaar neemt dit bedrag jaarlijks met € 1.600,-- af.

CONCEPT 23.09.2014

Na 10 jaar is nog wel toestemming vereist, maar vervalt de nabetalingsregeling. Het bedrag van € 8.000,-- is gebaseerd op het verschil in grondprijs tussen een sociale huurwoning en de ondergrens van de grondprijs voor een vergelijkbare rijwoning in de goedkopere koopsector.

3.5.2. Projectmatige woningbouw in de marktsector (huur en koop)
Projectmatige koop
Sinds het begin van de crisis op de woningmarkt is maatwerk van de grondprijsbepaling bij nieuwe gronduitgiftes steeds belangrijker geworden. De grondprijzen worden middels de residuele grondprijsmethode bepaald (zie par. 2.2).

Omdat de grondprijzen per project worden overeengekomen, betekent dit dat de grondprijzen per locatie kunnen verschillen. Met name de verschillen in marktwaarde tussen de verschillende locaties zijn hiervan de oorzaak. Ten aanzien van de bouw- en bijkomende kosten zijn er per locatie voor eenzelfde woning onder dezelfde omstandigheden immers weinig of geen verschillen.

Vrije sector huur
Huidige praktijk
De omstandigheden voor nieuwbouw in de huidige koopwoningmarkt zijn nog niet ideaal. De afzet verloopt traag en het aantal gebouwde woningen is nog altijd laag. Er blijkt een groeiende vraag te zijn naar markthuurwoningen. Voor toekomstige nieuwbouw blijkt inmiddels dat door marktpartijen steeds meer wordt ingezet om een deel van de bouwopgave in de markthuur te realiseren. De grondprijs voor markthuurwoningen wordt in beginsel op dezelfde wijze bepaald als de grondprijs voor een koopwoning. Dit betekent dat voor woningen die in de vrije huursector worden ontwikkeld, geen korting wordt gegeven op de grondkosten, omdat in de praktijk vrijwel altijd sprake is van "uitponding" na de huurexploitatiefase tegen marktconforme waarden.

Voor huurwoningen wordt daarom een (fictieve) v.o.n.-prijs ingeschat waartegen de woning verkocht kan worden. De residuele grondwaarde wordt op basis van die (fictieve) v.o.n.-prijs bepaald.

Mogelijk alternatief op de huidige praktijk
In de praktijk blijkt echter dat de grondprijsonderhandelingen geregeld een struikelpunt vormen. Dit heeft vooral te maken met het hanteren van verschillende waardebepalings-systematieken door de gemeente en de belegger. Zoals gezegd is het uitgangspunt van de gemeente bij een residuele waardebepaling de waarde van de woning bij verkoop (v.o.n.-prijs). De belegger gaat uit van de beleggingswaarde van een woning. Deze waarde wordt bepaald door de jaarhuur te kapitaliseren met het gewenste rendement.
De beleggingswaarde en de verkoopprijs v.o.n. van een woning kunnen flink van elkaar verschillen. Het toepassen van de beleggingswaarde kan forse gevolgen hebben voor de grondwaarde.

Omdat de markthuurwoningen na een exploitatieperiode door de belegger kunnen worden uitgepond (verkocht), rechtvaardigt dit een hogere grondwaarde. Deze hogere grondwaarde wordt op dat moment ook door de belegger verzilverd. Er zijn beleggers die het, voor hen, onrendabele deel van de investering bij aanvang van de exploitatie direct afboeken.
Voor beleggers die deze onrendabele top niet direct willen afboeken betekent een hogere grondwaarde een lager rendement op de investering. Als hierdoor het gewenste rendement niet behaald kan worden, wordt van de ontwikkeling afgezien.

CONCEPT 23.09.2014

Om toch tot ontwikkeling te komen kan, onder voorwaarden, medewerking worden verleend aan een alternatieve afspraak. Er wordt dan een grondwaarde gehanteerd die is gebaseerd op de beleggingswaarde van de woning. Voorwaarde hierbij is dat deze grondwaarde boven de kostprijs van de grond ligt en past binnen de opbrengstenraming van de grondexploitatie. Contractueel wordt vastgelegd dat er, op het moment van uitponding van de woningen door de belegger, een nabetalingsregeling van toepassing is.

Nabetalingsregeling
Deze nabetaling wordt als volgt vormgegeven. Basis voor de berekening is de residuele grondwaarde die bij aanvang in geval verkoop betaald had moeten worden. Deze grondwaarde wordt uitgedrukt in een percentage van de v.o.n.-prijs bij aanvang (de grondquote). De belegger betaalt bij de uitgifte van de grond echter de lagere grondwaarde gebaseerd op de beleggingswaarde. Op het moment dat de woningen worden uitgepond, zal de genoemde grondquote op de verkoopprijs van de woningen op dat moment worden losgelaten. Van de uit de grondquote voortvloeiende grondwaarde zal het bedrag dat reeds bij uitgifte voor de grond is betaald, worden afgetrokken. Het saldo zal door de belegger alsnog aan de gemeente voldaan moeten worden. Deze nabetalingsafspraak wordt in de verkoopovereenkomst, waarbij de gemeente de grond aan de belegger verkoopt, opgenomen. Op deze wijze kan de belegger het benodigde rendement realiseren en ontvangt de gemeente, weliswaar pas op langere termijn, de reële grondkosten.
Deze nabetalingsregeling verschilt met de nabetalingsregeling bij sociale huur. Omdat de markthuurwoningen marktconform worden ontwikkeld, dient er bij verkoop een nabetaling plaats te vinden ongeacht de termijn waarbinnen deze woning wordt verkocht.

Het inzetten van het erfpachtinstrument kan als alternatief ook worden overwogen. Ervaringen leren echter dat de meeste beleggers hier geen voorkeur aan geven.

Grondprijzentabel
In onderstaande tabel is per woningtype en per prijsklasse de minimale grondprijs aangegeven die realiseerbaar wordt geacht. Op de betere locaties kunnen dus hogere bedragen worden gerealiseerd

Minimale grondprijzen (gebaseerd op koop)

v.o.n.-prijs (vrij op naam)		appartement	rijwoning	half-vrijstaand	vrijstaand
van € 100.000,-	tot € 130.000,-	€ 15.000,-	€ 15.000,-	n.v.t.	n.v.t.
van € 130.000,-	tot € 160.000,-	€ 22.400,-	€ 22.400,-	n.v.t.	n.v.t.
van € 160.000,-	tot € 200.000,-	€ 25.600,-	€ 28.300,-	n.v.t.	n.v.t.
van € 200.000,-	tot € 250.000,-	€ 30.900,-	€ 33.600,-	€ 39.500,-	n.v.t.
van € 250.000,-	tot € 300.000,-	€ 36.700,-	€ 39.400,-	€ 48.000,-	€ 56.500,-
vanaf € 300.000,-		€ 45.200,-	€ 50.500,-	€ 59.000,-	€ 67.500,-

Bij de in bovenstaande tabel genoemde minimale grondprijzen wordt uitgegaan van kavelgroottes voor rijwoningen vanaf ongeveer 130 m², voor half vrijstaande en vrijstaande woningen ligt de ondergrens in een stedelijke dichtheid op ongeveer 225 m².

CONCEPT 23.09.2014

Kwaliteit
In overeenstemming met het in paragraaf 2.2. reeds genoemde Convenant Gemeentelijk Grondprijsbeleid, wordt onder de hiervoor genoemde v.o.n.-prijzen verstaan de verkoopprijs van een *complete woning*, exclusief eventueel meerwerk, maar wel inclusief BTW, rentekosten, ontwikkelingskosten, winst en risico en overdrachtskosten.

Een *complete woning*, is een woning met een kwalitatief hoogwaardig casco en een aan de v.o.n-prijs gerelateerd normaal niveau van het inbouwpakket, waaronder een keuken en een badkamer, en die voldoet aan de hedendaagse eisen en voorschriften, en die voldoet aan het Groninger Woonkwaliteit.

3.5.3 Vrije kavels
De woningbouwcrisis markeert een overgang van een oude naar een nieuwe realiteit. Jarenlang was de woningmarkt sterk aanbod gedreven. De huidige crisis leidt tot een verschuiving op de woningmarkt van aanbodgericht naar vraaggericht.

Kopers kunnen hun woonwensen optimaal realiseren op een vrije kavel. De belangstelling voor vrije kavels is nog altijd groot. In de traditionele uitleggebieden zoals de Held, Gravenburg, Ruskenveen en het Reitdiep is vooral voorzien in deze vraag. De laatste kaveluitgifte in het Reitdiep dateert alweer van enkele jaren geleden. De laatste jaren zijn weinig kavels voor particuliere bouw aangeboden.
Momenteel worden er alleen kavels aangeboden in Meerstad en enkele kavels aan de Kuifeend (Piccardthof). In beide plannen worden kavels in het duurdere segment aangeboden.

Met de ontwikkeling van Reitdiep 3 en 4 hopen we op korte termijn weer een aantal vrije sector kavels voor vrijstaande en half-vrijstaande woningen te kunnen aanbieden. Daarnaast wordt ook nagedacht over andere vormen van particulier opdrachtgeverschap. In binnenstedelijk gebied kan bijvoorbeeld ook gedacht worden aan kaveluitgifte ten behoeve van rijwoningen. Naast de individuele vrije kavels zijn er de laatste jaren ook meerdere projecten in collectief particulier opdrachtgeverschap gerealiseerd.

Bij de uitgifte van vrije sector bouwkavels wordt gewerkt met vaste m²-prijzen of kavelprijzen. Per locatie wordt de prijs vastgesteld, waarbij factoren als ligging, oppervlakte, kwaliteit van de omgeving en de marktsituatie van het stadsdeel een rol spelen. De prijzen worden zodanig vastgesteld, dat redelijkerwijs een woning kan worden gebouwd waarvan de stichtingskosten en de marktwaarde in balans zijn.

Hieronder staan de m²-prijzen weergegeven voor de kavels die momenteel in verkoop zijn.

Locatie	Woningtype	m²-prijs excl. btw
Kuifeend (Piccardthof)	vrijstaand (1.300 - 1.500 m²)	€ 250,- per m²
Reitdiep (vanaf 2015)	vrijstaand en 2/1 kap	nader vast te stellen

3.5.4 Jongeren- en studentenhuisvesting
Het aanbod aan jongerenhuisvesting is de afgelopen jaren onvoldoende gebleken om druk op bestaande stadswijken te verlichten. Het aantal studenten nam explosief toe, maar het aantal speciale jongerenwoningen niet in die mate. De gemeente heeft zichzelf de ambitie gesteld (Bouw*Jong)* om de komende jaren 4.500 studentenwoningen te realiseren. Het gaat hierbij vooral om een kwalitatieve behoefte.

CONCEPT 23.09.2014

Deze kwalitatieve behoefte vertaalt zich met name in zelfstandige eenheden van ca. 28 m² bvo, flexibel (mogelijkheden om op termijn samen te voegen) en duurzaam.
De woningcorporaties hebben de laatste jaren veel studentenwoningen gerealiseerd, maar ook plaatselijke, vaak particuliere beleggers, begeven zich steeds meer op de markt van de jongerenhuisvesting.

Van belang is dat personen onder de 23 jaar alleen huurwoningen mogen aannemen met een maandelijkse huur tot maximaal € 389,05 (in 2014) om het recht op huursubsidie te behouden.

Voor alle jongerenwoningen (zelfstandig en onzelfstandig) die verhuurd worden onder het huurpuntenstelsel geldt dat de grondprijzen residueel worden vastgesteld via maatwerk, waarbij tenminste een minimale grondprijs geldt van € 220,- per m² gbo.

3.6 Convenant Wijkvernieuwing en Nieuw Lokaal Akkoord 2.0+.
In het Convenant Wijkvernieuwing en in het daarop volgende Nieuw Lokaal Akkoord zijn met de betrokken woningcorporaties afspraken gemaakt over de financiering van de wijkvernieuwing. Voor zover in voorgaande of volgende paragrafen van dit hoofdstuk mocht zijn afgeweken van de afspraken die in het Convenant Wijkvernieuwing of het Nieuw Lokaal Akkoord+ zijn/worden gemaakt, zullen die afspraken uiteraard worden gerespecteerd en dus prevaleren boven deze nota (zie ook par. 2.2).

3.7 Parkeren
In paragraaf 2.3. is reeds aangegeven hoe met de grondprijs ten aanzien van gebouwde parkeervoorziening wordt omgegaan. Mits stedenbouwkundig toegestaan, is de realisatie van een opstelplaats of individuele bovengrondse carport of garage op eigen erf doorgaans geen probleem. De kosten zijn in die gevallen eenvoudig via de v.o.n.-prijs terug te verdienen.

(Gebruikte bronnen in hoofdstuk 3: Vastgoedrapport Groningen-Assen 2013, Groninger Bouw- en Woningmarktbericht, woningmarktonderzoek Groningen, Kwartaalrapportages regio Groningen-Assen, cijfers CBS)

CONCEPT 23.09.2014

Hoofdstuk 4.

Kantoren

4.1 Landelijke ontwikkelingen
De landelijke situatie op de kantorenmarkt is in 2013 verder verslechterd. De vraag naar kantoorruimte ligt al enkele jaren op een structureel laag niveau. Het aantal transacties daalde opnieuw. In 2013 stond gemiddeld 15,7% van de Nederlandse kantorenvoorraad leeg. Het opnameniveau is ten opzichte van een jaar geleden met 11% gedaald.

Er komt steeds meer vraag naar flexibele, kleinere kantoorruimtes en flexibele kortlopende huurcontracten. Dit heeft onder andere te maken met de economische crisis. Bedrijven hebben minder personeel, spelen in op het nieuwe werken en willen efficiënter met de vierkante meters omgaan om kosten te besparen. Hierdoor stijgt het aanbod van grote oude en inflexibele panden en is er nog steeds vraag naar nieuwbouwlocaties.

De meeste transacties in Nederland vinden plaats in de grootteklasse van 500 tot 1.000 m². De huurprijzen zijn verder gedaald van € 140,- per m² in 2012 naar gemiddeld € 133,- per m² in 2013.

4.2 Ontwikkelingen in Groningen
Op de Groningse kantorenmarkt zijn er ook problemen. In verhouding met de nationale trend gaat het in de stad iets beter.

Na jaren van groei is de totale kantorenvoorraad in Groningen in 2013 licht gekrompen met 1,0% tot een omvang van 1.099.190 m². De krimp van de voorraad vond met name plaats in de grootteklasse 5.000-10.000 m² en de kantoorruimtes kleiner dan 500 m². Alleen in de grootteklasse 500-1.000 m² en groter dan 10.000 m² was een groei van de voorraad te zien ten opzichte van het voorgaande jaar. In deze laatste categorie lag de oorzaak vooral in de oplevering van het nieuwe pand van DUO en de Belastingdienst op Kempkensberg.

De kantorenleegstand is het afgelopen jaar met ruim 15.000 m2 afgenomen tot een totaal van 116.937 m2. Dat is 10,6% van de totale kantoren- voorraad in de gemeente. Met afname van de leegstand is Groningen op de goede weg en gaat de stad in tegen de landelijke trend die het afgelopen jaar wederom een toename van de leegstand liet met een gemiddelde van 15,7%.De afname van de leegstand is ondermeer het gevolg van transformatie van kantoren. Zo is bijvoorbeeld aan de Hofstede de Grootkade het voormalige kantoor van de Belastingdienst door Nijestee getransformeerd naar studio's en appartementen.

De huurprijzen van kantoorruimtes in Groningen staan, net als in de rest van Nederland, onder druk. De gemiddelde gerealiseerde huurprijs daalde in 2013 naar ca. € 102,- per m²/jaar ten opzichte van € 108,- in 2012. De huurprijzen liggen daarmee in Groningen onder het landelijke gemiddelde (€ 133,- m²/jaar). Van belang is dat er de laatste jaren duidelijk een neergaande trend in de huurprijzen te zien is. De huurprijzen van kantoren in het Stationsgebied en op het Europapark zijn vrij stabiel en liggen beduidend boven het gemiddelde. Naar verwachting zullen de huurprijzen in 2014 ook nagenoeg gelijk blijven. Op de overige kantorenlocaties wordt een verdere daling van de huurprijzen verwacht.

CONCEPT 23.09.2014

4.3 Veranderende vraag
Er is een groeiende vraag naar flexibele, kleinschalige werklocaties, door het nieuwe werken en het toenemende aantal ZZP'ers. Rond de eeuwwisseling heeft het nieuwe werken zijn intrede gedaan en deze ontwikkeling zet door.
Veel bedrijven bieden flexibele werkplekken aan en werknemers krijgen de mogelijkheid om thuis of elders te werken. Er zijn steeds meer bedrijven in de regio die hierop inspelen. Door de toenemende mogelijkheden op het gebied van ICT en moderne managementconcepten (sturen op resultaat in plaats van aanwezigheid) zal het nieuwe werken naar verwachting een blijvend karakter hebben. Daardoor zijn minder werkplekken en vierkante meters nodig. Steeds belangrijker bij de (her)ontwikkeling van kantorenlocaties is het gebied/kantoor aantrekkelijk maken als ontmoetingsplek. De mate van flexibiliteit zal per bedrijf verschillen. Bestaande kantoorgebouwen dienen geschikt gemaakt te worden om aan deze vraag te voldoen, dit om verdere leegstand te voorkomen. Om de leegstand van kantoren tegen te gaan zijn er initiatieven voor tijdelijk gebruik.

4.4 Bestaand beleid
In de Structuurvisie kantoren 2010-2020 wordt het kantorenbeleid van de gemeente verwoord, met als doel een betere balans in de kantorenmarkt. Hierna de belangrijkste beleidspunten uit de Structuurvisie 2010-2020.

Temporiseer en verklein het aanbod

- Tot 2020 wordt geen nieuw kantoorareaal toegevoegd bovenop de huidige planvoorraad. Dit betekent het volgende:
  - Kantoorontwikkelingen horen thuis op OV-knooppunten, het stedelijk netwerk en in of nabij de binnenstad.
  - Voor nieuwe kantoorontwikkeling wordt uitgegaan van een kleinere schaalgrootte dan in het verleden. Eerder was er onderscheid in groter of kleiner dan 2.500m².
  - Het Europapark is en blijft dé nieuwbouwlocatie voor kantoren. De schaalgrootte wordt "afgetopt", omdat de meeste vraag in de categorie < 2.500m² valt.
  -
- Ruimte voor nieuwbouw blijft belangrijk maar wordt wel ingeperkt.
  - Nieuwbouw geeft een impuls aan de stedelijke vernieuwing, maar nieuwbouw verhoogt ook de druk op leegstand van bestaande locaties (de Groningse kantorenmarkt is een verplaatsingsmarkt). Daarom zal de ruimte voor nieuwbouw ingeperkt gaan worden.

- Daar waar mogelijk is het wenselijk onttrekkingen van kantoormeters uit het bestaand aanbod te halen.

- Regionale regie op kantorenlocaties.
  - Er wordt gestreefd om in regioverband te komen tot een regionale afstemming op kantorenlocaties. Dit in navolging van de bestaande afstemming op het gebied van bedrijventerreinen.

CONCEPT 23.09.2014

Aandacht voor bestaande locaties
Het Martini Trade Park en Corpus den Hoorn worden behouden als kantorenlocaties. Het zijn stadsrandlocaties uit de jaren '80 en '90 die goed bereikbaar zijn vanaf de A7 en A28. Beide gebieden hebben een redelijk goede concurrentiekracht, maar staan tegelijkertijd onder druk door nieuwbouwontwikkelingen als het Europapark. De levensduur van het Martini Trade Park en Corpus den Hoorn kan verlengd worden door revitalisering van deze gebieden.

4.5 Grondprijzen
Het Europapark is de nieuwbouwlocatie voor kantoren. Op Zernike kunnen zowel bedrijven als kantoren als combinaties van beide gerealiseerd worden. De grondprijs zal worden bepaald op basis van de verschillende functies. Voor een solitaire kantoorontwikkeling op Zernike staat de grondprijs in onderstaande tabel aangegeven. De locatie Zernike is daarnaast ook opgenomen in het hoofdstuk Bedrijventerreinen.

Voor de verschillende kantorenlocaties worden de grondprijzen, vanaf ondergrenzen, residueel bepaald. Zo wordt voorkomen dat de grondprijs onder druk komt te staan om excessieve bouwkosten te financieren en is er anderzijds ruimte om bij veranderende marktomstandigheden de prijzen aan te passen. Zoals in paragraaf 4.1 en 4.2 is omschreven heeft de kantorenmarkt het moeilijk. Dit is terug te vinden in dalende huurprijzen van het vastgoed en een stijging van het gewenste bruto aanvangsrendement. De reden hiervoor is dat investeringen in kantoorvastgoed risicovoller zijn dan voorheen. De kans op leegstand is groter, wat zich vertaald in hogere aanvangsrendementen. Omdat dit parameters zijn voor een residuele berekening zien we dat de grondprijzen enigszins onder druk staan. Het Europapark heeft hier nog niet zoveel hinder van, omdat deze locatie goed in de markt ligt maar voor de andere kantorenlocaties geldt dit in toenemende mate. De ondergrens van de grondprijzen is iets verlaagd om beter in te spelen op specifieke vraagstukken en om daar waar nodig maatwerk te kunnen leveren.

De grondprijzen voor kantorenlocaties worden uitgedrukt in een prijs per m² te realiseren bruto vloeroppervlak (conform NEN 2580). Per locatie zal de bijbehorende uitgeefbare kavel middels maatwerk worden vastgesteld. De parkeermogelijkheden en andere specifieke ruimte eisen/wensen spelen hierbij een rol. Voor onderstaande locaties, met bijbehorende grondprijzen, vindt de uitgifte door de gemeente plaats.

Kantorenlocaties in uitgifte

locatie	Uitgeefbaar volume	Grondprijs per m² bvo
Europapark		
- Locaties langs A7 en Boumaboulevard	20.000 m² bvo	vanaf € 225,-
- Binnengebied	45.000 m² bvo	vanaf € 200,-
- Stationsomgeving	20.000 m² bvo	vanaf € 225,-
- Helperpark	30.000 m² bvo	vanaf € 210,-
Zernike (solitaire kantoorontwikkeling)*	Aan nieuwe visie wordt gewerkt.	vanaf € 150,-

* de grondprijzen voor bedrijven op Zernike zijn in hoofdstuk 5 aangegeven

CONCEPT 23.09.2014

4.6 Parkeervoorzieningen
In toenemende mate is de realisering van parkeergelegenheid een onderwerp bij kantoorontwikkelingen. Daarbij valt een zekere spanning te constateren tussen de wens om een kwalitatief hoogwaardige en bouwkundige oplossing te realiseren (parkeerkelder/-etage) en de financiële haalbaarheid ervan.

Een gebouwde parkeervoorziening kan slechts minimaal budgettair neutraal worden gerealiseerd als de kostprijs van een dergelijke parkeerplaats kan worden gedekt uit de huuropbrengsten. Dit kan over het algemeen alleen bij grotere volumes, op kwalitatief goede locaties en met een goede bezettingsgraad.
Wel is het zo dat de markt in toenemende mate bereid is om te betalen voor goede parkeergelegenheid. Bovendien vereist de maatschappij in toenemende mate een efficiënt ruimtegebruik, hetgeen de acceptatie van de eis tot aanleg van dergelijke voorzieningen zal vergroten.

Op het Europapark wordt het zogenaamde gebiedsconcept parkeren gehanteerd. Het streven is erop gericht om zo weinig mogelijk parkeren op de eigen kavel te realiseren en zoveel mogelijk gebruik te maken van de bestaande gebouwde parkeervoorzieningen. Er hoeft zodoende minder geïnvesteerd te worden in (half) verdiepte parkeervoorzieningen. Mocht een ondernemer het parkeren op de eigen kavel willen realiseren, dan zullen de benodigde m² hiervoor aangekocht moeten worden van de gemeente. Daarnaast zal de gemeente afspraken maken om de gerealiseerde parkeerplaatsen aan te wenden voor mogelijk dubbelgebruik buiten de kantooruren.

In paragraaf 2.3 is aangegeven hoe met de parkeernormen en grondprijs ten aanzien van gebouwde parkeervoorzieningen wordt omgegaan. Bij kantoorontwikkelingen is het alleszins redelijk om in voorkomende gevallen ook de kosten en opbrengsten van maaiveld parkeren mee te nemen in de residuele berekening.

(Gebruikte broncijfers: Vastgoedrapport Groningen-Assen 2013, Marktanalyse DTZ 2014, Vastgoedmonitor gemeente Groningen 2014)

CONCEPT 23.09.2014

Hoofdstuk 5.

Bedrijventerreinen

5.1 Marktontwikkelingen
Groningen kent een groot aantal bedrijventerreinen en kantorenlocaties. Van oud tot nieuw, van binnenstedelijk tot locaties aan de rand van de stad. De afgelopen twintig jaar is het aanbod aan werklocaties in Groningen sterk gegroeid. De nota Ruimte voor Bedrijvigheid (1999) legde een ambitieniveau van uitgifte vast op 20 tot 30 ha per jaar. Gezien de economische groei, ruimtebehoefte en daadwerkelijke gronduitgifte was deze ambitie destijds gerechtvaardigd. Ook bij de totstandkoming van Terrein in Bedrijf in 2007 was er nog vrees voor een toekomstig tekort aan vooral gemengde bedrijventerreinen en de negatieve gevolgen daarvan voor de economische groei en daarmee de werkgelegenheid. Tegen deze achtergrond is de planontwikkeling van Eemspoort, Europapark, Westpoort en Roodehaan opgestart. Als gevolg van de crisis is inmiddels gebleken dat de gestelde ambitieniveaus niet meer haalbaar waren. De gemeente Groningen heeft een groot deel van de bestaande voorraad bedrijventerreinen aangepast. 100 ha is uit de voorraad geschrapt en voor nog eens 100 ha is de uitgifte uitgesteld en als passieve voorraad bestempeld. De overige kleine 100 ha is actief verkoopbaar en binnen de huidige grondexploitaties opgevoerd.

Met het bouwrijp beschikbaar komen van Westpoort, de uitbreiding van Eemspoort en Roodehaan is er een royaal aanbod. Op het bedrijvenpark Zernike Science Park is nog voldoende ruimte om bedrijven op het terrein van life sciene, research en developement en daaraan gelieerde bedrijven, een locatie te bieden. De gemeente Groningen zal de komende jaren, het huidige economische klimaat in ogenschouw genomen, ruim voldoende kavels hebben om aan de vraag te kunnen voldoen.

5.2 Beleid
Voldoende aanbod van de juiste werklocaties en een kwalitatief goed ondernemingsklimaat vormen een belangrijk onderdeel van het economisch beleid van elke stad en regio. Dit is voor de Gemeente Groningen niet anders. Om deze reden zijn deze speerpunten ook onderdeel van het huidige economisch programma G-Kracht (2010-2014), de bestaande visie op bedrijventerreinen (Terrein in Bedrijf, 2007). De gemeente wil met haar werklocaties en activiteiten een positieve bijdrage aan de economie van Groningen en de regio leveren door het scheppen van de juiste randvoorwaarden voor economische dynamiek en het faciliteren en ondersteunen van bedrijven. Samen met bedrijven willen we werken aan verbetering en versterking van goede en concurrerende werklocaties. Centrale doelstelling hierbij is het behoud van bestaande en het creëren van nieuwe werkgelegenheid.

De Rode Loper
Met een nieuwe visie en strategie op de werklocaties passen we ons aan, aan de nieuwe tijd en de veranderende marktsituatie. In de visie en strategie is gekozen voor de titel 'Rode Loper', een benadering waarbij de ondernemer centraal staat. Dit betekent dat we ons beleid voor de werklocaties beter willen afstemmen op de vraag van ondernemers en deze zo goed mogelijk willen faciliteren. Samen met ondernemers willen we werken aan de versterking en ontwikkeling van het ondernemingsklimaat, waarbij we meer en beter willen aansluiten bij initiatieven vanuit het (georganiseerde) bedrijfsleven.

CONCEPT 23.09.2014

Met een aantal afzonderlijke gemeenten heeft Groningen al goede contacten opgebouwd en worden concrete projecten uitgevoerd. Deze samenwerking is het verst gevorderd met de gemeenten Hoogezand-Sappemeer en Slochteren waar in een gemeenschappelijke regeling het bedrijventerrein Rengers wordt ontwikkeld en uitgegeven. Fase 1 en fase 2 zijn uitverkocht en de volgende fase (fase 4) is bouwrijp. Daarnaast heeft Groningen met de gemeente Hoogezand-Sappemeer het watergebonden bedrijventerrein Westerbroek ontwikkeld, waar een aantal bedrijven naar toe zijn verhuisd, die in Groningen onvoldoende mogelijkheden hadden zich te ontwikkelen.

5.3 Trends
De economie verandert de laatste jaren steeds sneller en wordt dynamischer. Nieuwe initiatieven passen niet altijd binnen bestaande kaders en zeker voor werklocaties geldt dat de ontwikkeling naar meer multifunctionele terreinen een rol gaat spelen. Bedrijven en werknemers hechten meer en meer behoefte aan voorzieningen en beleving in hun werkomgeving. We streven er naar om met onze werklocaties zo goed mogelijk aan te sluiten bij de (mogelijke) toekomstige vraag. Hiervoor gaan we meer speelruimte en flexibiliteit creëren en zoeken naar nieuwe manieren om onze (planologische) kaders hierop in te richten.

Duidelijk is dat in de huidige en toekomstige tijd heldere eindbeelden steeds minder van toepassing zijn. De kwaliteit en aantrekkingskracht van een werklocatie zullen zich in de loop van de tijd anders ontwikkelen dan oorspronkelijk gedacht. Dat is niet erg, integendeel. Wat belangrijk is, is dat ons planologisch instrumentarium zich daarop aanpast en meebeweegt met deze marktontwikkelingen. Uitnodigingsplanologie moet daarom centraal staan, waarbij de vraag wordt gesteld: wat draagt deze werklocatie bij aan onze doelen en welke regels kunnen we daarom ontspannen of juist aanscherpen? Daarbij past ook de vraag naar het onderscheid tussen landelijke c.q. wettelijke kaders en lokaal beleid. Ook streven we daarbij naar meer multifunctionele werklocaties waar verschillende functies elkaar versterken. Daarbij blijft uiteraard van toepassing dat we hechten aan een goede afweging tussen functionaliteit, kwaliteit en rechtszekerheid. Belangrijk thema daarbij is of en hoe we in staat zijn om naar meer multifunctionele werklocaties toe te groeien zonder dat de werkfunctie als centrale bestemming in het gedrang komt. In dat kader verdient de functiemenging met woningbouw op (bestaande) werklocaties extra aandacht.
Het begin van 2014 laat een aantrekkend beeld zien van de vraag naar bedrijventerreinen. Het aantal acquisitie gesprekken neemt toe, maar ook de gerealiseerde transacties in de eerste maanden van 2014 zijn hier een toonbeeld van.

5.4. Grondprijzen
De grondprijs is niet doorslaggevend bij de afweging van een ondernemer voor een locatie. Andere factoren zoals afzetgebied van producten, bereikbaarheid, aanwezigheid van personeel en dergelijke spelen in de meeste gevallen een veel belangrijkere rol bij het nemen van beslissingen op het gebied van huisvesting. Daarnaast zijn de aanwezigheid van het Universiteit Medisch Centrum Groningen(UMCG), de Rijksuniversiteit Groningen(RUG), de Hanzehogeschool en andere kenniscentra een belangrijke voorwaarde om zich te vestigen. Hierin onderscheidt de gemeente Groningen zich in grote mate van de andere gemeenten in de nabije omgeving. Daarnaast kent de gemeente Groningen de meeste arbeidsplaatsen voor bedrijven. Ook dit is een belangrijke voorwaarde voor veel bedrijven.

CONCEPT 23.09.2014

Door een grote verscheidenheid aan bedrijventerreinen is er ruimte voor elk type bedrijf. Daarnaast kan aan elk gewenste kavelgrootte voldaan worden. Door deze verkaveling op maat, de goede liggingen en het gevarieerde prijsaanbod zijn we in staat om flexibel te anticiperen op de marktvraag.
De grondprijzen die genoemd worden zijn geen richtprijzen maar vanaf grondprijzen.
Voor de bedrijventerreinen is de grondprijs bepaald per m² uitgeefbaar terrein. Indien de zogenaamde Floor Space Index(FSI) groter is dan 1, dat wil zeggen dat het aantal m² bvo van het gebouw groter is dan het terreinoppervlak, wordt er gerekend met een grondprijs per m² bvo. Vooral op locaties waar intensief bouwen wordt bevorderd is dit van toepassing, zoals de zichtlocaties langs de A7 (Westpoort en Roodehaan).

Prijsbeleid voor andere functies op bedrijventerrein
Een grotere flexibiliteit op bedrijventerreinen brengt met zich mee, dat zich mogelijk ook andere functies voor vestiging aandienen. Mochten zich andere functies willen vestigen op een bedrijventerrein, die zich voor wat betreft de grondprijsvaststelling in een hogere grondprijscategorie bevinden dan de grondprijs die bij de bedrijventerreinfunctie hoort (bijvoorbeeld horeca) dan zal de grondprijs in rekening worden gebracht die volgens deze nota geldt voor de betreffende functie.

Erfpacht als uitgifte- en stimuleringsinstrument
Ter stimulering van de verkoop van bedrijventerreinen kan ook erfpacht als uitgifte-instrument worden ingezet. Het voornemen bestaat om te komen tot een set van moderne erfpachtvoorwaarden die specifiek is toegesneden op bedrijventerreinen. Erfpacht kan voor ondernemers een aantrekkelijke optie zijn. De ondernemer heeft een lager investeringsbedrag nodig bij aanvang en hoeft geen geld aan te trekken voor de grondaankoop. Daardoor komt de financierbaarheid van vestiging dichterbij en kan hij zich vooral richten op de corebusiness van het bedrijf.

Stabilisering prijzen
De afgelopen jaren zijn de grondprijzen niet geïndexeerd. Op het moment van vast stellen van het grondprijzenbeleid 2010-2012 sloeg de recessie hard toe. Daarom is gekozen om een jaarlijkse index achterwege te laten. Gezien de huidige marktontwikkeling is het niet verantwoord om de grondprijzen te verhogen. De ondergrenzen blijven gelijk aan het prijsniveau van 2010, maar aan de bovenkant zijn de prijzen hier en daar naar beneden bijgesteld.

De grondprijsverschillen per locatie worden bepaald door factoren als ligging, zichtbaarheid, bereikbaarheid en (functie)mogelijkheden op de kavel.

In de tabel op de volgende pagina staan alle bedrijventerreinen aangegeven waar gronden worden uitgegeven. De vermelde grondprijzen zijn exclusief btw.

CONCEPT 23.09.2014

Prijzentabel bedrijventerreinen gemeente Groningen

Naam	Bedrijvigheid	Voorraad uit te geven grond in ha.	Prijs per m² vanaf
Westpoort fase 1a	**Gemengd**	22,9 ha.	
	Zichtzone A7 en entree		€ 135,-
	Centrale as		€ 110,-
	Binnen gebied		€ 100,-
	Woon/werk	2,9 ha.	€ 100,- (*)
Eemspoort	**Gemengd**	8,3 ha.	
	Zichtzone A7 en entree		€ 135,-
	Langs Hunzezone		€ 110,-
	Binnen gebied		€ 100,-
	Woon/werk	0,7 ha.	€ 100,- (*)
Roodehaan	**Gemengd**	27,7 ha.	
	Zichtzone A7 en entree		€ 135,-
	Langs Hunzezone		€ 110,-
	Binnen gebied		€ 100,-
Driebond	Gemengd	0,2 ha.	€ 80,- (**)
Zernike	Gemengd	13,9 ha. (nadere o.b.v.	€ 100,- (***) uitwerking zones nieuwe visie)
Westerbroek	Gemengd	2,4 ha.	€ 85,-
Euvelgunne	Gemengd	0,6 ha.	€ 70,- (****)
Winschoterweg	Gemengd	1,2 ha.	€ 70,- (****)
Winschoterdiep	Gemengd	3,5 ha.	€ 70,- tot € 85,-
Driehoek Peizerweg	Gemengd Woon/werk	0,65 ha. 0,27 ha.	€ 135,- € 100,- (*)
Ruskenveen	Woon/werk	0,14 ha.	€ 100,- (*)

(*) Hier geldt een toeslag op de grondprijs voor een bedrijfswoning (zie blz.29). De woonwerklocaties op Westpoort vallen buiten fase 1a en zijn gesitueerd langs de Roderwolderdijk.

(**) Betreft 1 locatie aan de Euvelgunnerweg

(***) Ingeval van kantoorontwikkeling(solitair) geldt de prijs van kantoren (zie blz. 23).

(****) Op deze locaties is bij de bepaling van de grondprijs rekening gehouden met de op de locatie aanwezige specifieke belemmeringen.

CONCEPT 23.09.2014

In een gemeenschappelijke regeling met de gemeente Hoogezand-Sappemeer en Slochteren wordt het bedrijventerrein Rengerspark ontwikkeld. De uitgifte vindt plaats via de gemeente Hoogezand-Sappemeer.

Toeslag bedrijfswoning
Indien op een bedrijventerrein een bedrijfswoning mogelijk is, geldt een toeslag die per locatie wordt vastgesteld met een minimum van € 30.000,- exclusief btw op de uitgifteprijs als genoemd in de tabel.

5.5. Parkeren
Voor bedrijventerreinen geldt dat de parkeerbehoefte op eigen terrein dient te worden opgelost. Daarnaast dient het laden en lossen op eigen terrein plaats te vinden. Voor Westpoort geldt dat deze noodzaak extra aanwezig is omdat voor dit terrein, door de invoering van een parkeerverbod op het gehele terrein, parkeren in de openbare ruimte verboden is.

Hiermee worden ondernemers naast de eisen uit het bestemmingsplan ten aanzien van parkeren, ook door de wegenverkeerswet gedwongen om parkeren op eigen terrein op te lossen. Dit is goed op te lossen omdat bij de kavelafname, voor dit doel, door de klant voldoende ruimte afgenomen kan worden.

5.6 Parkmanagement
Voor versterking van het vestigings- en ondernemingsklimaat wordt meer en meer de samenwerking gezocht met het bedrijfsleven. Sterker nog, de Gemeente wil de kwaliteitsverbetering en impulsen vaker realiseren door initiatieven vanuit het bedrijfsleven te ondersteunen en te stimuleren. Door kleine investeringen en gezamenlijke aanpak gaan gaat de Gemeente deze uitdaging aan. Op het fysieke vlak kan de Gemeente niet langer in grote projecten denken maar wel kijken waar slim werk met werk gemaakt kan worden of waar aangehaakt kan worden bij lopende of geplande projecten. Daarbij kan gedacht worden aan het combineren van een gezamenlijke kwaliteitsimpuls en bij groot onderhoud aan wegen of kabels en leidingen. De ontwikkeling binnen het programma Terreinwinst, mede door de komst van het Fonds Ondernemend Groningen, past ook goed bij deze nieuwe werkwijze.

Samenwerking, co-creatie en cofinanciering zijn termen die in onze huidige maatschappij steeds belangrijker worden en waar de Gemeente de afgelopen jaren binnen het werklocatiebeleid al veel ervaring mee heeft opgedaan. Veel wordt er de komende jaren verwacht van de verdere ontwikkeling van het Fonds en het georganiseerde bedrijfsleven. De rol van de Gemeente zal steeds meer verschuiven naar ondersteunend en faciliterend in brede zin en participerend en stimulerend op projecten en locaties waar het bedrijfsleven met initiatieven komt. Belangrijke vraag daarbij zal zijn welke investeringen in gezamenlijkheid opgepakt kunnen worden door ondernemers en gemeente, maar ook door ondernemerscollectieven op verschillende schaalniveaus. Dat kunnen zaken zijn als gezamenlijke gebiedsontwikkeling, marketing en promotie, maar ook rond schoon, heel en veilig.

Een belangrijke rol is daarbij weggelegd voor een gezamenlijk (park)management op de werklocaties. De uitwerking hiervan kan uiteraard per terrein verschillen afhankelijk van de behoefte en situatie.

CONCEPT 23.09.2014

Voor Westpoort en Roodehaan is er bewust voor gekozen vanaf het begin een parkmanagementconstructie op te zetten die actief is rond het beheer van het gebied en de ontwikkeling van voorzieningen. De ondernemer die zich hier vestigt, wordt verplicht om lid te worden van het parkmanagement(Westpoort, Roodehaan).
Verder wordt onder andere ook voor Zernike gewerkt aan de ontwikkeling van het parkmanagement, waarbij naast de fysieke component ook veel aandacht is voor het ontmoeten, netwerken en innovatie. Ook de gezamenlijke inzet rond thema's als onderwijs-arbeidsmarkt, energie-duurzaamheid en bereikbaarheid-mobiliteit kan grote meerwaarde creëren voor het economische klimaat in de stad.

CONCEPT 23.09.2014

Hoofdstuk 6.

Detailhandel en horeca

6.1 Inleiding
Veel consumenten nemen een afwachtende houding aan. Het stagnerende vertrouwen en de dalende koopkracht zorgen ervoor dat klanten er langer over doen alvorens een aankoopbeslissing te nemen. Winkeliers maken hierdoor beduidend minder omzet. Sommige branches hebben weliswaar minder te lijden onder de crisis of groeien zelfs maar menig winkelier heeft het momenteel lastig.

6.2 Marktontwikkelingen
De afgelopen jaren is het consumentengedrag veranderd. Er wordt meer service verwacht van de winkelier. Ook de opkomst van internet als verkoopkanaal heeft het winkelgedrag van consumenten veranderd. Dit heeft zijn weerslag op het winkelvastgoed. Als men niet voldoet aan de eisen van de consument, gaat deze naar de concurrent. De winkelier moet alle kansen benutten om te 'overleven' in deze economisch moeilijke tijd. Eén van deze kansen is het creëren van meer beleving in de winkel en samen met gemeente en andere winkeliers zorgen voor een aantrekkelijk winkelgebied.

De mutatiegraad van winkels is hoger dan voor de crisis. De toename van leegstaande winkelruimte zorgt voor een negatief straatbeeld en ontmoedigt ook potentiële winkeliers voor vestiging. Daarnaast staan de huurprijzen onder druk.

De omzet van de totale detailhandel is vorig jaar verder gedaald ten opzichte van het voorgaande jaar terwijl de prijzen toenamen met 1,2%. De levensmiddelensector heeft de trend van de laatste jaren doorgezet en laat wederom een omzetgroei zien.

6.3 Beleid
In de structuurvisie detailhandel 2012-2020 staan de ambities en doelstellingen verwoord van de gemeente ten aanzien van het detailhandelsbeleid. Hieronder staan we kort stil bij de hoofdpunten van het beleid.

Groningen als winkelstad
Het streven van de gemeente Groningen is en blijft er op gericht de positie als koophoofdstad van het Noorden te behouden en te versterken.

De binnenstad centraal
In de binnenstadsvisie 'Binnenstad.nu' uit 2009 is aangegeven dat de binnenstad van Groningen het middelpunt van de stad is en moet blijven. Deze insteek houdt in dat winkelontwikkelingen buiten de binnen stad ook altijd gespiegeld zullen worden aan (hun effecten op) de binnenstad.

Versterken (boven)regionale positie
De lokale bevolkingsgroei biedt marktmogelijkheden om te komen tot een uitbreiding van het winkelaanbod.

CONCEPT 23.09.2014

Versterken bovenregionale functie
Om meer bezoekers van verder weg te trekken, zal de stad iets bijzonder moeten bieden en dit vooral bekend moeten maken (promotie).

Dynamiek detailhandel faciliteren
De ontwikkelingen in de detailhandel gaan heel snel. Winkelformules komen en gaan, en nieuwe winkelconcepten worden geïntroduceerd. Deze vernieuwing houdt winkelgebieden interessant voor de consument.

Complementariteit en onderscheidend vermogen
Het streven is in Groningen te komen tot een heldere, evenwichtige en duurzame voorzieningenstructuur, waarbij de verschillende winkelgebieden elkaar aanvullen en ieder een eigen taak binnen de structuur vervullen.

Ruimtelijke concentratie
Bij concentratie c.q. clustering van winkels ontstaat een meerwaarde voor de betreffende bedrijven. De bedrijven kunnen profiteren van elkaars nabijheid, aantrekkingskracht en gemeenschappelijke faciliteiten. De consument heeft het voordeel van gemak, overzichtelijkheid en veel keuzemogelijkheden.

Uitbreiding verspreide bewinkeling beperken
Verder concentreren is een hoofddoel, maar dit betekent niet dat verspreide bewinkeling hoeft te verdwijnen. Deze bewinkeling heeft in sommige gevallen wel degelijk een functie.

Schaalvergroting op de juiste plek faciliteren
Eén van de belangrijkste motoren achter de dynamiek in de detailhandel is de schaalvergroting. Mede om de concurrentiepositie te behouden en te versterken, is het belangrijk dat Groningen blijft inspelen op deze ontwikkeling.

6.4 Grondprijzen
Aangezien de te realiseren grondprijzen sterk afhankelijk zijn van o.a. het soort detailhandel, de omvang, de locatie en de huurwaarde van het te realiseren onroerend goed, is een specifiek grondprijzenkader niet gewenst. Bovendien is het aantal grondtransacties ten behoeve van winkelvastgoed maar met name van horecavastgoed door de jaren heen beperkt. In de tabel worden alleen de grondprijzen genoemd voor locaties buiten de diepenring. Binnen de diepenring is een hele andere winkeldynamiek aan de orde. Gronduitgiftes zijn hier maatwerk en worden per ontwikkeling bepaald.

Opgemerkt moet worden dat de grondprijzen, afhankelijk van locatie en huurniveaus van de winkels, fors kunnen verschillen. De daadwerkelijke gronduitgifteprijzen voor winkels en horeca worden op bouwplanniveau op basis van de residuele grondwaardemethode bepaald op het moment dat een uitgifte concreet wordt en bekend is welke functie het betreft. Voor winkels en horeca zijn geen algemene grondprijzen te noemen. Afhankelijk van locatie en type horeca / detailhandel worden afspraken gemaakt. De huurprijzen van horeca en detailhandel staan onder druk. De systematiek van ondergrenzen geeft juist mogelijkheden om te anticiperen op economische ontwikkelingen en het leveren van maatwerk boven de genoemde ondergrenzen. In de huidige markt blijkt dit steeds meer noodzakelijk.

CONCEPT 23.09.2014

In onderstaand overzicht wordt onderscheid gemaakt tussen een aantal functies en wordt de grondprijs, evenals bij kantoren, uitgedrukt per m² bruto vloeroppervlak. Overigens zijn er ook functies, waarvan het aantal m² benodigde grond onredelijk uitstijgt boven het aantal m²s bvo. In die gevallen kan de grondprijs mede worden bepaald door de extra afgenomen m²'s grond.

Een voorbeeld ter verduidelijking:
Stel een tuincentrum koopt een kavel van 25.000 m² en zet hier een gebouw op van 10.000 m². Dit komt overeen met de voor de locatie geldende FSI (Floor Space Index) van 0,4. De grondprijs bedraagt dan 10.000 x € 190,- = € 1,9 mln. Wanneer dit tuincentrum 30.000 m² kavel wil kopen zal de grondprijs 0,4 x 30.000 x € 190,- = € 2,28 mln.

Dit principe zal zich met name kunnen voor doen voor perifere detailhandel en sommige vormen van horeca en veelal maatwerk. Het beleid ten aanzien van de vestiging van detailhandel buiten de reguliere winkelcentra (PDV) heeft als achtergrond het bieden van ruimte aan branches en functies die niet passen in of aan de rand van de bestaande winkelcentra. Dit vanwege het volumineuze karakter van de gevoerde artikelen of de beperkte beschikbaarheid van locaties gezien de aard en schaal van de detailhandel.

Voor het gebied buiten de diepenring en de wijkwinkelcentra in die gebieden waar deze activiteiten planologisch zijn toegestaan, gelden de volgende ondergrenzen waarbij de residuele grondwaardemethode in beginsel van toepassing is.

Functies buiten de diepenring	Grondprijs per m² bvo
Supermarkt	vanaf € 500,--
Perifere detailhandel	vanaf € 190,--
Overige detailhandel	vanaf € 220,--
Horeca	vanaf € 150,--

6.5 Parkeren
Ook voor deze functies geldt dat het parkeren op eigen terrein dient te worden opgelost met in achtneming van het gestelde in paragraaf 2.3. Wel brengen het soms bijzondere karakter en de omstandigheden van de specifieke functie, de locatie en de afnemer met zich mee dat maatwerk noodzakelijk is.

(Gebruikte bronnen: Vastgoedrapport 2013, structuurvisie detailhandel gemeente Groningen)

CONCEPT 23.09.2014

Hoofdstuk 7.

Overige voorzieningen

7.1 Maatschappelijke voorzieningen
Onder de categorie 'maatschappelijke voorzieningen' worden uitgiften geschaard, die een ideële en/of publieke functie dienen en waarbij de bedrijfsvoering zonder winstoogmerk plaatsvindt. Voorbeelden zijn uitgifte van grond ten behoeve van: onderwijs- en welzijnsvoorzieningen, kerken, hulpverleningsdiensten en bibliotheken.

Grondprijsbepaling
In de nota Grondprijzenbeleid 2007-2009 is geconstateerd, dat de gehanteerde ondergrens voor de uitgiften voor maatschappelijke voorzieningen niet marktconform was. Om naar een markconforme ondergrens te gaan is in 2007 besloten de grondprijs voor maatschappelijke voorzieningen in 4 jaar te verhogen naar een ondergrens van € 135,- per m² in 2012.
De grondprijs zal voor de komende periode op hetzelfde prijsniveau van 2012 blijven.

Indien de non-profitvoorziening zich vestigt op een locatie die qua opbrengst bestemd is voor een commerciële grondprijscategorie, zal echter de grondprijs in rekening worden gebracht die geldt voor de betreffende categorie.

7.2 Gesubsidieerde sport- en recreatievoorzieningen
Onder deze categorie worden uitgiften geschaard aan sport- en recreatievoorzieningen, die geheel of gedeeltelijk worden gesubsidieerd door de overheid en doorgaans door verenigingen of stichtingen worden geëxploiteerd. Voorbeelden zijn: sportvelden, gemeentelijke zwembaden, sporthallen, gymnastiekzalen en speeltuinen.

Grondprijsbepaling
Voor de gesubsidieerde sport- en recreatievoorzieningen gelden dezelfde grondprijzen als hiervoor genoemd voor de maatschappelijke voorzieningen. Voor voorzieningen met een extensief ruimtegebruik, zoals onbebouwde sportvelden, is een lagere grondprijs mogelijk, de ondergrens is echter altijd de kostprijs van de grond in relatie tot de staat waarin wordt geleverd.

Ook hier geldt dat indien door de voorziening zelf de keuze wordt gemaakt om zich te vestigen op een locatie die qua opbrengst bestemd is voor een commerciële grondprijscategorie, de grondprijs zal moet worden betaald die geldt voor de betreffende categorie.

7.3 Specifiek commercieel vastgoed
Specifiek commercieel vastgoed is vastgoed dat niet geschaard kan worden onder de eerder genoemde categorieën kantoren, bedrijven, detailhandel en horeca. Het is weliswaar vastgoed voor ondernemingen die (ook) een winstoogmerk hebben, maar er is meestal sprake van bebouwing die specifiek geschikt is voor de betreffende functie. Voorbeelden zijn: kinderdagverblijven, gezondheidscentra en praktijken voor fysiotherapie en apotheken.

Grondprijsbepaling
Voor specifiek commercieel vastgoed geldt een grondprijs vanaf € 155,-- per m² uitgeefbaar.

CONCEPT 23.09.2014

7.4 Leisure
Onder 'leisure' worden commerciële vrijetijdsvoorzieningen geschaard: sportvoorzieningen, culturele voorzieningen en amusementsvoorzieningen, die op commerciële wijze worden geëxploiteerd. Voorbeelden zijn: kartbaan, klimhal, golfbaan, automatenhal, snookercentrum, squashbaan, fitnesscentrum en bioscoop.

Grondprijsbepaling
De grondprijzen voor leisure worden residueel bepaald, waarbij de grote diversiteit binnen deze bestemming vraagt om een flexibel beleid. Bij de grondprijsbepaling is inzicht nodig in de opbrengsten- en kostenkant, maar omdat de verschillen tussen de diverse vormen van leisure groot zijn, zijn er vrijwel geen kengetallen voor leisure voorhanden. Voor de bepaling van de grondprijzen betekent dit per voorkomende situatie maatwerk, maar daarbij moeten gelijke gevallen zoveel mogelijk gelijk worden behandeld.
Voor leisure hanteren we in principe dezelfde grondprijs als voor specifiek commercieel vastgoed: vanaf € 155,- per m² uitgeefbaar.
Echter ook hier geldt dat voor voorzieningen met een extensief ruimtegebruik, zoals onbebouwde sportvelden, een lagere grondprijs mogelijk is (zie 7.2).

7.5 Algemeen
Ontwikkelingsgebieden die met name geschikt zijn voor de diverse functies zoals hierboven genoemd zijn b.v. Kardinge en Westpark.
Voor alle in de paragrafen 7.1 tot en met 7.4 genoemde categorieën geldt ten aanzien van de grondprijsbepaling bovendien nog:

- Bij een mix van maatschappelijke en andere functies zal naar rato van functie de grondprijs worden bepaald. Uitgangspunt is de prijs zoals deze genoemd is per functie, echter maatwerk staat voorop (onder voorwaarde kan bv. prijsaanpassing plaats vinden),
- Indien in meerdere lagen wordt gebouwd én het aantal te realiseren m²'s bruto vloeroppervlak (bvo) uitstijgt boven het aantal m² af te nemen terrein (Floor Space Index, FSI>1), wordt het aantal m²'s bvo in rekening gebracht,
- Indien de kostprijs voor de grond hoger is dan de aangegeven grondprijs, wordt de kostprijs in rekening gebracht.

7.6 Tuingrond
Het gaat hierbij om stroken openbaar groen, die in al bestaande situaties toegevoegd kunnen worden aan particuliere grondeigendommen. Het gaat vaak om verzoeken van particuliere eigenaren die hun eigen tuin willen vergroten. Voor verkoopbare stroken die enkel bestemd zijn voor tuindoeleinden wordt een grondprijs gehanteerd vanaf € 80,- per m². Indien het mogelijk is op dergelijke stroken andere functies te realiseren, dan geldt de reguliere grondprijs voor die functie. Ook is voor dit onderdeel door de verscheidenheid aan situaties en omstandigheden soms maatwerk vereist. De minimum transactieprijs bedraagt € 1.000,-.

7.7 Nutsvoorzieningen en reclamemasten
Grond ten behoeve van nutsvoorzieningen, zoals bijvoorbeeld trafohuisjes, wordt niet meer in eigendom overgedragen. Voor deze objecten zal voortaan een recht van opstal worden gevestigd. De vergoeding daarvoor wordt gesteld op € 155,- per m². De minimum transactieprijs van € 1.000,- zal ook op deze functies worden toegepast.
Voordeel van deze uitgiftemethodiek is dat indien betreffend nutsbedrijf overgaat tot sloop of verplaatsing van het object, het recht van opstal zal vervallen en de gemeente weer kan beschikken over de grond. Veelal staan dergelijke voorzieningen in het openbaar gebied.

CONCEPT 23.09.2014

De gronduitgifte voor zend- en ontvangstinstallaties voor de telecommarkt verdient extra aandacht. De vraag naar gronden is met de huidige ontwikkelingen in dit segment de afgelopen jaren gegroeid. Een groot aantal gemeenten verkoopt de grond tegen een vaste m²-prijs. Uitgangspunt voor de Gemeente Groningen is ook hier het vestigen van het recht van opstal. Voor de berekening van de jaarlijkse retributie is een gestaffelde prijs bepaald. Deze ziet er als volgt uit:

Jaarlijkse retributie:

- Retributie (van 0 tot 64 m²): € 6.500,- per jaar
- Toeslag voor elke m² extra: € 100,- p/m²/jaar
- Toeslag hoogte (van 40 ml tot 60 ml): € 1.500,- per jaar
- Toeslag hoogte per 10 ml boven 60 ml: € 1.000,- per 10 ml
- Toeslag extra provider: € 1.500,- per provider / per jaar

De retributie geldt voor zowel gemeentelijke gronden als gemeentelijke gebouwen. Voor gebouwen kan in plaats van het recht van opstal ook verhuur uitgangspunt zijn. Dit afhankelijk van de situatie.
De retributie zal jaarlijks worden herzien op basis van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI), reeks CPI-alle huishoudens (2006=100) of de meest gerede opvolger voor deze reeks, zoals gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).
Recht van opstal is maatwerk en wordt per situatie bepaald en contractueel vastgelegd.
De kosten van vestiging van het zakelijk recht zijn voor rekening van de betreffende aanbieder.

Voor reclamemasten wordt in beginsel een tijdelijk recht van opstal gevestigd. Uitgangspunt voor het bepalen van de grondwaarde is maatwerk, afgeleid van de huuropbrengsten van het object. De jaarlijkse vergoeding wordt daar, conform de vaststelling van huurwaarden als genoemd in par. 2.8, van afgeleid.

CONCEPT 23.09.2014

Hoofdstuk 8.

Grondprijzenoverzicht

De in de verschillende hoofdstukken van deze nota genoemde grondprijzen, worden in onderstaand overzicht samengevat weergegeven. Nadere verfijning en achtergronden zijn terug te vinden in de betreffende hoofdstukken.

Categorie	Systematiek	Prijs(range) (excl. Btw)
Woningbouw		
- Sociale huurwoningen	Vaste prijs	€ 14.500,- voor zowel grondgebonden woningen als appartementen.
- Projectmatige bouw (huur en koop)	Residuele benadering, vertaald naar een ondergrens per woningtype en per prijsklasse	Vanaf min. € 15.000,- per rijwoning en appartement.
- Vrije kavels	Vaste prijs per m² uitgeefbaar.	Kuifeend € 250,-. Prijzen voor nieuwe locaties worden bepaald als deze beschikbaar komen.
Kantoren	Residuele benadering, vertaald naar een ondergrens per m² bvo	Vanaf € 150,- per te realiseren m² bvo (Zernike). Europapark vanaf € 210,-- per m² bvo.
Bedrijventerreinen	Prijs per m² uitgeefbaar, afhankelijk van o.a. ligging, zichtbaarheid en bereikbaarheid.	Vanaf € 100,-- per m² uitgeefbaar op Westpoort, Eemspoort en Roodehaan. Overige kavels vanaf € 70,--. Toeslag voor bedrijfswoning.
Detailhandel en horeca (buiten de diepenring)	Residuele benadering per functie, vertaald naar een ondergrens per m2 bvo i.c.m. Floor Space Index (FSI).	Supermarkt vanaf. € 500,- m²/bvo. Grootschalige detailhandel vanaf € 190,- m²/bvo. Overige detailhandel vanaf € 220,- m²/bvo. Horeca vanaf € 150,- per m²/bvo. Binnen diepenring maatwerk.
Overige voorzieningen:	Vaste bedragen per m² (in beginsel uitgeefbaar), vertaald naar vanaf prijzen en gekoppeld aan de bestemming.	Maatschappelijke en gesubsidieerde sport- en recreatieve voorzieningen vanaf € 135,- per m² uitgeefbaar. Specifiek commercieel vastgoed en leisure vanaf € 155,- per m² uitgeefbaar. Tuingrond: vanaf € 80,- per m² uitgeefbaar. Nutsvoorzieningen: € 155,- per m² uitgeefbaar.
Verhuur	Gerelateerd aan grondwaarde bij uitgifte. Ruimte voor maatwerk.	Van 5% tot 10% van de grondwaarde afhankelijk van omstandigheden. Ruimte voor maatwerk.

Raadsvoorstel - Herziene grondexplotatie Meerstad 2014

Raadsvoorstel

Gemeente Groningen

Onderwerp **Herziene grondexploitatie Meerstad 2014**
Registratienr. 4707673 Steller/telnr. R. Asschert/ 8635 Bijlagen 1

Classificatie	• Geheim ○ Openbaar	
	☐ Vertrouwelijk	
Portefeuillehouder	R. van der Schaaf	Raadscommissie

Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit:

I. de herziene grondexploitatie 2014 Meerstad vast te stellen voor de verdere ontwikkeling van Meerstad;

II. de budgetten voor het jaar 2015 zoals opgenomen in deze grondexploitatie vast te stellen als kader voor de projectorganisatie;

III. aan GEM Meerstad CV een bijdrage van € 14,5 miljoen te verstrekken ter afdekking van de voorzieningen die in de voorliggende grondexploitatie getroffen worden, betreffende:
   A. afboeken van het nadelig resultaat op reeds gerealiseerde verkopen ad. € 1,5 miljoen;
   B. afboeken als gevolg van het verlagen van aantal uit te geven ha's bedrijventerrein ad. € 4 miljoen;
   C. treffen van een voorziening voor tegenvallende opbrengsten uit bedrijverterreinen ad. € 9 miljoen;

IV. de bijdrage van € 14,5 miljoen als volgt te dekken:
   A. een bedrag van € 5,5 miljoen te dekken uit de in begroting 2015 beschikbaar gestelde middelen;
   B. een bedrag van € 7,5 miljoen te dekken uit de verlaging van het benodigde weerstandsvermogen;
   C. een bedrag van € 1,5 miljoen mee te nemen bij het vaststellen van de jaarrekening en dus te dekken uit het rekeningresultaat 2014;

V. geheimhouding te bekrachtigen ten aanzien van de bijlage(n) bij dit raadsbesluit overeenkomstig artikel 25, lid 3 Gemeentewet.

Bijlagen:
- Herziene grondexploitatie Meerstad 2014

Samenvatting

Op 18 december 2013 is de laatste herziene grondexploitatie Meerstad vastgesteld. Deze grondexploitatie was gebaseerd op de boekwaarde per 1 januari 2013. Wij vragen de raad de herziene / actualisatie grondexploitatie 2014 Meerstad Totaal, gebaseerd op de boekwaarde per 1 januari 2014, vast te stellen.

B&W-besluit d.d.: 11 november 2014

Vervolg voorgesteld raadsbesluit

Aanleiding en doel
Voor u ligt de GREX 2014. Hierna zullen we de belangrijkste posten en wijzigingen in deze GREX toelichten. In de bijlage is de afzonderlijke toelichting opgenomen van het totaal (gebaseerd op de 4 deelgrexen).

In deze GREX zijn een aantal belangrijke wijzigingen doorgevoerd, te weten:

1. Verwerken effecten gerealiseerde verkopen: In de vorige GREX was een financiële buffer van € 3,5 miljoen (prijspeil 2014) opgenomen voor tegenvallende opbrengsten uit de woningbouwproductie voor de eerstkomende jaren. Deze buffer is in voorliggende GREX gebruikt om de gerealiseerde minderopbrengsten van de al verkochte kavels en percelen op te vangen. Als gevolg van de huidige markt worden op dit moment voornamelijk de woningen aan de onderkant van de bandbreedte van het totale programma verkocht, hetgeen leidt tot een gemiddeld lagere opbrengst per kavel/woningen. We zien de grondprijzen nu wel weer oplopen, wat de verwachting rechtvaardigt dat we het gemiddelde prijsniveau in de toekomst wel kunnen halen. Omdat we echter niet verwachten dat we ook nog de opgelopen achterstand goed kunnen maken met de verkoop van gemiddeld duurder programma, is dit tekort van € 5 miljoen over de afgelopen jaren in voorliggende grondexploitatie afgeboekt. Het verschil van € 1,5 miljoen tussen de € 5 miljoen en de reeds in de GREX opgenomen voorziening van € 3,5 miljoen wordt aanvullend door de gemeente voorzien en dit is ook als zodanig, vooruitlopende op de formele vaststelling daarvan in de gemeenteraad in deze GREX verwerkt.

2. Als gevolg van de uitwerking van de uitkomsten van de STEC-rapportage zijn de opbrengsten uit de verkopen van bedrijventerreinen met 13,5 ha verlaagd, hetgeen een effect heeft van € 4 miljoen negatief. Daarnaast is een aanvullende voorziening getroffen voor het risico van tegenvallende opbrengsten uit verkopen van bedrijventerreinen van € 9 miljoen (50% van de geprognosticeerde netto opbrengst is voorzien). Hiervoor zijn voorzieningen in de voorliggende grondexploitatie opgenomen.

3. Als gevolg van aanpassingen en verschuivingen in de woningbouwprogrammering en de bijbehorende fasering die het gevolg zijn van de uitwerking van Meerstad Midden, treedt ook direct een effect op in de rente. Aangezien dit effect zich over langere tijd voordoet is dit bedrag aanzienlijk. Zie in dat kader ook de vergelijking van het verloop van de boekwaarde zoals achteraan in de toelichting op de totale GREX is opgenomen. Daaruit blijkt dat het gaat om een beperkt verschil op jaarschijfniveau, maar wel met een langere doorlooptijd, hetgeen direct een fors effect op de rente heeft.

4. In onze grondexploitaties hangt de kostenindex nauw samen met de prijsindex, oftewel hoe ontwikkelt de kostprijs van een product zich? De opbrengstindex hangt nauw samen met de loonindex, oftewel wat kan de klant betalen voor het product? Aangezien zowel de prijs- als loonindex langjarig hetzelfde gemiddelde hebben, nemen we voor de kosten- en opbrengstenindex in onze grondexploitaties nu dezelfde waarde op. Overigens is er daarmee geen sprake van het "gelijktrekken" van beide parameters, maar doen we recht aan het beeld en de ontwikkeling van de prijs- en loonindex van de afgelopen jaren. Er bestaan vele soorten indexen, maar er zijn er maar weinig die echt langjarig beschikbaar zijn. Tevens zie je in veel indexen, bijvoorbeeld die van de Grond-, weg- en waterbouw (GWW), dat er grote pieken en dalen in zitten (van zelfs -10% tot +24%). Bij de kortere looptijden die van deze indexen bekend zijn, worden de gemiddelden dan minder betrouwbaar. Gezien de lastige voorspelbaarheid van parameters en het feit dat sommige indexen nog niet zo lang worden bijgehouden, hebben we (in lijn met de gemeente) aansluiting gezocht 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%. 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 onze 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.

In de bijlagen zijn de nadere toelichtingen opgenomen van de boekwaarden, de nog te maken kosten en de uitkomst op NCW (Netto Contante Waarde) van het totale project.

Risico's en toekomstige maatregelen
De grondexploitatie Meerstad is en blijft gekenmerkt door een hoog risicoprofiel. Het risicoprofiel is hoger dan gemiddeld doordat ten eerste de boekwaarde (de al gerealiseerde investeringen minus de al gerealiseerde opbrengsten) als hoog moet worden aangeduid. Ten tweede is er door de nog steeds voortdurende crisis in de woningmarkt een blijvende onzekerheid over zowel het aantal te verkopen woningen als de toekomstige prijzen. Een derde oorzaak is dat er in het verleden gronden zijn aangekocht waar nu een andere bestemming voor moet worden gezocht.

Geconcludeerd kan worden dat de grootste onzekerheid is en blijft de nog te realiseren opbrengsten uit de verkoop van woningen. Wij hebben ons voor die langjarige prognose geconformeerd aan de regionale woningbouwprognoses. Hieruit blijkt op basis van de inzichten onverminderd dat er langjarig behoefte is en blijft bestaan naar groen-stedelijk wonen nabij de stad. In die behoefte zal Meerstad onveranderd blijven voorzien.

Daarnaast houden we het risico van de bedrijventerreinen. Ondanks dat deze pas veel later in de tijd staan en de verkoopdoelstellingen op basis van de uitkomsten van de STEC-rapportage verlaagd zijn, blijft het mogelijk niet kunnen realiseren van de verkopen een risico voor deze grondexploitatie. Dit is overigens niet anders dan vorig jaar en dit zal derhalve conform de boxenmethode van de gemeente ook inzichtelijk worden gemaakt.

Tot slot is en blijft de beoogde meeropbrengst voor de gronden in Noord een fors risico.

In de plannen van Meerstad is geen nieuwe wedstrijdroeibaan opgenomen. Wel biedt het meer op termijn mogelijkheden voor roeifaciliteiten. Om alsnog een wedstrijdroeibaan (van 2,5 km bij 100 meter) aan te leggen, zoals deze er nu in Harkstede ligt, zal het plan Meerstad moeten worden aangepast. Dit leidt tot forse vertragingen met bijbehorende financiële consequenties (de raming van aanlegkosten van een nieuwe wedstrijdbaan bedragen alleen al € 6 - € 10 miljoen).

Als gevolg van de recente ontwikkelingen in het gebied ten aanzien van de aardbevingen, moeten we constateren dat dit naar verwachting ook effecten kan hebben op deze grondexploitatie. De aard en omvang zijn op basis van de huidige inzichten nog niet bekend. De aardbevingen zullen naar verwachting impact hebben op risico inschattingen van reeds benoemde risico's, te weten het tempo en de prijs van de verkopen en daarnaast de kosten voor het aanleggen van de voornamelijk grotere infrastructurele werken. We zijn in nauw overleg met diverse partijen over of en hoe wij eventuele "schade" kunnen claimen bij de NAM.

Geconcludeerd kan worden dat het risicoprofiel van deze grondexploitatie hoog is en vooralsnog blijft. Echter met het afboeken van de "verliezen" op verkopen in de afgelopen jaren en het verlagen van de opgave voor bedrijventerreinen, heeft wel enige verbetering opgetreden.
Tot slot willen we in dat kader expliciet wijzen op de uitgebreide toelichting op de risico's zoals opgenomen in de toelichting voor het totaal.

Kader

Deze herziene grondexploitatie is een reguliere jaarlijkse herziening.

Argumenten en afwegingen

Zie aanbiedingsbrief Herziening Grondexploitaties 2014.

Maatschappelijk draagvlak en participatie

n.v.t.

Financiële consequenties

Het totale investeringsniveau komt uit op € 1.107.390.000,-- (gerealiseerd per 1-1-2014 is een bedrag van € 389.858.000,--). Door de dekkingsomvang van eveneens € 1.107.390.000,-- (gerealiseerd per 1-1-2014 is een bedrag van € 104.256.100,--) is het financiële resultaat na het treffen van de eerder genoemde voorzieningen weer budgettair neutraal. Het totale investeringsvolume bedraagt over de resterende looptijd derhalve nog € 717.532.000,--.

De voorzieningen die getroffen worden en daarmee door de Gemeente aangevuld moeten worden middels bijdragen aan GEM Meerstad CV, betreffen:
1. afboeken van nadelig resultaat op reeds gerealiseerde verkopen ad. € 1,5 miljoen;
2. afboeken als gevolg van verlagen van aantal ha's bedrijventerrein ad. € 4 miljoen;
3. treffen van een voorziening voor tegenvallende opbrengsten uit bedrijventerreinen ad. € 9 miljoen.

Bij het opstellen van de begroting 2015 is rekening gehouden met een nadeel van € 5,5 miljoen euro voor het treffen van de eerste twee voorzieningen. De in de begroting 2015 opgenomen middelen worden, na besluitvorming door de raad, toegevoegd aan de reserve Grondzaken. Het treffen van de voorziening zal in de rekening 2014 leiden tot een nadeel van € 5,5 miljoen euro dat bij de bestemmingsvoorstellen 2014 ten laste van de reserve grondzaken zal worden gebracht. In de voortgangsrapportage 2014-2 is rekening gehouden met dit nadeel.
Een bedrag van € 7,5 miljoen zal gedekt worden uit de verlaging van het benodigde weerstandsvermogen. Het resterende bedrag van € 1,5 miljoen zal worden meegenomen bij het vaststellen van de jaarrekening en zal dus gedekt worden uit het rekeningresultaat 2014.

De algemene voorziening uit de grondexploitatie 2013 van € 3,5 miljoen, die nu is ingezet ter dekking van de voorziening ter afboeking van het nadelige resultaat op gerealiseerde verkopen, was onderdeel van het gemeentelijke weerstandsvermogen. Na inzetten van deze algemene voorziening is dit niet langer mogelijk. Het effect hiervan op het weerstandsvermogen is meegenomen in de begroting 2015.

Overige consequenties

n.v.t.

Vervolg

In de halfjaarlijkse voortgangsrapportage informeren wij u over de voortgang en sturing op de gemeentelijke grondexploitaties.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

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

de secretaris,
drs. P.J.L.M. (Peter) Teesink

Herziening / actualisatie grondexploitatie 2014
Meerstad Totaal

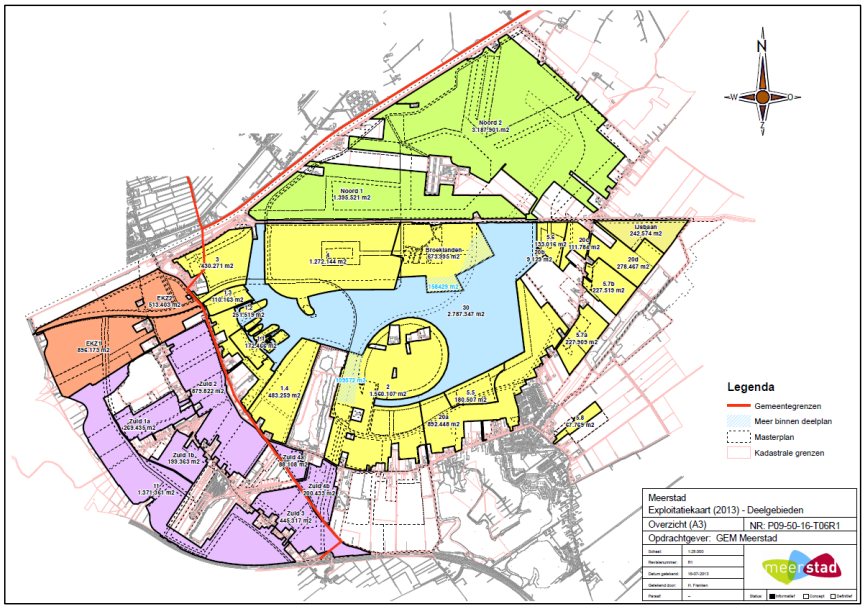
Algemene gegevens

Complexnummer	Nvt
Programmacategorie	Wonen
Directeur Meerstad	Jan Kleine
Planeconoom	Anet Deen/Henk Zuidhof
Versiedatum	6 november 2014

Gebiedsbegrenzing

Het exploitatiegebied Meerstad ligt ten oosten van de stad Groningen en is opgedeeld in vier deelexploitaties; Midden, Eemskanaalzone (EKZ), Zuid en Noord. Meerstad Midden is het in geel aangegeven gebied op onderstaand kaartje, inclusief het in blauw aangegeven Woldmeer. EKZ is oranje, Zuid paars en Noord is het in groen aangegeven gebied.

Kaartje exploitatiegebied [1]



[1] Dit kaartje van het exploitatiegebied zal komend jaar aangepast worden nadat de nadere uitwerking van Meerstad Midden is vastgesteld en daarmee richting gevend wordt voor de verdere uitwerking.

Geheime bijlage Meerstad 7a - Totaal versie 12

Ruimtegebruik en (eventuele) verandering in ruimtegebruik

Tabel grondgebruik

	Begroting 2014	Begroting 2013	Verschil
Bruto-oppervlakte	**1.807,2 ha**	**1.807,2 ha**	**0,0 ha**
Te handhaven:			
te handhaven gronden	479,9 ha	479,9 ha	- ha
te verkopen opstallen	35,2 ha	35,2 ha	- ha
overtollige gronden	46,9 ha	58,6 ha	-11,7 ha
Subtotaal Te handhaven	**561,9 ha**	**573,6 ha**	**-11,7 ha**
Netto-oppervlakte	**1.245,3 ha**	**1.256,9 ha**	**-11,7** ha
Uitgeefbaar:			
woningbouw	292,4 ha	289,4 ha	3,0 ha
overig	95,4 ha	108,9 ha	-13,5 ha
Subtotaal Uitgeefbaar	**387,9 ha**	**398,3 ha**	**-10,5 ha**
Niet-uitgeefbaar:			
verharding	142,9 ha	144,5 ha	-1,6 ha
groen	389,2 ha	388,7 ha	0,4 ha
bovenwijkse voorziening, Woldmeer	325,3 ha	325,3 ha	- ha
Subtotaal Niet-uitgeefbaar	**857,4 ha**	**858,6 ha**	**-1,2 ha**
Totaal Netto-oppervlakte	**1.245,3 ha**	**1.256,9 ha**	**-11,7 ha**

Verandering van het ruimtegebruik wordt verklaard doordat er in de nieuwe ontwikkelingsvisie voor Meerstad Midden West (deelplan 3 en 4 van Meerstad Midden) minder woningen (voornamelijk appartementen) zijn opgenomen dan waar in de voorgaande grondexploitatie rekening mee werd gehouden. Deze aantallen woningen zijn voornamelijk als grondgebonden woningen toegevoegd aan deelplan 5 (midden) en Eemskanaalzone. Omdat er dus een kleine verschuiving in het woningbouwprogramma heeft plaatsgevonden (van appartementen naar grondgebonden) is het te handhaven gebied kleiner geworden.
Daarnaast is de geplande hoeveelheid bedrijventerrein in deelplan Zuid met circa 13 hectare verlaagd als gevolg van de verwerking van de uitkomsten van de zogenaamde STEC-rapportage.

Financiële gegevens

	nieuw	oud
Prijspeil	2014	2013
Rekenrente	3,75%	3,75%
Index kosten	2,25%	2,50%
Index opbrengsten	2,25%	2,30%
Resterende looptijd (*)	25 jaren	26 jaren

(incl. lopende exploitatie jaar)

De rente is de gemiddelde rente van de thans lopende projectfinanciering voor Meerstad. De huidige rente voor vergelijkbare leningen ligt in de markt overigens aanzienlijk lager.

Geheime bijlage Meerstad 7a - Totaal versie 12

Er bestaan vele soorten indexen, maar er zijn er maar weinig die echt langjarig beschikbaar zijn. Tevens zie je in veel indexen, bijvoorbeeld die van de Grond-, weg- en waterbouw (GWW), dat er grote pieken en dalen in zitten (van zelfs -10% tot +24%). Bij de kortere looptijden die van deze indexen bekend zijn, worden de gemiddelden dan minder betrouwbaar. Gezien de lastige voorspelbaarheid van parameters en het feit dat sommige indexen nog niet zo lang worden bijgehouden, hebben we (in lijn met de gemeente) aansluiting gezocht 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%.

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 onze 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. In onze grondexploitaties hangt de kostenindex nauw samen met de prijsindex, oftewel hoe ontwikkelt de kostprijs van een product zich? De opbrengstindex hangt nauw samen met de loonindex, oftewel wat kan de klant betalen voor het product? Aangezien zowel de prijs- als loonindex langjarig hetzelfde gemiddelde hebben, nemen we voor de kosten- en opbrengstenindex in onze grondexploitaties dezelfde waarde op. Overigens is er daarmee geen sprake van het “gelijktrekken” van beide parameters, maar doen we recht aan het beeld en de ontwikkeling van de prijs- en loonindex van de afgelopen jaren.

Uitslag in geld

bedragen in miljoenen euro's		
Gemaakte kosten 1 januari 2014	€	389,90
Gerealiseerde opbrengsten 1 januari 2014	€	104,30
Nog te maken kosten vanaf 1 juli 2014	€	717,50
Nog te realiseren opbrengsten vanaf 1 jul 2014	€	1.003,93
Contante waarde per 1 januari 2015 bij eventueel verwacht tekort (*)		n.v.t.p
Vorige resultaatverwachting		budgettair neutraal
Verwachte slotcalculatie op 31 december 2038		budgettair neutraal

* Resultaat verwachting is inclusief voorgestelde voorzieing van € 14,5 miljoen

Geheime bijlage Meerstad 7a - Totaal versie 12

Tabel grondexploitatie

Kosten	Boekwaarde per 1-1-2014	Nog te realiseren vanaf 1-1-2014	Totaal t/m 2038
Verwerving	€ 237.436.000	€ 32.860.000	€ 270.296.000
Grondwerk, milieu- en saneringskosten	€ 7.739.000	€ 56.732.000	€ 64.471.000
Bouwrijpmaken	€ 3.379.000	€ 98.880.000	€ 102.259.000
Woonrijpmaken	€ 1.160.000	€ 67.164.500	€ 68.324.500
Groenvoorzieningen (op wijkniveau)	€ -	€ 20.885.700	€ 20.885.700
Hoofdinfrastructuur en kunstwerken	€ 2.298.000	€ 84.144.000	€ 86.442.000
Planontwikkelingskosten	€ 34.761.000	€ 29.245.000	€ 64.006.000
Voorbereiding en toezicht	€ 2.092.000	€ 34.765.000	€ 36.857.000
Gebiedsontwikkelingskosten	€ 350.000	€ 11.664.000	€ 12.014.000
Bijdrage aan	€ 7.623.000	€ 25.177.000	€ 32.800.000
Rente	€ 93.020.000	€ 256.016.100	€ 349.036.100
Totale kosten	**€ 389.858.000**	**€ 717.533.300**	**€ 1.107.390.000**

Opbrengsten	Boekwaarde per 1-1-2014	Nog te realiseren vanaf 1-1-2014	Totaal t/m 2038
Grondopbrengsten	€ 19.584.400	€ 971.433.600	€ 991.018.000
Subsidies en bijdragen	€ 84.671.700	€ 31.700.300	€ 116.372.000
Totaal opbrengsten	**€ 104.256.100**	**€ 1.003.133.900**	**€ 1.107.390.000**
Exploitatieresultaat	**€ 285.602.900-**	**€ 285.601.600**	**€ -**

Budgettair neutraal op eindwaarde 31-12-2038

Geheime bijlage Meerstad 7a - Totaal versie 12

Verschillenanalyse grondexploitatie 2014 versus grondexploitatie 2013

Tabel verschillenanalyse

Kosten		Begroting 2014		Begroting 2013		Verschil
Verwerving	€	270.296.000	€	274.441.000	€	4.145.000-
Grondwerk, milieu- en saneringskoste	€	64.471.000	€	66.256.000	€	1.785.000-
Bouwrijpmaken	€	102.259.000	€	117.623.000	€	15.364.000-
Woonrijpmaken	€	68.324.500	€	76.632.000	€	8.307.500-
Groenvoorzieningen (op wijkniveau)	€	20.885.700	€	22.043.000	€	1.157.300-
Hoofdinfrastructuur en kunstwerken	€	86.442.000	€	89.531.000	€	3.089.000-
Planontwikkelingskosten	€	64.006.000	€	65.396.000	€	1.390.000-
Voorbereiding en toezicht	€	36.857.000	€	39.560.000	€	2.703.000-
Gebiedsontwikkelingskosten	€	12.014.000	€	12.636.000	€	622.000-
Bijdrage aan	€	32.800.000	€	35.542.000	€	2.742.000-
Rente	€	349.036.100	€	334.403.000	€	14.633.100
Afronding	€	-	€	108.000-	€	108.000
Totale kosten	**€**	**1.107.391.300**	**€**	**1.133.955.000**	**€**	**26.565.000-**
Opbrengsten						
Grondopbrengsten	€	991.018.000	€	1.024.283.000	€	33.265.000-
Subsidies en bijdragen	€	116.372.000	€	109.672.000	€	6.700.000
Totaal opbrengsten	**€**	**1.107.390.000**	**€**	**1.133.955.000**	**€**	**26.565.000-**
Exploitatieresultaat	**€**	**1.300-**	**€**	**-**	**€**	**-**
		Budgettair neutraal	**Budgettair neutraal**			

Geheime bijlage Meerstad 7a - Totaal versie 12

Toelichting op de kosten / relevante wijzigingen

- Het grootste deel van de geraamde kostenposten is gedaald door de aanpassing van de parameter voor kostenstijging met 0,25% (van 2,5% naar 2,25%).
- Het aanpassen van het woningbouwprogramma leidt tot verlaging van de geraamde kosten voor bouw- en woonrijp maken, waarmee ook het budget voor planontwikkeling en voorbereiding en toezicht daalt.
- De berekende oppervlakte wijkgroen is de sluitpost binnen het grondgebruik. Doordat er minder uitgeefbare oppervlak berekend wordt door het aanpassen van het woningbouwprogramma, blijft er meer ruimte over voor groen, waardoor dit budget stijgt.
- Onder de post "bijdrage aan" was in de voorgaande grondexploitatie een financiële buffer van € 3,5 mln. (prijspeil 2014) opgenomen voor tegenvallende opbrengsten uit de woningbouwproductie voor de eerstkomende jaren. Deze buffer is in voorliggende grondexploitatie gebruikt om de gerealiseerde minderopbrengsten van de al verkochte kavels en percelen op te vangen. Als gevolg van de huidige markt worden op dit moment voornamelijk de woningen aan de onderkant van de bandbreedte van het totale programma verkocht, hetgeen leidt tot een gemiddeld lagere opbrengst per kavel/woningen. We zien de grondprijzen nu wel weer oplopen, wat de verwachting rechtvaardigt dat we het gemiddelde prijsniveau in de toekomst wel kunnen halen. Omdat we echter niet verwachten dat we ook nog de opgelopen achterstand goed kunnen maken met de verkoop van gemiddeld duurder programma, is dit tekort over de afgelopen jaren in voorliggende grondexploitatie afgeboekt.
- Ook was in de vorige grondexploitatie rekening gehouden met een opbrengst als gevolg van de terugbetaling van een agio van € 3,9 miljoen (prijspeil 2014). In voorliggende grondexploitatie is ook deze post op basis van de genomen besluiten geschrapt.
- Door meevallende aanbesteding van de realisatie van een fietstunnel onder de A7 is een bedrag van ca. € 4 mln. terug ontvangen van de gemeente, aan deze aanleg was eerder een bijdrage vanuit de grondexploitatie verstrekt.
- Per saldo nemen de geraamde kosten onder "bijdragen aan" in Meerstad totaal af.
- Als gevolg van aanpassingen en verschuivingen in de woningbouwprogrammering en de bijbehorende fasering, treedt ook direct een effect op in de rente. Omdat dit effect zich over langere tijd voordoet is dit bedrag aanzienlijk. Zie in dat kader ook de vergelijking van het verloop van de boekwaarde zoals achteraan deze toelichting is opgenomen. Daaruit blijkt dat het gaat om een beperkt verschil op jaarschijfniveau, maar wel met een langere doorlooptijd, wat direct een fors effect op de rente heeft.

Toelichting op de opbrengsten / relevante wijzigingen

- De geraamde subsidies/bijdragen nemen per saldo toe. Dat komt aan de ene kant doordat er € 14,5 mln. als voorziening in de begroting is opgenomen. Daar staat tegenover dat als gevolg van het verkleinen van de bedrijventerreinen de geraamde subsidie in Zuid/EKZ wordt verlaagd. (minus -€ 7,5 mln.)
- Er is een aantal wijzigingen binnen de grondexploitatie waardoor het totale geraamde bedrag voor grondopbrengsten uit woningbouw lager word begroot dan in voorgaande grondexploitatie.
    - Ten eerste is de parameter voor grondopbrengstenstijging gedaald met 0,05% (van 2,3% naar 2,25%).
    - Ten tweede is het effect van de gemiddeld lagere verkoopprijzen in de afgelopen jaren verwerkt, hetgeen ook leidt tot een verlaging van de totale opbrengst over de gehele looptijd van de grondexploitatie. Door de ongunstige economische

omstandigheden van de afgelopen jaren is er in die periode relatief weinig nieuwbouw gerealiseerd. Inmiddels zien we dat de nieuwbouwaantallen weliswaar langzaam weer toenemen, maar dat er voornamelijk vraag is naar relatief goedkope woningen. De gemiddelde vrij-op-naam-prijs van een deel van de tot nu toe gerealiseerde/in verkoop genomen woningen in Meerstad ligt onder het gemiddelde dat in de grondexploitatie wordt gehanteerd. Hierdoor staat de gemiddelde kavelopbrengst onder druk. Voor de tot nu toe gerealiseerde woningen en voor de nieuwbouwvlekken die al aan ontwikkelaars zijn verkocht is over de afgelopen jaren cumulatief circa € 5 miljoen minder opbrengst is gerealiseerd dan waar op basis van het gemiddelde woningbouwprogramma rekening mee werd gehouden in de grondexploitatie. Daarom is de grondopbrengst voor de reeds in ontwikkeling c.q. planvorming genomen woningbouwvlekken 1 t/m 14 en 16 t/m 19 gecorrigeerd. Het daardoor ontstane tekort wordt ten laste gebracht van de voorziening voor woningbouwafzet t/m 2015 (dat was een bedrag van € 3,5 dat nog als voorziening in de grondexploitatie was opgenomen). Voor het resterende deel wordt voorgesteld een voorziening van € 1,5 miljoen te treffen.

- Ten derde is een deel van het woningbouwprogramma verlaagd als gevolg van het schetsontwerp dat voor deelplan 3 en 4 (Meerstad Midden) is gemaakt. In dit plan zijn minimaal 355 woningen minder opgenomen. Een deel van deze woningen (109 stuks) is toegevoegd aan deelplan 5 (ook Meerstad Midden), het resterende deel is toegevoegd aan het programma voor Eemskanaalzone. Naast de verschuiving in aantal is er een verschuiving binnen de verschillende woningbouwcategorieën (minder rijwoningen en appartementen ten gunste van vrije kavels en waterwoningen). Daarnaast heeft dit een verschuiving in de tijd (naar achteren) tot gevolg.
- Als gevolg van de uitwerking van de uitkomsten van de STEC-rapportage zijn de opbrengsten uit de verkopen van bedrijventerreinen met 13,5 ha verlaagd, hetgeen een effect heeft van € 4 miljoen negatief. Hiervoor is een voorziening in de voorliggende grondexploitatie opgenomen.
- In de grondexploitatie 2014 wordt rekening gehouden met opbrengsten uit te verkopen bestaande panden. Het afgelopen jaar is dit lijstje opnieuw in beschouwing genomen en is besloten een aantal panden te slopen in plaats van te verkopen waardoor de geraamde opbrengsten afnemen met een bedrag van circa € 1,5 miljoen.

Geheime bijlage Meerstad 7a - Totaal versie 12

Programmatische gegevens

Bij programmacategorie Wonen:

Tabel woningbouwprogramma

Woningen - begrote uitgifte in aantallen		
	nieuw aantal	**oud aantal**
2014	73	55
2015	82	72
2016	81	71
2017	144	144
2018 - 2025	1.835	1.976
> 2025	3.995	3.892
Totaal aantal woningen	**6.210**	**6.210**

Toelichting op (eventueel) verschil

Binnen de deelplannen zijn verschuivingen geweest als gevolg van het integreren van het schetsontwerp voor Meerstad Midden in de grondexploitatie. Dit leidt tot een wat andere verdeling in de tijd. Op totaalniveau worden er nu nog 6.210 woningen geprognosticeerd, dit is niet anders dan vorig jaar.

De prognosticeerde aantallen woningen per jaar – zoals opgenomen in de grondexploitatie zijn voor de eerst komende jaren als volgt:

- 2014 73
- 2015 82
- 2016 81
- 2017 144
- 2018 244

De in de grondexploitatie opgenomen buffer (€ 3,5 miljoen) voor vertraging van de uitgifte is met het vaststellen van de grondexploitatie 2014 opgenomen om met name het cumulatief geleden "prijsverschil" af te boeken.

Bij programmacategorie Bedrijven:

Tabel uitgifte in ha. bedrijventerreinen

Bedrijventerrein				
	nieuw aantal		**oud aantal**	
2014	-	ha.	-	ha.
2015	-	ha.	-	ha.
2016	-	ha.	-	ha.
2017	-	ha.	-	ha.
2018 - 2025	-	ha.	-	ha.
> 2025	39,0	ha.	78,0	ha.
Totaal aantal	**39,0**	**ha.**	**78,0**	**ha.**

Geheime bijlage Meerstad 7a - Totaal versie 12

Er is op basis van de uitkomsten van de STEC rapportage en de vertaling daarvan naar de diverse projecten een voorziening getroffen voor 39 hectare bedrijventerrein in deelplan Zuid en EKZ

Overig - begrote uitgifte in m2 / m2 BVO's				
	nieuw aantal		oud aantal	
2014	480	m2 (BVO)	400	m2 (BVO)
2015	1.686	m2 (BVO)	1.606	m2 (BVO)
2016	1.686	m2 (BVO)	1.606	m2 (BVO)
2017	2.136	m2 (BVO)	2.056	m2 (BVO)
2018 - 2025	97.172	m2 (BVO)	97.092	m2 (BVO)
> 2025	201.114	m2 (BVO)	201.114	m2 (BVO)
Totaal aantal	**304.274**	**m2 BVO**	**303.874**	**m2 BVO**

Toelichting op het verschil
Het verschil wordt veroorzaakt doordat er 400m2 werd voorzien in 2013 in de voorgaande grondexploitatie. Omdat deze verkoop niet is gerealiseerd wordt de oppervlakte in de huidige grondexploitatie vanaf 2014 en verder meegenomen.

Bij programmacategorie Overig:

Zandwinning in m3				
	nieuw aantal		oud aantal	
2014	0	m3	0	m3
2015	300.000	m3	300.000	m3
2016	300.000	m3	300.000	m3
2017	300.000	m3	300.000	m3
2018 - 2025	2.400.000	m3	2.400.000	m3
> 2025	1.200.000	m3	1.200.000	m3
Totaal aantal m3	**4.500.000**	**m3**	**4.500.000**	**m3**

In de grondexploitatie wordt onverminderd rekening gehouden met opbrengsten uit zandwinning.

Bij programmacategorie te verkopen panden:

Tabel programma te verkopen panden

Aantal te verkopen panden		
	nieuw aantal	oud aantal
2014	0	0
2015	4	5
2016	1	2
2017	2	3
2018 - 2025	14	14
> 2025	0	0
Totaal aantal	**21**	**24**

Toelichting op (eventueel) verschil
Voor een drietal panden is besloten dat ze gesloopt worden in plaats van verkocht.

Overzicht belangrijkste risico's en beheersmaatregelen

	Risico	Beheersmaatregel
1. Uitgifte gronden Noord inclusief beoogde waardevermeerdering	In algemene zin heeft iedere vertraging in zowel volume, tempo en prijs in de uitgifte van gronden en de overige daarmee samenhangende beoogde meer- en verkoopopbrengsten, grote effecten op de grondexploitatie en vormt daarmee dan ook het belangrijkste risico van de grondexploitatie. In dat kader is vooral de op termijn beoogde meeropbrengst voor Noord een specifiek risico. Er liggen (nog steeds) geen uitgewerkte plannen en de beoogde meeropbrengst blijft een groot risico.	Na het opstellen van de grondexploitatie 2011 is gestart met het onderzoeken naar de specifieke kansen en mogelijkheden voor Noord om zo de beoogde meeropbrengst op termijn daadwerkelijke te kunnen realiseren. Het kritisch monitoren en het tijdig vertalen van de te verwachten nieuwe inzichten in vooral energie (en wellicht andere) produktie- en opslagconcepten voor Noord zijn essentieel om tijdig maatregelen te treffen. Het aanbestedingsresultaat van de realisatie van de Sontbrug is in deze grondexploitatie ingezet om daarmee het toenemende risico financieel (deels) af te kunnen dekken, mocht niet tijdig, geheel en/of gedeeltelijk de beoogde meeropbrengst van nu nog € 16 miljoen kunnen worden gerealiseerd. Ten aanzien van de mogelijke invulling wordt nu in overleg met diverse partijen gekeken naar kansrijke oplossingen, één daarvan is de realisatie van zogenaamde valmeren in combinatie met waterberging.

	Risico	Beheersmaatregel
2. Uitgifte gronden woningbouw en woningbehoefte	Vertraging in zowel volume, tempo en prijs in de uitgifte van kavels voor vooral woningbouw (en daarmee gedeeltelijke ook voor bijbehorende voorzieningen), heeft grote effecten op de grondexploitatie en vormt daarmee dan ook blijvend één van de belangrijkste risico's van de grondexploitatie.	In de grondexploitaties van 2011 en 2012 zijn de programma's voor wonen fors neerwaarts bijgesteld. Het blijft zaak tijdig in te spelen op woningmarkt ontwikkelingen en flexibel ontwikkelen om zo in vroegtijdig stadium de geraamde opbrengsten uit verkopen te kunnen realiseren. Dit zal zowel voor volume als prijs continu plaats moet vinden aan de hand van marktonderzoeken op basis actuele bevolkingsprognoses, etc. en het blijven vergelijken van gerealiseerde marktprijzen met de in de grondexploitatie opgenomen prijzen. In 2013 zijn de resultaten van de nieuwste woningmarkt inzichten en behoeften bekend geworden en vertaald naar onder andere de woningbouwprogrammering van Meerstad. Er bleek bij het opmaken van deze grex geen aanleiding tot wijziging van het woningbouwprogramma en/of fasering. In deze grondexploitatie is in ieder geval het prijsverschil over de achterliggende jaren over de gerealiseerde verkopen verwerkt. Hiermee is de oorspronkelijke voorziening voor tegenvallende verkopen van toen € 5 miljoen weg. Het blijft zaak de verkopen, zowel in prijs als aantallen jaar op jaar te monitoren en de uitkomsten van de verkopen jaar op jaar te vertalen naar de uitgangspunten in de grondexploitatie.

Geheime bijlage Meerstad 7a - Totaal versie 12

	Risico	Beheersmaatregel
3. Uitgifte gronden bedrijventerreinen	Vertraging in zowel volume, tempo en prijs in de uitgifte van kavels voor bedrijventerreinen heeft grote effecten op de grondexploitatie en vormt daarmee dan ook één van de belangrijkste risico's van de grondexploitatie.	In de grondexploitaties 2011 en 2012 zijn de programma's en de fasering van bedrijventerreinen fors neerwaarts bijgesteld en later in de fasering opgenomen. In dat kader is vooral de continue afstemming op de behoefte en de beoogde productie van gronden elders in de stad cruciaal. Ook hier zal op basis van de verwachting in de markt in de komende maanden duidelijk moeten worden of en welke maatregelen moeten en kunnen worden getroffen in deze grondexploitatie of in andere grondexploitaties voor bedrijventerreinen. Een belangrijke maatregel is dat de huidige uitgifte grotendeels "achter" alle andere plannen van de stad staat en tevens dat het totale aantal ha's per jaar is beperkt tot het voor de stad historische gemiddelde van circa 5 ha per jaar. In 2014 is een voorziening in de grondexploitatie opgenomen voor de uitgifte van bedrijventerrein na 2030 voor een bedrag van € 14,5 mln. Dit op basis van een reductie van het aanbod van 50 % van de uit te geven bedrijventerreinen in de grondexploitatie. Tot slot is ook ten aanzien van de nog te verwerven gronden voor deze bedrijventerreinen een zeer voorzichtige verwervingsprijs opgenomen.

	Risico	Beheersmaatregel
4. Financiering	De grex 2013 gaat onveranderd uit van een rente van 3,75%. Het lage rentepercentage brengt een renterisico met zich mee. Of na deze termijn ook tegen de beoogde grex rente kan worden gefinancierd zal moeten blijken.	Dit rentepercentage is overigens met de herfinanciering in 2012 ook bereikt en voor de eerste 8-15 jaren voor een groot deel van de leningen vastgelegd. Continue monitoring van alternatieve financieringsopties, waarbij de komende periode specifiek gekeken zal worden of een conversie, het overnemen of omzetting van leningen door de gemeente een extra maatregel kan zijn niet alleen de rentelasten te verlagen, maar ook het risico voor langere tijd te beperken. Daarnaast wordt actief gekeken of en wanneer het eventueel voortijdig "inkopen" van nieuwe leningen aantrekkelijk is, zowel in tarief als afdekking van risico's.
5. Subsidies	In de grex wordt rekening gehouden met ca. € 35 miljoen (nominaal) aan subsidiegelden.	Constante monitoring van kansen betreffende subsidies en daarnaast overleg met provincie. Een eerste aanvraag is voor een bedrag van € 2,5 beschikt. (vaarverbinding)
6. Planontwikkeling risico's en ontwikkelingsopgave GEMM Meerstad	Het betreft de risico's die inherent zijn aan dergelijke grootschalige herontwikkelingen en behoren tot de planontwikkelingsopgave van Bureau Meerstad. Enkele hiervan: • Tijdige realisatie en aansluitingen hoofdinfrastructuur en OV. • Bodemrisico's, archeologie, flora en fauna, milieukwaliteit en obstakels in ondergrond • Omgang met hinderzones, geluid, aanwezige infrastructuur (hoogspanningsleidingen, etc.)	Belangrijke beheersingsmiddelen: Volledigheid en actualiteit van onderzoeken Flexibiliteit in planvorming Vroegtijdig overleg met toetsende overheden

Geheime bijlage Meerstad 7a - Totaal versie 12

	Risico	Beheersmaatregel
7. Bestuurlijke omgeving	Het op grondgebied van de ene gemeente ontwikkelen voor rekening en risico van de ander, maakt dat het op onderdelen complexer is dan een grondexploitatie binnen de eigen gemeentegrenzen.	In juli 2009 is er Gemeenschappelijke Regeling Meerstad (GR) geoperationaliseerd die deze samenwerking eenvoudiger maakt. Het blijft van belang om met de gemeente Slochteren goede afspraken te maken over de tijdige realisatie van publieke voorzieningen en adequaat beheer van het openbaar gebied. Strikte bewaking van bevoegdheden, verantwoordelijkheden en aansturing van de uitvoering.

	Risico	Beheersmaatregel
8. Voorzieningen openbaar gebied	Met betrekking tot eigendom, investeringskosten, beheer en exploitatie van de voorzieningen en het openbare gebied moeten voorafgaand aan de realisatie daarvan sluitende (bestuurlijke) afspraken worden gemaakt met alle (overheids) partijen. Vooral de afhankelijkheid van Slochteren betreffende tijdige en volledige oplevering van voorzieningen is een aandachtspunt. Tussen planning en realisatie van voorzieningen enerzijds en kaveluitgifte, woningprogramma - en fasering en moment en van oplevering bestaat een directe relatie. programmatische en planning technische wijzigingen vragen dan ook telkens herijking van planning en inhoud van het voorzieningenprogramma. In de plannen van Meerstad is geen nieuwe wedstrijdroeibaan opgenomen. Wel biedt het meer op termijn mogelijkheden voor roeifaciliteiten. Om alsnog een wedstrijdroeibaan (van 2,5 km bij 100 meter) aan te leggen, zoals deze er nu in Harkstede ligt, zal het plan Meerstad moeten worden aangepast. Dit leidt tot forse vertragingen met bijbehorende financiële consequenties (de raming van aanlegkosten van een nieuwe wedstrijdbaan bedragen alleen al € 6 - € 10 miljoen)	Het programma voorzieningen is in de grex 2011 kwantitatief herijkt op basis van de nieuwe inwoneraantallen. En getoetst aan de meest actuele inzichten t.a.v. woningbouwprognoses in 2013. Doordat de gemeente Slochteren in het huidige samenwerkingsmodel de publieke voorzieningen op haar grondgebied zal realiseren is bestuurlijke afstemming op dit punt van belang.

	Risico	Beheersmaatregel
9. Procedurele risico's	Vertragingsrisico door planologische procedures, zoals bestemmingsplan, artikel 19 procedures, externe veiligheid. Actuele risico's zijn: nadere uitwerking van het Bestemmingsplan Meerstad Midden in uitwerkingsplannen, gedeeltelijke herzieningen door onthouding van goedkeuring van onderdelen van dit bestemmingsplan en het verkrijgen van benodigde ontgrondingsvergunning(en).	Adequate aansturing en afhandeling van publiekrechtelijke procedures, bezwaar en beroep. De uitspraak van de Raad van State is een belangrijke stap ter reductie van de planologische risico's.
10. Verwerving gronden	Het risico van de verwerving van gronden die nu nog niet in eigendom zijn van de GEMM Hierdoor kan de uitvoering van de programmatische- en ruimtelijke uitgangspunten van Meerstad M in gevaar komen. De grondexploitatie gaat uit van realisatie van het gehele plan, waarbij opbrengsten en kosten als geheel worden gecalculeerd. De grondexploitatie is gevoelig voor wijziging in de aannames betreffende kosten en momenten van verwerving van gronden.	De neerwaartse bijstelling van het programma, leidt tot een forse reductie van het verwervingsrisico. Daarnaast is de aanname ten aanzien van bijdragen van derden bijgesteld in de grex 2011 en 2012. Tevens zien we dat andere partijen steeds minder belang hebben bij het aanhouden van bezittingen in het gebied. Tevens zijn er nu partijen die, soms noodgedwongen, alsnog gronden en panden die essentieel zijn voor de realisatie van vooral Meerstad Midden aan bieden. Dus dit risico is fors kleiner geworden.

Een deel van de grondexploitatie risico's zijn in feite beheersbaar. Door het uitvoeren van beheersingsmaatregelen kan zowel de kans dat een risico zich voordoet als wel de gevolgen worden beperkt. Vervolgens resteren dus restrisico's en letterlijk onvoorzienbare risico's die niet beheersbaar zijn binnen een project, maar waar gezien in vergelijking met andere grondexploitaties redelijkerwijs rekening moet worden gehouden.

Voorbeelden zijn:

- Een sterk afwijken conjuncturele ontwikkeling ten opzichte van de "normale "gang van de economie. Dit heeft direct gevolgen voor de afzet van grond en natuurlijk ook voor de prijsontwikkeling van de grond.
- Een sterk gevarieerde renteontwikkeling binnen de grondexploitatie.
- Onvoorzienbare kosten bij nadere planuitwerking en prijsstijgingen.

Geheime bijlage Meerstad 7a - Totaal versie 12

Overzicht relevante veranderingen ten opzichte van de laatst vastgestelde begroting

- De plankosten zijn aangepast aan de werkelijke situatie van 2013.
- Opnemen diverse financiële verplichtingen (AVA besluiten) zoals:
    - De afkoopsom financiering (disagio) die oorspronkelijk met de gemeente Groningen was opgenomen in de grondexploitatie Meerstad, is nu op basis van de besluiten vervallen. Het verschil resulteerde in een "tekort" op startwaarde van € 3.93 mln. De grondwaarde van de restantgronden worden met een zelfde bedrag gewaardeerd. Restant gronden zijn gronden waarop geen toekomstig programma wordt gerealiseerd (groen, water en rood). De restantgronden in het totale plangebied Meerstad hebben vervolgens een waarde van € 12, - per m2 toegekend gekregen.
    - Voorfinanciering ontsluitingsweg zandwinning / Kuil, budget maximaal € 3 mln. (2015). Uitgangspunt voor de grondexploitatie van Meerstad is dat dit budgettair neutraal verwerkt is.
    - De **restitutie** van de bijdrage fietstunnel A7 inclusief de verplichting van de afbouw van de fietstunnel in deelplan zuid. In 2009 is door bureau Meerstad een bedrag van € 4.8 mln. bijgedragen aan de kosten van een nieuwe fietstunnel A7. De aanleg is (als onderdeel van een veel groter project) nu grotendeels gerealiseerd en het restantbedrag is als gevolg van voordelen in het totale project terug gestort. Wel is er een verplichting om de fietstunnel te zijner tijd af te bouwen en een fietspad ter ontsluiting naar het plangebied Meerstad aan te leggen. Deze investeringen zijn voorzien in de periode 2023- 2031 en zijn afhankelijk van de ontwikkelingen in deelplan Zuid. Deze laatste verplichting was al opgenomen in de grondexploitatie en heeft dus financieel geen gevolg.
    - Te verkopen onroerend goed. In de grondexploitatie is een bedrag opgenomen voor "te verkopen onroerend goed". Intussen zijn een aantal panden gesloopt of worden gesloopt. Hierbij gaat het om een bedrag van € 1.477.000,-. Deze opbrengst is geschrapt uit de grondexploitatie.
    - Het verschil tussen de werkelijke gerealiseerde/verwachte grondprijzen voor vlek 1 t/m 14 en 16 t/m 19 is circa € 5 mln. lager dan waar in de grondexploitatie rekening mee werd gehouden op basis van het woningbouwprogramma. De kans dat dit ontstane financiële verschil – gelet op de hardnekkigheid van de vastgoedcrisis- terugverdiend kan worden, wordt bij de grondexploitatie 2014 zeer klein geschat. In de voorliggende grondexploitatie wordt daarom gerekend dat dit verschil niet meer goedgemaakt wordt. Er wordt voorgesteld het restant van de buffer die in de grondexploitatie van 2013 was opgenomen voor het faseringsrisico voor dit financiële probleem in te zetten. Deze buffer bedroeg € 3,5 mln.(prijspeil 2013). Er resteert dan nog een bedrag van € 1,2 mln. Hiervoor is in de begroting een voorziening (bijdrage concern) opgenomen.

Geheime bijlage Meerstad 7a - Totaal versie 12

Overzicht financiële buffers in de grondexploitatie Meerstad

Omschrijving	%	bronbedrag	buffer
Onvoorzien civiel technische werken	10%	417	€ 41,7
Onvoorzien civiel technische werken	5%	417	€ 20,9
Onvoorzien grondwaarde deelplan Midden			pm
Voorziening hinderzone Grunostrand			€ 2,0
Planschade			€ 0,5
Verwerving deelplan zuid			€ 5,0
Reserve renterisico			€ 4,0
Totaal buffer			€ 74,1
	bedragen * € 1 miljoen		

Uit bovenstaand overzicht blijkt dat er voor circa € 74 miljoen aan buffers/onvoorzien in deze grondexploitatie is opgenomen. Dat lijkt een aanzienlijk bedrag, maar gezien aard, omvang en looptijd van deze grondexploitatie en de daarmee verband houdende risico's, blijft het zaak de totale omvang van deze buffers kritisch te volgen en steeds af te blijven zetten tegen de meer gedetailleerde inschatting van risico's. Daarnaast is het verstandig periodiek ook meer algemene bedrijfseconomisch berekeningen van gewenste omvang van buffers af te zetten tegen de aanwezige buffers. Een gezonde grondexploitatie heeft veelal buffers/onvoorzien ter grootte van circa 10%-15% van de nog te maken kosten. Voor de thans voorliggende GREX gaat het om € 745 miljoen aan nog te maken kosten en dat zou uitkomen op een wenselijke buffer in de bandbreedte van € 75 tot € 110 miljoen. We constateren dat we aan de onderkant van deze "grondstoffelijke benadering" zitten en dat betekent dat we komende jaren nog kritisch zullen moeten zijn op het op peil houden en desgewenst brengen van de buffers/onvoorzien in deze grondexploitatie.

Grafiek verloop netto kasstroom grondexploitatie Meerstad

Bedragen * € 1 miljoen

Groen cash flow op basis van de grondexploitatie 2014

Blauw cash flow op basis van de grondexploitatie 2013

Raadsvoorstel - Herziene grondexploitatie Eemspoort 2014

Raadsvoorstel

Gemeente Groningen

Onderwerp	**Herziene grondexploitatie Eemspoort 2014**		
Registratienr.	4665505	Steller/telnr.	Martijn Doornbosch/ 3678217 Bijlagen 1

Classificatie	Geheim ☒ Vertrouwelijk		
Portefeuillehouder	R. van der Schaaf / J. van Keulen	Raadscommissie	Ruimte en wonen

Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit:

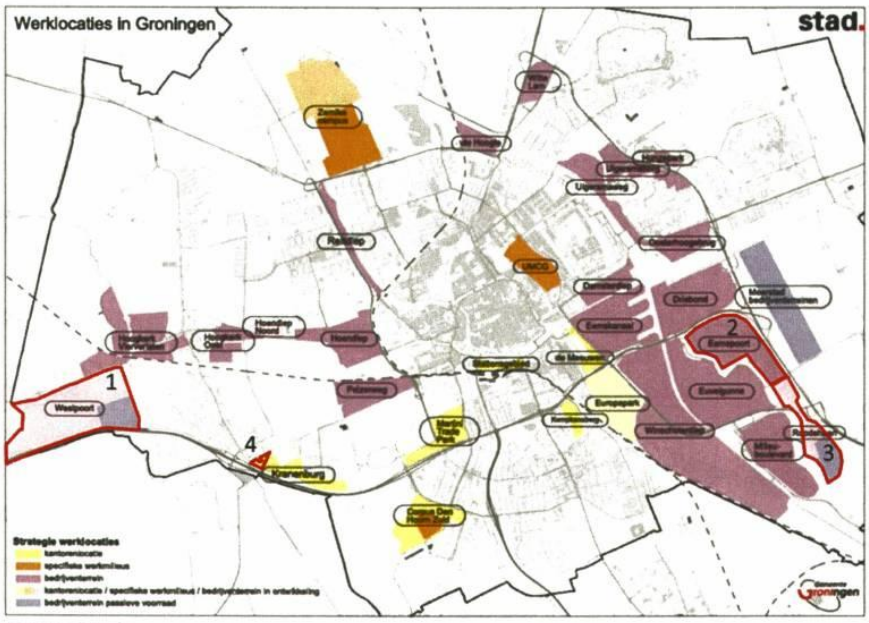
I. de herziene begroting van het project Eemspoort vast te stellen en de totale kosten te bepalen op € 45.007.000,--;
II. de kosten te dekken uit:
   a. bijdragen en subsidie: € 8.957.000,--;
   b. opbrengsten grondverkoop: € 41.721.000,--;
III. voor het project Eemspoort het totaal beschikbaar uitvoeringskrediet voor de boekwaarde, de verplichtingen en de jaarschijf 2016 van € 44.600.000,-- met € 162.000,-- te verlagen tot € 44.438.000,--;
IV. geheimhouding te bekrachtigen ten aanzien van bijlage(n), juncto artikel 25 lid 3 Gemeentewet;
V. de gemeentebegroting 2014 dienovereenkomstig te wijzigen.

Samenvatting

Op 18 december 2013 is de laatste herziene grondexploitatie Eemspoort vastgesteld. Deze grondexploitatie was gebaseerd op de boekwaarde per 1 juli 2013. Wij vragen u de herziene grondexploitatie Eemspoort 2014 - gebaseerd op de boekwaarde per 1 juli 2014 - vast te stellen, inclusief een kredietaanvraag voor 2016. Op eindwaarde is de resultaatverwachting 5,67 miljoen positief.

B&W-besluit d.d.: 11 november 2014.

Vervolg voorgesteld raadsbesluit



Eemspoort = 2

Aanleiding en doel

Bedrijventerrein Eemspoort ligt aan de oostkant van de stad. Het bedrijventerrein is verdeeld in drie stukken, die fasegewijs zijn opgeleverd. De laatste fase is het gebied tussen Olgerweg en Europa-weg. In 2010 en 2011 is het gebied bouwrijp gemaakt. In 2012 zijn de kavels van deze laatste fase, 2b, te koop aangeboden. In 2012 is door de STEC Groep en Bureau Louter een marktanalyse gedaan waaruit stagnatie van gronduitgifte duidelijk blijkt. Dit is nog steeds de basis waarop de gronduitgifte is geprognotiseerd voor Eemspoort. Voor Eemspoort betekent dat de resterende 8,2 ha in de komende 9 jaar wordt uitgegeven, vanaf 2015.

Dit jaar is er 1 kavel uitgegeven van 0,15 ha – groothandel in zeeacquariumartikelen.

GROOTSTE VERSCHILLEN GREX 2014 VERSUS 2013:

- de parameter kostenstijging gewijzigd van 3% naar 2% per jaar;
- de verlaging van de renteparameter met 0,35% (van 3,85% naar 3,50%);
- door de lagere begrote grondopbrengsten en een twee jaar langere looptijd als gevolg van een realistischer/latere fasering van de gronduitgifte neigt het eindresultaat lager uit te vallen dan het verwachte eindresultaat van de vorige herziening. Door nu een taakstellende bezuiniging op te voeren van € 145.000,-- (gefaseerd in het jaar 2020) blijft het verwachte eindresultaat ongewijzigd. Als beheersmaatregel hierbij is de verwachting dat de kosten voor het nog aan te leggen fietspad tussen Euvelgunne en Eemspoort bij Van der Esch) lager uitvallen dan in de begroting is geraamd, waardoor de taakstellende bezuiniging waarschijnlijk al in 2015 kan worden gerealiseerd.

2

RISICO'S:
1) het niet halen van het verwachte uitgiftetempo van 0,9 hectare per jaar, ingaande per 2015;
2) het niet halen van het gemiddeld verwachte opbrengstenniveau per m2 uit te geven grond;
3) het niet halen van de bezuinigingstaakstelling van € 145.000,--.

Kader

Deze herziene grondexplotatie is een reguliere jaarlijkse herziening.

Argumenten en afwegingen

Op 18 december 2013 is de laatste herziene grondexploitatie Eemspoort vastgesteld. De interesse voor vestiging op Eemspoort is na verhouding tot de andere terreinen groter. Dit jaar is er 1 kavel verkocht van 0,15 ha. We gingen in de grex er vanuit dat we dit jaar niks zouden uitgeven. Kortom we lopen nu al in op de eerder vastgestelde prognose tot 2023.

Maatschappelijk draagvlak en participatie

n.v.t.

Financiële consequenties

Het totale investeringsniveau komt uit op € 45.007.000,-- (was in 2013 € 45.230.000,--). Door de dekkingsomvang van € 50.678.000,-- is het financiële resultaat € 5.671.000,-- in de plus. Met deze herziening bedraagt het totale uitvoeringskrediet € 44.438.000,-- (was in 2013 € 44.600.000,--).

Alle investeringen en opbrengsten uitgezet in de tijd, inclusief de kosten- en opbrengstenstijgingen en de toe te rekenen rente, laten zien dat het project naar verwachting met een plus van 5,6 miljoen zal afsluiten.

De belangrijkste wijzigingen zijn voor het grootste deel toe te schrijven aan het wijzigen van de parameters. Er wordt een positief eindresultaat verwacht. De grondexploitatie is en blijft namelijk een dynamische eindwaardeberekening, waarbij ontwikkelingen in de tijd het verwachte financiële eindresultaat continue blijven beïnvloeden.

Begrotingswijziging

Eemspoort

Begrotingswijziging voor investeringskrediet
Herziene integrale grondexploitatie Eemspoort 2014

Betrokken directie	RO
Soort wijziging	Herziene integrale grondexploitatie Eemspoort 2014
Tijdsplanning krediet	2014 - 2016

Financiele begrotingswijziging	Uitgaven	Inkomsten	Saldo
2.1 Ruimte voor bedrijvigheid	-162	-162	0
			0
Totalen begrotingswijziging	**-162**	**-162**	**0**

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

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

de secretaris,
drs. P.J.L.M. (Peter) Teesink

3

Herziening / actualisatie grondexploitatie 2014
Eemspoort

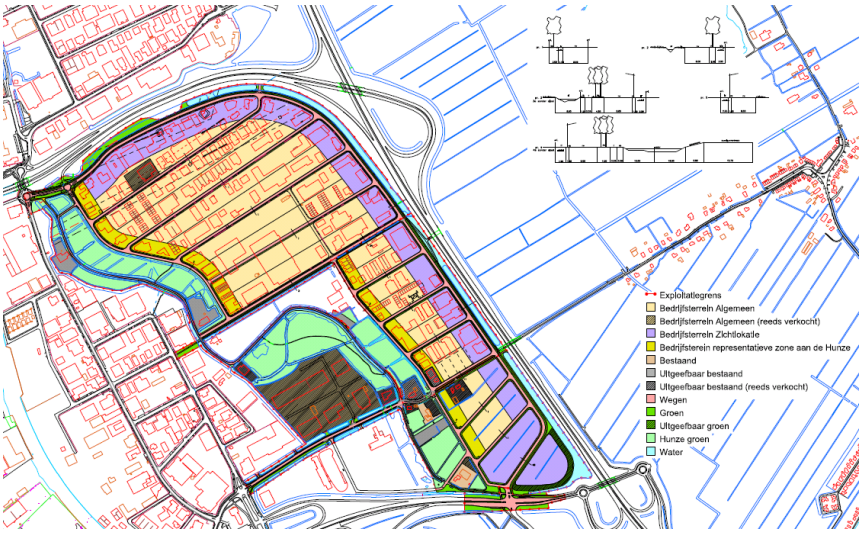
Algemene gegevens

Complexnummer	8000040
Programmacategorie	Bedrijven
Projectmanager	Martijn Doornbosch
Planeconoom	Leo Dekker
Versiedatum	29 oktober 2014

Gebiedsbegrenzing

Het bedrijventerrein Eemspoort ligt in het zuidoosten van de gemeente Groningen.
Het wordt aan de noordzijde begrensd door de Beneluxweg, aan de oostzijde door het Euvelgunnetracé, aan de zuidzijde door de Europaweg en aan de westzijde door het bedrijventerrein Euvelgunne, zie onderstaande kaart van het exploitatiegebied.

Kaart exploitatiegebied Eemspoort



Geheime bijlage herziene grondexploitatie Eemspoort 2014

Ruimtegebruik en (eventuele) verandering in ruimtegebruik

	Begroting 2014		Begroting 2013		Verschil
Bruto-oppervlakte	**116,5**	**ha**	**116,5**	**ha**	
Te handhaven:	-	ha	-	ha	-
Netto-oppervlakte	**116,5**	**ha**	**116,5**	**ha**	**-**
Uitgeefbaar:					
Uitgeefbaar (incl. groen)	66,1	ha	66,1	ha	-
Uitgeefbaar met opstal c.q. Hunzezone	3,3	ha	3,3	ha	-
Uitgeefbaar	**69,4**	**ha**	**69,4**	**ha**	**-**
Niet-uitgeefbaar:					
Verharding	18,9	ha	18,9	ha	-
Groen Hunzezone	17,1	ha	17,1	ha	-
Overig groen	4,8	ha	4,8	ha	-
Water	6,3	ha	6,3	ha	-
Subtotaal Niet-uitgeefbaar	**47,1**	**ha**	**47,1**	**ha**	**-**
Totaal Netto-oppervlakte	**116,5**	**ha**	**116,5**	**ha**	**-**

Financiële gegevens

Prijspeil	2013	2014
Rekenrente	3,85%	3,50%
Index kosten	3,00%	2,00%
Index opbrengsten	2,00% vanaf 1-1-2015	2,00% vanaf 1-1-2017
Resterende looptijd	8,5 jaren (1-7-2013 t/m 2021)	9,5 jaren (1-7-2014 t/m 2023)

Uitslag in geld

Gemaakte kosten op 1 juli 2014	€ 41,22 miljoen
Gerealiseerde opbrengsten op 1 juli 2014	€ 40,67 miljoen
Geïnvesteerd vermogen op 1 juli 2014	€ 0,55 miljoen
Nog te maken kosten vanaf 1 juli 2014	€ 3,79 miljoen
Nog te realiseren opbrengsten vanaf 1 juli 2014	€ 10,01 miljoen
Resultaatverwachting op 31 december 2023	€ 5,67 miljoen positief
Contante waarde per 1 januari 2015 bij eventueel verwacht tekort.	Nvt
Vorige resultaatverwachting laatst vastgestelde begroting op 31 december 2021	€ 5,67 miljoen positief

Geheime bijlage herziene grondexploitatie Eemspoort 2014

Grondexploitatie 2014

Kosten		Boekwaarde per 1-7-2014		Nog te realiseren vanaf 1-7-2014		Totaal t/m 2023
Verwerving	€	16.294.000	€	233.000	€	16.527.000
Bodemonderzoek/sanering/sloopkosten	€	445.000	€	75.000	€	520.000
Bouw- en woonrijpmaken e.d.	€	17.596.000	€	2.294.000	€	19.890.000
Planontwikkelingskosten	€	2.976.000	€	316.000	€	3.292.000
Voorbereiding en toezicht	€	1.892.000	€	588.000	€	2.480.000
Promotie & acquisitie	€	-	€	139.000	€	139.000
Bijdrage aan fondsen	€	-	€	510.000	€	510.000
Bijdrage aan overige	€	61.000	€	145.000-	€	84.000-
Terug te vorderen BTW	€	939.000-	€	-	€	939.000-
Rente	€	2.896.000	€	224.000-	€	2.672.000
Totale kosten	**€**	**41.221.000**	**€**	**3.786.000**	**€**	**45.007.000**

Opbrengsten		Boekwaarde per 1-7-2014		Nog te realiseren vanaf 1-7-2014		Totaal t/m 2023
Grondopbrengsten bedrijfsterreinen	€	31.713.000	€	10.008.000	€	41.721.000
Overige gronden/opstallen/etc.	€	1.851.000	€	-	€	1.851.000
Gemeentelijke bijdrage	€	400.000	€	-	€	400.000
Subsidies	€	1.597.000	€	-	€	1.597.000
Overige (externe) bijdragen	€	5.109.000	€	-	€	5.109.000
Totaal opbrengsten	**€**	**40.670.000**	**€**	**10.008.000**	**€**	**50.678.000**
Geïnvesteerd vermogen	**€**	**551.000-**				
Toekomstige kasstroom			**€**	**6.222.000**		
Prognose					**€**	**5.671.000**
				Positief op eindwaarde 31-12-2023, excl. BTW		

Bedragen afgerond op duizendtallen

Geheime bijlage herziene grondexploitatie Eemspoort 2014

Verschillenanalyse grondexploitatie 2014 versus grondexploitatie 2013

Kosten		Begroting 2014		Begroting 2013		Verschil
Verwerving	€	16.527.000	€	16.609.000	€	82.000-
Bodemonderzoek/sanering/sloopkosten	€	520.000	€	520.000	€	-
Bouw- en woonrijpmaken e.d.	€	19.890.000	€	20.006.000	€	116.000-
Planontwikkelingskosten	€	3.292.000	€	3.307.000	€	15.000-
Voorbereiding en toezicht	€	2.480.000	€	2.501.000	€	21.000-
Promotie & acquisitie	€	139.000	€	168.000	€	29.000-
Bijdrage aan fondsen	€	510.000	€	515.000	€	5.000-
Bijdrage aan overige	€	84.000-	€	61.000	€	145.000-
Terug te vorderen BTW	€	939.000-	€	939.000-	€	-
Rente	€	2.672.000	€	2.482.000	€	190.000
Totale kosten	**€**	**45.007.000**	**€**	**45.230.000**	**€**	**223.000-**

Opbrengsten		Begroting 2014		Begroting 2013		Verschil
Grondopbrengsten bedrijfsterreinen	€	41.721.000	€	41.949.000	€	228.000-
Overige gronden/opstallen/etc.	€	1.851.000	€	1.846.000	€	5.000
Gemeentelijke bijdrage	€	400.000	€	400.000	€	-
Subsidies	€	1.597.000	€	1.597.000	€	-
Overige (externe) bijdragen	€	5.109.000	€	5.109.000	€	-
Totaal opbrengsten	**€**	**50.678.000**	**€**	**50.901.000**	**€**	**223.000-**

Exploitatieresultaat	**€**	**5.671.000**	**€**	**5.671.000**	**€**	**-**
		Eindwaarde 31-12-2023		**Eindwaarde 31-12-2021**		

Bedragen afgerond op duizendtallen

Toelichting op de belangrijkste wijzigingen in de kosten

1) *Bijdrage overig*
   O.a. door de lager begrote grondopbrengsten, twee jaar langere looptijd als gevolg van een aanpassing van de fasering van de gronduitgifte neigt het eindresultaat lager uit te vallen dan het verwachte eindresultaat van de vorige herziening. Door nu een taakstellende optimalisatie op te voeren van € 145.000 (gefaseerd in het jaar 2020) blijft het verwachte eindresultaat ongewijzigd.
   Dit betekent wel dat de komende periode oplossingsrichtingen moeten worden gevonden die daadwerkelijk leiden tot lagere investeringen dan begroot, tot hogere grondopbrengsten dan begroot, of een combinatie hiervan.

2) *Hogere begrote rente(lasten)*
De per saldo lager begrote grondopbrengsten, de latere fasering van het uitgiftetempo en de verlaging van de renteparameter met 0,35% (van 3,85% naar 3,50%) verklaren in hoofdzaak de hoger begrote post rente(lasten).

3) *Kostenstijging*
De parameter kostenstijging is gewijzigd van 3% naar 2% per jaar.
Bij ongewijzigde faseringen van de resterende begrote investeringen worden zodoende voor toekomstige kostenstijgingen lagere bedragen op eindwaarde voorzien.

Toelichting op de belangrijkste wijzigingen in de opbrengsten

1) *Uitgifterisico*
De kavelopbrengst is gebaseerd op de oppervlakte van de betreffende uitgiftecategorie, te vermenigvuldigen met de daaraan gekoppelde grondprijs.
Binnen de grondexploitatie is nu een post van 5% uitgifterisico opgenomen over de te berekenen grondopbrengsten conform het grondprijzenbeleid. Voorbeeld: een perceel dat op basis van het grondprijzenbeleid een grondprijs vertegenwoordigd van € 100 per m2, staat nu in de herziene grondexploitatie begroot op (€ 100 – 5% van deze € 100 =) € 95 per m2.

2) *Opbrengstenstijging*
De parameter opbrengstenstijging is bij deze herziening ongewijzigd op 2% blijven staan. Wel ging in de vorige grondexploitatie deze jaarlijkse opbrengstenstijging in per 1 januari 2015. Binnen deze herziening start deze nu per 1 januari 2017, ofwel twee jaar later.

Kredietoverzicht

Besluit	Nr.	Soort krediet	Bedrag	
RB 27 mei 1998	5i	Uitvoeringskrediet	€	30.221.000
RB 31 mei 2000	5g	Aanvullend krediet	€	10.346.000
RB 18 december 2002	13	Aanvullend krediet	€	4.662.000
RB 18 juni 2008	5m	Verlaging krediet	€	60.000-
RB 15 december 2010	6c	Aanvullend krediet	€	1.796.000
RB 30 januari 2013	8b.5	Verlaging krediet (t/m 2014)	€	2.365.000-
RB 18 december 2013	6i	Ongewijzigd krediet	€	-
Totaal verstrekt krediet			**€**	**44.600.000**
Gemaakte en geraamde, nog te maken kosten tot en met 2016, inclusief aangegane verplichtingen			**€**	**44.438.000**
Verlaging krediet tot en met 2016			**€**	**-162.000**

Geheime bijlage herziene grondexploitatie Eemspoort 2014

Programmatische gegevens

Bedrijven - begrote uitgifte in hectares (= x 10.000 m2)	nieuw aantal		oud aantal	
2013	0,0	ha	0,9	ha
2014	0,0	ha	0,9	ha
2015	0,9	ha	0,9	ha
2016	0,9	ha	0,9	ha
2017	0,9	ha	0,9	ha
2018 - 2025	5,5	ha	3,7	ha
> 2025	0,0	ha	0,0	ha
Totaal aantal hectares	**8,2**	**ha**	**8,2**	**ha**

Toelichting op (eventueel) verschil

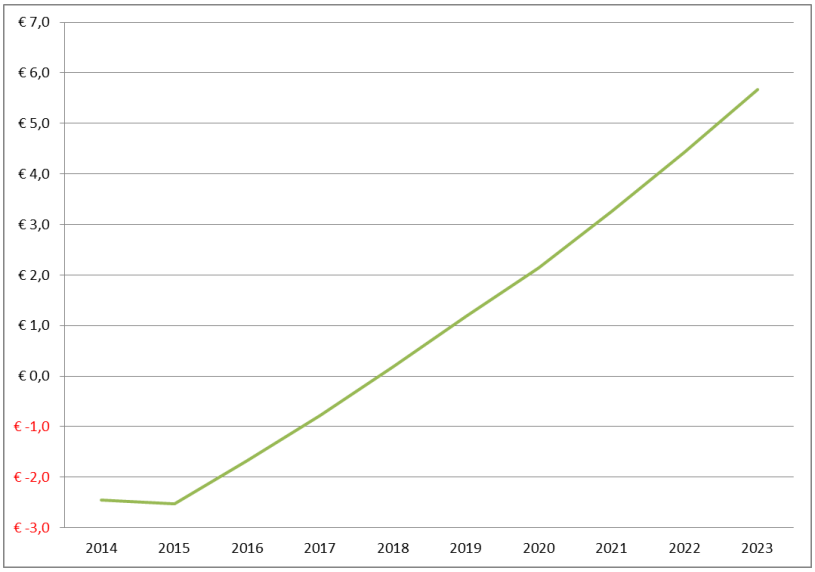
De vorige grondexploitatie ging nog uit van een jaarlijkse kaveluitgifte van 0,9 hectare per jaar, ingaande per 2013. Dit jaarlijkse uitgiftetempo blijft vooralsnog onveranderd met de enige aanpassing dat deze jaarlijkse uitgifte ingaat per 2015 en dus twee jaar later eindigt.

Belangrijkste kansen en risico's

1) *Het niet halen van het verwachte uitgiftetempo van 0,9 hectare per jaar, ingaande per 2015.*
   In dat geval lopen de rentekosten en planontwikkelingskosten op.
   Ten aanzien van de rentekosten geldt het volgende (continue) aandachtspunt: In de praktijk zal het daadwerkelijk gerealiseerde uitgiftetempo een grote financiële stempel gaan drukken op het huidige begrote rentesaldo.
   Blijft de vooraf begrote jaarlijkse gronduitgifte van 0,9 hectare in de praktijk sterk achter, dan loopt het huidige begrote (negatieve) rentesaldo ook sterker op.
   Andersom (*lees: kans*) geldt hetzelfde principe: wordt de jaarlijks gemiddelde gronduitgifte van 0,9 hectare vanaf 2015 in de praktijk juist ruimschoots overtroffen, dan loopt het negatieve rentesaldo juist sterker terug;

2) *Het niet halen van het gemiddeld verwachte opbrengstenniveau per m2 uit te geven grond.*
   Op het moment dat bijvoorbeeld de grondprijzen onverhoopt dusdanig onder druk staan dat ze naar beneden dienen te worden bijgesteld, dan betekent dit voor de grondexploitatie een mogelijke verdere aanpassing van de vooraf begrote grondopbrengsten.

Grafiek verloop saldo kosten versus opbrengsten



Bedragen x € 1 miljoen

Het (begrote) verloop van het kosten/opbrengstensaldo in de bovenstaande figuur beeldt het al goed uit: op moment de begrote uitgiftefasering daadwerkelijk(structureel) uitkomt op zo'n 0,9 hectare per jaar – ingaande per 2015 en tegen de gemiddelde, begrote grondopbrengsten per m2 – dan vind in 2018 de volgende omslag plaats: de grondexploitatie genereert vanaf dat moment per saldo meer opbrengsten dan kosten.

Geheime bijlage herziene grondexploitatie Eemspoort 2014

Berekening bijdrage weerstandsvermogen

BEREKENING BIJDRAGE WEERSTANDSVERMOGEN METHODE 2014 Eemspoort					
Omschrijving risico's (bedragen x € 1.000)	**Looptijd**	**Rente %**	**Kans**	**Bedrag**	**Risicobedrag**
Boekwaarde					
Grondexploitaties	7 jr	4%	28%	2.456.000	688.000
Planontwikkelingen			0		0
Vertragingsrisico's	**Looptijd**	**Verschil**	**Kans**	**Bedrag**	**Risicobedrag**
(K-O) x %kostenstijging- %opbrengstenstijgin	3,5	1,0%	3,50%	7.862.000	275.000
Prijs- en uitvoeringsriscio	**Risico**	**Beheers baarheid**	**Kans**	**Budget**	**Risicobedrag**
- Bouw- en woonrijp maken	gering	groot	2,50%	735.000	18.000
- Sloop en sanering	gering	groot	2,50%	21.000	1.000
- Afwijking parameter (3-2)			1,00%	2.146.000	21.000
Totaal algemene risico's					**1.003.000**
Projectspecifieke risico's	**Risico**	**Beheers baarheid**	**Kans**	**Budget**	**Risicobedrag**
- Complexe subsidies	nvt	nvt	0%	0	0
- Sloop	nvt	nvt	0%	0	0
- Sanering	nvt	nvt	0%	0	0
- Verwerving					PM
Totaal projectgebonden risico's					**0**
Totaal					1.003.000
Risicobedrag inclusief concernafslag 10%					902.700

Raadsvoorstel

Gemeente Groningen

Onderwerp	**Herziene grondexploitatie EKZ 2014**		
Registratien	4665480	Steller/teln	Martijn Doornbosch/ 3678217 Bijlagen 1

Classificatie	Geheim ☒ Vertrouwelijk		
Portefeuillehouder	R. van der Schaaf / J. van Keulen	Raadscommissie	Ruimte en wonen

Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit:

I. de herziene begroting van het project EKZ vast te stellen en de totale kosten te bepalen op € 116.675.000,--;
II. de kosten te dekken uit:
a. grondopbrengsten woningbouw € 13.808.000,--;
b. gemeentelijke bijdragen/subsidies € 102.580.000,--;
c. overige bijdragen € 303.000,--;
III. voor het project EKZ het totaal beschikbaar uitvoeringskrediet voor de boekwaarde, de verplichtingen en de jaarschijven 2014, 2015 en 2016 en de investeringen met betrekking tot de aanleg van het Sontwegtracé voor de periode tot en met 2017 van € 102.449.000,-- met € 2.645.000,-- te verlagen tot € 99.804.000,--;
IV. geheimhouding te bekrachtigen ten aanzien van bijlage(n), juncto artikel 25 lid 3 Gemeentewet;
V. de gemeentebegroting 2014 dienovereenkomstig te wijzigen.

Samenvatting

Op 18 december 2013 is de laatste herziene grondexploitatie EKZ vastgesteld. Dit was inclusief een kredietaanvraag voor de jaren tot en met 2015. Deze grondexploitatie was gebaseerd op de boekwaarde per 1 juli 2013. Wij vragen uw raad de herziene integrale grondexploitatie EKZ 2014 vast te stellen, inclusief een krediet verlaging voor de periode tot en met 2016 en de investeringen met betrekking tot de aanleg van het Sontwegtrace voor de periode tot en met 2017.

B&W-besluit d.d.: 11 november 2014

Vervolg voorgesteld raadsbesluit

Aanleiding en doel

Op 25 januari 2006 heeft uw raad de Visie Eemskanaalzone (visie "Eemskanaalzone-verbinding in de stad") en de ontwikkelstrategie vastgesteld. In de raadsvergadering van 18 december 2013 heeft uw raad de herziening van de integrale grondexploitatie Eemskanaalzone vastgesteld, inclusief een (verlaagd) krediet ter hoogte van € 102,4 miljoen.

De integrale grondexploitatie bestaat uit de ontwikkeling van de volgende deelgebieden:
- deelgebied A - Sontwegtracé (Europaplein t/m Oostelijke ringweg);
- deelgebied B - Berlagetracé;
- deelgebied C - Houtunie (Kop van Oost, 1e / 2de fase);
- deelgebied D - Containerterminal;
- deelgebied E - Revitalisering Woonschepenhaven;
- deelgebied F - Eemskanaal noordzijde, 1e fase;
- deelgebied G - P+R;
- deelgebied H - Boardwalk / groenimpuls / aanpak openbare oevers / loop/fietsbrug.

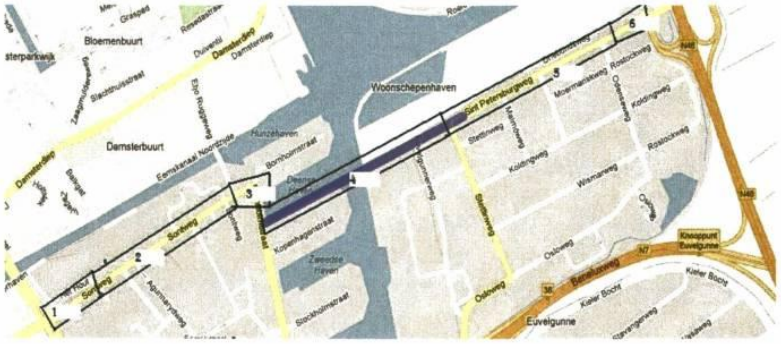
De ontwikkeling van de Eemskanaalzone (EKZ) is van belang voor Groningen als uitbreiding van het centrum stedelijk wonen en als motor van de Groninger economie. Binnen de EKZ onderscheiden we een aantal projecten die wij hieronder toelichten.

Kop van Oost II
Ontwikkelaar Heijmans gaat de 2e fase van de Kop van Oost (Houtunielocatie) ontwikkelen. De interesse is groot en Heijmans denkt na over de 2de fase. November wordt gestart met de bouw.

Berlagetracé
Het grootste deel van de werkzaamheden voor het Berlagetracé is afgerond, afgezien van de nog te realiseren verkeersafwikkeling tussen de Berlagebrug met de toekomstige Sontbrug. Deze verkeersafwikkeling is nauw afgestemd met het ontwerp van het Sontwegtracé. Wij proberen begin volgend jaar deze werkzaamheden op te starten zodat we eind 2015 klaar zijn.

Sontwegtracé
In april 2011 heeft uw raad besloten het Sontwegtracé verder uit te werken. In november 2012 is het uitvoeringsplan Sontwegtracé door uw raad vastgesteld (raadsvoorstel RO12.3141549).

Het Sontwegtracé bestaat uit de realisatie van zes verschillende deelprojecten:
1. Sontweg, reconstructie fase 1 – aanpak Europaweg (klaar);
2. Sontweg, reconstructie fase 2 (gestart september 2014);
3. Eltjo Ruggeweg, aansluiting Sontweg en Bornholmstraat (95% klaar, valt onder de exploitatiebegroting Berlagetracé);
4. Sontbrug (40 % van de werkzaamheden klaar – oplevering september 2015)
5. St. Petersburgweg, herinrichting (klaar);
6. St. Petersburgweg, aansluiting Oostelijke Ringweg (klaar).



Sontbrug
Qua financiële omvang en risico is de te bouwen Sontbrug het belangrijkste onderdeel binnen het Sontwegtracé. In november 2012 is uw raad akkoord gegaan met het definitief ontwerp Sontwegtracé, de daaraan gekoppelde begroting van € 65 miljoen en het dekkingsvoorstel. Op 18 december 2013 is deze begroting van € 65 miljoen met € 9,1 miljoen naar beneden bijgesteld tot het niveau van € 55,9 miljoen, hoofdzakelijk naar aanleiding van de aanbesteding van de Sontbrug.

Op 1 oktober 2013 heeft de gemeente aan de BAM Civiel de opdracht gegund voor circa € 17 miljoen. Het project Sontwegtracé neemt binnen de begrote uitvoeringskosten een percentage onvoorzien mee van 25% over het voorlopig gegunde bedrag van bijna € 17 miljoen (= ca. € 4,2 miljoen).

Wensen Raad - Duurzaamheid, ecologie en kunst (€ 1.520.000,--)
Bij het vaststellen van het uitvoeringskrediet voor het Sontwegtracé zijn een aantal eisen als wensen geformuleerd door uw raad. Binnen het aanbestedingstraject Sontbrug hebben we conform het raadsbesluit 2,5% duurzaamheid in plaats van 5% meegenomen. Wel hebben wij in het EMVI criterium het aspect duurzaamheid betrokken. De BAM heeft een duidelijk extra waarde toegevoegd waarmee extra in duurzaamheid zal worden geïnvesteerd en is te realiseren passend binnen de aanbesteding. Daar waar in eerste instantie € 980.000,-- aan duurzaamheid is geschrapt, daarvan neemt BAM voor zo'n € 835.000,-- aan extra duurzaamheidstaken op zich. Zouden we de overige, eerder bezuinigde duurzaamheidsaspecten alsnog willen meenemen, dan zou dat op zich hoeven voor de overige
(€ 980.000,-- - € 835.000,-- =) € 155.000,--.
Eenzelfde keuze geldt voor de ecologie-ambities (€ 350.000,--) en het toepassen van kunstuitingen (€ 190.000,--). Vooralsnog stellen wij voor om pas na realisatie van het totale project Sontwegtracé en indien middelen beschikbaar zijn deze taakstelling in te vullen (€ 695.000,--).
Van de wensen in het kader van duurzaamheid, ecologie en kunst zal door de extra waardetoevoeging in duurzaamheid door de BAM 45% van dit programma worden gerealiseerd.

Aan het einde van het project komen wij hierop terug omdat dan duidelijk is hoeveel geld er nog over is voor de bovenstaande wensen van uw raad.

Woonschepenhaven
Inmiddels is de aanbesteding afgerond inclusief gunning. De aannemer met de beste prijs-kwaliteitverhouding heeft het werk gegund gekregen. De verwachting is dat de werkzaamheden rond de zomer van 2015 gereed zijn.

Visie Eemskanaalzone – deelgebied Boulevard
In het deelgebied Boulevard willen we een kwalitatief hoogwaardig woon- en werkmilieu realiseren, waarbinnen we de interne en externe ontsluiting en de gewenste interwijk-verbindingen voor langzaam verkeer op aantrekkelijke wijze vormgeven. Daarvan kan een stimulerende werking uitgaan op initiatieven vanuit de markt. De visie (bouwstenennotitie) is afhankelijk van de vorderingen van de woningbouwprojecten Kop van Oost II (Heijmans) en EKZ NZ Balkgat-locatie (AM).

AM heeft aangeven voorlopig even een pas op de plaats te maken. Dit heeft ook gevolgen qua tijd voor het opstellen van de nieuwe visie hiervoor.

P+R Meerstad
30 oktober 2013 heeft uw raad ingestemd met de geactualiseerde netwerkanalyse Regio Groningen-Assen. Onderdeel van deze actualisatie is de HOV-visie, waarin we de toekomst van busvervoer in de stad en regio weergegeven. P+R Meerstad maakt onderdeel uit van deze plannen.

Overige toekomstige projecten EKZ
De opgaven van het openbare gebied, infrastructuur en locatie-ontwikkeling binnen de EKZ zijn erg divers van aard. Binnen de Grex EKZ vallen al veel van deze opgaven echter er zijn in de toekomst nog wensen geformuleerd om de EKZ binnen de eerder genoemde opgaven te optimaliseren. Het betreft hier dan:
- fietsvoetgangersbrug over Eemskanaal;
- betere aansluiting op Oostelijke ringweg;
- betere aansluiting op toegangsweg Meerstad.

GROOTSTE VERSCHILLEN GREX 2014 VERSUS 2013:
- de parameter kostenstijging gewijzigd van 3% naar 2% per jaar;
- de verlaging van de renteparameter met 0,35% (van 3,85% naar 3,50%);
- grondopbrengsten;
- binnen de te begroten grondopbrengsten zijn twee wijzigingen doorgevoerd. Zo is de ingangsdatum van de jaarlijkse opbrengstenstijging van 2% doorgeschoven van 1 januari 2015 naar 1 januari 2017. Dit dempt de te begroten grondopbrengsten op eindwaarde. De tweede wijziging betreft het lager begroten van de totale grondopbrengsten zelf binnen de (tentatieve) begrotingen van de twee toekomstige woningbouwlocaties Containerterminal en Eemskanaalzone Noordzijde, 1e fase. Deze verlaging is doorgevoerd om beide woningbouwlocaties opnieuw te presenteren met (maximaal) een budgettair neutraal resultaat.

RISICO'S

1. *Woningbouwlocaties algemeen*
De twee woningbouwlocaties Containerterminal en EKZ Noordzijde, 1e fase presenteren aan de hand van tentatieve haalbaarheidsberekeningen een budgettair neutraal resultaat. Pas op het moment dat de individuele ontwikkellocaties op enig moment concreet zijn uitgewerkt, zijn daar de exploitaties op aan te passen. Zolang concrete plannen ontbreken blijven de potentiële opbrengst- en investeringswaarden een financieel risico.
Tot die tijd is en blijft het basisuitgangspunt dat de (potentiële) opbrengstwaarde minimaal in balans is met het (potentiële) investeringsniveau van het toekomstig openbare gebied."

2. *Mogelijk subsidieverlies RSP (€ 8,5 miljoen)*
Eén van de subsidievoorwaarden is dat de subsidie naar rato wordt verlaagd als de totale subsidiabele projectkosten lager zijn dan het minimale niveau. Naarmate het project vordert zal ook meer inzicht worden verkregen in de omvang van de te realiseren subsidie. De subsidieomvang wordt pas definitief bepaald op het moment dat het project is gerealiseerd en de subsidie afgerekend kan worden. In de tussenliggende periode onderzoeken we allereerst de mogelijkheden om de subsidie binnen het project zo optimaal mogelijk te benutten. Ook zullen we in gesprek gaan met de provincie en te onderzoeken of er andere mogelijkheden te vinden zijn om het subsidieverlies zo minimaal mogelijk te houden.

Kader

Deze herziene grondexplotatie is een reguliere jaarlijkse herziening.

Maatschappelijk draagvlak en participatie

n.v.t.

Financiële consequenties

Ook dit jaar sluit deze herziening met een budgettair neutraal resultaat.

Het totale investeringsniveau komt uit op € 116.675.000,--. Door de dekkingsomvang van € 116.691.000,-- is het financiële resultaat nagenoeg budgettair neutraal. Met deze herziening bedraagt het totale benodigde uitvoeringskrediet € 99.804.000,-- voor de periode tot en met 2016 en de investeringen met betrekking tot de aanleg van het Sontwegtrace voor de periode tot en met 2017.

Alle investeringen en opbrengsten uitgezet in de tijd, inclusief de kosten- en opbrengstenstijgingen en de toe te rekenen rente, laten zien dat het project naar verwachting opnieuw per saldo met een nagenoeg budgettair neutraal eindresultaat sluit op eindwaarde 31 december 2034.

De belangrijkste wijzigingen zijn voor het grootste deel toe te schrijven aan het wijzigen van de parameters. Dit opnieuw verwachte budgettair neutrale eindresultaat is in feite te beschouwen als een broos tussentijdse momentopname. De grondexploitatie is en blijft namelijk een dynamische eindwaardeberekening, waarbij ontwikkelingen in de tijd het verwachte financiële eindresultaat continue blijven beïnvloeden.

Begrotingswijziging

EKZ

Begrotingswijziging voor investeringskrediet
Herziene integrale grondexploitatie Eemskanaalzone 2014

Betrokken directie	RO
Soort wijziging	Herziene integrale grondexploitatie Eemskanaalzone 2014
Tijdsplanning krediet	2014 - 2016 + investering Sontwegtrace tot en met 2017

Financiele begrotingswijziging	Uitgaven	Inkomsten	Saldo
8.2 Nieuwbouw	-2.645	-2.645	0
			0
Totalen begrotingswijziging	**-2.645**	**-2.645**	**0**

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

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

de secretaris,
drs. P.J.L.M. (Peter) Teesink

5

Herziening / actualisatie integrale exploitatiebegroting 2014 Eemskanaalzone

Algemene gegevens

Complexnummer	Meerdere complexnummers: 8001190 = Sontwegtracé 8001140 = Berlagetracé 8000620 = Kop van Oost 8003480 = Containerterminal 8001120 = Woonschepenhaven 8003490 = EKZ Noordzijde, 1e fase 8001490 = EKZ Boardwalk e.d. 8000630 = Overall Eemskanaalzone
Programmacategorie	Wonen, verkeer & vervoer, openbaar gebied
Projectleider	Martijn Doornbosch
Planeconoom	Edwin Mol
Versiedatum	29 oktober 2014

Gebiedsbegrenzing

De Eemskanaalzone strekt zich grofweg uit tussen de binnenstad en Meerstad, ten oosten van de Oosterhavenbrug, aan weerszijden van het Eemskanaal, tot aan de oostelijke Ringweg, zie de onderstaande bijgevoegde kaart van het exploitatiegebied.

Kaart exploitatiegebied

Geheime bijlage herziene grondexploitatie Eemskanaalzone 2014

Ruimtegebruik en (eventuele) verandering in ruimtegebruik

Voor de acht deelgebieden wordt gestuurd vanuit een globaal ruimtegebruik.
De integrale exploitatiebegroting Eemskanaalzone betreft een gevarieerd geheel en bestaat uit (de ontwikkeling van) de volgende deelgebieden:

- Deelgebied A – Sontwegtracé (Europaplein t/m Oostelijke ringweg); (categorie verkeer & vervoer);
- Deelgebied B – Berlagetracé; (categorie verkeer & vervoer);
- Deelgebied C – Houtunie (Kop van Oost); (categorie wonen).
  De ontwikkelaar Heijmans ontwikkelt dit gebied onder eigen regie en voor eigen risico;
- Deelgebied D – Containerterminal; (categorie wonen).
  Dit deelgebied betreft een eigen, gemeentelijke te ontwikkelen deelgebied. De exploitatiebegroting van dit deelgebied is opgesteld op basis van een zeer grofmazige, tentatieve opzet, die is afgeleid van de intense laagbouwmanifestatie 2008/2009;
- Deelgebied E – Revitalisering Woonschepenhaven; (categorie openbaar gebied).
  Voor dit deelgebied vindt een revitalisering plaats tegen een taakstellend budget;
- Deelgebied F – Eemskanaal noordzijde, 1e fase; (categorie wonen).
  Net als deelgebied D betreft dit een eigen, gemeentelijke te ontwikkelen deelgebied, eveneens opgesteld op basis van een zeer grofmazige, tentatieve opzet, die is afgeleid van de intense laagbouwmanifestatie 2008/2009;
- Deelgebied G – P+R (categorie verkeer & vervoer);
- Deelgebied H – Boardwalk / groenimpuls / aanpak openbare oevers / loop/fietsbrug; (categorie openbaar gebied / verkeer & vervoer). Van dit deelgebied is niet strak omlijnd wat en waar in de praktijk in uitvoering dient te komen.

In deze integrale exploitatiebegroting zijn een aantal onderdelen niet opgenomen die een wezenlijke bijdrage kunnen leveren aan het functioneren van de zone. Het gaat hierbij om maatregelen zoals een betere aansluiting op de Oostelijke ringweg en een betere aansluiting op de toegangsweg naar Meerstad. Verder zijn niet alle opgaven binnen deelgebied H Boardwalk e.d. op dit moment in financiële zin uitvoerbaar. Deze onderdelen zijn niet meegenomen, omdat er onvoldoende middelen beschikbaar zijn. De economische uitvoerbaarheid moet nog worden vastgesteld. Mocht er binnen deze integrale exploitatiebegroting financiële ruimte ontstaan, dan ontstaat er niet automatisch ruimte om nieuwe investeringen op te nemen. Via het vereveningsprincipe kunnen de hiervoor genoemde maatregelen misschien wel mogelijk gemaakt worden.

Financiële gegevens

	Begroting 2014	Begroting 2013
Prijspeil	2014	2013
Rekenrente	3,50%	3,85%
Index kosten	2,00%	3,00%
Index opbrengsten	2,00% vanaf 1-1-2017	2,00% vanaf 1-1-2015
Resterende looptijd	20,5 jaren (1-7-2014 t/m 2034)	21,5 jaren (1-7-2013 t/m 2034)

Geheime bijlage herziene grondexploitatie Eemskanaalzone 2014

Uitslag in geld

Gemaakte kosten op 1 juli 2014	€ 40,72 miljoen
Gerealiseerde opbrengsten op 1 juli 2014	€ 49,63 miljoen
Geïnvesteerd vermogen op 1 juli 2014	€ 8,69- miljoen
Nog te maken kosten vanaf 1 juli 2014	€ 75,96 miljoen
Nog te realiseren opbrengsten vanaf 1 juli 2014	€ 67,06 miljoen
Resultaatverwachting op 31 december 2034	€ 0,02 miljoen positief
Contante waarde per 1 januari 2015 bij eventueel verwacht tekort.	Nvt
Vorige resultaatverwachting laatst vastgestelde begroting op 31 december 2034	budgettair neutraal

Grondexploitatie 2014

Kosten		Boekwaarde per 1-7-2014		Nog te realiseren vanaf 1-7-2014		Totaal t/m 2034
Verwerving	€	17.607.000	€	1.692.000	€	19.298.000
Sloopwerken	€	294.000	€	1.206.000	€	1.501.000
Bodemonderzoek/sanering	€	26.000	€	1.758.000	€	1.784.000
Civiel- en cultuurtechnische werken	€	16.185.000	€	56.976.000	€	73.160.000
Planontwikkelingskosten	€	5.088.000	€	7.068.000	€	12.156.000
Voorbereiding en toezicht	€	3.959.000	€	5.092.000	€	9.051.000
Exploitatielasten	€	38.000-	€	1.048.000	€	1.010.000
Bijdrage aan diverse ontwikkelingen	€	-	€	25.000	€	25.000
Rente	€	2.406.000-	€	1.095.000	€	1.310.000-
Totale kosten	**€**	**40.715.000**	**€**	**75.960.000**	**€**	**116.675.000**

Opbrengsten		Boekwaarde per 1-7-2014		Nog te realiseren vanaf 1-7-2014		Totaal t/m 2034
Grondopbrengsten woningbouw	€	-	€	13.182.000	€	13.182.000
Grondopbrengsten niet-woningbouw	€	-	€	626.000	€	626.000
Overige gronden/opstallen/etc.	€	-	€	-	€	-
Gemeentelijke bijdragen / subsidies	€	49.402.000	€	53.178.000	€	102.580.000
Overige (externe) bijdragen	€	228.000	€	76.000	€	303.000
Totaal opbrengsten	**€**	**49.630.000**	**€**	**67.062.000**	**€**	**116.691.000**

Geïnvesteerd vermmogen	**€**	**8.915.000**				
Toekomstige kasstroom			**€**	**8.898.000-**		
Prognose					**€**	**16.000**
					Positief op eindwaarde 31-12-2034, excl. BTW	

Bedragen afgerond op duizendtallen

Verschillenanalyse exploitatiebegroting 2014 versus exploitatiebegroting 2013

Kosten		Begroting 2014		Begroting 2013		Verschil
Verwerving	€	19.298.000	€	19.341.000	€	43.000-
Sloopwerken	€	1.501.000	€	1.708.000	€	207.000-
Bodemonderzoek/sanering	€	1.784.000	€	2.039.000	€	255.000-
Civiel- en cultuurtechn. werken	€	73.160.000	€	73.383.000	€	223.000-
Planontwikkelingskosten	€	12.156.000	€	12.425.000	€	269.000-
Voorbereiding en toezicht	€	9.051.000	€	9.375.000	€	324.000-
Exploitatielasten	€	1.010.000	€	1.061.000	€	51.000-
Bijdrage aan diverse ontwikkelingen	€	25.000	€	25.000	€	-
Rente	€	1.310.000-	€	756.000-	€	554.000-
Totale kosten	**€**	**116.675.000**	**€**	**118.601.000**	**€**	**1.926.000-**
Opbrengsten						
Grondopbrengsten woningbouw	€	13.182.000	€	15.066.000	€	1.884.000-
Grondopbrengsten niet-woningbouw	€	626.000	€	652.000	€	26.000-
Overige gronden/opstallen/etc.	€	-	€	4.000	€	4.000-
Gemeentelijke bijdrage	€	102.580.000	€	102.578.000	€	2.000
Overige (externe) bijdragen	€	303.000	€	303.000	€	-
Totaal opbrengsten	**€**	**116.691.000**	**€**	**118.603.000**	**€**	**1.912.000-**
Exploitatieresultaat	**€**	**16.000**	**€**	**2.000**	**€**	**14.000**
		Positief eind 2034		**Positief eind 2034**		

Bedragen afgerond op duizendtallen

Toelichting op de kosten / relevante wijzigingen

1) *Kostenstijging*
De verlaging van de kostenstijgingsparameter van 3% naar 2% heeft in eerste instantie binnen een aantal deelgebieden voor de nog te maken kosten tot gevolg dat deze ten opzichte van 2013 lager zijn geworden.
Ondanks de lagere kostenstijging is op grond van voortschrijdend inzicht ook sprake van opwaartse bijstelling van geraamde kosten. Zo dient voor een goede ontsluiting van de bestaande en te handhaven bedrijfsvesting van Sontweg 15, 17 en 19 een nieuwe verbindingsweg aantakkend aan de Sontweg te worden gerealiseerd.
Een aantal andere deelgebieden, zoals o.a. de revitalisering van de woonschepenhaven en de toekomstige P+R, heeft te maken met een vooraf opgelegd taakstellend budget. Een aanpassing van de parameter kostenstijging verandert dergelijke taakstellende budgetten niet op totaal(kosten)niveau.

2) *Rente*
De belangrijkste oorzaak van de positiever begrote post rente is te danken aan het deelgebied Sontwegtracé: de vorig jaar begrote investeringen voor de korte termijnperiode (t/m 2014) kwamen uit op bijna € 30 miljoen. Binnen deze herziening is deze

investeringsomvang voor dezelfde periode nu bijna € 8 miljoen lager begroot. Daarnaast wordt in deze herziening nu een lagere renteparameter gehanteerd, namelijk 3,50% in plaats van de 3,85% van vorig jaar. Door dergelijke effecten zijn de rentelasten nu lager begroot.

Toelichting op de opbrengsten / relevante wijzigingen

1) *Grondopbrengsten*
Binnen de te begroten grondopbrengsten zijn twee wijzigingen doorgevoerd. Zo is de ingangsdatum van de jaarlijkse opbrengstenstijging van 2% doorgeschoven van 1 januari 2015 naar 1 januari 2017. Dit dempt de te begroten grondopbrengsten op eindwaarde.
De tweede wijziging betreft het lager begroten van de totale grondopbrengsten zelf binnen de (tentatieve) begrotingen van de twee toekomstige woningbouwlocaties Containerterminal en Eemskanaalzone Noordzijde, 1e fase. Deze verlaging is doorgevoerd om beide woningbouwlocaties opnieuw te presenteren met een budgettair neutraal resultaat. Door o.a. de verlaging van de parameter kostenstijging van 3% naar 2% lieten de (tentatieve) begrotingen van de twee toekomstige woningbouwlocaties Containerterminal en Eemskanaalzone Noordzijde, 1e fase in eerste instantie afzonderlijk een positieve eindwaarde zien. Gezien het grove, globale tentatieve karakter van deze twee toekomstige woningbouwlocaties zou dit op financieel vlak een te voorbarig positief eindbeeld weergeven, en is gekozen voor het voorzichtigheidsprincipe.

Geheime bijlage herziene grondexploitatie Eemskanaalzone 2014

Kredietoverzicht

Besluit	Nr.	Soort krediet	Bedrag
DB 10 april 2003		Plankostenkrediet Woonschepenhaven, projectplan SDC Noorddijk	€ 40.000
RB 24 november 2004	5h	Plankostenkrediet Berlagetracé	€ 838.000
RB 19 oktober 2005	9	Plankosten- + uitvoeringskrediet Berlagetracé	€ 23.162.000
RB 25 januari 2006	180	Plankostenkrediet tbv coördinatie EKZ: visie 'EKZ-verbinding in de stad'	€ 1.455.000
RB 27 september 2006	6a	Plankosten- + uitvoeringskrdiet Houtunie (Kop van Oost, 1e fase)	€ 887.000
13 november 2006		Aanvullend plankostenkrediet Woonschepenhaven, architectuurnota	€ 40.000
RB 19 december 2007	62	Plankostenkrediet Sontwegtracé	€ 1.280.000
RB 25 maart 2009	6b	Aanvullend uitvoeringskrediet Houtunie (Kop van Oost, 1e fase)	€ 60.000
26 april 2010		Aanvullend plankostenkrediet Woonschepenhaven, overbruggingskrediet, ISV III	€ 80.000
RB 15 december 2010	6e	Inbrengwaarden gronden Containerterminal en EKZ NZ 1e fase, aangekocht via Grondbank	€ 6.500.000
RB 27 april 2011	8b	Aanvullend plankostenkrediet Woonschepenhaven	€ 34.000
RB 27 april 2011	8f	Aanvullend plankostenkrediet Sontwegtracé	€ 720.000
RB 21 december 2011	6i	Plankosten- + uitvoeringskrediet Woonschepenhaven	€ 5.000.000
RB 25 januari 2012	6c	Plankostenkrediet boardwalk, e.d.	€ 100.000
RB 28 november 2012	8c	Plankosten- + uitvoeringskrediet Sontwegtracé	€ 63.000.000
RB 30 januari 2013	8b.8	Extra krediet ivm opknippen krediet t/m 2014 (Sontwegtracé > 2014)	€ 2.353.000
RB 18 december 2013	6i	Verlaging krediet ivm opknippen krediet t/m 2015 (Sontwegtracé > 2015)	€ 3.100.000-
Totaal verstrekt krediet			**€ 102.449.000**
Gemaakte en geraamde, nog te maken kosten tot en met 2016 (Sontweg > 2016), inclusief aangegane verplichtingen			**€ 99.804.000**
Verlaging krediet tot en met 2016 (Sontweg > 2016)			**€ 2.645.000-**

Programmatische gegevens

Woningen - begrote uitgifte in aantallen	nieuw aantal	oud aantal
2014	0	0
2015	0	0
2016	0	0
2017	0	0
2018 - 2025	172	172
> 2025	242	242
Totaal aantal hectares	**414**	**414**

Betreft uitsluitend het begrote uitgifte in aantallen woningen op de gemeentelijke uitgeefbare gronden van de tentatief opgestelde deelgebieden Containerterminal en EKZ Noordzijde, 1e fase. In de praktijk dient te zijner tijd de mix van woningcategorieën nog nader bepaald te worden. Dus welke woningcategorieën waar, hetzij in appartementenbouw of in grondgebonden woningbouw, etc.

Toelichting op (eventueel) verschil

Nvt

Programmacategorie Overig:

Binnen de twee gemeentelijke woningbouwlocaties deelgebieden Containerterminal en EKZ Noordzijde, 1e fase bevinden zich enkele opstallen, waarvoor bepaalde (grond)opbrengsten zijn begroot. Bij de Containerterminal is dit een bedrag van ruim € 0,2 miljoen en bij EKZ Noordzijde, 1e fase circa € 0,4 miljoen, beiden inclusief opbrengstenstijging.

Belangrijkste kansen en risico's

De grootste (projectspecifieke) kansen en risico's zijn:

Mogelijk subsidieverlies RSP
Op basis van de gegevens uit de aanbesteding was vorig jaar een nieuwe voorlopige raming gemaakt van de omvang van de subsidiabele kosten en de te realiseren subsidie. Op basis van deze raming was de voorziening voor het mogelijke subsidieverlies binnen deelgebied A – Sontwegtracé verhoogd tot € 8,5 miljoen. Eén van de subsidievoorwaarden is namelijk dat de subsidie naar rato wordt verlaagd als de totale subsidiabele projectkosten lager zijn dan het minimale niveau. De stijging wordt veroorzaakt doordat enerzijds het aanbestedingsvoordeel en de overige kostenverlagingen leiden tot lagere subsidiabele kosten. Anderzijds hebben wij in de raming rekening gehouden met de mogelijkheid dat de post onvoorzien niet in zijn geheel besteed zal gaan worden. Naarmate het project vordert zal ook meer inzicht worden verkregen in de omvang van de te realiseren subsidie. Eventuele extra kosten kunnen ook leiden tot een verlaging van de voorziening voor het mogelijke subsidieverlies (= kans).

Reserve onvoorzien – Sontbrug
De risicoreserve binnen het project is opgesplitst in twee delen. Het grootste gedeelte hiervan heeft betrekking op de Sontbrug. Gezien de hoge kans op tegenvallers met een geringe mate van beheersbaarheid bedraagt de omvang van post onvoorzien c.q. risicoreserve € 4,2 miljoen (25% van het gunningsbedrag van de Sontbrug e.o. van circa € 17 miljoen). In zijn totaliteit is er een grote post

onvoorzien opgenomen. Op het moment dat dit niet meer nodig is, zal dit terugvloeien naar de grondexploitatie EKZ en zal opnieuw een keuze gemaakt moeten worden naar de besteding hiervan.

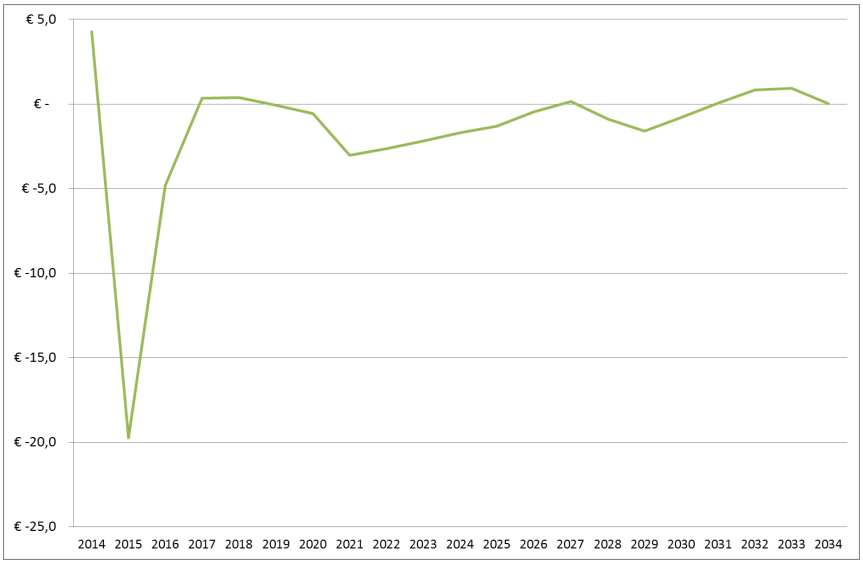
Weerstandsvermogen – overig Sontwegtracé
Het benodigde weerstandsvermogen binnen het project blijft net als vorig jaar staan € 0,8 miljoen. Het benodigde weerstandsvermogen wordt gevormd voor de nog te maken kosten exclusief de Sontbrug. Het risico van de overige onderdelen wordt als beperkt ingeschat en het noodzakelijke weerstandsvermogen bedraagt € 0,8 miljoen. Naar verwachting zijn mogelijke tegenvallers voldoende voorzien.

Taakstellende begroting Revitalisering Woonschepenhaven
Voor deelgebied E – Revitalisering Woonschepenhaven geldt een totaal taakstellende begroting van € 4,7 miljoen. De gemaakte kosten tot en met juni 2014 zijn ruim € 1 miljoen. De door ons neergelegde plafondprijs, waarvoor de toekomstige opdrachtnemer de revitalisering moet uitvoeren, is bepaald op € 3 miljoen. Op moment van afsluiting van deze herziening heeft de potentiële opdrachtnemer een bod ingediend dat net onder deze plafondprijs blijft.
Daarnaast dienen wij zelf als opdrachtgever ook nog andere (civieltechnische) werkzaamheden en plankosten te maken voor rekening van dit project. Ook eventuele onvoorziene tegenvallers dienen daarbij bekostigd te worden vanuit dit project.
Al met al wordt voor de komende periode tot en met 2015 tussentijds de vinger aan de pols gehouden om te bereiken dat de (project)kosten van de hele revitalisering binnen de totale taakstellende begroting blijft c.q. zullen blijven.

Sloopkosten
Voor de sloopkosten van de toekomstige te amoveren opstallen op de twee woningbouwlocaties Containerterminal en EKZ Noordzijde, 1e fase is een zeer grove kostenbenadering uitgevoerd. Mocht in verschillende te slopen opstallen bijvoorbeeld veel asbest worden gevonden, dan heeft dit meteen een kostenopdrijvend effect tot gevolg. Om deze reden is de mate van risico-inschatting bij deze post te zetten op “zeer hoog” met daarbij een geringe beheersbaarheid.

Bodemsanering
Binnen het exploitatiegebied van de Eemskanaalzone is bekend dat er sprake is van vervuiling in de deelgebieden Containerterminal en EKZ Noordzijde. Om deze redenen zijn in deze deelgebieden stelposten opgenomen in de begroting. Toch is de mate van risico-inschatting nog wel gezet op “zeer hoog” met daarbij een geringe beheersbaarheid.

Grafiek verloop saldo kosten versus opbrengsten



Bedragen x € 1 miljoen

Bovenstaande grafiek geeft voor de periode 2014 – 2017 een sterk fluctuerend verloop weer van het saldo kosten versus opbrengsten. Dit verloop heeft vooral te maken met de aanleg van de Sontbrug in het Sontwegtracé.
Daar waar aan de ene kant al een aanzienlijk deel van de toegekende subsidies is ontvangen – € 12 miljoen FES-subsidie en € 3,6 miljoen voorschot RSP-subsidie – zijn aan de andere kant de gemaakte kosten tot en met juni 2014 nog geen € 9 miljoen. Van deze bijna € 9 miljoen kosten heeft circa € 1,6 miljoen betrekking op de uitvoeringskosten van de Sontbrug. De komende anderhalf jaar zal de hoofdaanneemsom plus bijkomende kosten rondom de Sontbrug worden betaald vanuit dit project. De nu betaalde € 1,6 miljoen voor de Sontbrug zal eind 2015 al gauw het tienvoudige zijn.
Tussentijds zullen, daar waar de subsidievoorwaarden in voorzien, voorschotten vanuit de beschikte subsidies BDU en RSP worden aangevraagd.
De bijdrage vanuit Meerstad volgt op z'n vroegst in 2016, terwijl volgens planning de brug eind 2015 al operationeel is.
Met andere woorden, de komende paar jaar gaat er veel geld om in het project Sontwegtracé, dit geldt zowel voor de uitgaven als voor de inkomsten.

Berekening bijdrage weerstandsvermogen

Complex Eemskanaalzone					
BEREKENING BIJDRAGE WEERSTANDSVERMOGEN VERFIJNDE METHODE					
Omschrijving risico's (bedragen x € 1.000)	**Looptijd**	**Rente %**	**Kans**	**Bedrag**	**Risicobedrag**
Boekwaarde					
Grondexploitaties	7 jr	4%	28%	0	0
Planontwikkelingen			0		0
Vertragingsrisico's	**Looptijd**	**Verschil**	**Kans**	**Bedrag**	**Risicobedrag**
(K-O) x %kostenstijging- %opbrengstenstijging	3,5	1%	3,50%	7.075.500	247.643
Prijs- en uitvoeringsriscio	**Risico**	**Beheers baarheid**	**Kans**	**Budget**	**Risicobedrag**
- Bouw- en woonrijp maken	gering	groot	2,50%	11.818.000	295.450
- Sloop en sanering	gering	groot	2,50%	2.823.000	70.575
- Afwijking parameter (3-2)	gering	groot	1,00%	20.890.000	209.000
Totaal algemene risico's					**822.668**
Projectspecifieke risico's	**Risico**	**Beheers baarheid**	**Kans**	**Budget**	**Risicobedrag**
- Complexe subsidies	hoog	groot	25%	0	0
- Verwervingen	beperkt	groot	5%	0	0
- Sloop en sanering	hoog	gering	25%	2.823.000	705.750
- Overige projectspecifieke risico's					0
Totaal projectgebonden risico's					**705.750**
Totaal					1.528.418
Risicobedrag inclusief concernafslag 10%					1.375.576

Raadsvoorstel

Gemeente Groningen

Onderwerp **Herziene grondexploitatie CiBoGa 2014**
Registratienr. 4649041 Steller/telnr. PRO Tjerd van Riemsdijk/ 8978 Bijlagen 1

Classificatie
☐ Vertrouwelijk
Portefeuillehouder R. van der Schaaf Raadscommissie

Voorgesteld raadsbesluit
De raad besluit:

I. de herziene grondexploitatie CiBoGa 2014 vast te stellen en de totale kosten te bepalen op € 111.749.000,-- (eindwaarde 31-12-2027);
II. de kosten te dekken uit:
   a. bijdragen van derden, zoals div. subsidies, bijdragen, fondsen en leges € 73.634.000,--;
   b. grondopbrengsten woningbouw € 24.318.000,--;
   c. grondopbrengsten verkoop commerciële ruimte € 13.797.000,--;

   Totaal (afgerond) : € 111.749.000,--

III. het beschikbare uitvoeringskrediet van € 94.944.000,-- te verhogen met € 2.327.000,-- zodat een totaalkrediet van € 97.271.000,-- beschikbaar komt voor de jaarschijven tot en met 2016;
IV. geheimhouding te bekrachtigen ten aanzien van bijlage(n), juncto artikel 25 lid 3 Gemeentewet;
V. de gemeentebegroting 2014 dienovereenkomstig te wijzigen;

Samenvatting
Zie volgende pagina.

B&W-besluit d.d.: 11 november 2014

Vervolg voorgesteld raadsbesluit

Vorig jaar december heeft uw raad de grondexploitatie CiBoGa 2013 vastgesteld.
Overeenkomstig de met u gemaakte afspraak om met name de grondexploitaties van de stedelijke sleutelprojecten in gezamenlijkheid jaarlijks te herzien, treft u hierbij de toelichting en de cijfermatige onderbouwing van de herziene grondexploitatie CiBoGa 2014 aan.
In het afgelopen jaar zijn het Infoversum en de 13 woningen aan de Langestraat gerealiseerd. In verband met de bebouwing van blok 8 is het totale evenemententerrein verkleind en tegen de Bloemsingel aangelegd, waardoor een samenhang ontstaat met het nieuw ingerichte openbare gebied van het Infoversum. Het maakt nu ook één onderdeel uit met het verkleinde stadstrand. Op blok 8 zijn de voorbereidende werkzaamheden bezig voor de derde in- en uitrit van de parkeergarage en de bouw van het hotel en de 35 beleggerswoningen. Langs de zuidzijde van het Oosterhamrikkanaal is het wandel- en fietspad aangelegd, als recreatief alternatief voor de paden langs de Vrydemalaan. De bloemsingel functioneert vanaf de Vrydemalaan als autoluwe route naar de Beren en de korrewegwijk.
De exploitatiebegroting heeft op eindwaarde in 2027 een budget neutraal resultaat. Het college stelt u voor het reeds beschikbaar gestelde krediet van € 94.944.000,-- te verhogen met een benodigd aanvullend krediet van € 2.327.000,-- en tot en met 2016 beschikbaar te stellen. U besluit hiermee de gemeentebegroting 2014 dienovereenkomstig te wijzigen.

Aanleiding en doel

De aanleiding tot het maken van de grondexploitatie CiBoGa is het gegeven dat eind vorige eeuw besloten is de voormalige bedrijven- en havengebieden het Circus-, het Boden- en het Gasfabriekterrein (CiBoGa) te ontwikkelen als uitbreiding van de binnenstad, waarin naast wonen diverse functies gerealiseerd kunnen worden in een autoluw en duurzaam milieu. Om dit mogelijk te maken vond een grote sanering van de gronden plaats. Het streven van deze gehele binnenstedelijke gebiedsontwikkeling is dit te realiseren met een budget neutraal resultaat op het geplande tijdstip van oplevering (2027).

Kader

Deze herziene grondexploitatie geeft inzicht in de zich steeds wijzigende kosten en opbrengsten en geldt als financiele monitoring, die als zodanig elk jaar door u wordt vastgesteld. Deze grondexploitatie maakt onderdeel uit van een reeks aan grondexploitaties voor de stedelijke sleutelprojecten.

Argumenten en afwegingen

De inzet van een aantal jaren geleden om tijdelijke ontwikkelingen van zowel het OpenLab als van het Bodenterrein en het Evenementen-gebied met hun infrastructuur te realiseren werpen hun vruchten reeds af:
Het gebied manifesteert zich weer als een leefbaar onderdeel van de stad. Door de diversiteit aan evenementen en de genoemde ontwikkelingen geeft het de beleving van een spannend en vernieuwend gebied, waar de toekomst al plaatsvindt. Bezoekersaantallen van het gebied nemen behoorlijk toe. In het afgelopen jaar hebben zowel het Infoversum als het restaurant in de Dubbele Loods, Oberland hieraan weer een extra dimensie aan toegevoegd.
De voorliggende herziene grondexploitatie geeft voldoende ruimte om de nodige investeringen te doen die voor dit gebied in de toekomst nodig zijn. We realiseren ons dat er in de afgelopen periode steeds meer financieringen voor hoogwaardige ontwikkelingen van derden van de grond kwamen. Deze inzet en wensen om in dit gebied te investeren wordt steeds groter. Na het initiatief tot ontwikkeling van het Hotel en het woningbouwcomplex met de derde inrit van de parkeergarage op blok 8 aan het Boterdiep, waarvan de start van de bouw begin 2015 aanvangt, heeft de RUG en het UMCG besloten om hun Campus College University in samenhang met het Healthy Ageing Centre als Angelsaksisch model te realiseren rondom het gemeentelijk monument Bloemsingel 1 (voormalige Farmacie faculteit). Dus met cultuur- en sportvoorzieningen naast shortstay-woningen voor gast- ('hoog')leraren, wetenschappelijke medewerkers en studenten. Voorts wordt onderzocht of een overstapstation voor de twee nieuwe belangrijke stedelijke buslijnen op de Bloemsingel gebouwd kan worden.

Maatschappelijk draagvlak en participatie

De diverse bewonersorganisaties van de Hortusbuurt, Binnenstad Oost, De Korrewegwijk en de ondernemers vereniging Ebbingestraat, het kernteam Ebbingekwartier en de direct omwonenden worden regulier geinformeerd over de voortgang van het project. Voor ofwel beleidswijzigingen als voor de afzonderlijke uitvoerende projecten zoals de inrichtingsplannen, aanleg infrastructuur als die van de bouwplannen worden de direct omwonenden en betrokkenen zoals organisaties RUG, UMCG, OpenLab ed regelmatig geinformeerd en vindt zonodig participatie plaats.

Financiële consequenties

De totale investering van de grondexploitatie bedraagt € 111.749.000,-- op eindwaarde 31-12-2027. De dekking bedraagt eveneens € 111.749.000,-- op eindwaarde 31-12-2027. Het resultaat is budget neutraal.

Het huidige beschikbare krediet is € 94.944.000,--. Voor de huidige boekwaarde over de kosten, verplichtingen en de jaarschijven tot en met 2016 is een krediet benodigd van voornoemde € 97.271.000,-- zodat er een aanvullend krediet moet worden aangevraagd van € 2.327.000,--.

De begroting en het aan te vragen krediet wordt gedekt door de opbrengsten binnen het complex van in totaal € 111.749.000,--.

De dekking bestaat uit:

De kosten te dekken uit:

a. Bijdragen van derden, zoals div. subsidies, bijdragen, fondsen en leges € 73.634.000,--
b. Grondopbrengsten woningbouw € 24.318.000,--;
c. Grondopbrengsten verkoop commerciële ruimte € 13.797.000,--;

Totaal (afgerond) : € 111.749.000,--

De toevoeging van de exploitatie van de parkeergarage aan de grondexploitatie CiBoGa blijft het belangrijkste risico van de in de toelichting genoemde belangrijkste kansen en risico's. In de nabije toekomst zal blijken hoe de financiële prognoses voor de Boterdiepgarage zich verhoudt ten opzichte van de werkelijke opbrengsten.

Begrotingswijziging voor investeringskrediet **Herziene integrale grondexploitatie Ciboga 2014**	
Betrokken directie	RO
Soort wijziging	Herziene integrale grondexploitatie Ciboga2014
Tijdsplanning krediet	2014 - 2016

Financiele begrotingswijziging	**Uitgaven**	**Inkomsten**	**Saldo**
8.2 Nieuwbouw	2.327	2.327	0
			0
Totalen begrotingswijziging	**2.327**	**2.327**	**0**

Begrotingswijziging voor investeringskrediet **Herziene integrale grondexploitatie Ciboga 2014**	
Betrokken directie	RO
Soort wijziging	Herziene integrale grondexploitatie Ciboga2014
Tijdsplanning krediet	2014 - 2016

Financiele begrotingswijziging	**Uitgaven**	**Inkomsten**	**Saldo**
8.2 Nieuwbouw	2.649	2.649	0
			0
Totalen begrotingswijziging	**2.649**	**2.649**	**0**

Overige consequenties

Indien de geplande infrastructuur voor het nieuwe openbare busvervoer, zoals het overstapstation e.d., niet zorgvuldig wordt ingepast, zal dat haar consequentie hebben op de leefbaarheid en de ruimtelijke kwaliteit van het gebied. De noodzaak tot een goede ruimtelijke en financiële afstemming is aan de orde.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

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

de secretaris,
drs. P.J.L.M. (Peter) Teesink

4

Geheime bijlage Toelichting op hoofdlijnen Ciboga grex 2014 definitief

Herziening / actualisatie grondexploitatie 2014
CiBoGa

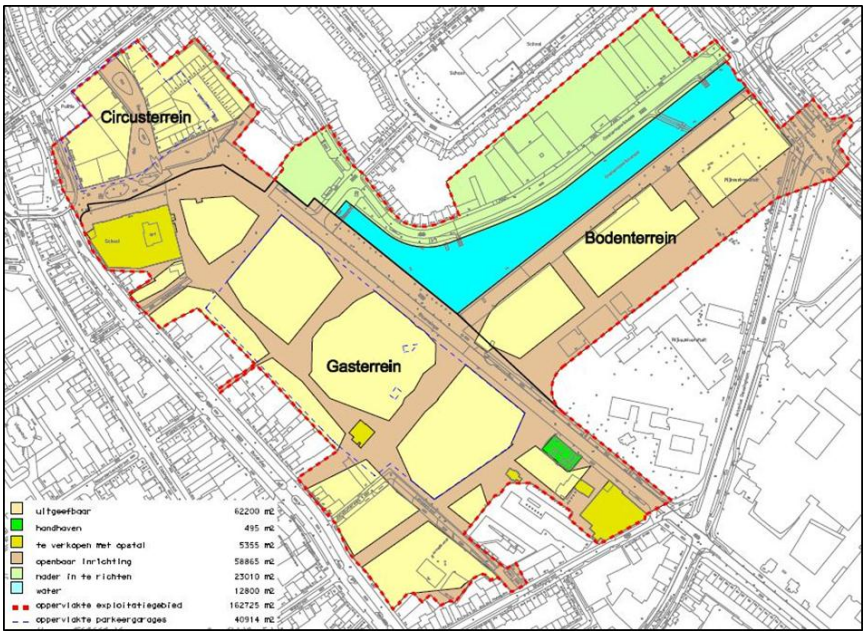
Algemene gegevens

Complexnummer	8000180
Programmacategorie	Woningbouw
Projectleider	Tjerd van Riemsdijk
Planeconoom	Frank van de Poel/Edwin Mol
Versiedatum	10 november 2014

Gebiedsbegrenzing

CiBoGa is gelegen in het noordoosten van de stad. De naam CiBoGa is ontstaan uit een samenvoeging van een aantal historische gebieden en benamingen: Het Circus-, Boden- en Gasfabriekterrein. De globale gebiedsbegrenzing is als volgt te omschrijven: in het noordwesten wordt het plangebied begrensd door de Korreweg, in het noordoosten door de bebouwing aan de Singelweg, in het zuidoosten door de nieuw aangelegde Vrydemalaan, in het zuiden door de Bloemstraat en in het zuidwesten door het Boterdiep.

Kaart exploitatiegebied



Ruimtegebruik en (eventuele) verandering in ruimtegebruik

	Begroting 2014	Begroting 2013	Verschil
Bruto-oppervlakte	**16,3 ha**	**16,3 ha**	
Te handhaven:			
te verkopen met opstal	0,5 ha	0,5 ha	-
handhaven	0,1 ha	0,1 ha	-
Subtotaal Te handhaven	**0,6 ha**	**0,6 ha**	**-**
Netto-oppervlakte	**15,7 ha**	**15,7 ha**	**-**
Uitgeefbaar:			
Uitgeefbaar:	6,2 ha	6,2 ha	-
Subtotaal Uitgeefbaar	**6,2 ha**	**6,2 ha**	**-**
Niet-uitgeefbaar:			
openbaar gebied	5,9 ha	5,9 ha	-
nader in te richten	2,3 ha	2,3 ha	-
water	1,3 ha	1,3 ha	
Subtotaal Niet-uitgeefbaar	**9,5 ha**	**9,5 ha**	**-**
Totaal Netto-oppervlakte	**15,7 ha**	**15,7 ha**	**-**

Het ruimtegebruik binnen CiBoGa is onveranderd ten opzichte van het voorgaande jaar.

Financiële gegevens

	Begroting 2014	Begroting 2013
Prijspeil	2014	2013
Rekenrente	3,50%	3,85%
Index kosten	2,00 %	3,00 %
Index opbrengsten	2,00 % vanaf 1-1-2017	2,00 %
Resterende looptijd	13,5 jaren (1-7-2014 t/m 2027)	14,5 jaren (1-7-2013 t/m 2027)

Uitslag in geld

Gemaakte kosten op 1 juli 2014	€ 83,03 miljoen
Gerealiseerde opbrengsten op 1 juli 2014	€ 81,87 miljoen
Nog te maken kosten vanaf 1 juli 2014	€ 28,72 miljoen
Nog te realiseren opbrengsten vanaf 1 juli 2014	€ 29,88 miljoen
Resultaatverwachting op 31 december 2027	budgettair neutraal
Contante waarde per 1 januari 2015 bij eventueel verwacht tekort.	n.v.t
Vorige resultaatverwachting laatst vastgestelde begroting op 31 december 2027	budgettair neutraal

Geheime bijlage Toelichting op hoofdlijnen Ciboga grex 2014 definitief

Grondexploitatie 2014

Kosten		Boekwaarde per 1-7-2014		Nog te realiseren vanaf 1-7-2014		Totaal t/m 2027
Verwerving	€	27.305.000	€	8.089.000	€	35.394.000
Sloopwerken	€	2.288.000	€	1.462.000	€	3.750.000
Bodemonderzoek/sanering	€	22.024.000	€	2.771.000	€	24.795.000
Bouw- en woonrijpmaken	€	16.938.000	€	10.161.000	€	27.099.000
Groenvoorzieningen	€	-	€	52.000	€	52.000
Kunstwerken	€	1.112.000	€	199.000	€	1.311.000
Planontwikkelingskosten	€	11.381.000	€	945.000	€	12.326.000
Voorbereiding en toezicht	€	4.212.000	€	1.373.000	€	5.585.000
Bijdrage aan overige	€	833.000	€	1.851.000	€	2.684.000
Rente	€	3.066.000-	€	1.819.000	€	1.247.000-
Totale kosten	**€**	**83.026.000**	**€**	**28.723.000**	**€**	**111.749.000**

Opbrengsten		Boekwaarde per 1-7-2014		Nog te realiseren vanaf 1-7-2014		Totaal t/m 2027
Bijdragen van derden	€	64.272.000	€	9.362.000	€	73.634.000
Grondverkoop woningbouw	€	5.330.000	€	18.988.000	€	24.318.000
Grondverkoop commercieel	€	12.269.000	€	1.528.000	€	13.797.000
Totaal opbrengsten	**€**	**81.871.000**	**€**	**29.878.000**	**€**	**111.749.000**
Exploitatieresultaat	**€**	**1.156.000-**	**€**	**1.156.000**	**€**	**-**
				Budgettair neutraal op eindwaarde 31-12-2027		

Bedragen afgerond op duizendtallen

Geheime bijlage Toelichting op hoofdlijnen Ciboga grex 2014 definitief

Verschillenanalyse grondexploitatie 2014 versus grondexploitatie 2013

Kosten		Begroting 2014		Begroting 2013		Verschil
Verwerving	€	35.394.000	€	35.395.000	€	1.000-
Sloopwerken	€	3.750.000	€	3.614.000	€	136.000
Bodemonderzoek/sanering	€	24.795.000	€	24.840.000	€	45.000-
Bouw- en woonrijpmaken	€	27.099.000	€	26.948.000	€	151.000
Groenvoorzieningen	€	52.000	€	50.000	€	2.000
Kunstwerken	€	1.311.000	€	1.710.000	€	399.000-
Planontwikkelingskosten	€	12.326.000	€	12.427.000	€	101.000-
Voorbereiding en toezicht	€	5.585.000	€	5.682.000	€	97.000-
Bijdrage aan overige	€	2.684.000	€	2.696.000	€	12.000-
Rente	€	1.247.000-	€	804.000-	€	443.000-
Totale kosten	**€**	**111.749.000**	**€**	**112.558.000**	**€**	**809.000-**
Opbrengsten						
Bijdragen van derden	€	73.634.000	€	73.624.000	€	10.000
Grondverkoop woningbouw	€	24.318.000	€	25.115.000	€	797.000-
Grondverkoop commercieel	€	13.797.000	€	13.821.000	€	24.000-
Totaal opbrengsten	**€**	**111.749.000**	**€**	**112.560.000**	**€**	**811.000-**
Exploitatieresultaat	**€**	**-**	**€**	**2.000**	**€**	**2.000-**
		per 31-12-2027		**per 31-12-2027**		

Toelichting op de belangrijkste wijzigingen in de kosten

Binnen de geactualiseerde begroting zijn een viertal in het oog springende wijzigingen doorgevoerd. Dit zijn een lagere kostenstijging, een lager begroot bedrag van de hoofdkostenpost kunstwerken, het toevoegen van onvoorzien en een lagere rente. Deze aanpassingen verklaren ook direct de meeste verschillen.

Lagere kostenstijging
De kostenstijging staat nu op 2%. Dit is 1%-punt lager dan de 3% kostenstijging in voorgaande jaren. Dit zorgt ervoor dat een reeks kostenposten op eindwaarde lager uitvalt. Wanneer de jaarlijkse kostenstijging op de “oude” 3% zou staan, dan zouden de totale te begroten kosten € 1,1 miljoen hoger uitvallen dan de huidige € 111,7 miljoen.

Lager begroot bedrag kunstwerken
Binnen deze herziening worden niet langer alle restbedragen onder de hoofdkostenpost kunstwerken mee begroot. Hier stond nog een restbedrag begroot van circa € 0,6 miljoen. Dit begrote restbedrag is verlaagd van circa € 0,6 miljoen naar circa € 0,2 miljoen. Daardoor is de post “onvoorzien” op te plussen van 0% naar 5% (zie volgende punt).

Toevoeging onvoorzien
Het effect van de lagere bedragen als gevolg van de lagere kostenstijging en verlaging van de hoofdkostenpost kunstwerken worden gedempt, doordat er een percentage onvoorzien van 5% is geïntroduceerd. In deze langlopende exploitatie is dat noodzakelijk, ook omdat in voorgaande jaren de grondexploitatie steeds magerder is geworden. Onder andere door het toevoegen van de onrendabele top van de parkeergarage Boterdiep.
In totaliteit is er nu aan onvoorzien een bedrag van circa € 0,8 miljoen toegevoegd, verdeeld over een reeks hoofdkostenposten.

Lagere rente
De rente is dit jaar lager ingeschat dan voorgaand jaar. Dit zorgt voor een positief effect van ruim € 0,4 miljoen.

Naast een aantal kleinere afwijkingen komt het totale verschil uit op circa € 0,8 miljoen.
Alle boven genoemde waarden hebben betrekking op de eindwaarde per 31-12-2027.

Toelichting op de belangrijkste wijzigingen in de opbrengsten

Ten aanzien van de opbrengsten is er, naast wat kleine afwijkingen, vooral een verschil te constateren binnen de opbrengstenstijging. In de voorgaande herziening werd rekening gehouden met een opbrengstenstijging van 2% vanaf het tweede jaar van de exploitatieperiode. Nu wordt deze opbrengstenstijging wederom een jaar opgeschoven. In dit geval vanaf 1-1-2017. Dit betekent ten opzichte van de vorige herziening een lagere opbrengststijging in totaliteit op eindwaarde.

De aanpassingen op kosten- en opbrengstenniveau blijven met elkaar in balans: lagere kosten maar ook lagere opbrengsten. Een neutraal saldo is het resultaat.

Kredietoverzicht

Besluit	Nr.	Soort krediet	Bedrag	
RB 25 maart 1998		deelkrediet	€	32.824.000
RB 29 april 2000:		aanvullend krediet	€	68.046.000
		terug te vorderen BTW	€	3.056.000
		uitname krediet parkeergarage	€	-19.070.000
RB 17 december 2008	6A	aanvullend krediet	€	8.783.000
RB 17 februari 2010	6B	aanvullend krediet	€	2.090.000
RB 30 november 2011	6F	aanpassing op deelkrediet	€	-9.634.000
RB 30 januari 2013	8b10	aanvullend krediet	€	5.986.000
RB 18 december 2013	6i	aanvullend uitvoeringskrediet	€	2.863.000
Totaal verstrekt krediet			**€**	**94.944.000**
Gemaakte en geraamde, nog te maken kosten tot en met 2016, inclusief aangegane verplichtingen			**€**	**97.271.000**
Benodigd aanvullend krediet tot en met 2016			**€**	**2.327.000**

Geheime bijlage Toelichting op hoofdlijnen Ciboga grex 2014 definitief

Programmatische gegevens

Bij programmacategorie Wonen:

Woningen - begrote uitgifte in aantallen	nieuw aantal	oud aantal
2014	13	42
2015	42	27
2016	47	33
2017	60	60
2018 - 2025	321	208
> 2025	112	225
Totaal aantal woningen	**595**	**595**

In het woningbouwprogramma zijn verschillen ten opzichte van het programma van de actualisatie 2013. De prognose van 2014 loopt achter waardoor het programma doorschuift.

Bij programmacategorie commerciële ruimte:

commerciele ruimte in m2 bvo	nieuw aantal		oud aantal	
2014	1.250	m2	1.250	m2
2015	1.250	m2	1.250	m2
2016				
Totaal aantal hectares	**2.500**	**m2**	**2.500**	**m2**

In het commerciële programma zijn geen verschillen ten opzichte van het programma van de actualisatie 2013.

Belangrijkste kansen en risico's

1. Risico op stagnatie van de woningmarkt. Dit kan betekenen dat de looptijd langer wordt. In het uiterste geval zelfs een volledige herziening van programma's als de markt daar om vraagt. Dat is ook wat op dit moment gebeurd. Naast de vertraging van het programma is de grondprijsontwikkeling wel kansrijk. De prijzen zijn relatief laag. Daar is enige ruimte in te vinden.

2. Risico op hogere kosten (rente, planontwikkeling en prijsontwikkeling) door stagnatie van het proces met de ontwikkelaar;

3. Risico op oplopende kosten van bouw- en woonrijp maken, doordat tijdelijke voorzieningen in uitvoeringsfase noodzakelijk worden. Omdat het gebied fasegewijs wordt ontwikkeld, zijn hier extra kosten mee gemoeid. Voorkomen moet worden dat tijdelijke maatregelen niet steeds verplaatst worden.

4. Ontwikkelingen in de economie met als gevolg wijzigende parameters. De economie heeft een belangrijke invloed op de resultaten. De renteparameter kan wijzigen, kostenstijging en opbrengstenstijging kan wisselen en afhankelijk van de economie zijn partijen meer, dan wel minder bereid om risico's te nemen. Aanbestedingsresultaten zijn hiervan afhankelijk en looptijden kunnen daardoor beïnvloed worden. In deze exploitatie hebben de parameters een behoorlijke invloed. Dat komt omdat de looptijd relatief lang is tot eind 2027. Afwijkingen in de parameters werken daardoor behoorlijk door op eindwaarde. Maar omdat de looptijd wat langer is, kan er veelal ook beter gestuurd worden op het resultaat. Dit kan een risico vormen, maar is zeker ook een kans.

5. Het Oosterhamrikkanaal moet nog uitgewerkt worden. Of beoogde programma's en normatieve berekeningen realiseerbaar zijn, moet blijken. Hierop kan gestuurd worden.

6. De kosten die gemaakt zijn voor derden (UMCG, Nijestee) worden verhaald. Strikt genomen kan dit een risico betekenen, omdat nog niet alles juridisch is afgedekt middels contracten. Op dit moment zijn de gesprekken met de betrokken partijen van dien aard dat dit niet wordt verwacht. In de komende periode wordt dit duidelijk.

7. De komst van het Infoversum is een waardevolle aanvulling voor CiBoGa. In combinatie met het stadsstrand en het Open lab is dit een ontwikkeling die het gebied aantrekkelijk maakt. Dit heeft ook weer zijn uitwerking op de marktpotentie van de toekomstige woningbouw. De grond kan tijdelijk gebruikt worden, mede omdat Nijestee daar ook zijn tijdelijke studentenhuisvesting heeft, en de vertraging van de definitieve uitgifte van de locatie is afgedekt. De grond is in erfpacht uitgegeven. Wel is het zo dat de bank die de initiatiefnemer financiert een borgstelling vraagt van de gemeente. Dit risico maakt deel uit van deze exploitatie. Het is opgenomen in het weerstandsvermogen. Daarnaast kan het Infoversum uiterlijk tot 2024 blijven. Indien na deze tijd het Infoversum op deze locatie blijft worden er aanvullende afspraken gemaakt.

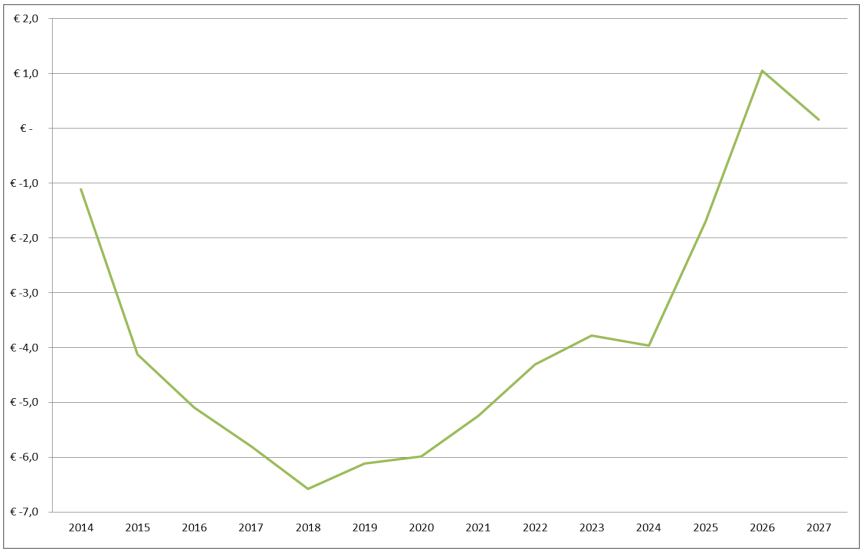
8. Voor de ontwikkeling van het Infoversum is door de gemeente een achtergestelde lening verstrekt van € 2,5 miljoen. Deze lening is niet uit de grondexploitatie verstrekt, maar het is wel zo dat het risico van het niet aflossen van deze lening bij de risico's van de grondexploitatie CiBoGa is opgenomen. Dit risico is voor deze exploitatie becijferd op € 625.000 (25% van de lening van € 2,5 miljoen) conform het risicoboxenmodel. In het collegevoorstel is het maximale risico becijferd op € 241.000. Dit door een andere methodiek. Het Infoversum heeft een positieve start gehad. De komende periode moet blijken hoe dit zich verder positief ontwikkelt. Overigens worden de baten voortvloeiend uit de lening als opbrengsten in de grondexploitatie meegenomen. Dit zorgt voor een dekking van mogelijke risico's.

9. De toevoeging van de parkeergarage blijft een risico. In de vorige exploitatie is een deel van het risico opgetreden in de vorm van de stijging van de onrendabele top van € 8 naar € 9,1 miljoen. Dit is met extra middelen opgelost. De onrendabele top van € 9,1 miljoen is het resultaat van de ingroeivariant 1 die gehanteerd wordt, naast de cijfers uit de

meerjarenprognose van het parkeerbedrijf. In deze variant wordt er van uitgegaan dat het Infoversum, abonnementen UMCG en de toevoeging van een hotelfunctie zorgt voor een hoger rendement van de parkeergarage Boterdiep. Deze variant wordt ook in deze actualisatie van 2014 gebruikt. De resultaten van de garage staan voortdurend onder druk. Als de onrendabele top met € 1 miljoen verder oploopt heeft dat een effect van € 1,5 miljoen op eindwaarde binnen de grondexploitatie. Indien de dekking, los van de dekking uit de egalisatiereserve, wegvalt dan heeft dat een effect van € 1,6 miljoen op eindwaarde. Kortom: Problemen met de Boterdiepgarage hebben een hefboomeffect voor deze grondexploitatie. Medio 2015 zal blijken hoe de prognose van de ingroeivariant 1 zich verhoudt ten opzichte van de werkelijke opbrengsten. Het Infoversum is inmiddels geopend en de komende tijd zal blijken welke omzet voor de parkeergarage daaruit voortkomt. Verwacht wordt dat we daarover medio 2015 kunnen rapporteren.

10. In de begroting van 2013 is een deel van de dekking voor de Boterdiepgarage opgelost door dit op te vangen door het onvoorzien over de investeringen in te zetten. Voorstel was dat bij eventuele meevallers in de toekomst (bijvoorbeeld een lagere rente) als eerste dit onvoorzien weer te activeren in volgende begrotingen. Dit heeft nu plaatsgevonden door een percentage van 5% te activeren. Het percentage onvoorzien blijft echter een risico.

Grafiek verloop saldo kosten versus opbrengsten



Bedragen x € 1 miljoen

Berekening bijdrage weerstandsvermogen

BEREKENING BIJDRAGE WEERSTANDSVERMOGEN METHODE 2014 CiBoGa herziening					
Omschrijving risico's (bedragen x € 1.000)	**Looptijd**	**Rente %**	**Kans**	**Bedrag**	**Risicobedrag**
Boekwaarde					
Grondexploitaties	7 jr	4%	28%	1.514.000	424.000
Planontwikkelingen			0		0
Vertragingsrisico's	**Looptijd**	**Verschil**	**Kans**	**Bedrag**	**Risicobedrag**
(K-O) x %kostenstijging- %opbrengstenstijgin	3,5	1,0%	3,50%	2.935.000	103.000
Prijs- en uitvoeringsriscio	**Risico**	**Beheers baarheid**	**Kans**	**Budget**	**Risicobedrag**
- Bouw- en woonrijp maken	gering	groot	2,50%	7.447.000	186.000
- Sloop en sanering	gering	groot	2,50%	3.925.000	98.000
- Afwijking parameter (3-2)			1,00%	21.741.000	217.000
Totaal algemene risico's					**1.028.000**
Projectspecifieke risico's	**Risico**	**Beheers baarheid**	**Kans**	**Budget**	**Risicobedrag**
- Oosterhamrikkanaal	Zeer hoog	groot	13%	3.367.000	420.875
- Bijdrage extra kosten ivm aanleg tramlijn	beperkt	gering	10%	1.065.000	106.500
- Risico's derden	Hoog	gering	13%	759.000	94.875
- Infoversum	Zeer hoog	gering	25%	2.500.000	625.000
- Toevoeging parkeergarage	Zeer hoog	gering	25%	6.203.864	1.550.966
- Winstafhankelijke bijdrage parkeerbedrijf	Zeer hoog	gering	25%	1.238.000	309.500
- Overige projectspecifieke risico's					0
Totaal projectgebonden risico's					**3.107.716**
Totaal					4.135.716
Risicobedrag inclusief concernafslag 10%					3.722.144

Raadsvoorstel - Herziene grondexploitatie Driekhoek Peizerweg 2014

Raadsvoorstel

Gemeente Groningen

Onderwerp **Herziene grondexploitatie Driehoek Peizerweg 2014**
Registratienr. 4665404 Steller/telnr. Martijn Doornbosch/ 3678217 Bijlagen 1

Classificatie	Geheim ☒ Vertrouwelijk		
Portefeuillehouder	R. van der Schaaf / J. van Keulen	Raadscommissie	Ruimte en wonen

Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit:

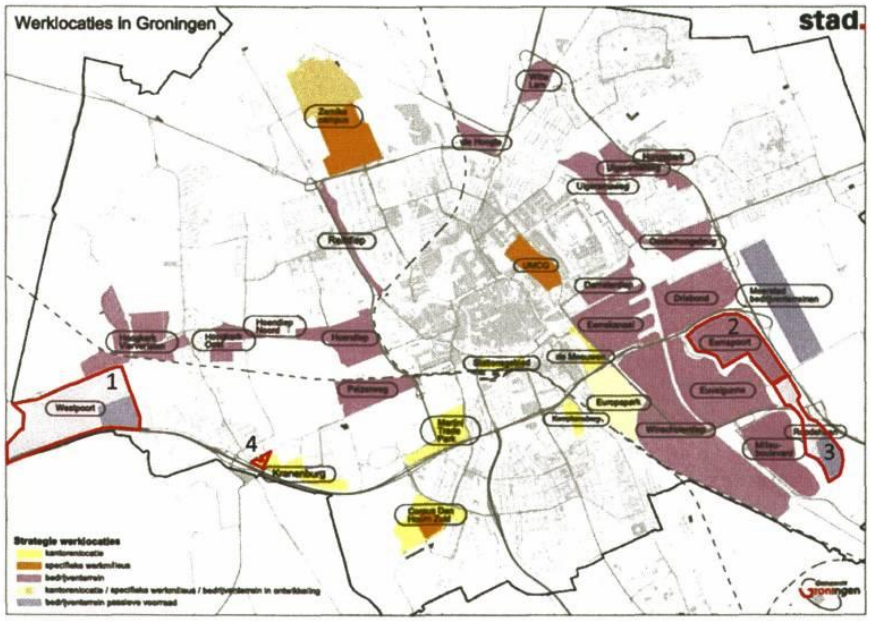
I. de herziene begroting van het project Driehoek Peizerweg vast te stellen en de totale kosten te bepalen op op € 1.359.000,--;
II. de kosten te dekken uit:
   a. bijdragen en subsidie: € 88.000,--;
   b. opbrengsten grondverkoop: € 1.271.000,--;
III. geheimhouding te bekrachtigen ten aanzien van bijlage(n), juncto artikel 25 lid 3 Gemeentewet;

Samenvatting

Op18 december 2013 is de laatste herziene grondexploitatie Driehoek Peizerweg vastgesteld. Deze grondexploitatie was gebaseerd op de boekwaarde per 1 juli 2013. Wij vragen u de herziene grondexploitatie Driehoek Peizerweg 2014 - gebaseerd op de boekwaarde per 1 juli 2014 - vast te stellen.

B&W-besluit d.d.: 11 november 2014.

Vervolg voorgesteld raadsbesluit



4 = Driehoek Peizerweg

Aanleiding en doel

Op 18 december 2013 is de vorige grondexploitatie vastgesteld. De totale oppervlakte uitgeefbare kavels is niet gewijzigd ten opzichte van de vorige grondexploitatie, wel de (begrote) fasering van deze nog uit te geven oppervlakte. De uitgiftefasering staat nu begroot voor de periode 2015 - 2017. Hierdoor is de looptijd van dit project met één jaar verlengd van 31 december 2016 naar 31 december 2017.

Tot nu toe hebben zich voor de drie woonwerkkavels geen gegadigden gemeld. Momenteel bekijken we of het misschien mogelijk is om een collectieve ontwikkeling te realiseren of dat we de bestemmingsplan bepalingen moeten verruimen ("rode loper" - gedachte). Het bestemmingsplan is begin 2011 vastgesteld. Met het bouwrijp maken van de kavels wordt pas gestart wanneer er een klant voor is.

Door de trage uitgifte, opnemen van een post promotie en acquisitie en de gewijzigde parameters, zou er een tekort ontstaan in deze grondexploitatie. Door nu een taakstellende bezuiniging op te voeren van € 101.000,-- (gefaseerd in het jaar 2017) blijft het verwachte eindresultaat ongewijzigd. Dit betekent wel dat de komende periode oplossingsrichtingen moeten worden gevonden die daadwerkelijk leiden tot lagere investeringen dan begroot, tot hogere grondopbrengsten dan begroot, of een combinatie hiervan.

GROOTSTE VERSCHILLEN GREX 2014 VERSUS 2013:
- de parameter kostenstijging gewijzigd van 3% naar 2% per jaar;
- aparte post voor promotie & acquisitie opgenomen;
- de verlaging van de renteparameter met 0,35% (van 3,85% naar 3,50%);
- taakstellende bezuiniging van € 101.000,--.

RISICO'S:
1) het niet halen van het verwachte uitgiftetempo van 0,3 hectare per jaar, ingaande per 2015;
2) het niet halen van het gemiddeld verwachte opbrengstenniveau per m2 uit te geven grond;
3) het niet verkopen van bedrijvenkavel

Kader

Deze herziene grondexplotatie is een reguliere jaarlijkse herziening.

Argumenten en afwegingen

Op 18 december 2013 is de laatste herziene grondexploitatie Driehoek Peizerweg vastgesteld. De interesse voor vestiging op de Driehoek Peizerweg is er niet. Toch gaan we vanaf 2015 er vanuit dat we 0,3 ha gaan verkopen per jaar tot en met 2017.

Maatschappelijk draagvlak en participatie

n.v.t.

Financiële consequenties

Ook dit jaar sluit deze herziening met een budgettair neutraal resultaat.
De totale investeringskosten van het project zijn geraamd op € 1.359.000,-- met als eindwaarde 31 december 2017. Voor de uitvoering van het project is een krediet beschikbaar gesteld van totaal € 1.359.000,--. Dit blijft ongewijzigd in de voorliggende grondexploitatie. Het krediet hoeft niet gewijzigd te worden.
Alle investeringen en opbrengsten uitgezet in de tijd, inclusief de kosten- en opbrengstenstijgingen en de toe te rekenen rente, laten zien dat het project naar verwachting opnieuw per saldo met een nagenoeg budgettair neutraal eindresultaat sluit op eindwaarde 31 december 2017. Wel moet dan de taakstelllende bezuiniging worden gehaald.
De belangrijkste wijzigingen zijn voor het grootste deel toe te schrijven aan het wijzigen van de parameters. Dit opnieuw verwachte budgettair neutrale eindresultaat is in feite te beschouwen als een broos tussentijdse momentopname. De grondexploitatie is en blijft namelijk een dynamische eindwaardeberekening, waarbij ontwikkelingen in de tijd het verwachte financiële eindresultaat continue blijven beïnvloeden.

Begrotingswijziging

Driehoek Peizerweg

Krediet wijzigt niet. Geen begrotingswijziging.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

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

de secretaris,
drs. P.J.L.M. (Peter) Teesink

3

Geheime bijlage herziene grondexploitatie Driehoek Peizerweg 2014

Herziening / actualisatie grondexploitatie 2014
Driehoek Peizerweg

Algemene gegevens

Complexnummer	8000890
Programmacategorie	Bedrijven
Projectleider	Martijn Doornbosch
Planeconoom	Leo Dekker
Versiedatum	29 september 2014

Gebiedsbegrenzing

Het gebied 'Driehoek Peizerweg' ligt aan de zuidwestkant van Groningen, opgesloten tussen de Peizerweg en de Zuiderweg, zie de hieronder weergegeven exploitatiekaart.

Kaart exploitatiegebied

Geheime bijlage herziene grondexploitatie Driehoek Peizerweg 2014

Ruimtegebruik en (eventuele) verandering in ruimtegebruik

	Begroting 2014		Begroting 2013		Verschil
Bruto-oppervlakte	**15.615**	**m2**	**15.615**	**m2**	
Te handhaven:	2.015	m2	2.015	m2	-
Netto-oppervlakte	**13.600**	**m2**	**13.600**	**m2**	**-**
Uitgeefbaar:	9.185	m2	9.185	m2	-
Uitgeefbaar	**9.185**	**m2**	**9.185**	**m2**	**-**
Niet-uitgeefbaar:					
Verharding	170	m2	170	m2	-
Groen / water	4.245	m2	4.245	m2	-
Subtotaal Niet-uitgeefbaar	**4.415**	**m2**	**4.415**	**m2**	**-**
Totaal Netto-oppervlakte	**13.600**	**m2**	**13.600**	**m2**	**-**

Toelichting op (eventueel) verschil

Het ruimtegebruik is ongewijzigd.

Financiële gegevens

Prijspeil	2013	2014
Rekenrente	3,35%	3,00%
Index kosten	3,00%	2,00%
Index opbrengsten	2,00% vanaf 1-1-2015	2,00% vanaf 1-1-2017
Resterende looptijd	3,5 jaren (1-7-2013 t/m 2016)	3,5 jaren (1-7-2014 t/m 2017)

Uitslag in geld

Gemaakte kosten op 1 juli 2014	€ 0,32 miljoen
Gerealiseerde opbrengsten op 1 juli 2014	€ 0,09 miljoen
Geïnvesteerd vermogen op 1 juli 2014	€ 0,23 miljoen
Nog te maken kosten vanaf 1 juli 2014	€ 1,04 miljoen
Nog te realiseren opbrengsten vanaf 1 juli 2014	€ 1,27 miljoen
Resultaatverwachting op 31 december 2037	budgettair neutraal
Contante waarde per 1 januari 2015 bij eventueel verwacht tekort.	n.v.t.
Vorige resultaatverwachting laatst vastgestelde begroting op 31 december 2037	budgettair neutraal

Geheime bijlage herziene grondexploitatie Driehoek Peizerweg 2014

Grondexploitatie 2014

Kosten		Boekwaarde per 1-7-2014		Nog te realiseren vanaf 1-7-2014		Totaal t/m 2017
Verwerving	€	-	€	423.000	€	423.000
Bodemonderzoek/sanering/sloop	€	-	€	-	€	-
Bouw- en woonrijpmaken	€	29.000	€	419.000	€	448.000
Planontwikkelingskosten	€	166.000	€	148.000	€	314.000
Voorbereiding en toezicht	€	87.000	€	63.000	€	150.000
Promotie & acquisitie	€	-	€	17.000	€	17.000
Bijdrage aan fondsen	€	-	€	101.000-	€	101.000-
Rente	€	36.000	€	73.000	€	109.000
Totale kosten	**€**	**318.000**	**€**	**1.042.000**	**€**	**1.359.000**

Opbrengsten		Boekwaarde per 1-7-2014		Nog te realiseren vanaf 1-7-2014		Totaal t/m 2017
Grondopbrengsten bedrijfsterreinen	€	-	€	1.271.000	€	1.271.000
Overige gronden/opstallen/etc.	€	-	€	-	€	-
Gemeentelijke bijdrage	€	88.000	€	-	€	88.000
Subsidies	€	-	€	-	€	-
Overige (externe) bijdragen	€	-	€	-	€	-
Totaal opbrengsten	**€**	**88.000**	**€**	**1.271.000**	**€**	**1.359.000**

Geïnvesteerd vermogen	**€**	**229.000-**				
Toekomstige kasstroom			**€**	**229.000**		
Prognose					**€**	**-**
				Budgettair neutraal op eindwaarde 31-12-2017		

Bedragen afgerond op duizendtallen

Geheime bijlage herziene grondexploitatie Driehoek Peizerweg 2014

Verschillenanalyse grondexploitatie 2014 versus grondexploitatie 2013

Kosten		Begroting 2014		Begroting 2013		Verschil
Verwerving	€	423.000	€	423.000	€	-
Bodemonderzoek/sanering/sloop	€	-	€	-	€	-
Bouw- en woonrijpmaken	€	448.000	€	409.000	€	39.000
Planontwikkelingskosten	€	314.000	€	305.000	€	9.000
Voorbereiding en toezicht	€	150.000	€	121.000	€	29.000
Promotie & acquisitie	€	17.000	€	-	€	17.000
Bijdrage aan fondsen	€	101.000-	€	-	€	101.000-
Rente	€	109.000	€	101.000	€	8.000
Totale kosten	**€**	**1.359.000**	**€**	**1.359.000**	**€**	**-**

Opbrengsten		Begroting 2014		Begroting 2013		Verschil
Grondopbrengsten bedrijfsterreinen	€	1.271.000	€	1.271.000	€	-
Overige gronden/opstallen/etc.	€	-	€	-	€	-
Gemeentelijke bijdrage	€	88.000	€	88.000	€	-
Subsidies	€	-	€	-	€	-
Overige (externe) bijdragen	€	-	€	-	€	-
Totaal opbrengsten	**€**	**1.359.000**	**€**	**1.359.000**	**€**	**-**
Exploitatieresultaat	**€**	**-**	**€**	**-**	**€**	**-**
		Eindwaarde 31-12-2017		**Eindwaarde 31-12-2016**		

Bedragen afgerond op duizendtallen

Toelichting op de belangrijkste wijzigingen in de kosten

1) *Bouwrijpmaken en voorbereiding en toezicht*
   Als gevolg van het moeten inpassen van een ecologische duiker vallen de kosten voor het bouwrijpmaken van het gebied, plus de voorbereiding- en toezichtkosten, zo'n € 68.000 hoger uit ten opzichte van de vorige herziening.

2) *Promotie & acquisitie*
   Voor promotie & acquisitie is binnen deze herziening nu op eindwaarde een bedrag van € 17.000 begroot, gebaseerd op 1,35% over de begrote grondopbrengsten, exclusief opbrengstenstijging. In de vorige herziening was voor dit onderdeel nog geen bedrag begroot. Het begroten van deze kostenpost is in lijn met de andere grondexploitaties voor bedrijventerreinen en is noodzakelijk: de huidige economische situatie vergt een meer actieve aanpak c.q. bewerking van de markt.

3) *Bijdrage aan fondsen*
O.a. door een hogere kostenraming voor het bouwrijpmaken en voorbereiding en toezicht en het begroten van een post voor promotie & acquisitie neigt het eindresultaat lager uit te vallen dan het verwachte eindresultaat van de vorige herziening. Door nu een taakstellende optimalisatie op te voeren van € 101.000 (gefaseerd in het jaar 2017) blijft het verwachte eindresultaat ongewijzigd.
Dit betekent wel dat de komende periode oplossingsrichtingen moeten worden gevonden die daadwerkelijk leiden tot lagere investeringen dan begroot, tot hogere grondopbrengsten dan begroot, of een combinatie hiervan.

Toelichting op de belangrijkste wijzigingen in de opbrengsten

1) *Grondopbrengsten*
Ten opzichte van de vorige grondexploitatie is de omvang van de begrote grondopbrengsten per saldo niet gewijzigd. De totale grondopbrengsten, inclusief opbrengstenstijging, staan daarmee per saldo ongewijzigd begroot op € 1.271.000.

Kredietoverzicht

Besluit	Nr.	Soort krediet	Bedrag	
RB 18 juni 2008	5L	Plankostenkrediet	€	55.000
RB 17 februari 2010	6a	Aanvullend plankostenkrediet	€	95.000
RB 30 maart 2011	6i	Aanvullend plankostenkrediet	€	1.010.000
RB 30 januari 2013	8b7	Verlaging uitvoeringskrediet (t/m 2014)	€	199.000
RB 18 december 2013	6i	Geen wijziging krediet	€	-
Totaal verstrekt krediet			**€**	**1.359.000**

Voor de uitvoering van het project is een krediet beschikbaar gesteld van totaal € 1.359.000.
Dit is voldoende voor uitvoering van voorliggende grondexploitatie, inclusief de taakstellende optimalisatie van € 101.000. Hierdoor hoeft het krediet niet gewijzigd te worden.
Omdat de uitvoeringskosten lager zijn dan de drempel van 2,5 miljoen euro is het krediet, conform het gemeenteraadsbesluit “De gemeenteraad aan het stuur- Sturing en verantwoording van projecten” in z’n totaliteit in de vorige herziening(en) al aangevraagd.

Geheime bijlage herziene grondexploitatie Driehoek Peizerweg 2014

Programmatische gegevens

Bedrijven - begrote uitgifte in hectares (= x 10.000 m2)	nieuw aantal		oud aantal	
2014	0,0	ha	0,1	ha
2015	0,3	ha	0,4	ha
2016	0,3	ha	0,4	ha
2017	0,3	ha	0,0	ha
2018 - 2025	0,0	ha	0,0	ha
> 2025	0,0	ha	0,0	ha
Totaal aantal hectares	**0,9**	**ha**	**0,9**	**ha**

Toelichting op (eventueel) verschil

De totale oppervlakte uitgeefbare kavels is niet gewijzigd ten opzichte van de vorige grondexploitatie, wel is de (begrote) fasering van deze nog uit te geven oppervlakte aangepast. De uitgiftefasering staat nu begroot voor de periode 2015 tot en met 2017. De looptijd van dit project is met één jaar verlengd van 31 december 2016 naar 31 december 2017.

Belangrijkste kansen en risico's

Kansen

1) *Planschade claims*
   Planschade claims kunnen worden ingediend gedurende vijf jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan. Er zijn nu drie jaren verstreken en er zijn nog geen claims ingediend. Wellicht dat dat nog gebeurt op het moment dat er bouwactiviteiten plaatsvinden in het gebied, maar het kan ook zijn dat er geen, of minder claims dan verwacht binnenkomen. In dat geval valt er (een deel van het) budget vrij en kan het voordeel voor het eindresultaat van de grondexploitatie oplopen tot bijna € 0,1 miljoen.

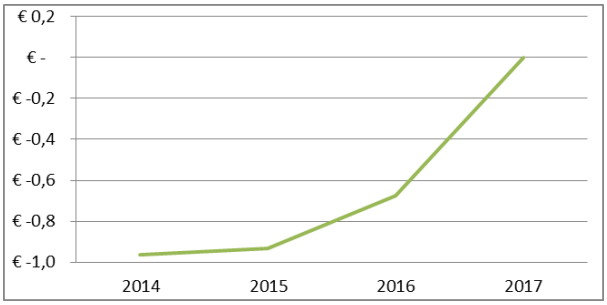
Risico's

1) *Niet verkopen bedrijvenkavel*
   De kavel in de zuidelijke punt van het gebied is de grootste kavel in het project met de hoogste grondopbrengst. De bouwmogelijkheden zijn beperkt en in de huidige economische omstandigheden is het verkopen van de kavel een lastige opgave. Indien deze kavel niet wordt verkocht, inclusief een evenredig aandeel van de taakstellende meeropbrengst, leidt dat tot een verslechtering van het geraamde eindresultaat met circa € 0,6 - € 0,7 miljoen. Hierbij geldt wel het uitgangspunt dat de kavel dan ook niet bouwrijp gemaakt wordt.

2) *Het niet halen van het verwachte uitgiftetempo van 0,3 hectare per jaar, ingaande per 2015.*
   In dat geval lopen hierdoor de rentekosten en planontwikkelingskosten op.
   Andersom (*lees: kans*) geldt hetzelfde principe: worden bijvoorbeeld in 2015 alle uitgeefbare gronden verkocht (tegen het minimaal begrote opbrengstenniveau per m2), dan loopt het negatieve rentesaldo in positieve zin juist terug;

3) *Het niet halen van het gemiddeld begrote opbrengstenniveau per m2 uit te geven grond.*
   Op het moment dat bijvoorbeeld de grondprijzen dusdanig onder druk staan dat ze naar beneden dienen te worden bijgesteld, dan betekent dit voor de grondexploitatie een mogelijke aanpassing van de vooraf begrote grondopbrengsten.

Grafiek verloop saldo kosten versus opbrengsten



Bedragen x € 1 miljoen

De weergave in bovenstaande figuur laat zich voor deze grondexploitatie in principe het best samenvatten in de volgende zin: de kosten gaan voor de baten uit.
Kanttekening op deze weergave: op het moment dat de geprognosticeerde grondopbrengsten uitblijven – wat gezien de stagnerende vraag naar (bedrijfs)kavels niet onrealistisch is – worden de kavels niet eerder bouwrijp gemaakt, dan dat tenminste een deel ervan verkocht is.

Berekening bijdrage weerstandsvermogen

BEREKENING BIJDRAGE WEERSTANDSVERMOGEN METHODE 2014 Driehoek Peizerweg (Herziening)					
Omschrijving risico's (bedragen x € 1.000)	**Looptijd**	**Rente %**	**Kans**	**Bedrag**	**Risicobedrag**
Boekwaarde					
Grondexploitaties	7 jr	4%	28%	952.000	267.000
Planontwikkelingen			0		0
Vertragingsrisico's	**Looptijd**	**Verschil**	**Kans**	**Bedrag**	**Risicobedrag**
(K-O) x %kostenstijging- %opbrengstenstijging	3,5	1,0%	3,50%	350.000	12.000
Prijs- en uitvoeringsriscio	**Risico**	**Beheers baarheid**	**Kans**	**Budget**	**Risicobedrag**
- Bouw- en woonrijp maken	gering	groot	2,50%	419.000	10.000
- Sloop en sanering	gering	groot	2,50%	0	0
- Afwijking parameter (3-2)			1,00%	921.000	9.000
Totaal algemene risico's					**298.000**
Projectspecifieke risico's	**Risico**	**Beheers baarheid**	**Kans**	**Budget**	**Risicobedrag**
- Complexe subsidies	nvt	nvt	0%	0	0
- Overige projectspecifieke risico's					0
Totaal projectgebonden risico's					**0**
Totaal					298.000
Risicobedrag inclusief concernafslag 10%					268.200

Raadsvoorstel

Gemeente Groningen

Onderwerp **Herziene grondexploitatie Roodehaan 2014**
Registratienr. .4665451 Steller/telnr. Martijn Doornbosch/ 3678217 Bijlagen 1

Classificatie	Geheim ☒ Vertrouwelijk		
Portefeuillehouder	R van der Schaaf / J. van Keulen	Raadscommissie	Ruimte en wonen

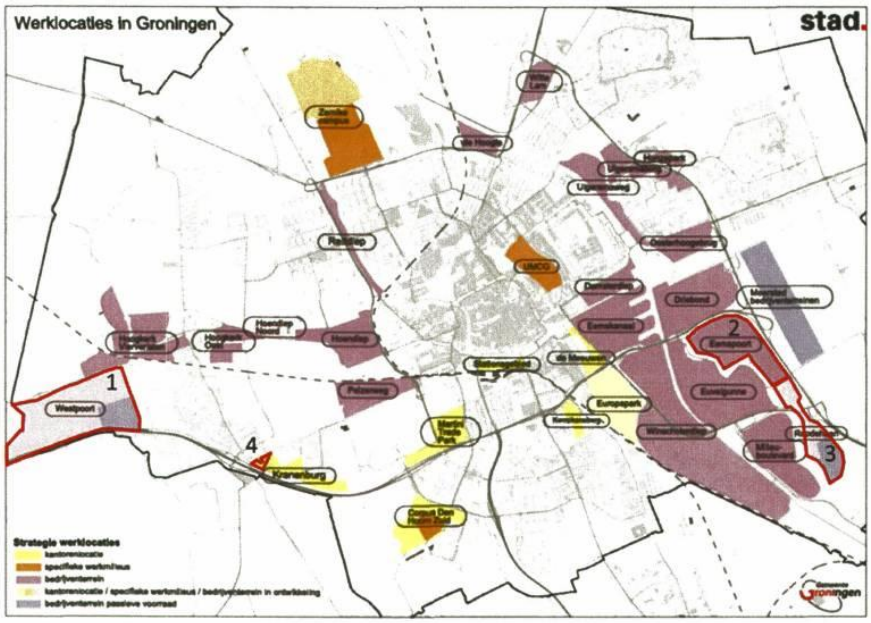
Voorgesteld raadsbesluit
De raad besluit:

I. de herziene begroting van het project Roodehaan vast te stellen en de totale kosten te bepalen op € 35.242.000,--;
II. de kosten te dekken uit:
   a. bijdragen en subsidie: € 1.973.000,--;
   b. opbrengsten grondverkoop: € 33.266.000,--;
III. voor het project Roodehaan het totaal beschikbaar uitvoeringskrediet voor de boekwaarde, de verplichtingen en de jaarschijf 2016 van € 18.840.000,-- met € 475.000,-- te verlagen tot € 18.365.000,--;
IV. geheimhouding te bekrachtigen ten aanzien van bijlage(n), juncto artikel 25 lid 3 Gemeentewet;
V. de gemeentebegroting 2014 dienovereenkomstig te wijzigen.

Samenvatting

Op18 december 2013 is de laatste herziene grondexploitatie Roodehaan vastgesteld. Deze grondexploitatie was gebaseerd op de boekwaarde per 1 juli 2013. Wij vragen u de herziene grondexploitatie Roodehaan 2014 - gebaseerd op de boekwaarde per 1 juli 2014 - vast te stellen, inclusief een kredietaanvraag voor 2016.

B&W-besluit d.d.: 11 november 2014



Roodehaan = 3

Aanleiding en doel

Bedrijventerrein Roodehaan biedt ruimte aan bedrijven in een breed segment van milieu gerelateerde bedrijven tot gemengde bedrijvigheid. In totaal wordt 27,7 ha uitgegeven. Roodehaan is één van de locaties waar parkmanagement wordt ingevoerd om de bedrijvenlocatie ook voor de toekomst aantrekkelijk te houden. Roodehaan ligt aan de oostkant van de stad, naast de Stainkoeln.

In 2012 is door de STEC Groep en Bureau Louter een marktanalyse gedaan waaruit stagnatie van gronduitgifte duidelijk blijkt. Dit is nog steeds de basis waarop de gronduitgifte is geprognotiseerd voor RoodeHaan.De interesse voor vestiging op Roodehaan is voorlopig nog gering. Momenteel hebben zich nog geen bedrijven gevestigd op Roodehaan fase 1 (9,1 ha), fase 2 (14,5 ha) en fase 3 (4,1 ha) zullen voorlopig niet ontwikkeld worden. De verwachting is dat als Eemspoort "vol" is de interesse voor Roodehaan zal aantrekken. Op fase 2 en 3 zijn als proef wilgentenen geplant om het duurzaamheidsimago van de stad te versterken. Ook wordt fase 1 nu af en toe gebruikt als evenemententerrein.

Op zich is het goed dat braakliggend terrein wordt gebruikt voor het realiseren van stedelijke doelstellingen, maar het moet de verkoopbaarheid en herkenbaarheid van een bedrijventerrein niet in de weg staan.

De manege (advendo)
Inmiddels is er overeenstemming met Advendo (manege).

Tijdelijk gebruik fase 1
Op dit moment is fase 1 aangewezen als evenementenloactie. Op zich is het goed dat braakliggend terrein wordt gebruikt vooor het realiseren van stedelijke doelstellingen, maar het moet de verkoopbaarheid en herkenbaarheid van een bedrijventerrein niet in de weg staan. Op het momen dat een bedrijf zich wil vestigen zal deze tijdelijke bestemming er per direct afgehaald worden.

2

Tijdelijk gebruik fase 2 & 3
Een groot deel van fase 2 en 3 is ingeplant met wilgenscheuten. Met het planten hopen we een bijdrage te kunnen leveren aan de duurzaamheidsambitie die onze stad heeft gesteld. Ervanuit gaande dat de wilgen goed groeien kunnen we met behulp van deze tijdelijke invulling (en dus opbrengsten) de rentelasten dekken. Er wordt momenteel ook naar andre vormen van tijdelijke invulling op bedrijventtereinen gekeken.

GROOTSTE VERSCHILLEN GREX 2014 VERSUS 2013:

- taakstellende bezuinigingsopgave van 3,5 miljoen euro – o.a. door de lager begrote grondopbrengsten, twee jaar langere looptijd en een aangepaste fasering van de gronduitgifte neigt het verlies op eindresultaat uit te komen boven de € 4 miljoen. Door nu een taakstellende bezuiniging op te voeren ter hoogte van € 3,5 miljoen (gefaseerd in het jaar 2025) is deze dreiging vooralsnog afgewend. Dit betekent wel dat de komende periode oplossingsrichtingen moeten worden gevonden die leiden tot lagere investeringen dan begroot, die leiden tot hogere grondopbrengsten dan begroot, of een combinatie hiervan. Wanneer we in de grondexploitatie kijken waarop bezuinigd kan worden dan is dat alleen in de post van groenvoorzieningen/hunzezone. Wanneer deze post grotendeels wordt wegbezuinigd dan kan de bezuinigingstaakstelling gehaald worden. Wij pleiten er echter wel voor zodra er weer een positief resultaat te melden is binnen deze grex (bijv bij meer verkoop dan geprognotiseerd) deze post weer op te nemen en tot volledige uitvoering te brengen;
- de parameter kostenstijging gewijzigd van 3% naar 2% per jaar;
- aparte post voor promotie & acquisitie opgenomen;
- de verlaging van de renteparameter met 0,35% (van 3,85% naar 3,50%).

RISICO'S

1) het niet halen van het verwachte uitgiftetempo van 1,5 hectare per jaar, ingaande per 2015;
2) het niet halen van het gemiddeld verwachte opbrengstenniveau per m² uit te geven grond;
3) Roodehaan is opgebouwd uit een drietal fasen. De eerste fase is inmiddels aangelegd maar moet nog wel worden uitgegeven. Wat betreft de tweede en derde fase kan ervoor gekozen worden deze niet meer aan te leggen. Dit kan het geval zijn als blijkt dat we echt een overschot aan bedrijfsterreinen hebben voor de komende 15 jaar. Per saldo ontstaat er dan een tekort van circa €14 à 15 miljoen op eindwaarde. Overigens is hierbij dan wel de waarde van alle grond afgeboekt;
4) het niet halen van de bezuinigingstaakstelling van € 3.500.000,--.

Kader

Deze herziene grondexplotatie is een reguliere jaarlijkse herziening.

Argumenten en afwegingen

Op 18 december 2013 is de laatste herziene grondexploitatie Roodehaan vastgesteld. De interesse voor vestiging op Roodehaan is gering. Momenteel zijn er geen bedrijven gevestigd op Roodehaan. In de vorige herziening(en) is een forse wijziging doorgevoerd van de gehanteerde uitgiftefasering:

I. het uitgiftetempo is voor de eerste 10 jaar teruggebracht naar 1,5 ha per jaar;
II. door het uitgiftetempo te verlagen is de looptijd van het project verlengd tot 2030.

De verwachting is dat als Eemspoort "vol" is de interesse voor Roodehaan ook zal aantrekken.

Maatschappelijk draagvlak en participatie

Voor Roodehaan zal het toekomstige nog op te richten parkmanagement een belangrijke gesprekspartner zijn. Elk bedrijf wordt hier automatisch lid van op Roodehaan. Belangrijke inhoudelijke wijzigingen qua beleid worden besproken met parkmanangement.

Financiële consequenties

Ook dit jaar sluit deze herziening met een budgettair neutraal resultaat. Uitgangspunt is wel dat de taakstellende bezuiniging van 3,5 miljoen euro gehaald wordt.
Deze bezuinigingen van 3,5 miljoen euro kan alleen bereikt worden door te bezuinigen in de post van groenvoorzieningen/hunzezone. Wanneer deze post wordt wegbezuinigd, dan kan de bezuinigingstaakstelling gehaald worden.

De bezuiniging is op deze manier nu opgenomen in de grondexploitatie. Voor de toekomst worden enkele mogelijkheden onderzocht om deze bezuiniging eventueel ongedaan te maken:

1. gelijktijdig bouw- en woonrijp maken van fase 2 en 3 Roodehaan. Hierdoor kan een aanbesteding voordeel worden behaald, waardoor volledig of voor een deel de beoogde financiële bezuinigingen opgevangen kan worden;
2. het samenvoegen van de Grondexploitatie Eemspoort met de Grondexploitatie Roodehaan. Het zou een logisch besluit kunne zijn, gezien de uitstraling en ligging van beide terreinen. De marketing van de terreinen kan dan ook gebundeld worden, aangezien ondernemers de beide terreinen als 1 logisch gebied ervaren. Een eventueel positief resultaat vanuit de grondexploitatie Eemspoort zou dan ingezet kunnen worden om de beoogde bezuinigingen in de grondexploitatie Roodehaan te compenseren. Hierover zal dan aan de raad een expliciet besluit gevraagd worden.

Voor de begrotingsbehandeling 2015 komen wij terug of en op welke wijze de bezuiniging op de Hunzezone (gedeeltelijk) ongedaan kan worden gemaakt.

Het totale investeringsniveau komt uit op € 35.242.000,-- (was in 2013 € 36.239.000,--). Door de dekkingsomvang van € 35.239.000,-- is het financiële resultaat budgettair neutraal. Met deze herziening bedraagt het totale uitvoeringskrediet € 18.365.000,--.

Alle investeringen en opbrengsten uitgezet in de tijd, inclusief de kosten- en opbrengstenstijgingen en de toe te rekenen rente, laten zien dat het project naar verwachting opnieuw per saldo met een nagenoeg budgettair neutraal eindresultaat sluit op eindwaarde 2030.

De belangrijkste wijzigingen zijn voor het grootste deel toe te schrijven aan het wijzigen van de parameters. De grondexploitatie is een dynamische eindwaardeberekening, waarbij ontwikkelingen in de tijd het verwachte financiële eindresultaat continu blijven beïnvloeden.

Begrotingswijziging

Roodehaan

Begrotingswijziging voor investeringskrediet
Herziene integrale grondexploitatie Roodehaan 2014

Betrokken directie	RO
Soort wijziging	Herziene integrale grondexploitatie Roodehaan 2014
Tijdsplanning krediet	2014 - 2016

Financiele begrotingswijziging	Uitgaven	Inkomsten	Saldo
2.1 Ruimte voor bedrijvigheid	-475	-475	0
			0
Totalen begrotingswijziging	**-475**	**-475**	**0**

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

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

de secretaris,
drs. P.J.L.M. (Peter) Teesink

4

Geheime bijlage herziene grondexploitatie Roodehaan 2014

Herziening / actualisatie grondexploitatie 2014
Roodehaan

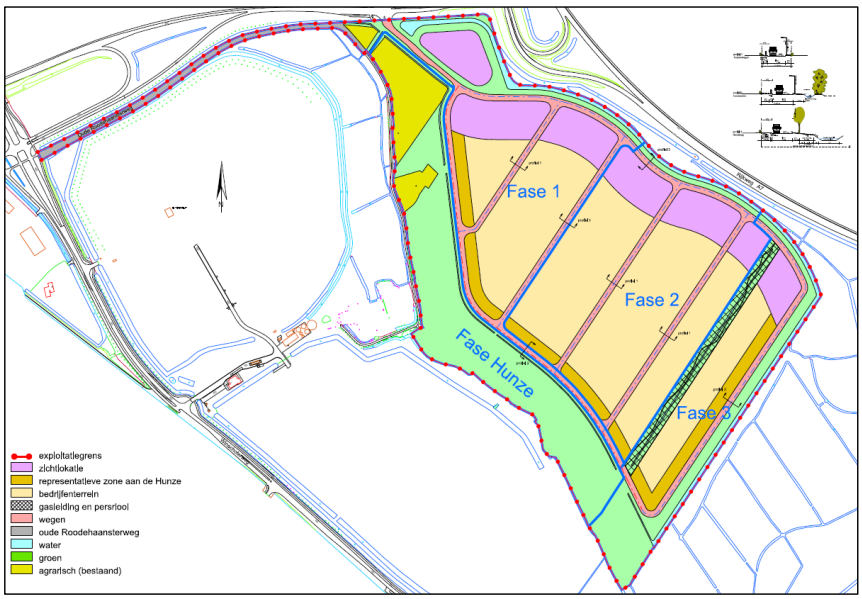
Algemene gegevens

Complexnummer	8000140
Programmacategorie	Bedrijven
Projectmanager	Martijn Doornbosch
Planeconoom	Leo Dekker
Versiedatum	29 oktober 2014

Gebiedsbegrenzing

Roodehaan is gelegen aan de oostzijde van de stad. In het noorden in dit complex begrenst door de oude A-7, in het oosten door landerijen, in het zuiden door de Winschoterweg en ten slotte in het westen door de Stainkoeln, zie onderstaande kaart van het exploitatiegebied.

Kaart exploitatiegebied Roodehaan



Geheime bijlage herziene grondexploitatie Roodehaan 2014

Ruimtegebruik en (eventuele) verandering in ruimtegebruik

	Begroting 2014	Begroting 2013	Verschil
Bruto-oppervlakte	**51,2 ha**	**51,2 ha**	
Te handhaven:			
te handhaven weg	0,9 ha	0,9 ha	
te handhaven agrarisch gebied	2,2 ha	2,2 ha	
te handhaven groen, Hunze	13,6 ha	13,6 ha	
Subtotaal Te handhaven	**16,6 ha**	**16,6 ha**	
Netto-oppervlakte	**34,6 ha**	**34,6 ha**	
Totaal uitgeefbaar:			
bedrijventerrein - fase 1A	9,1 ha	14,6 ha	-5,5 ha
bedrijventerrein - fase 1B	14,5 ha	9,0 ha	5,5 ha
bedrijventerrein - fase 1C	4,1 ha	4,1 ha	
Subtotaal Uitgeefbaar	**27,7 ha**	**27,7 ha**	
Niet-uitgeefbaar:			
verharding	5,1 ha	5,1 ha	
water	1,8 ha	1,8 ha	
Subtotaal Niet-uitgeefbaar	**6,9 ha**	**6,9 ha**	
Totaal Netto-oppervlakte	**34,6 ha**	**34,6 ha**	

Binnen de 34,6 hectare netto-oppervlakte blijft circa 80% uitgeefbaar.
Fase 1 is bouwrijp gemaakt en is in uitgifte. Het gaat hier om 9,1 hectare uitgeefbaar.
Door een andere begrenzing van de fasen is de oppervlakte-uitsplitsing gewijzigd. Op totaalniveau verandert er niks.

Financiële gegevens

Prijspeil	2013	2014
Rekenrente	3,85%	3,50%
Index kosten	3,00%	2,00%
Index opbrengsten	2,00% vanaf 1-1-2014	2,00% vanaf 1-1-2017
Resterende looptijd	15,5 jaren (1-7-2013 t/m 2028)	16,5 jaren (1-7-2014 t/m 2030)

Geheime bijlage herziene grondexploitatie Roodehaan 2014

Uitslag in geld

Gemaakte kosten op 1 juli 2014	€ 15,86 miljoen
Gerealiseerde opbrengsten op 1 juli 2014	€ 1,97 miljoen
Geïnvesteerd vermogen op 1 juli 2014	€ 13,89 miljoen
Nog te maken kosten vanaf 1 juli 2014	€ 19,38 miljoen
Nog te realiseren opbrengsten vanaf 1 juli 2014	€ 33,27 miljoen
Resultaatverwachting op 31 december 2030	budgettair neutraal
Contante waarde per 1 januari 2015 bij eventueel verwacht tekort.	n.v.t.
Vorige resultaatverwachting laatst vastgestelde begroting op 31 december 2028	budgettair neutraal

Grondexploitatie 2014

Kosten		Boekwaarde per 1-7-2014		Nog te realiseren vanaf 1-7-2014		Totaal t/m 2030
Verwerving	€	5.798.000	€	49.000	€	5.847.000
Bodemonderzoek/sanering/sloop	€	6.000	€	172.000	€	178.000
Bouw- en woonrijpmaken fase 1	€	4.885.000	€	350.000	€	5.235.000
Bouw- en woonrijpmaken fase 2	€	-	€	4.591.000	€	4.591.000
Bouw- en woonrijpmaken fase 3	€	-	€	3.866.000	€	3.866.000
Groenvoorzieningen en Hunzezone	€	-	€	338.000	€	338.000
Planstructurele elementen	€	400.000	€	1.068.000	€	1.468.000
Planontwikkelingskosten	€	1.736.000	€	888.000	€	2.624.000
Voorbereiding en toezicht	€	392.000	€	1.889.000	€	2.281.000
Promotie & acquisitie	€	-	€	456.000	€	456.000
Bijdrage aan overige	€	-	€	-	€	-
Rente	€	2.641.000	€	5.717.000	€	8.358.000
Totale kosten	**€**	**15.858.000**	**€**	**19.384.000**	**€**	**35.242.000**

Opbrengsten		Boekwaarde per 1-7-2014		Nog te realiseren vanaf 1-7-2014		Totaal t/m 2030
Grondopbrengsten bedrijfsterreinen	€	-	€	33.266.000	€	33.266.000
Overige gronden/opstallen/etc.	€	-	€	-	€	-
Gemeentelijke bijdrage	€	1.911.000	€	-	€	1.911.000
Subsidies	€	51.000	€	-	€	51.000
Overige (externe) bijdragen	€	11.000	€	-	€	11.000
Totaal opbrengsten	**€**	**1.973.000**	**€**	**33.266.000**	**€**	**35.239.000**

Geïnvesteerd vermogen	**€**	**13.885.000-**				
Toekomstige kasstroom			**€**	**13.882.000**		
Prognose					**€**	**3.000-**
				Negatief op eindwaarde 31-12-2030, excl. BTW		

Bedragen afgerond op duizendtallen

Geheime bijlage herziene grondexploitatie Roodehaan 2014

Verschillenanalyse grondexploitatie 2014 versus grondexploitatie 2013

Kosten		Begroting 2014		Begroting 2013		Verschil
Verwerving	€	5.847.000	€	5.842.000	€	5.000
Bodemonderzoek/sanering/sloop	€	178.000	€	191.000	€	13.000-
Bouw- en woonrijpmaken fase 1	€	5.235.000	€	5.124.000	€	111.000
Bouw- en woonrijpmaken fase 2	€	4.591.000	€	4.645.000	€	54.000-
Bouw- en woonrijpmaken fase 3	€	3.866.000	€	3.771.000	€	95.000
Groenvoorzieningen en Hunzezone	€	338.000	€	3.332.000	€	2.994.000-
Planstructurele elementen	€	1.468.000	€	1.732.000	€	264.000-
Planontwikkelingskosten	€	2.624.000	€	2.372.000	€	252.000
Voorbereiding en toezicht	€	2.281.000	€	2.435.000	€	154.000-
Promotie & acquisitie	€	456.000	€	136.000	€	320.000
Bijdrage aan overige	€	-	€	-	€	-
Rente	€	8.358.000	€	6.659.000	€	1.699.000
Totale kosten	**€**	**35.242.000**	**€**	**36.239.000**	**€**	**997.000-**

Opbrengsten		Begroting 2014		Begroting 2013		Verschil
Grondopbrengsten bedrijfsterreinen	€	33.266.000	€	34.266.000	€	1.000.000-
Overige gronden/opstallen/etc.	€	-	€	-	€	-
Gemeentelijke bijdrage	€	1.911.000	€	1.911.000	€	-
Subsidies	€	51.000	€	51.000	€	-
Overige (externe) bijdragen	€	11.000	€	11.000	€	-
Totaal opbrengsten	**€**	**35.239.000**	**€**	**36.239.000**	**€**	**1.000.000-**
Exploitatieresultaat	**€**	**3.000-**	**€**	**-**	**€**	**3.000-**
		Eindwaarde 31-12-2030		**Eindwaarde 31-12-2028**		

Bedragen afgerond op duizendtallen

Toelichting op de belangrijkste wijzigingen in de kosten

1) *Groenvoorzieningen en Hunzezone*
   O.a. door de lager begrote grondopbrengsten, twee jaar langere looptijd en een realistischer/latere fasering van de gronduitgifte ontstaat een financieel nadelig effect op de begroting van € 3,5 miljoen (in het jaar 2025). Door nu een taakstellende optimalisatie op te voeren binnen de post groenvoorzieningen en de hunzezone is dit nadelig effect vooralsnog afgewend. Dit betekent wel dat de komende periode tastbare oplossingsrichtingen moeten worden gevonden die leiden tot lagere investeringen, die leiden tot hogere grondopbrengsten dan begroot, of een combinatie hiervan. Wij pleiten er dan ook voor zodra er weer een positief resultaat te melden is binnen deze grondexploitatie (bijv bij meer verkoop dan geprognotiseerd) deze post weer op te nemen en tot volledige uitvoering te brengen.

.

2) *Hoger begrote rente(lasten)*
De per saldo lager begrote grondopbrengsten, de latere fasering van het uitgiftetempo verklaren in hoofdzaak de hoger begrote post rente(lasten).
Tegenover deze wijzigingen zorgt de verlaging van de renteparameter met 0,35% (van 3,85% naar 3,50%) voor enige demping van de te begroten rente(lasten).
Per saldo vallen de begrote rentelasten bij deze herziening bijna € 1,7 miljoen hoger uit.

3) *Kostenstijging*
De parameter kostenstijging is gewijzigd van 3% naar 2% per jaar.
Bij ongewijzigde faseringen van de resterende begrote investeringen worden zodoende in eerste instantie voor toekomstige kostenstijgingen lagere bedragen op eindwaarde begroot.

4) *Kostenraming*
De kostenraming voor de resterende civiel- en cultuurtechnische werkzaamheden zoals die voor de vorige herziening gold, is per saldo voor de meeste onderdelen geactualiseerd naar nieuwe inzichten en per saldo naar boven bijgesteld.

5) *Promotie & acquisitie*
Voor promotie & acquisitie is binnen deze herziening nu op eindwaarde een apart bedrag van € 456.000 begroot. Dit bedrag is gebaseerd op 1,35% over de begrote grondopbrengsten, exclusief opbrengstenstijging. In de vorige herziening was voor dit onderdeel nog een lager bedrag begroot, namelijk € 136.000. Deze ophoging is in lijn met de andere grondexploitaties voor bedrijventerreinen en is noodzakelijk: de huidige economische situatie vergt een meer actieve aanpak c.q. bewerking van de markt.

Toelichting op de belangrijkste wijzigingen in de opbrengsten

1) *Uitgifterisico*
Binnen deze herziene grondexploitatie is gerekend met 5% uitgifterisico. De kavelopbrengst blijft gebaseerd op de oppervlakte van de betreffende uitgiftecategorie, te vermenigvuldigen met de daaraan gerelateerde grondprijs, conform het nog vast te stellen nieuwe grondprijzenbeleid 2014 – 2017.
Alleen neemt de grondexploitatie nu een post op van 5% uitgifterisico over de te berekenen grondopbrengsten conform het grondprijzenbeleid. Voorbeeld: een perceel dat op basis van het grondprijzenbeleid een grondprijs vertegenwoordigd van € 100 per m2, staat nu in de herziene grondexploitatie begroot op (€ 100 – 5% van deze € 100 =) € 95 per m2.

2) *Opbrengstenstijging*
De parameter opbrengstenstijging is bij deze herziening ongewijzigd op 2% blijven staan. Wel ging in de vorige grondexploitatie deze jaarlijkse opbrengstenstijging in per 1 januari 2014. Binnen deze herziening gaat die wijziging in per 1 januari 2017, ofwel drie jaar later.

Geheime bijlage herziene grondexploitatie Roodehaan 2014

Kredietoverzicht

Besluit	Nr.	Soort krediet	Bedrag	
RB 20 december 2000		Aankoopkrediet	€	3.344.360
RB 26 september 2007	6d	Plankosten- en uitvoeringskrediet	€	23.146.640
RB 17 december 2008	6b	Verhoging uitvoeringskrediet	€	4.490.000
RB 27 januari 2010	7h	Verhoging uitvoeringskrediet	€	2.625.000
RB 30 januari 2013	8b4	Verlaging uitvoeringskrediet (t/m 2014)	€	-14.380.000
RB 18 december 2013	6i	Verlaging uitvoeringskrediet (t/m 2015)	€	-386.000
Totaal verstrekt krediet			**€**	**18.840.000**
Gemaakte en geraamde, nog te maken kosten tot en met 2016, inclusief aangegane verplichtingen			**€**	**18.365.000**
Verlaging krediet tot en met 2016			**€**	**-475.000**

Programmatische gegevens

Bedrijven - begrote uitgifte in hectares (= x 10.000 m2)				
	nieuw aantal		**oud aantal**	
2014	0,0	ha	1,6	ha
2015	1,5	ha	1,6	ha
2016	1,5	ha	1,6	ha
2017	1,5	ha	1,6	ha
2018 - 2025	11,8	ha	17,9	ha
> 2025	11,4	ha	3,3	ha
Totaal aantal hectares	**27,7**	**ha**	**27,7**	**ha**

Toelichting op (eventueel) verschil

De uit te geven hectares zijn gelijk gebleven, waarbij de uitgiftefasering wel verder naar achteren is gezet.

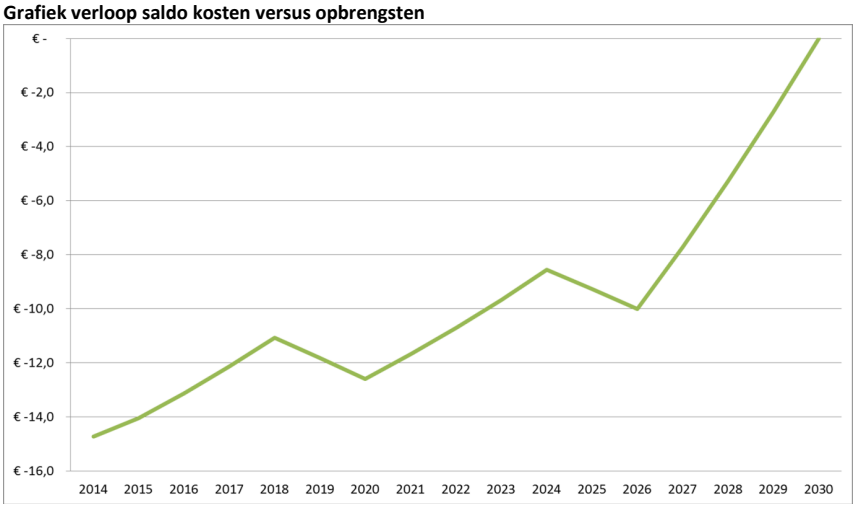
Belangrijkste kansen en risico's

1) *Het niet halen van het verwachte uitgiftetempo van 1,5 hectare per jaar, ingaande per 2015.*
   In dat geval lopen hierdoor de rentekosten en planontwikkelingskosten op.
   Ten aanzien van de rentekosten geldt voor het vervolg het volgende (continue) aandachtspunt: In de praktijk zal het daadwerkelijk gerealiseerde uitgiftetempo een grote financiële stempel gaan drukken op het huidige (negatieve) rentesaldo.
   Blijft de vooraf begrote jaarlijkse gronduitgifte van 1,5 hectare onverhoopt in de praktijk (structureel) sterk achter, dan loopt het huidige (negatieve) rentesaldo ook sterker op.

Andersom (*lees: kans*) geldt hetzelfde principe: wordt de jaarlijks gemiddelde gronduitgifte van 1,5 hectare vanaf 2015 in de praktijk juist ruimschoots overtroffen, dan loopt het negatieve rentesaldo juist sterk terug;

2) *Het niet halen van het gemiddeld verwachte opbrengstenniveau per m2 uit te geven grond.* Op het moment dat bijvoorbeeld de grondprijzen dusdanig onder druk staan dat ze naar beneden dienen te worden bijgesteld, dan betekent dit voor de grondexploitatie een mogelijke verdere aanpassing van de vooraf begrote grondopbrengsten.

Grafiek verloop saldo kosten versus opbrengsten



Bedragen x € 1 miljoen

Het verwachte / begrote verloop van het saldo kosten versus opbrengsten in de bovenstaande figuur laat goed zien dat voor de grondexploitatie van Roodehaan de indringende beleidsinzet blijft, en voor de komende jaren ook zal blijven, om het financiële saldo minimaal sluitend te houden gedurende de nog lange looptijd.

Geheime bijlage herziene grondexploitatie Roodehaan 2014

Berekening bijdrage weerstandsvermogen

BEREKENING BIJDRAGE WEERSTANDSVERMOGEN METHODE 2014 Rode Haan (Herziening)					
Omschrijving risico's (bedragen x € 1.000)	**Looptijd**	**Rente %**	**Kans**	**Bedrag**	**Risicobedrag**
Boekwaarde					
Grondexploitaties	7 jr	4%	28%	14.019.000	3.925.000
Planontwikkelingen			0		0
Vertragingsrisico's	**Looptijd**	**Verschil**	**Kans**	**Bedrag**	**Risicobedrag**
(K-O) x %kostenstijging- %opbrengstenstijgin	3,5	1,0%	3,50%	20.154.000	705.000
Prijs- en uitvoeringsriscio	**Risico**	**Beheers baarheid**	**Kans**	**Budget**	**Risicobedrag**
- Bouw- en woonrijp maken	gering	groot	2,50%	9.990.000	250.000
- Sloop en sanering	gering	groot	2,50%	114.000	3.000
- Afwijking parameter (3-2)			1,00%	13.115.000	131.000
Totaal algemene risico's					**5.014.000**
Projectspecifieke risico's	**Risico**	**Beheers baarheid**	**Kans**	**Budget**	**Risicobedrag**
- Complexe subsidie	beperkt	gering	10%		0
- Verervingen	beperkt	gering	10%		0
- Bodemsaneringen	beperkt	gering	10%		0
- Overige projectspecifieke risico's					0
Totaal projectgebonden risico's					**0**
Totaal					5.014.000
Risicobedrag inclusief concernafslag 10%					4.512.600

Raadsvoorstel - Herziene grondexploitatie Westpoort 2014

Raadsvoorstel

Gemeente Groningen

Onderwerp **Herziene grondexploitatie Westpoort 2014**
Registratienr. 4665430 Steller/telnr. Martijn Doornbosch/ 3678217 Bijlagen 1

Classificatie	Geheim ☒ Vertrouwelijk		
Portefeuillehouder	R. van der Schaaf / J. van Keulen	Raadscommissie	Ruimte en wonen

Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit:

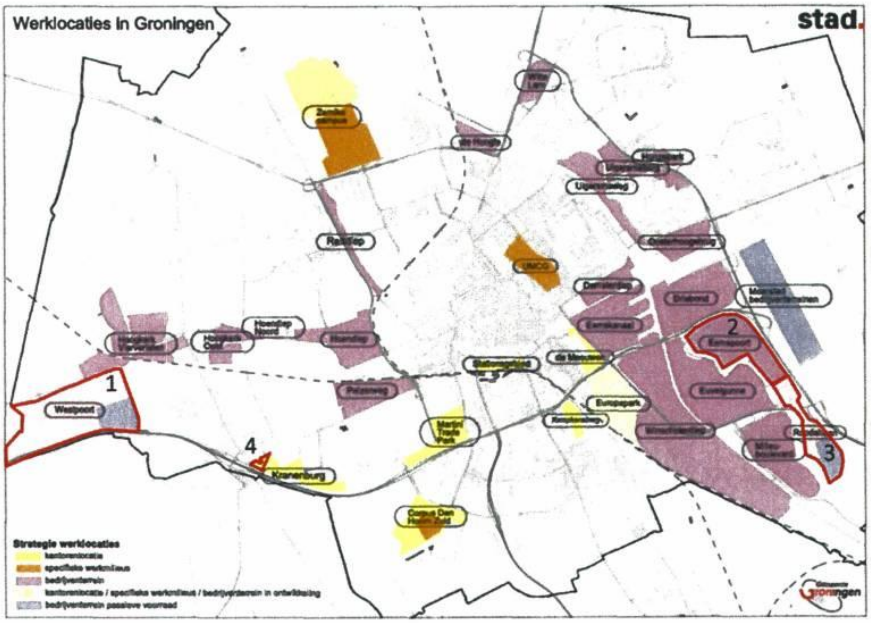
I. de herziene begroting van het project Westpoort vast te stellen en de totale kosten te bepalen op € 108.073.000,--;
II. de kosten te dekken uit:
   a. bijdragen en subsidie: € 36.979.000,--;
   b. opbrengsten grondverkoop: € 71.094.000,--;
III. voor het project Westpoort het totaal beschikbaar uitvoeringskrediet voor de boekwaarde, de verplichtingen en de jaarschijven 2014, 2015 en 2016 van € 72.751.000,-- met € 1.217.000,-- te verhogen tot € 73.968.000,--;
IV. geheimhouding te bekrachtigen ten aanzien van bijlage(n), juncto artikel 25 lid 3 Gemeentewet;
V. de gemeentebegroting 2014 dienovereenkomstig te wijzigen.

Samenvatting

Op18 december 2013 is de laatste herziene grondexploitatie Westpoort vastgesteld. Deze grondexploitatie was gebaseerd op de boekwaarde per 1 juli 2013. Wij vragen u de herziene grondexploitatie Westpoort 2014 - gebaseerd op de boekwaarde per 1 juli 2014 - vast te stellen, inclusief een aanvullende kredietaanvraag voor de periode tot en met 2016.

B&W-besluit d.d.: 11 november 2014

Vervolg voorgesteld raadsbesluit



Westpoort = 1

Aanleiding en doel

De oorspronkelijke bedoeling van Westpoort was om op basis van investeringen bouwrijpe kavels aan te bieden. Tot en met medio 2012 was binnen de toen geldende grondexploitatie de inschatting van het jaarlijkse uitgiftetempo 5,5 ha. Dit tempo was bij de herziene, vastgestelde grondexploitatie van 30 januari 2013 teruggebracht naar 2,5 ha per jaar (vanaf 2015). Voor 2014 was de prognose voor gronduitgifte op nul bijgesteld. In 2012 en 2014 is door de STEC Groep en Bureau Louter een marktanalyse gedaan waaruit stagnatie van gronduitgifte duidelijk blijkt. Dit is nog steeds de basis waarop de gronduitgifte is geprognotiseerd voor Westpoort.

Deze defensieve manier van grondexploitatie willen we doorbreken met de nieuwe Rode Loper strategie. Het doel is het uitbreiden van de werkgelegenheid. De grondexploitatie blijft de basis voor de verantwoording van kosten en opbrengsten, maar is niet langer bepalend voor de vestigingsstrategie die de gemeente hanteert voor ondernemers en bedrijven. Planologisch en procedureel wordt maatwerk geboden om tegemoet te komen aan de vestigingseisen voor ondernemers. Het wenkende perspectief van Westpoort is nieuw in onze aanpak en benadering van ondernemers en bedrijven.

Er zijn nu drie bedrijven gevestigd:
1. LCW,
2. Pipelife en
3. het datacentrum van KPN / ODC (datacenter).

2

In totaal is nu 4,8 hectare verkocht. Mogelijk vestigen nog meer datacentra zich op Westpoort. We hopen dat met de nieuwe benaderingswijze er meer interesse zal ontstaan voor Westpoort. Tot op heden is in het boekjaar 2014 niks verkocht.

GROOTSTE VERSCHILLEN GREX 2014 VERSUS 2013:
- de parameter kostenstijging gewijzigd van 3% naar 2% per jaar;
- een aparte post voor promotie & acquisitie opgenomen;
- de verlaging van de renteparameter met 0,35% (van 3,85% naar 3,50%);
- de opheffing van de reservering voor prijs en programma aanpassingen als gevolg van de introductie van de Rode Loper;
- de parameter opbrengstenstijging is gewijzigd. In de vorige grondexploitatie ging de begrote jaarlijkse opbrengstenstijging van 1% in per 1 januari 2015. Binnen deze herziening is dit nu jaarlijks begroot op 2%, ingaande per 1 januari 2017.

RISICO'S
1) het niet halen van het verwachte uitgiftetempo van 2,5 hectare per jaar, ingaande per 2015. Eén jaar vertraging – uitgiftetempo gaat in per 2016 – levert een financieel nadeel op van circa € 1,5 miljoen op eindwaarde eind 2038 (NB: in dat geval verlenging van de looptijd met één jaar ten opzichte van de huidige looptijd tot en met 2037);
2) het niet halen van het gemiddeld verwachte opbrengstenniveau per m² uit te geven grond. Op het moment de grondopbrengsten 5% lager uitvallen dan begroot, betekent dit een financieel nadeel van circa € 5,5 miljoen op eindwaarde eind 2037.

Kader

Deze herziene grondexploitatie is een reguliere jaarlijkse herziening.

Argumenten en afwegingen

Op 18 december 2013 is de laatste herziene grondexploitatie Westpoort vastgesteld. De interesse voor vestiging op Westpoort is momenteel nog erg beperkt. Momenteel zijn er drie bedrijven gevestigd op Westpoort, goed voor 4,8 hectare. In de vorige herziening(en) is een forse wijziging doorgevoerd van de gehanteerde uitgiftefasering, namelijk van 5,5 hectare per jaar naar circa 2,5 hectare per jaar. Vooralsnog houdt deze herziening vast aan dit tempo van 2,5 ha per jaar, vanaf 2015.

Ook is begin 2013 besloten om een aanzienlijk deel van fase 1C voorlopig niet langer meer te ontwikkelen naar bedrijventerrein en uit de exploitatie te halen. Van het betreffende deel is een groot deel hiervan in eigendom bij de Suikerunie.

Maatschappelijk draagvlak en participatie

Voor Westpoort is de parkmanagementvereniging een belangrijke gesprekspartner. Elk bedrijf is hiervan verplicht lid op Westpoort. Belangrijke inhoudelijke wijzigingen qua beleid worden eerst besproken met parkmanagement.

Financiële consequenties

Ook dit jaar sluit deze herziening met een budgettair neutraal resultaat.

Het totale investeringsniveau komt uit op € 108.073.000,-- (was in 2013 € 112.188.000,--). Door de dekkingsomvang van € 108.073.000,-- is het financiële resultaat budgettair neutraal. Met deze herziening bedraagt het totale uitvoeringskrediet € 73.968.000,--.

Alle investeringen en opbrengsten uitgezet in de tijd, inclusief de kosten- en opbrengstenstijgingen en de toe te rekenen rente, laten zien dat het project naar verwachting opnieuw per saldo met een nagenoeg budgettair neutraal eindresultaat sluit op eindwaarde 31 december 2037.

De belangrijkste wijzigingen zijn voor het grootste deel toe te schrijven aan het wijzigen van de parameters. De grondexploitatie is een dynamische eindwaardeberekening, waarbij ontwikkelingen in de tijd het verwachte financiële eindresultaat continue blijven beïnvloeden.

Begrotingswijziging

Westpoort

Begrotingswijziging voor investeringskrediet
Herziene integrale grondexploitatie Westpoort 2014

Betrokken directie	RO
Soort wijziging	Herziene integrale grondexploitatie Westpoort 2014
Tijdsplanning krediet	2014 - 2016

Financiele begrotingswijziging	Uitgaven	Inkomsten	Saldo
2.1 Ruimte voor bedrijvigheid	1.217	1.217	0
			0
Totalen begrotingswijziging	**1.217**	**1.217**	**0**

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

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

de secretaris,
drs. P.J.L.M. (Peter) Teesink

4

Geheime bijlage herziene grondexploitatie Westpoort 2014

Herziening / actualisatie grondexploitatie 2014
Westpoort – fase 1

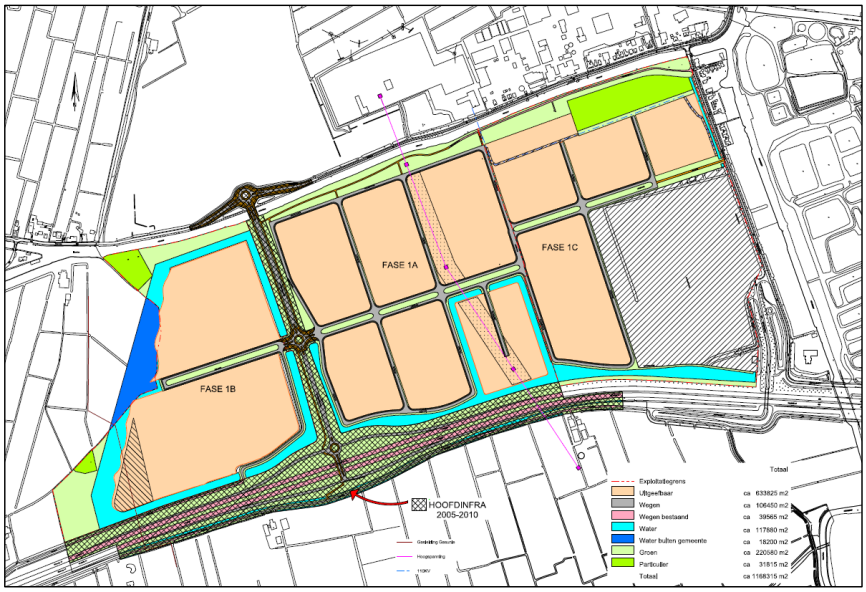
Algemene gegevens

Complexnummer	8000130
Programmacategorie	Bedrijven
Projectmanager	Martijn Doornbosch
Planeconoom	Edwin Mol
Versiedatum	29 oktober 2014

Gebiedsbegrenzing

Westpoort – fase 1 omvat van noord naar zuid het gebied tussen het Hoendiep en de A7 en van oost naar west het gebied tussen de Roderwolderdijk – parallel aan het Koningsdiep – en volgt grotendeels de gemeentegrens tussen gemeente Groningen en gemeente Leek, zie onderstaande kaart.

Kaart exploitatiegebied



Geheime bijlage herziene grondexploitatie Westpoort 2014

Ruimtegebruik en (eventuele) verandering in ruimtegebruik

	Begroting 2014	Begroting 2013	Verschil
Bruto-oppervlakte	**116,7 ha**	**116,7 ha**	
Te handhaven:			
hoofdinfrastr. (aansluiting A7)	18,5 ha	18,5 ha	-
bestaande bebouwing	3,2 ha	3,2 ha	-
Subtotaal Te handhaven	**21,6 ha**	**21,6 ha**	**-**
Netto-oppervlakte	**95,1 ha**	**95,1 ha**	**-**
Uitgeefbaar:			
bedrijventerrein - fase 1A	27,6 ha	27,6 ha	-
bedrijventerrein - fase 1B	17,8 ha	17,8 ha	-
bedrijventerrein - fase 1C	16,9 ha	16,9 ha	-
Subtotaal Uitgeefbaar	**62,3 ha**	**62,3 ha**	**-**
Niet-uitgeefbaar:			
verharding	7,9 ha	7,9 ha	-
groen	12,1 ha	12,1 ha	-
water	12,7 ha	12,7 ha	
Subtotaal Niet-uitgeefbaar	**32,8 ha**	**32,8 ha**	**-**
Totaal Netto-oppervlakte	**95,1 ha**	**95,1 ha**	**-**

Binnen de 95,1 hectare netto-oppervlakte is circa 2/3de deel uitgeefbaar.
Fase 1A is sinds 2008 bouwrijp en is daarmee al enkele jaren in uitgifte. Het gaat hier om 27,6 hectare uitgeefbaar, waarvan tot en met medio 2014 bij drie grondverkopen (LCW, Pipelife en KPN) bijna 4,8 hectare is verkocht.
Fase 1B heeft in de toekomst circa 17,8 hectare aan uitgeefbare grond en fase 1C 16,9 hectare. Deze fases zijn nog niet bouwrijpgemaakt.

Financiële gegevens

	Begroting 2014	Begroting 2013
Prijspeil	2014	2013
Rekenrente	3,50%	3,85%
Index kosten	2,00%	3,00%
Index opbrengsten	2,00% vanaf 1-1-2017	1,00% vanaf 1-1-2015
Resterende looptijd	23,5 jaren (1-7-2014 t/m 2037)	24,5 jaren (1-7-2013 t/m 2037)

Geheime bijlage herziene grondexploitatie Westpoort 2014

Uitslag in geld

Gemaakte kosten op 1 juli 2014	€ 69,28 miljoen
Gerealiseerde opbrengsten op 1 juli 2014	€ 40,64 miljoen
Geïnvesteerd vermogen op 1 juli 2014	€ 28,64 miljoen
Nog te maken kosten vanaf 1 juli 2014	€ 38,80 miljoen
Nog te realiseren opbrengsten vanaf 1 juli 2014	€ 67,43 miljoen
Resultaatverwachting op 31 december 2037	budgettair neutraal
Contante waarde per 1 januari 2015 bij eventueel verwacht tekort.	Nvt
Vorige resultaatverwachting laatst vastgestelde begroting op 31 december 2037	€ 0,01 miljoen positief

Grondexploitatie 2014

Kosten		Boekwaarde per 1-7-2014		Nog te realiseren vanaf 1-7-2014		Totaal t/m 2037
Verwerving	€	21.035.000	€	595.000	€	21.629.000
Sloopwerken	€	270.000	€	139.000	€	410.000
Bodemonderzoek/sanering	€	41.000	€	33.000	€	74.000
Bouwrijpmaken	€	18.585.000	€	10.006.000	€	28.591.000
Woonrijpmaken	€	635.000	€	1.742.000	€	2.377.000
Kunstwerken	€	5.318.000	€	22.000	€	5.340.000
Planontwikkelingskosten	€	5.981.000	€	4.213.000	€	10.194.000
Voorbereiding en toezicht	€	2.668.000	€	1.720.000	€	4.388.000
Promotie & acquisitie	€	56.000	€	952.000	€	1.008.000
Exploitatielasten	€	301.000	€	15.000-	€	286.000
Bijdrage aan overige	€	63.000	€	107.000	€	170.000
Rente	€	14.323.000	€	19.283.000	€	33.606.000
Totale kosten	**€**	**69.275.000**	**€**	**38.798.000**	**€**	**108.073.000**

Opbrengsten		Boekwaarde per 1-7-2014		Nog te realiseren vanaf 1-7-2014		Totaal t/m 2037
Grondopbrengsten bedrijfsterreinen	€	3.662.000	€	67.432.000	€	71.094.000
Risicoreservering	€	-	€	-	€	-
Overige gronden/optievergoeding/et	€	38.000	€	126.000	€	164.000
Gemeentelijke bijdrage	€	27.885.000	€	-	€	27.885.000
Subsidies	€	8.879.000	€	125.000-	€	8.754.000
Overige (externe) bijdragen	€	176.000	€	-	€	176.000
Totaal opbrengsten	**€**	**40.640.000**	**€**	**67.433.000**	**€**	**108.073.000**
Geïnvesteerd vermogen	**€**	**28.636.000-**				
Toekomstige kasstroom			**€**	**28.636.000**		
Prognose					**€**	**-**
				Budgettair neutraal op eindwaarde 31-12-2037		

Bedragen afgerond op duizendtallen

Geheime bijlage herziene grondexploitatie Westpoort 2014

Verschillenanalyse grondexploitatie 2014 versus grondexploitatie 2013

Kosten		Begroting 2014		Begroting 2013		Verschil
Verwerving	€	21.629.000	€	21.502.000	€	127.000
Sloopwerken	€	410.000	€	427.000	€	17.000-
Bodemonderzoek/sanering	€	74.000	€	85.000	€	11.000-
Bouwrijpmaken	€	28.591.000	€	29.681.000	€	1.090.000-
Woonrijpmaken	€	2.377.000	€	2.661.000	€	284.000-
Kunstwerken	€	5.340.000	€	5.342.000	€	2.000-
Planontwikkelingskosten	€	10.194.000	€	12.003.000	€	1.809.000-
Voorbereiding en toezicht	€	4.388.000	€	4.610.000	€	222.000-
Promotie & acquisitie	€	1.008.000	€	-	€	1.008.000
Exploitatielasten	€	286.000	€	177.000	€	109.000
Bijdrage aan overige	€	170.000	€	173.000	€	3.000-
Rente	€	33.606.000	€	35.527.000	€	1.921.000-
Totale kosten	**€**	**108.073.000**	**€**	**112.188.000**	**€**	**4.115.000-**
Opbrengsten						
Grondopbrengsten bedrijfsterreinen	€	71.094.000	€	77.195.000	€	6.101.000-
Risicoreservering	€	-	€	1.970.000-	€	1.970.000
Overige gronden/opstallen/etc.	€	164.000	€	159.000	€	5.000
Gemeentelijke bijdrage	€	27.885.000	€	27.885.000	€	-
Subsidies	€	8.754.000	€	8.754.000	€	-
Overige (externe) bijdragen	€	176.000	€	176.000	€	-
Totaal opbrengsten	**€**	**108.073.000**	**€**	**112.199.000**	**€**	**4.126.000-**
Exploitatieresultaat	**€**	**-**	**€**	**11.000**	**€**	**11.000-**
	Budgettair neutr. 31-12-2037		**Positief 31-12-2037**			

Bedragen afgerond op duizendtallen

Toelichting op de belangrijkste wijzigingen in de kosten

1) *Kostenstijging*
De kostenraming en de fasering voor de resterende civiel- en cultuurtechnische werkzaamheden zoals die voor de vorige herziening gold, blijft ongewijzigd. Wel is de parameter kostenstijging gewijzigd, namelijk van 3% naar 2% per jaar.
Bovenstaande combinatie houdt in dat voor de resterende civiel- en cultuurtechnische werkzaamheden lagere bedragen op eindwaarde worden begroot ten opzichte van de vorige herziening.

2) *Apart administreren van de te begroten kosten voor promotie & acquisitie.*
Door de kosten voor promotie & acquisitie afzonderlijk binnen de grondexploitatie zichtbaar te maken, heeft er een verplaatsing plaatsgevonden van € 1,0 miljoen vanuit de oorspronkelijke hoofdkostenpost “planontwikkelingskosten” naar de nieuwe hoofdkostenpost “promotie & acquisitie”.

3) *Lager begrote rente(lasten)*
De per saldo neerwaartse bijstelling van de totaal begrote grondopbrengsten drijft in eerste instantie de begrote post rente(lasten) op.
Tegenover deze wijziging staat echter een aantal andere aanpassingen die er per saldo voor zorgen dat de te begroten rente(lasten) juist met € 1,9 miljoen naar beneden kan worden bijgesteld. Dit betreft de volgende aanpassingen:
- De verlaging van de renteparameter met 0,35% (van 3,85% naar 3,50%);
- De opheffing van de reservering voor prijs en programma aanpassingen als gevolg van de introductie van de Rode Loper;
- De verlaging van de parameter kostenstijging, waardoor voor de resterende investeringen lagere bedragen op eindwaarde zijn begroot.

Toelichting op de belangrijkste wijzigingen in de opbrengsten

1) *Verlaging van de totale begrote grondopbrengsten*
Ten opzichte van de vorige grondexploitatie is de omvang van de begrote grondopbrengsten gewijzigd.
De tien sub-uitgiftecategorieën zijn samengevoegd tot op het niveau van de (vijf) hoofd-uitgiftecategorieën. Voorbeeld: voor de hoofd-uitgiftecategorie “binnenlocatie” waren twee subcategorieën, namelijk 21,6 hectare “binnenlocatie kantooraandeel minder dan 40%” tegen € 100 per m2 en 12,2 hectare “binnenlocatie kantooraandeel groter dan 40%” tegen € 120 per m2.

Deze twee subcategorieën – met die twee verschillende grondprijzen dus – zijn nu samengevoegd tot één hoofd-uitgiftecategorie “binnenlocatie” tegen één grondprijs. Het nog vast te stellen nieuwe grondprijzenbeleid 2014 – 2017 gaat voor deze categorie uit van één grondprijs, namelijk € 100/m2.
Vanuit het voorzichtigheidsprincipe is in de grondexploitatie deze hoofdcategorie “binnenlocatie” nu niet op € 100/m2, maar op € 94/m2 begroot. Deze begrote uitgifteprijs ligt daarmee gemiddeld zo’n 6% lager dan de ondergrens van het nieuw voorgestelde grondprijzenbeleid. De ophoging van de parameter opbrengstenstijging (zie volgende punt: van 1% naar 2%) is een belangrijke reden voor het voorzichtiger begroten van de grondopbrengsten binnen deze grondexploitatie.

In de volgende tabel staat de aanpassing van de grondprijzen per m2 voor de vijf gehanteerde hoofd-uitgiftecategorieën.

Tabel aanpassing grondprijzen

Grondopbrengst per categorie *	Begroting 2014 **	Begroting 2008 - 2013
Zicht - A7	€ 127	€ 160 - € 185
Zicht - hoofdontsluiting	€ 127	€ 130 - € 160
Zicht - hoofdroute (stamweg)	€ 104	€ 110 - € 140
Binnenlocatie	€ 94	€ 100 - € 120
Woonwerk-locatie	€ 94 ***	€ 100 ***

* Exclusief algemene uitgifterisico en locatiespecifieke uitgifterisico's (bijv. hoogspanningsmasten e.d.) en exclusief opbrengstenstijging
** ca. 6% lager tov (nog vast te stellen) grondprijzenbeleid 2014 - 2017
*** Exclusief "woningtoeslag" per uit te geven woon-werkkavel

2) *Opbrengstenstijging*
De parameter opbrengstenstijging is bij deze herziening opgehoogd. In de vorige grondexploitatie ging de begrote jaarlijkse opbrengstenstijging van 1% in per 1 januari 2015. Binnen deze herziening is dit nu jaarlijks begroot op 2%, ingaande per 1 januari 2017.

3) *Opheffing reservering voor prijs en programma aanpassingen introductie Rode Loper*
Het samenvoegen van de tien sub-uitgiftecategorieën tot vijf hoofd-uitgiftecategorieën is mede een uitvloeisel van de introductie van de Rode Loper. Het bestemmingsplan – en daaruit voortvloeiend het uitgifteplan – voor Westpoort – fase 1 is met de introductie van de Rode Loper niet langer per se geënt op de vestiging van bedrijven met daaraan gekoppeld een minimaal vereist kantoorprogramma.
Voor de eventuele prijs- en programma-aanpassingen als gevolg van de toekomstige introductie "Rode Loper" reserveerden we bij de vorige herziene grondexploitatie een bedrag van € 2,0 miljoen.
Nu, een jaar later, is inderdaad gebleken dat er prijsaanpassingen nodig zijn. De reservering zetten we hiervoor in.

Kredietoverzicht

Besluit	Nr.	Soort krediet	Bedrag
RB 19 juli 2000	5h	Overboeken gronden grondbank naar project	€ 14.521.000
RB 27 februari 2002	5e	Planvoorbereidingskosten	€ 750.000
RB 28 januari 2004	8	Aanvullende planvoorbereidingskosten	€ 500.000
RB 22 december 2004	10	Aanvullende planvoorbereidingskosten	€ 2.750.000
RB 19 oktober 2005	7	Aanvullend plankosten- en uitvoeringskrediet	€ 96.329.000
RB 20 februari 2008	7	Aanvullend plankosten- en uitvoeringskrediet	€ 5.614.000
RB 27 jauari 2010	7e	Verlaging uitvoeringskrediet	€ -2.022.000
RB 30 november 2011	6h	Verlaging uitvoeringskrediet (t/m 2012)	€ -47.690.000
RB 30 januari 2013	8b6	Aanvullend uitvoeringskrediet (t/m 2014)	€ 872.000
RB 18 december 2013	6i	Aanvullend uitvoeringskrediet (t/m 2015)	€ 1.127.000
Totaal verstrekt krediet			**€ 72.751.000**
Gemaakte en geraamde, nog te maken kosten tot en met 2016, inclusief aangegane verplichtingen			**€ 73.968.000**
Benodigd aanvullend krediet tot en met 2016			**€ 1.217.000**

Geheime bijlage herziene grondexploitatie Westpoort 2014

Programmatische gegevens

Bedrijven - begrote uitgifte in hectares (= x 10.000 m2)	nieuw aantal	oud aantal
2014	0,0 ha	0,0 ha
2015	2,5 ha	2,5 ha
2016	2,5 ha	2,5 ha
2017	2,5 ha	2,5 ha
2018 - 2025	19,8 ha	19,8 ha
> 2025	30,3 ha	30,3 ha
Totaal aantal hectares	**57,6 ha**	**57,6 ha**

Toelichting op (eventueel) verschil

Nvt

Programmacategorie Overig:

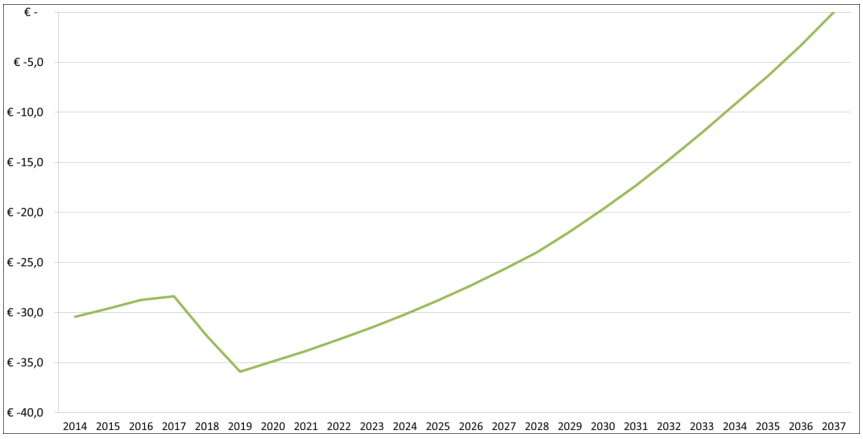
Voor de doorverkoop van vervangende gronden aan Suikerunie is in de grondexploitatie een opbrengst begroot van € 126.000. Dit betreft de grondruiltransactie tussen de gemeente en Suikerunie. Hierbij wordt de gemeente eigenaar van 1,9 hectare binnen fase 1C en de Suikerunie van 3,2 hectare gemeentegrond ten zuiden van de A7 vlakbij Westpoort.

Belangrijkste kansen en risico's

1) *Het niet halen van het verwachte uitgiftetempo van 2,5 hectare per jaar, ingaande per 2015.*
   In dat geval lopen hierdoor de rentekosten en planontwikkelingskosten op.
   Ten aanzien van de rentekosten geldt het volgende (continue) aandachtspunt: In de praktijk zal het daadwerkelijk gerealiseerde uitgiftetempo een grote financiële stempel gaan drukken op het huidige (negatieve) rentesaldo.
   Blijft de vooraf begrote jaarlijkse gronduitgifte van 2,5 hectare in de praktijk sterk achter, dan loopt het huidige (negatieve) rentesaldo ook sterker op.
   Andersom (*lees: kans*) geldt hetzelfde principe: wordt de jaarlijks gemiddelde gronduitgifte van 2,5 hectare vanaf 2015 in de praktijk juist ruimschoots overtroffen, dan loopt het negatieve rentesaldo juist sterk terug;

2) *Het niet halen van het gemiddeld verwachte opbrengstenniveau per m2 uit te geven grond.*
   Binnen deze herziening is de omvang in vierkante meters per uitgiftecategorie niet aangepast, wel is de (gemiddelde) uitgifteprijs per m2 per categorie naar beneden bijgesteld (zie eerdere tabel bij "toelichting op de opbrengsten / relevante wijzigingen").
   Op het moment dat bijvoorbeeld de grondprijzen voor een aantal uitgiftecategorieën dusdanig onder druk staan dat deze grondprijzen naar beneden dienen te worden bijgesteld, dan betekent dit voor de grondexploitatie een aanpassing van de vooraf begrote grondopbrengsten.
   Hetzelfde gebeurt er met de te begroten grondopbrengsten op het moment dat de omvang in vierkante meters per uitgiftecategorie in de praktijk toch aangepast moet worden, bijvoorbeeld meer oppervlakte voor de zogenaamde "binnenlocaties" en daardoor minder oppervlakte voor de verschillende categorieën "zichtlocatie(s)".

Grafiek verloop saldo kosten versus opbrengsten



Bedragen x € 1 miljoen

Het verwachte / begrote verloop van het saldo kosten versus opbrengsten in de bovenstaande figuur laat goed zien dat voor de grondexploitatie van Westpoort – fase 1 de indringende beleidsinzet blijft, en voor de komende jaren ook zal blijven, om het financiële saldo minimaal sluitend te houden gedurende de nog lange looptijd.

Geheime bijlage herziene grondexploitatie Westpoort 2014

Berekening bijdrage weerstandsvermogen

BEREKENING BIJDRAGE WEERSTANDSVERMOGEN METHODE 2014 Westpoort herziening					
Omschrijving risico's (bedragen x € 1.000)	**Looptijd**	**Rente %**	**Kans**	**Bedrag**	**Risicobedrag**
Boekwaarde					
Grondexploitaties	7 jr	4%	28%	30.349.000	8.498.000
Planontwikkelingen			0		0
Vertragingsrisico's	**Looptijd**	**Verschil**	**Kans**	**Bedrag**	**Risicobedrag**
(K-O) x %kostenstijging- %opbrengstenstijgin	3,5	2,0%	7,00%	49.109.000	3.437.630
Prijs- en uitvoeringsriscio	**Risico**	**Beheers baarheid**	**Kans**	**Budget**	**Risicobedrag**
- Bouw- en woonrijp maken	gering	groot	2,50%	11.429.000	286.000
- Sloop en sanering	gering	groot	2,50%	173.000	4.000
- Afwijking parameter (3-2)			1,00%	18.323.000	183.000
Totaal algemene risico's					**12.408.630**
Projectspecifieke risico's	**Risico**	**Beheers baarheid**	**Kans**	**Budget**	**Risicobedrag**
- Complexe subsidies	nvt	nvt	0%	0	0
- Vertraagd uitgifte tempo grondverkoop	zeer hoog	groot	12,50%	67.432.000	8.429.000
(aftrek vanwege dubbeling: minus bovenstaand algemeen risico)					-3.437.630
Totaal projectgebonden risico's					**4.991.370**
Totaal					17.400.000
Risicobedrag inclusief concernafslag 10%					15.660.000

Raadsvoorstel

Gemeente Groningen

Onderwerp **Herziene grondexploitatie Reitdiep fase 3 en 4**
Registratienr. 4674423 Steller/telnr. Sikko Postma/ PRO 8281 Bijlagen 1

Classificatie	Geheim ☒ Vertrouwelijk	
Portefeuillehouder	R. van der Schaaf	Raadscommissie

Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit:

I. de herziene begroting van het project reitdiep fase 3 en 4 vast te stellen en de totale kosten te bepalen op € 24.105.000,--;
II. de kosten te dekken uit:
   a. gemeentelijke bijdrage : € 2.699.000,--;
   b. opbrengsten grondverkoop: € 18.605.000,--;
   c. opbrengsten grondverkoop bedrijven en overig: € 2.803.000,--;
III. voor het project Reitdiep fase 3 en 4 het totaal beschikbaar uitvoeringskrediet voor de boekwaarde, de verplichtingen en de jaarschijf 2016 van € 12.100.000,-- met € 840.000,-- te verhogen tot € 12.940.000,--;
IV. geheimhouding te bekrachtigen ten aanzien van bijlage(n), juncto artikel 25 lid 3 Gemeentewet;
V. de gemeentebegroting 2014 dienovereenkomstig te wijzigen.

Samenvatting

Op 18 december 2013 is de tentatieve grondexploitatie Reitdiep fase 3 en 4 vastgesteld op basis van kengetallen en de boekwaarde per 1 juli 2013. Dit voorjaar is gestart met de uitwerking van de plannen. Het exploitatiegebied en de begroting zijn opnieuw tentatief opgesteld. Tentatief omdat het plan nog in ontwikkeling en nog niet in detail vast te stellen is.
Wij vragen u de herziene (tentatieve) grondexploitatie Reitdiep fase 3 en 4 2014 - gebaseerd op de boekwaarde per 1 juli 2014 - vast te stellen, inclusief een kredietaanvraag voor 2016.

B&W-besluit d.d.: 11 november 2014

Vervolg voorgesteld raadsbesluit

Aanleiding en doel

De woonwijk Reitdiep is een stads uitleggebied gelegen ten westen van het Reitdiep en ten noorden van de Friesestraatweg. Het plangebied biedt ruimte aan woningen, een jachthaven, winkels, kantoren/bedrijven, voorzieningen en diensten. Het plangebied Reitdiep omvat een viertal fases, ondergebracht in een tweetal complexen. De fase 1 en 2 zijn ondergebracht in het complex Reitdiep/Dorkwerd (8000090) en zijn in 2013 afgerond. Dit met uitzondering van de zogenaamde Groene Enclave, gelegen tussen fase 1 en 2. Dit deel is conform de afspraak in de herziene begroting van januari 2013 financieel volledig geïntegreerd in Reitdiep fase 3 en 4.

De locaties Reitdiep 3 en 4, die centraal in het stads uitleggebied Reitdiep liggen, moeten nog vrijwel volledig worden ontwikkeld.
Op 18 december 2013 is op basis van kengetallen de tentatieve grondexploitatie Reitdiep fase 3 en 4 vastgesteld. Dit voorjaar is gestart met de nadere uitwerking van de plannen. Bij de verdere uitwerking bleek dat er, ten opzichte van de vorige tentatieve grondexploitatie, sprake is van verschillen. Met name de gehanteerde oppervlakte analyse was in de vorige tentatieve begroting achteraf beschouwd te optimistisch. Daarnaast spelen ook een aantal andere factoren een belangrijke rol bij de verdere planuitwerking. Zoals de wens in het plangebied een P & R transferium te realiseren en het verzoek van de provincie om langs de Friesestraatweg ruimte voor een ventweg te reserveren. Uiteraard hebben deze wensen invloed op de exploitatie.

Het exploitatiegebied fase 3 en 4 omvat in de laatste uitwerking een woningbouwlocatie met een capaciteit van circa 340 woningen, een onderwijsvoorziening en een bescheiden bedrijventerrein. Dit laatste onderdeel gedeeltelijk in te vullen met de gewenste P&R voorziening. Het netto oppervlak van fase 3 en 4 is circa 17 hectare.

Reitdiep wordt ontwikkeld binnen het woonmilieu "Ruim en Buiten". Per segment en doelgroep wordt hieraan de vertaling gegeven die passend is bij dit woonmilieu.

Bij de ontwikkeling van Reitdiep hanteren wij toekomstgerichte duurzaamheidsambities. Als overheid kunnen wij ze niet allemaal zelf realiseren of dwingend opleggen, maar we kunnen wel de voorwaarden scheppen zodat de toekomstige bewoners van Reitdiep deze duurzaamheidsambities wel zelf zouden kunnen realiseren. Zo willen wij in Reitdiep inzetten op een fors aantal woningen die minimaal door de gebruikers energieneutraal kunnen worden gemaakt of al energieneutraal zijn.

GROOTSTE VERSCHILLEN GREX 2014 VERSUS 2013

Kosten
Toelichting op de belangrijkste wijzigingen in de kosten

1) Bouw- en woonrijp maken e.d.
Door een algemene verlaging van de parameters kostenstijging (van 3% naar 2%) en onvoorzien (van 10% naar 5%), in combinatie met een bezuiniging in de groene enclave, zijn de kosten met € 2,2 miljoen naar beneden bijgesteld.

2) Planontwikkeling en Voorbereiding & Toezicht
Door een algemene verlaging van de parameters kostenstijging (van 3% naar 2%) en lagere kosten voor het bouw- en woonrijp maken, zijn de kosten als percentage over de investeringskosten naar beneden bijgesteld.

3) Promotie & acquisitie
Vanwege veranderende marktomstandigheden is voor promotie & acquisitie binnen de begroting een apart bedrag begroot.

4) Hoger begrote rente(lasten)
De per saldo lager begrote grondopbrengsten, zijn vooral de oorzaak van de hoger begrote post rente(lasten). Tegenover deze wijzigingen zorgt de verlaging van de renteparameter met 0,35% (van 3,85% naar 3,50%) voor enige demping van de te begroten rente(lasten).

Opbrengsten
Toelichting op de belangrijkste wijzigingen in de opbrengsten

1) Grondopbrengsten woningbouw
Fors lagere opbrengsten met name als gevolg van minder uitgeefbare grond (-17%).

2) Grondopbrengsten bedrijven en overig
Extra inkomsten door het deels positioneren van de P&R onder het hoogspanning tracé. Voor de grondprijs is daarbij uitgegaan van € 100 per m2, gelijk aan de gemiddelde prijs van het bedrijventerrein.

Risico's
Belangrijkste risico's:

1) Het niet halen van het verwachte uitgiftetempo per jaar.
Om het risico te beperken is er als beheersmaatregel voor gekozen om het uitgifte tempo in de grondexploitatie op 35 woningen per jaar te zetten (rekenkundige verlaging van 45 naar 35 woningen per jaar).

2) Het niet halen van het gemiddeld verwachte opbrengstenniveau per m2 uit te geven grond (directe effecten als gevolg van onder druk staande grondprijzen voor woningbouw- en bedrijfsterrein en mogelijk indirecte effecten als gevolg van subsidievoorwaarden P&R).

3) Een verdere afname van het uitgeefbare oppervlak.
(met name als gevolg van milieueisen rondom de elektrische- en gasleidingtracés en de milieu normering van het geluid van de Friesestraatweg).

4) Een toename van de kosten als gevolg van noodzakelijke verkeersmaatregelen.
(verkeersmaatregelen in het kader van de P+R locatie en de wensen uit de buurt).

Kader

Deze herziene grondexploitatie is een reguliere jaarlijkse herziening. Conform raadsbesluit gebeurd dit in een samenhangende bundel met de overige grote grondexploitaties.

Argumenten en afwegingen

Op 18 december 2013 is de tentatieve grondexploitatie Reitdiep fase 3 en 4 vastgesteld op basis van kengetallen en de boekwaarde per 1 juli 2013. Er was destijds nog geen concreet plan.
Dit voorjaar is gestart met de uitwerking van de plannen. Bij de uitwerking bleek dat de in 2013 opgevoerde hoeveelheid m^2 uitgeefbare grond te optimistisch is ingeschat.
Het uitgeefbare oppervlak is met circa 1,8 hectare afgenomen. Het oppervlak aan water en verharding is in het voorliggende ontwerp daartegenover ten opzichte van de vorige begroting toegenomen. Deze punten hebben een negatief effect op de exploitatie. Het ontwerp is overigens opgezet conform de doelstellingen en op een wijze die goed aansluit bij de stedenbouwkundige insteek van Reitdiep fase 1en 2.

Zoals u bekend kan de locatie voor de Groene Enclave momenteel niet worden verworven en dus niet met zekerheid en zeker niet binnen afzienbare tijd als plantsoen worden ingericht.
Met deze herziening wordt gezien het perspectief en ook vanwege de veranderende economische- / markt-omstandigheden voorgesteld de reservering voor (de inrichting van) de Groene Enclave te reduceren. Mochten er in de toekomst toch mogelijkheden zijn voor verwerving onder acceptabele voorwaarden dan zal het totaal nog resterende bedrag voor verwerving en inrichting van de Groene Enclave bij de planvorming taakstellend zijn. Dit betekent dat er ten opzichte van de voorgaande ideeën sprake zal zijn van een ander, wat eenvoudiger inrichtingsplan. Desondanks zien wij in dat geval, mede gezien de overige in het plangebied Reitdiep 3-4 voor groenvoorzieningen gereserveerde bedragen, nog voldoende kansen en mogelijkheden om in goed overleg met de bewonersorganisatie tot een kwalitatief goede invulling van de Groene Enclave te komen.
Mede vanwege het feit dat de Groene Enclave niet kan worden gerealiseerd zoals oorspronkelijk gepland, is ervoor gekozen om bij de verdere uitwerking van fase 3 en 4 in te zetten op een aandeel groen en water minimaal vergelijkbaar met het niveau van fase 1 en 2 en wat dit punt betreft het plan dus niet verder te versoberen.

Met de bovengenoemde maatregelen kan de verminderde grondopbrengst worden opgevangen en kan worden voorzien in een budgettair neutrale exploitatie.

Maatschappelijk draagvlak en participatie

Binnen Reitdiep leeft de wens om de volgende fasen te realiseren, met voldoende aandacht voor inbreng vanuit de bestaande wijk. Daarnaast blijft de realisatie van de Groene Enclave een belangrijk aandachtspunt. De voorgestelde verlaging van de reservering voor (de inrichting van) de Groene Enclave moet zorgvuldig en goed beargumenteerd worden gecommuniceerd.

Financiële consequenties

De herziening sluit op een budgettair neutraal resultaat.

Het totale investeringsniveau komt uit op € 24.105.000,-- (was in 2013 € 26.562.000,--). Door de dekkingsomvang van € 24.107.000,-- is het financiële resultaat budgettair neutraal.
Met deze herziening bedraagt het benodigde uitvoeringskrediet € 12.940.000,--(tot en met 2016)
Het huidige totaal verstrekt krediet bedraagt € 12.100.000,-- zodat tot en met 2016 een aanvullend krediet benodigd is van € 840.000,--.

Begrotingswijziging

Begrotingswijziging voor investeringskrediet
Herziene grondexploitatie Reitdiep fase 3 en 4 2014

Betrokken dienst(en)	RO/EZ
Soort wijziging	uittrekken investeringskrediet
Tijdsplanning krediet	2014 t/m 2016

Financiele begrotingswijziging	Uitgaven	Inkomsten	Saldo
2.5 Overige Economie & Werkgelegenheid	840	840	0
Totalen begrotingswijziging	**840**	**840**	**0**

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

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

de secretaris,
drs. P.J.L.M. (Peter) Teesink

5

Herziening / actualisatie grondexploitatie 2014
Reitdiep Fase III & IV

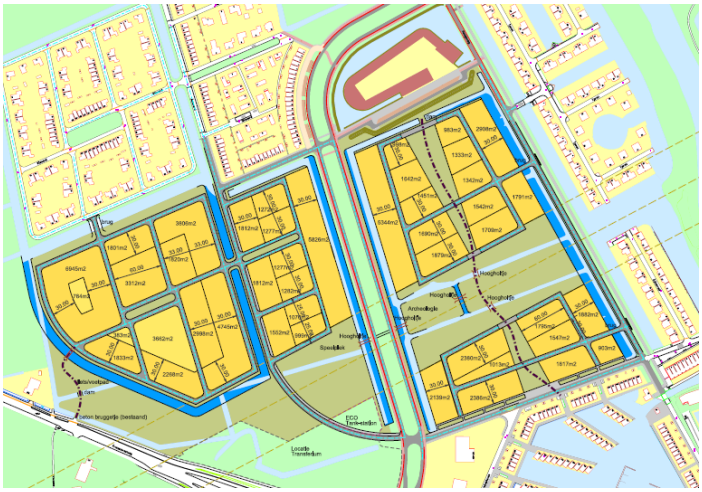
Algemene gegevens

Complexnummer	8000670
Programmacategorie	Woningbouw
Projectmanager	Sikko Postma
Planeconoom	Leo Dekker
Versiedatum	29 oktober 2014

Gebiedsbegrenzing

De woonwijk Reitdiep is een stadsuitleggebied gelegen ten westen van het Reitdiep en ten noorden van de Friesestraatweg. Het plangebied biedt ruimte aan woningen, een jachthaven, winkels, kantoren/bedrijven, voorzieningen en diensten. Het plangebied Reitdiep omvat een viertal fases, ondergebracht in een tweetal complexen. De fase I & II zijn ondergebracht in het complex Reitdiep/Dorkwerd (8000090) en is in 2013 afgerond. Centraal in het gebied ligt nog een tweetal locaties, Reitdiep fase III & IV. Het betreft een woningbouwlocatie met een capaciteit van circa 340 woningen, een onderwijsvoorziening en een bescheiden bedrijventerrein. Het netto oppervlak van fase III & IV is circa 17 hectare.

Kaart exploitatiegebied Reitdiep fase III & IV



Het exploitatiegebied en de begroting zijn tentatief opgesteld. Het plan is in ontwikkeling en nog niet tot in detail vast te stellen. Diverse acties worden de komende maanden verder uitgewerkt.

Deze acties zijn onder andere:

- positionering en ruimtebeslag P+R in overleg met het OV bureau,
- verkeersontsluiting(en) aan de Professor Uilkensweg naar aanleiding van overleg met de buurt en in combinatie met de wensen van het OV bureau,
- milieu eisen (geluid, elektrisch en gas) in relatie tot de (on)mogelijkheden van woningbouw en bedrijventerrein voor woonwerk locaties,
- verruiming van de bouw- en afzetmogelijkheden door een verplaatsing van de bebouwde kom grens,
- in overleg met de provincie Groningen de mogelijkheid voor de aanleg van een ventweg,
- optimale balans in kosten en opbrengsten voor de verkaveling en het te realiseren programma.

De bovenstaande acties betekenen voor 2015 dat zowel het exploitatiegebied, het ruimtegebruik als de exploitatiebegroting onderhevig zijn aan wijzigingen. Er wordt naar gestreefd tenminste een budgettair neutrale begroting te handhaven.

Ruimtegebruik en (eventuele) verandering in ruimtegebruik

	Begroting 2014		Begroting 2013		Verschil	
Bruto-oppervlakte	**30,1**	**ha**	**30,1**	**ha**		**ha**
Trace elektrisch en gas	6,8	ha	6,8	ha	-	ha
Groene enclave	6,0	ha	6,0	ha	-	ha
Netto-oppervlakte	**17,3**	**ha**	**17,3**	**ha**	**-**	**ha**
Uitgeefbaar:						
Woningbouw	9,3	ha	11,2	ha	1,9-	ha
School	0,9	ha	0,8	ha	0,1	ha
Bedrijventerrein	1,1	ha	1,3	ha	0,2-	ha
P+R *	0,2	ha	-	ha	0,2	ha
Uitgeefbaar	**11,5**	**ha**	**13,3**	**ha**	**1,8-**	**ha**
Niet-uitgeefbaar:						
Verharding	3,2	ha	2,6	ha	0,6	ha
Groen	0,9	ha	0,8	ha	0,1	ha
Water	1,7	ha	0,6	ha	1,1	ha
Subtotaal Niet-uitgeefbaar	**5,8**	**ha**	**4,0**	**ha**	**1,8**	**ha**
Totaal Netto-oppervlakte	**17,3**	**ha**	**17,3**	**ha**	**-**	**ha**

* ruimtegebruik P+R vooral onder trace elektrisch; in begroting opgenomen als 4.000m2 extra bedrijventerrein.

geheime bijlage herziene grondexploitatie Reitdiep Fase 3-4 2014

Met de presentatie van het stedenbouwkundig ontwerp, wat een voort borduursel is op het ontwerp van Reitdiep fase 2, zijn er verschillende wijzigingen in het ruimtegebruik. Naast het gewijzigde ontwerp, was de gehanteerde oppervlakte analyse in de tentatieve begroting te optimistisch geschat qua uitgeefbaar oppervlak. Het uitgeefbare oppervlak is met circa 1,8 hectare afgenomen. Het oppervlak aan water en verharding is in het voorliggende ontwerp daartegenover toegenomen en sluit aan bij de stedenbouwkundige insteek van Reitdiep fase I & II.

Financiële gegevens

Prijspeil	2013	2014
Rekenrente	3,85%	3,50%
Index kosten	3,00%	2,00%
Index opbrengsten	2,00% vanaf 1-1-2016	2,00% vanaf 1-1-2017
Resterende looptijd	11,5 jaren (1-7-2013 t/m 2024)	11,5 jaren (1-7-2014 t/m 2025)

Uitslag in geld

Gemaakte kosten op 1 juli 2014	€ 7,78 miljoen
Gerealiseerde opbrengsten op 1 juli 2014	€ 3,79 miljoen
Geïnvesteerd vermogen op 1 juli 2014	€ 3,99 miljoen
Nog te maken kosten vanaf 1 juli 2014	€ 16,33 miljoen
Nog te realiseren opbrengsten vanaf 1 juli 2014	€ 20,32 miljoen
Resultaatverwachting op 31 december 2025	budgettair neutraal
Contante waarde per 1 januari 2015 bij eventueel verwacht tekort.	n.v.t.
Vorige resultaatverwachting laatst vastgestelde begroting op 31 december 2024	€ 1,87 miljoen

geheime bijlage herziene grondexploitatie Reitdiep Fase 3-4 2014

Grondexploitatie 2014

Kosten		Boekwaarde per 1-7-2014		Nog te realiseren vanaf 1-7-2014		Totaal t/m 2025
Verwerving	€	4.795.000	€	860.000	€	5.655.000
Bodemonderzoek/sanering/sloopkosten	€	12.000	€	284.000	€	296.000
Bouw- en woonrijpmaken e.d.	€	1.223.000	€	10.462.000	€	11.685.000
Planontwikkelingskosten	€	1.129.000	€	947.000	€	2.076.000
Voorbereiding en toezicht	€	264.000	€	1.557.000	€	1.821.000
Promotie & acquisitie	€	1.000	€	283.000	€	284.000
Bijdrage aan fondsen	€	-	€	-	€	-
Bijdrage aan overige	€	-	€	-	€	-
Terug te vorderen BTW	€	-	€	-	€	-
Rente	€	350.000	€	1.938.000	€	2.288.000
Totale kosten	**€**	**7.774.000**	**€**	**16.331.000**	**€**	**24.105.000**

Opbrengsten		Boekwaarde per 1-7-2014		Nog te realiseren vanaf 1-7-2014		Totaal t/m 2025
Grondopbrengsten woningbouw	€	-	€	18.605.000	€	18.605.000
Grondopbrengsten bedrijven en overig	€	1.086.000	€	1.717.000	€	2.803.000
Gemeentelijke bijdrage	€	2.699.000	€	-	€	2.699.000
Subsidies	€	-	€	-	€	-
Overige (externe) bijdragen	€	-	€	-	€	-
Totaal opbrengsten	**€**	**3.785.000**	**€**	**20.322.000**	**€**	**24.107.000**
Exploitatieresultaat	**€**	**3.989.000-**	**€**	**3.991.000**	**€**	**2.000**
				Positief op eindwaarde 31-12-2025, excl. BTW		

Bedragen afgerond op duizendtallen

geheime bijlage herziene grondexploitatie Reitdiep Fase 3-4 2014

Verschillenanalyse grondexploitatie 2014 versus grondexploitatie 2013

Kosten		Begroting 2014		Begroting 2013		Verschil
Verwerving	€	5.655.000	€	5.695.000	€	40.000-
Bodemonderzoek/sanering/sloopkosten	€	296.000	€	336.000	€	40.000-
Bouw- en woonrijpmaken e.d.	€	11.685.000	€	13.876.000	€	2.191.000-
Planontwikkelingskosten	€	2.076.000	€	2.318.000	€	242.000-
Voorbereiding en toezicht	€	1.821.000	€	2.172.000	€	351.000-
Promotie & acquisitie	€	284.000	€	-	€	284.000
Bijdrage aan fondsen	€	-	€	209.000	€	209.000-
Bijdrage aan overige	€	-	€	-	€	-
Terug te vorderen BTW	€	-	€	-	€	-
Rente	€	2.288.000	€	1.956.000	€	332.000
Totale kosten	**€**	**24.105.000**	**€**	**26.562.000**	**€**	**2.457.000-**

Opbrengsten		Begroting 2014		Begroting 2013		Verschil
Grondopbrengsten woningbouw	€	18.605.000	€	23.379.000	€	4.774.000-
Grondopbrengsten bedrijven en overig	€	2.803.000	€	2.356.000	€	447.000
Gemeentelijke bijdrage	€	2.699.000	€	2.699.000	€	-
Subsidies	€	-	€	-	€	-
Overige (externe) bijdragen	€	-	€	-	€	-
Totaal opbrengsten	**€**	**24.107.000**	**€**	**28.434.000**	**€**	**4.327.000-**
Exploitatieresultaat	**€**	**2.000**	**€**	**1.872.000**	**€**	**1.870.000-**
		Eindwaarde 31-12-2025		**Eindwaarde 31-12-2024**		

Bedragen afgerond op duizendtallen

Toelichting op de belangrijkste wijzigingen in de kosten

1) *Bouw- en woonrijpmaken e.d.*
   Door een algemene verlaging van de parameters kostenstijging (van 3% naar 2%) en een algemene verlaging van het onvoorzien (van 10% naar 5%) als gevolg van het "uitkristalliseren" van het stedenbouwkundig plan en in het licht van aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid van toekomstige aanbestedingsvoordelen, in combinatie met een bezuiniging in de groene enclave, zijn de kosten met € 2,2 miljoen naar beneden bijgesteld.
   De verwachting is dat de toename in het areaal niet uitgeefbare oppervlak en de daaraan verbonden inrichtingskosten, zijn op te vangen binnen de huidige begroting c.q. ramingen. Met de eerder genoemde acties is dit overigens nog wel een beperkt risico binnen de

begroting. Beperkt omdat de projectgroep keuzes kan maken binnen de kaders van het stedenbouwkundig plan.

2) *Planontwikkeling en Voorbereiding & Toezicht*
Door een algemene verlaging van de parameters kostenstijging (van 3% naar 2%) en lagere kosten voor het bouw- en woonrijpmaken, zijn de kosten als percentage over de investeringskosten naar beneden bijgesteld.

3) *Promotie & acquisitie*
Als gevolg van de crisis heeft er een verschuiving plaats gevonden van een verkopersmarkt naar een kopersmarkt. Dit betekent dat er meer promotie gedaan moet worden om een project onder de aandacht te brengen en om potentiele kopers over te halen te investeren. Voor promotie & acquisitie is daarom binnen de begroting een apart bedrag begroot. Dit bedrag is gebaseerd op 1,35% over de begrote grondopbrengsten, exclusief opbrengstenstijging.

4) *Bijdrage aan fondsen (OZB)*
In afwachting op bestuurlijke besluitvorming rond deze bijdrage is er voor gekozen om deze zowel aan de kosten kant als aan de opbrengsten (dekking) kant uit de begroting te nemen, om te voorkomen dat het een “vestzak-broekzakoperatie” wordt.

5) *Hoger begrote rente(lasten)*
De per saldo lager begrote grondopbrengsten, zijn vooral de oorzaak van de hoger begrote post rente(lasten). Tegenover deze wijzigingen zorgt de verlaging van de renteparameter met 0,35% (van 3,85% naar 3,50%) voor enige demping van de te begroten rente(lasten).
Per saldo vallen de begrote rentelasten bij deze herziening bijna € 0,3 miljoen hoger uit.

Toelichting op de belangrijkste wijzigingen in de opbrengsten

1) *Grondopbrengsten woningbouw*
Vooral een afname in het areaal uitgeefbare oppervlak met circa 17% (1,9 ha) is de oorzaak van de forse verlaging in de grondopbrengsten. Een jaar vertraging in de gronduitgifte en ook de doorberekening van een jaar latere opbrengststijging, zijn de overige factoren die bijdragen aan een lagere grondopbrengst.

2) *Grondopbrengsten bedrijven en overig*
Door vooral de P+R te positioneren onder het hoogspanning tracé, kunnen extra inkomsten worden opgenomen in de voorliggende begroting. Voor de grondprijs is overigens uitgegaan van € 100 per m2, gelijk aan de gemiddelde prijs van het bedrijventerrein. Er bestaat een klein risico dat deze prijs niet wordt gehaald. Het is een klein risico, omdat we dit als gemeente zelf kunnen beïnvloeden door dit risico te begroten onder het afzonderlijke project van de P+R.

geheime bijlage herziene grondexploitatie Reitdiep Fase 3-4 2014

Kredietoverzicht

Besluit	Nr.	Soort krediet	Bedrag	
RB 18 juni 2008	5n	Plankostenkrediet	€	1.000.000
RB 20 oktober 2010	7d	Aanvullend krediet	€	10.000.000
RB 30 januari 2013	8b.2b	Aanvullend krediet	€	2.000.000
RB 18 december 2013	6i	Verlaging krediet (t/m 2015)	€	900.000-
Totaal verstrekt krediet			**€**	**12.100.000**
Gemaakte en geraamde, nog te maken kosten tot en met 2016, inclusief aangegane verplichtingen			**€**	**12.940.000**
Benodigd aanvullend krediet tot en met 2016			**€**	**840.000**

Programmatische gegevens

Deelgebied	Begroting 2014	Begroting 2013			Verschil t.o.v. begroting
		Gere-aliseerd	Nog te realiseren	Totaal	
Woningbouw (aantal)					
Rijwoningen	112	0	135	135	23
Rijwoningen- sociale huur	25	0	50	50	25
Geschakeld	35	0	48	48	13
2^1 kap	83	0	112	112	29
Vrijstaand	30	0	30	30	0
Vrije kavels (2^1kap en vrijstaand)	50	0	80	80	30
Vrije kavels deelgebied Reitdiep fase 2)	5	0	7	7	2
Totaal	340	0	462	462	122
Voorzieningen (m2)					
Bedrijventerrein	11.000	0	13.000	13.000	2.000
School	9.000	9.000	0	9.000	0
P+R *	2.000	0	0	0	-2.000
Totaal	22.000	9.000	13.000	22.000	0

* ruimtegebruik P+R vooral onder trace elektrisch; in begroting opgenomen als 4.000m2 extra bedrijventerrein.

Toelichting op (eventueel) verschil

Door de afname in het areaal uitgeefbare oppervlak is het programma met 122 woningen naar beneden bijgesteld. Met de verdere detaillering van het ontwerp en de eerder genoemde acties is de kans zeer groot dat het programma in 2015 afwijkt van wat hier wordt gepresenteerd.

Belangrijkste kansen en risico's

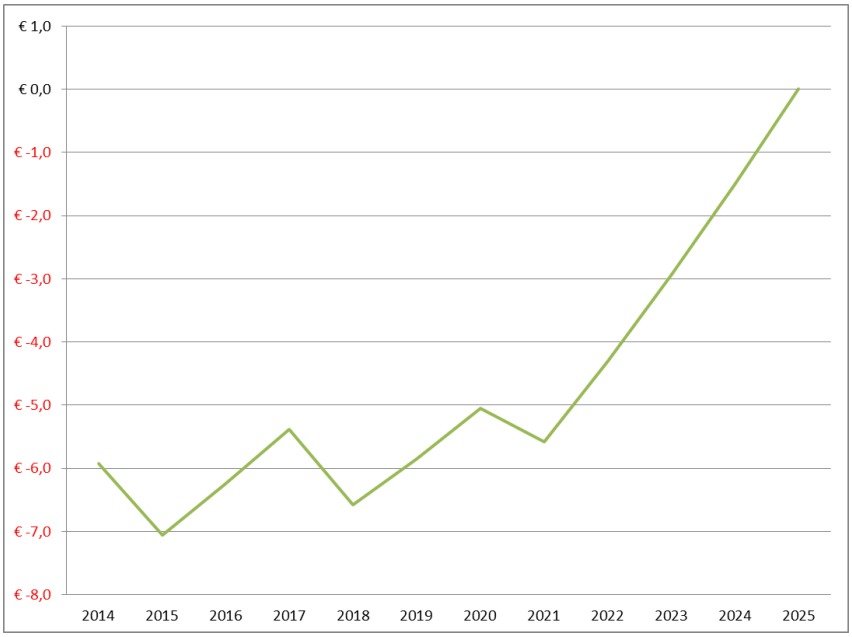
1) *Het niet halen van het verwachte uitgiftetempo van 35 woningen per jaar (per 2016).*
   Afhankelijk van het werkelijk te realiseren programma, bestaat het risico op middellange termijn van een vertraging in de verkopen. Hoewel de signalen uit de markt en tijdens een informatie bijeenkomst in de buurt er op wijzen dat er voldoende belangstelling is, blijft de uitgifte op termijn wel een risico. De eerste animo van "doorstromers" in de wijk is vaak vrij groot, waarna er de kans bestaat van vertraging. Om het risico niet op te laten lopen is er als beheersmaatregel voor gekozen om het uitgifte tempo te beperken van 45 naar 35 woningen per jaar.

2) *Het niet halen van het gemiddeld verwachte opbrengstenniveau per m2 uit te geven grond.*
   Op het moment dat de grondprijzen dusdanig onder druk staan dat ze naar beneden dienen te worden bijgesteld, dan betekend dit voor de grondexploitatie een mogelijke verdere aanpassing van de vooraf begrote grondopbrengsten. Een indirect risico vormt echter het niet halen van de grondopbrengst van € 100 per m2 voor de verkoop aan het complex P+R. Indirect omdat een mogelijk lager bedrag het gevolg is van een taxatie, als voorwaarde voor de subsidie binnen het complex P+R. De beheersmaatregel ligt dus voor de hand om bij een lagere taxatie, binnen het complex P+R naar een oplossing te zoeken voor aanvullende financiering.

3) *Een afname van het uitgeefbare oppervlak*
   Een zeer gevoelige parameter, die met de verdere uitwerking van het plan tot een stedenbouwkundig ontwerp zeker voor een financiële verandering zal zorgen. De milieu eisen rondom de elektrische- en gas tracés, evenals de milieu normering van het geluid van de Friesestraatweg, zijn eisen die van invloed zijn op de verdere detaillering van het stedenbouwkundig ontwerp. Een mogelijke beheersmaatregel om het risico te beperken, zou de verplaatsing van de bebouwd kom grens kunnen zijn. Door de verplaatsing wordt de milieu normering met betrekking tot geluid verlaagd, evenals de daarmee samenhangende bouweisen. De verwachting is dat het een positieve invloed heeft op de bouwmogelijkheden en afzet binnen Reitdiep.

4) *Een toename van de kosten als gevolg van noodzakelijke verkeersmaatregelen.*
   Met de uitwerking van de verkeersmaatregelen in het kader van de P+R locatie en de wensen uit de buurt, bestaat er een risico dat er aanvullende infrastructurele kosten gemaakt moeten worden. Om het risico enigszins te beheersen, worden er afspraken met het project P+R gemaakt om de aanvullende infrastructurele elementen mee te nemen qua financiële middelen en/of uitvoering.

Grafiek verloop saldo kosten versus opbrengsten



Bedragen x € 1 miljoen

Het verwachte / begrote verloop van het saldo kosten versus opbrengsten in de bovenstaande figuur laat goed zien dat voor de grondexploitatie van Reitdiep fase III & IV de indringende beleidsinzet blijft, en voor de komende jaren ook zal blijven, om het financiële saldo minimaal sluitend te houden gedurende de nog lange looptijd.

Berekening bijdrage weerstandsvermogen

BEREKENING BIJDRAGE WEERSTANDSVERMOGEN METHODE 2014 Reitdiep fase III en IV herziening					
Omschrijving risico's (bedragen x € 1.000)	**Looptijd**	**Rente %**	**Kans**	**Bedrag**	**Risicobedrag**
Boekwaarde					
Grondexploitaties	7 jr	4%	28%	5.912.000	1.655.000
Planontwikkelingen			0		0
Vertragingsrisico's	**Looptijd**	**Verschil**	**Kans**	**Bedrag**	**Risicobedrag**
(K-O) x %kostenstijging- %opbrengstenstijgin	3,5	1,0%	3,50%	7.753.000	271.000
Prijs- en uitvoeringsriscio	**Risico**	**Beheers baarheid**	**Kans**	**Budget**	**Risicobedrag**
- Bouw- en woonrijp maken	gering	groot	2,50%	9.199.000	230.000
- Sloop en sanering	gering	groot	2,50%	153.000	4.000
- Afwijking parameter (3-2)			1,00%	12.568.000	126.000
Totaal algemene risico's					**2.286.000**
Projectspecifieke risico's	**Risico**	**Beheers baarheid**	**Kans**	**Budget**	**Risicobedrag**
- Complexe subsidies	nvt	nvt	0%	0	0
- Overige projectspecifieke risico's					0
Totaal projectgebonden risico's					**0**
Totaal					2.286.000
Risicobedrag inclusief concernafslag 10%					2.057.400

Raadsvoorstel

Gemeente Groningen

Onderwerp **Herziene grondexploitatie 2014 Europapark, Station Europapark en Kempkensberg**
Registratienr. 14.4651659 Steller/telnr. Mark van Maanen/ 06-52407237 Bijlagen 1

Classificatie		
	x Vertrouwelijk	
Portefeuillehouder	Van der Schaaf	Raadscommissie

Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit:

I. de herziene grondexploitatie Europapark, Station Europapark en Kempkensberg vast te stellen.
II. de totale kosten voor het Europapark Station te bepalen op € 60.437.000,-- (exclusief rente) en deze kosten te dekken uit:
- bijdrage gemeente Groningen € 15.000.000,-- (buffer projecten en beleid 2010);
- subsidie BDU fietsenstalling (herbestemming) € 2.900.000,- Subsidie Regio (station) € 8.700.000,--;
- subsidie Regio (station en fietstunnel) € 8.700.000,--;
- subsidie Regio (station) € 2.000.000,--;
- subsidie BIRK (beschikking 2008) € 5.887.000,--;
- subsidie Spoorse Doorsnijding (2008) € 10.000.000,--;
- subsidie MIRT € 5.200.000,--;
- bijdrage Vierdespoor (februari 2011), "Motie Koopman" € 3.300.000,--;
- renteopbrengst € 1.250.000,--;
- grondopbrengsten € 6.200.000,--;

III. voor het Europapark Station voor de jaren 2015 en 2016 een krediet van € 13.738.000,- in te trekken . Het totaal beschikbaar gestelde krediet komt daarmee uit op € 56.780.000,--;
IV. de totale kosten voor het Europapark te bepalen op € 104.310.000,-- en deze kosten te dekken uit:
- EFRO/Kompas € 13.200.000,--;
- bijdrage parkeerbedrijf skivijver € 3.000.000,--;
- bijdrage gemeente € 23.800.000,--;
- ISV € 6.200.000,--;
- ISV Bodem € 3.300.000,--;
- regiofonds € 2.700.000,--;
- fonds bodemsanering € 2.100.000,--;
- BIRK € 1.000.000,--;
- grondopbrengsten en interne overboekingen € 49.010.000,--;

V. voor het Europapark voor de jaren 2015 en 2016 een aanvullend krediet van € 2.260.000,-- ter beschikking te stellen. Het totaal beschikbaar gestelde krediet komt daarmee uit op € 94.660.000,-
VI. de totale kosten voor de Kempkensberg te bepalen op € 23.965.000,-- en deze kosten te dekken uit:
- bijdrage gemeente € 5.580.000,--;
- ISV € 3.000.000,--;
- werken voor derden (RGD) € 5.687.000,--;
- grondopbrengsten € 9.698.000,-- ;

VII. voor Kempkensberg voor de jaren 2015 en 2016 een aanvullend krediet van € 1.802.000,-- ter beschikking te stellen. Het totaal beschikbaar gestelde krediet komt daarmee uit op € 20.302.000,--;
VIII. geheimhouding te bekrachtigen ten aanzien van bijlage(n), op grond van de artikel 10, lid 2, sub b van de Wet Openbaarheid van Bestuur juncto artikel 25 lid 3 Gemeentewet;
IX. de gemeentebegroting 2014 dienovereenkomstig te wijzigen.

Samenvatting

Voor u ligt de integrale herziene grondexploitatie 2014 van het Europapark, het station Europapark en de Kempkensberg. De herziening betreft een aanvullend uitvoeringskrediet voor de deelplannen Europapark van € 2.600.000,-- en voor de Kempkensberg van € 1.802.000,--. Voor het deelplan station Europapark dient het uitvoeringkrediet te worden verlaagd met € 13.738.000,--.

De afronding van de infrastructuur, het station Europapark, de busbaan en de P+R Europapark in het afgelopen jaar draagt aanzienlijk bij aan de bereikbaarheid van het Europapark en daarmee aan een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor ondernemers. Dit gegeven en het enigszins weer aantrekken van de markt heeft ertoe geleid dat het aantal bouwinitiatieven voor het gebied in het afgelopen jaar zijn toegenomen.

B&W-besluit d.d.: 11 november 2014

Vervolg voorgesteld raadsbesluit

Aanleiding en doel

Jaarlijks dient de grondexploitatie te worden herzien. De herziening van de integrale grondexploitatie 2014 voor het gebied Europapark, het station Europapark en de Kempkensberg ligt voor u. Dit jaar kan worden volstaan met een reguliere herziening van de integrale grondexploitatie inclusief een kredietaanvraag voor 2015 en 2016.

Beoogde resultaat
Een vastgestelde herziening van grondexploitatie voor het gebied Europapark, het station Europapark en de Kempkensberg, voor het jaar 2014.

Kader

De grondexploitaties van de projecten dienen elk jaar te worden herzien. Dit jaar kan worden volstaan met een reguliere herziening. We vragen uw raad geheimhouding op te leggen op de bijlage in verband met de nog te realiseren verkopen. Door de openbaarheid van alle cijfers wordt de marktwerking ondermijnd.

Argumenten en afwegingen

Zoals al aangegeven kan dit jaar worden volstaan met een reguliere herziening. In het navolgende wordt ingegaan op de actuele ontwikkelingen in het gebied Europapark en Kempkensberg.

Het afgelopen jaar is op het Europapark de aanleg van de hoofdinfrastructuur afgerond. Hiermee is aan een belangrijke randvoorwaarde voldaan om het gebied optimaal bereikbaar te maken. De aanleg van de infrastructuur in combinatie met het station, de busbaan en de P+R Europapark zorgt voor een goede bereikbaarheid van het gebied en daarmee een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor ondernemers.
Dit gegeven en het enigszins weer aantrekken van de economie leidt tot het aantrekken van het aantal bouwinitiatieven op het Europapark.
In willekeurige volgorde noemen we de initiatieven waarover we met initiatiefnemers in gesprek zijn:

- een woonzorg complex met ca. 300 kamers met een volledig publiek plint tegenover het station;
- een CPO initiatief van ca. 30 woningen nabij de kolenmuur;
- een programma met startershuurwoningen eveneens nabij de kolenmuur verdeeld over een aantal appartementen complexen;
- een woningbouwprogramma in combinatie met publieke voorzieningen op de locatie bij het buurtpark tegenover De Linie;
- een sportcomplex (nabij het trainingsveld van de A-selectie van de FCG) in samenwerking met het Noorderpoortcollege en;
- een brasserie nabij de Euroborg.

Zoals uit het vorenstaande kan worden opgemerkt is momenteel met name sprake van woningbouwinitiatieven. Wij willen dit aantal wel limiteren en niet nog meer laten groeien omdat we er bewust voor kiezen het kantorenprogramma Europapark van 35.000 m², zoals opgenomen in de GREX in stand te laten. Het Europapark is de belangrijkste en feitelijk enige locatie in de gemeente Groningen waar nieuwbouw van kantoren op bouwrijp terrein mogelijk is. Dit past bij de uitgangspunten van de Structuurvisie Kantoren (2011), die ervoor kiest het aanbod aan nieuw kantorenprogramma stadsbreed te verkleinen en te temporiseren. Nieuwbouwlocaties voor kantoren worden in de visie beperkt tot het Europapark. De gemeente Groningen kiest er daarmee principieel voor om de mogelijkheid tot nieuwbouw van kantoren beschikbaar te houden en huisvestingvraagstukken niet enkel in bestaande bouw te faciliteren. Dit om partijen met verhuisbehoefte de mogelijkheid te geven een kantoor te bouwen dat aan hun specifieke eisen voldoet. Dit zal in toenemende mate een duurzaam kantoorgebouw zijn, een behoefte waar het Europapark op in speelt, onder andere door collectieve groene energiesystemen aan te leggen (zoals Warmte Koude Opslag, WKO).

Daarbij stellen wij dat het totale kantoorprogramma in het Europapark nog steeds in een gezonde verhouding staat tot de kerncijfers van de kantorenmarkt in Groningen. Het kantoorprogramma in het plan beslaat circa 3% van de totale kantoorvoorraad in de stad en ongeveer 20% van het totale aanbod in de stad.

De kantorenmarkt is uiteraard, net als in geheel Nederland, nog steeds niet rooskleurig. Leegstand en opname van kantoorpanden zijn sterk verslechterd ten opzichte van de situatie tot 2009, waarbij Groningen qua leegstand nog steeds onder het Nederlands gemiddelde zit. Wel zien we dat de totale kantoorvoorraad, het leegstandspercentage en de jaarlijkse opname zich stabiliseren. Zelfs in de slechte jaren sinds 2008, is er een jaarlijkse opname geweest van 20.000-25.000 meter. Met de voorzichtig aantrekkende economie in gedachten verwachten wij dat dit cijfer niet zal verslechteren en mogelijk licht zal verbeteren. In een situatie van dergelijke jaarlijkse opname is er ook altijd een zekere mate van vervangingsvraag, die de komende jaren soms in nieuwbouw zal resulteren. Hiervoor is het Europapark de aangewezen locatie.

Met de Structuurvisie Kantoren en de bijbehorende herziening van bestemmingsplan Europapark, is de mogelijkheid ontstaan om ook kantoren kleiner dan 2.500 m2 te faciliteren, waardoor het aanbod flexibeler ingezet kan worden op de toekomstige marktvraag. Ook is er voor een gedeelte van het plangebied de mogelijkheid gegeven voor mengvormen van woon- en kantoorprogramma. Het recente initiatief "Hete Kolen" dat precies deze functies in het Europapark combineert, laat zien dat er een markt is voor dergelijke mengvormen.

Maatschappelijk draagvlak en participatie

Periodiek worden de omwonenden en alle belanghebbenden in het gebied geïnformeerd middels periodieke informatiebrieven over de ontwikkelingen en zo nodig ook separaat bijgepraat. Daarnaast wordt deze informatie ook aangeboden via de website van het Europapark.

Financiële consequenties

Voor de gebiedsontwikkeling is voor de jaren 2015 en 2016 een aanvullend uitvoeringskrediet gewenst van € 2.260.000,-- voor het deelplan Europapark resp. € 1.802.000,-- voor het deelplan Kempkensberg. Voor het deelplan Station tenslotte, kan het uitvoeringskrediet met € 13.738.000,-- worden verlaagd.
Alle investeringen zijn dit jaar binnen de in de grondexploitaties geraamde budgetten uitgevoerd. Er zijn geen overschrijdingen te melden.

Risico's/Kansen
Voor de integrale grondexploitatie zijn de volgende risico's en kansen te benoemen:
Risico's:

- omdat met de aannemer nog niet al het meerwerk is afgerekend, kan op dit moment voor het station Europapark nog niet met alle zekerheid worden aangegeven dat binnen het begrote budget van 42 miljoen wordt gebleven;
- door de recessie blijft het uitgifte tempo voor het Europapark van kantoren(jaarlijks 1.875 BVO) een risico;
- het niet halen van het gemiddeld verwachte opbrengstenniveau per m² uit te geven grond. De grondprijzen zoals opgenomen in de grondexploitatie zijn daarom verlaagd ten opzichte van de grondexploitatie 2013.
- voor de Engelse Kamp(deelplan Kempkensberg) blijft het aantal te realiseren woningen en de fasering een belangrijk aandachtpunt. Daarnaast zal uit een markttoets moeten blijken of de geprognotiseerde grondwaarde niet te hoog is;
- het is nog onzeker of de organisatie "Aanpak Ring Zuid" wel de € 1 miljoen bijdrage betaald als compensatie voor de (bouw) grond welke benodigd is voor de aanleg van de Helperzoomtunnel. De tunnel is geprojecteerd in een bouwkavel waarop opbrengsten in de grex zijn geprognotiseerd. Deze moeten worden gecompenseerd door de veroorzaker.

Kansen:

- naast een optimale subsidieverantwoording is door de samenvoeging een (veel) betere sturing op de financiën mogelijk;
- het gebiedsconcept parkeren biedt kansen om de parkeercapaciteit in de Euroborg en in het nieuwe stadskantoor optimaal te benutten;
- het flexibele programma voor Europapark maakt het mogelijk dat de gemeente snel kan inspelen op marktvragen.

Begrotingswijziging voor investeringskrediet
Herziene grondexploitatie Kempkensberg 2014

Betrokken directie	RO
Soort wijziging	uittrekken aanvullend investeringskrediet
Tijdsplanning krediet	2015-2016

Financiele begrotingswijziging	Uitgaven	Inkomsten	Saldo
2.1 Ruimte voor bedrijvigheid	1.802	1.802	0
			0
Totalen begrotingswijziging	**1.802**	**1.802**	**0**

Begrotingswijziging voor investeringskrediet
Herziene grondexploitatie Europapark 2014

Betrokken directie	RO
Soort wijziging	uittrekken aanvullend investeringskrediet
Tijdsplanning krediet	2015-2016

Financiele begrotingswijziging	Uitgaven	Inkomsten	Saldo
2.5 Overige economie en werkgelegenheid	2.260	2.260	0
			0
Totalen begrotingswijziging	**2.260**	**2.260**	**0**

Begrotingswijziging voor investeringskrediet
Herziene grondexploitatie Europapark Station 2014

Betrokken directie	RO
Soort wijziging	Verlagen investeringskrediet
Tijdsplanning krediet	2015-2016

Financiele begrotingswijziging	Uitgaven	Inkomsten	Saldo
7.2 Openbaar vervoer	-13.738	-13.738	0
			0
Totalen begrotingswijziging	**-13.738**	**-13.738**	**0**

Overige consequenties

Nu de infrastructuur gereed is en de initiatieven weer aantrekken richten we ons op het vergroenen van het Europapark. Hiervoor hebben we een groenvisie uitgewerkt. De intentie is om na de zomer van 2015 te starten met een gefaseerde aanleg van het groen. In eerder verband is al besloten dat het stadsstrand en de zeecoaster Move Our World voor 1 januari 2015 weg moeten, waardoor de oeverzone kan worden aangelegd om daarmee de relatie met het water te versterken. De gefaseerde aanleg van het groen in combinatie met de gedane investeringen in de optimale (auto/fiets- en OV)bereikbaarheid leidt tot een aantrekkelijk woon- en werk klimaat. In het kader van de herziene grondexploitatie zijn de begrotingen van de nog uit te voeren civieltechnische werken geactualiseerd.

Vervolg

Om het gebied blijvend onder de aandacht te houden zijn we eveneens in overleg met een extern bureau met het uitwerken van een marktstrategie gericht op niches in de markt en het leveren van maatwerk voor het Europapark met als doel om de kavelverkoop in tijden van recessie daarmee te stimuleren.

Momenteel wordt voor de verschillende werklocaties binnen de gemeente Groningen (o.a. Europapark, Westpoort, Roodehaan en Zernike) een gezamenlijke promotie- en marketingstrategie ontwikkeld. Dit gebeurt door de gemeente in samenspraak met Marketing Groningen en de Concernstaf/Akkoord van Groningen. Uitgangspunt is het aantrekkelijk positioneren van de stad Groningen als geheel. Als kennisstad waar het heel goed vestigen en ondernemen is. Als stad waar de lijnen kort zijn, als stad waar altijd maatwerk wordt geleverd, als stad waar je dus als ondernemer bovengemiddeld kansen ziet. Als stad zien we voor een aantal sectoren grote kansen. Aparte marketing voor de respectievelijke werklocaties is dan in eerste instantie minder aan de orde. Wel zijn Europapark en Westpoort in dit geheel werklocaties met beschikbare ruimte en mogelijkheden. In het kader van het vervolg krijgen acquisitie en marketing specifieke aandacht. Naar verwachting kan deze nieuwe marketingstrategie eind 2014 worden vastgesteld.

Ook ontwikkelt het deelgebied Kempkensberg zich snel. Het profiel van de Helperzoom is inmiddels heringericht en de openbare stadstuin en het paviljoen zijn afgelopen zomer feestelijk geopend. De randen worden binnenkort weer teruggebracht in de oorspronkelijke staat met het opheffen van de tijdelijk aangelegde parkeerplaatsen. Met de herinrichting van de randen en het versterken van de ecologische structuur is de groeninrichting van het gebied afgerond.

Voor het deelgebied Engelse Kamp - wat door de gemeente wordt ontwikkeld- hebben wij met ontwikkelaars de afgelopen periode een stedenbouwkundig concept gemaakt. Momenteel wordt samen met de ontwikkelaars dit concept op zijn financiële haalbaarheid getoetst. Het betreft een plan voor ca.120 grondgebonden woningen. Over deze ontwikkeling hopen wij eind dit jaar op hoofdlijnen tot overeenstemming te komen. In de visie van het gebied is ook nog een appartementencomplex met ca. 60 appartementen opgenomen. Ook met deze ontwikkeling willen wij op korte termijn een doorstart gaan maken.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

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

de secretaris,
drs. P.J.L.M. (Peter) Teesink

Geheime bijlage herziene grondexploitatie Europapark 2014

Herziening grondexploitatie 2014
Europapark, Station Europapark en Kempkensberg

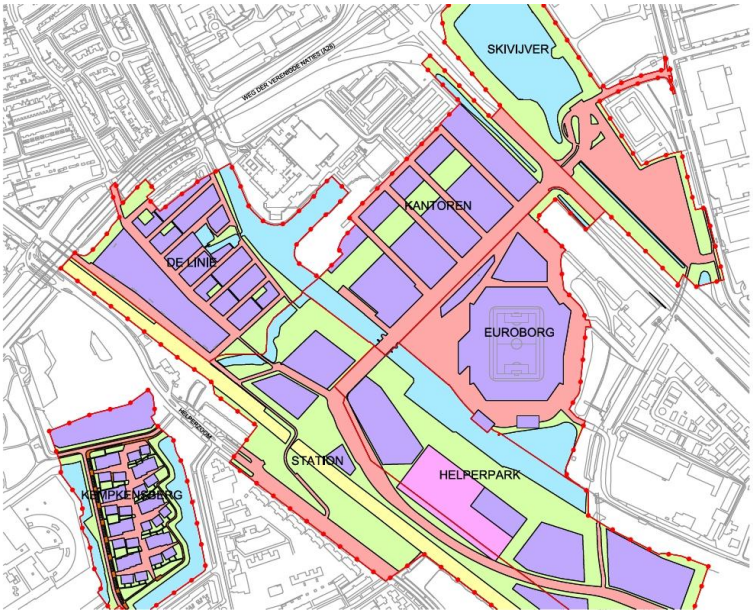
Algemene gegevens

Complexnummer	8003/223 e.a.
Programmacategorie	Bedrijven ,Wonen, Overige en Verkeer
Projectleider	Mark van Maanen
Planeconoom	Henk Zuidhof
Versiedatum	29 oktober 2014

Gebiedsbegrenzing

Het exploitatiegebied wordt begrensd door de A7 – Europaweg, Helperbrink en de Haydenlaan. Het gebied wordt doorkruist door de sporen naar respectievelijk Assen en Hoogezand.
Het exploitatiegebied kent meerdere deelgebieden. De deelgebieden kennen een eigen deelgrondexploitatie en bij de jaarlijkse herziening worden ook op deelplanniveau de voortgang en de verschillen toegelicht.

Kaartje exploitatiegebied



Geheime bijlage herziene grondexploitatie Europapark 2014

Ruimtegebruik en (eventuele) verandering in ruimtegebruik

Bruto-oppervlakte	703.585	m2	703.585	m2	0	m2
Te handhaven:						
verharding	16.125	m2	16.125	m2	0	m2
water	104.250	m2	104.250	m2	0	m2
Subtotaal Te handhaven	120.375	ha	120.375	ha		ha
Netto-oppervlakte	583.210	ha	583.210	ha		ha
Uitgeefbaar:						
euroborg	40.200	m2	40.200	m2	0	m2
de linie	35.685	m2	35.685	m2	0	m2
helperpark	36.360	m2	36.360	m2	0	m2
kantoren en park	44.290	m2	44.290	m2	0	m2
kemkensberg	20.040	m2	20.040	m2	0	m2
station	16.285	m2	16.285	m2	0	m2
skivijver	-	m2	0	m2	0	m2
Subtotaal Uitgeefbaar	192.860	ha	192.860	ha	0	ha
Niet-uitgeefbaar:						
verharding	167.985	m2	167.985	m2	0	m2
Station	26.935	m2	26.935	m2	0	m2
groen	195.430	m2	195.430	m2	0	m2
Subtotaal Uitgeefbaar	390.350	m2	390.350	m2	0	m2
Totaal Netto-oppervlakte	583.210	m2	583.210	m2	0	m2

Er zijn geen wijzigingen t.o.v. de grondexploitatie 2013.

Financiële gegevens

	2014	2013
Prijspeil	2014	2013
Rekenrente	3,50%	3,85%
Index kosten	2,00%	3,00%
Index opbrengsten	2,00%	2,00%
resterende looptijd		
	Europapark 1-7-2014 t/m 2032)	Europapark 1-7-2014 t/m 2032)
	Station slotcalculatie 1-7-2014 t/m 2017;	Station slotcalculatie 1-7-2014 t/m 2017;
	Kempkensberg slotcalculatie 1-7-2014 t/m 2021;	Kempkensberg slotcalculatie 1-7-2014 t/m 2021;

- De index voor opbrengsten staat de eerste twee jaar (2015, 2016) op nul.
- De parameters voor kosten en opbrengsten en de rekenrente zijn gewijzigd.
- Het financiële voordeel van deze wijziging in de grondexploitatie is voor een groot deel toegerekend aan de verlaging van de grondwaarde in de grondexploitatie. De toelichting van de wijziging vindt u in het bijgevoegde raadsvoorstel.

Geheime bijlage herziene grondexploitatie Europapark 2014

Uitslag in geld

Gemaakte kosten op 1 juli 2014			
Europapark		€ 91.532.000	
Station Europapark		€ 45.042.000	
Kempkensberg		€ 16.956.000	
Totaal			€ 153.530.000
Gerealiseerde opbrengsten op 1 juli 2014			
Europapark		€ 74.599.000	
Station Europapark		€ 45.659.000	
Kempkensberg		€ 13.521.000	
Totaal			€ 133.780.000
Nog te maken kosten vanaf 1 juli 2014			
Europapark		€ 12.778.000	
Station Europapark		€ 15.365.000	
Kempkensberg		€ 7.009.000	
Totaal			€ 35.152.000
Nog te realiseren opbrengsten vanaf 1 juli 2014			
Europapark		€ 29.714.000	
Station Europapark		€ 14.749.000	
Kempkensberg		€ 10.448.000	
Totaal			€ 54.912.000
Resultaatverwachting op 31 december			
Europapark	31-12-2032	€ 0	
Station Europapark	31-12-2017	€ 0	
Kempkensberg	31-12-2021	€ 0	
Totaal			€ 0

Vorige resultaatverwachting laatst vastgestelde begroting op 31 december 2013

Budgettair neutraal

Geheime bijlage herziene grondexploitatie Europapark 2014

Grondexploitatie 2014

Europapark

Kosten		Boekwaarde per 1-7-2014		Nog te realiseren vanaf 1-7-2014		Totaal t/m 2032
Verwerving	€	15.222.000	€	2.100	€	15.224.100
Sloopwerken	€	2.956.000	€	-	€	2.956.000
Bodemonderzoek/sanering	€	7.262.000	€	66.000	€	7.328.000
Bouwrijpmaken	€	10.755.000	€	5.686.800	€	16.441.800
Woonrijpmaken	€	20.869.000	€	525.300	€	21.394.300
Groenvoorzieningen	€	206.000	€	1.497.400	€	1.703.400
Kunstwerken	€	3.699.000	€	-	€	3.699.000
Planontwikkelingskosten	€	11.337.000	€	992.000	€	12.329.000
Voorbereiding en toezicht	€	5.790.000	€	1.112.000	€	6.902.000
Inkoop btw	€	-415.000	€	-	€	-415.000
Exploitatielasten	€	192.000	€	-	€	192.000
Bijdrage aan overige	€	1.278.000	€	-	€	1.278.000
Rente	€	12.381.000	€	2.896.600	€	15.277.600
Totale kosten	€	91.532.000	€	12.778.200	€	104.310.200

Opbrengsten		Boekwaarde per 1-7-2014		Nog te realiseren vanaf 1-7-2014		Totaal t/m 2032
Grondopbrengsten kantoren	€	7.026.000	€	21.153.600	€	28.179.600
grondopbrengsten woningen	€	11.816.300	€	8.560.800	€	20.377.100
Overige gronden/optievergoeding/etc	€	556.600	€	-	€	556.600
Gemeentelijke bijdrage	€	36.673.557	€	-	€	36.673.557
Subsidies	€	18.527.343	€	-	€	18.527.343
Totaal opbrengsten	€	74.599.800	€	29.714.400	€	104.314.200

Exploitatieresultaat	€	-4.000
		Budgettair neutraal op eindwaarde 31-12-2032

Geheime bijlage herziene grondexploitatie Europapark 2014

Europapark toelichting op de kosten / relevante wijzigingen

De ontwikkeling van het Europapark, Europapark Station en Kempkensberg kunnen niet los gezien worden van elkaar. Zonder Europapark en Kempkensberg geen station en vice versa. Bijvoorbeeld de toeleidende wegen naar het station zijn tevens de ontsluiting van het Europapark. Ook voor de subsidiegevers (Europa, Rijk en Regiogonds) wordt het project als één geheel gezien. Zonder de achterliggende (economische) ontwikkeling wordt geen subsidie verstrekt. Het gebied wordt voor een belangrijk deel gefinancierd met subsidies vanuit Europa, Rijk en het Regiofonds

De belangrijkste bevindingen in 2014:

- In het deelplan Europapark is in 2014 begonnen met de voorbereiding van de realisatie van de eerste fase het nieuwe Helperpark. De realisatie van de verlengde Boumaboulevard en Helperpark is nagenoeg gereed. Er zijn behoorlijke voordelen op de oorspronkelijk begrote kosten voor aanleg van deze infrastructuur ingeboekt (positief aanbestedingsresultaat); De werken zijn nu nagenoeg uitgevoerd. Het voordeel is toegevoegd aan budget voor het aanleg van het park. (ca. € 0,6 mln.). Hierop is in een eerder stadium bezuinigd ten opzichte van de oorspronkelijke kostenramin van het IGG.
- De toekomstige sporthallocatie in het deelplan Helperpark is bouwrijp gemaakt;
- De projectgroep Europapark en Kempkensberg zijn geïnterfereerd. Dit levert een aanzienlijke kostenbesparing op; in de huidige grex wordt dat zichtbaar. Op eindwaarde levert dit een voordeel op van ca. € 400.000,-
- De civieltechnische begroting is in 2014 geactualiseerd. Er zijn geen grote afwijkingen geconstateerd.

Europapark toelichting op de opbrengsten / relevante wijzigingen

- De grondwaarde is naar beneden bijgesteld. Dit wordt onder meer gefinancierd uit de lagere plankosten voor totaal Europapark en het behaalde financiële voordeel door de gewijzigde parameters voor kosten en opbrengstenstijging; De uitgifte van grond wordt vervolgens wel getoetst aan het grondprijzenbeleid van de gemeente. Het verschil van de grondprijzen in de grondexploitatie heeft dus de functie van een financiële buffer binnen de grondexploitatie. Dit heeft alles te maken met de ontwikkelingsstrategie van de gemeente op de locatie Europapark, waarbij flexibele programma's (met flexibele residuele grondwaardes) kunnen worden ontwikkeld.
- Er is belangstelling vanuit de markt voor verschillende bouwlocaties in dit deelplan.

Geheime bijlage herziene grondexploitatie Europapark 2014

Station Europapark

Station-Europapark

Kosten		Boekwaarde per 1-7-2014		Nog te realiseren vanaf 1-7-2014		Totaal t/m 2017
Verwerving	€	2.800.000	€	-	€	2.800.000
Sloopwerken	€	-	€	-	€	-
Bodemonderzoek/sanering	€	519.000	€	15.300	€	534.300
Bouwrijpmaken	€	23.570.000	€	11.507.000	€	35.077.000
Woonrijpmaken	€	1.288.000	€	4.030.500	€	5.318.500
Kunstwerken	€	170.000	€	-	€	170.000
Planontwikkelingskosten	€	5.571.000	€	29.100	€	5.600.100
Voorbereiding en toezicht	€	3.936.000	€	30.600	€	3.966.600
Bijdrage aan concern	€	8.217.000	€	-	€	8.217.000
Bijdrage aan overige	€	6.000	€	-	€	6.000
Rente	€	-1.035.000	€	-217.100	€	-1.252.100
Totale kosten	€	45.042.000	€	15.395.400	€	60.437.400

Opbrengsten		Boekwaarde per 1-7-2014		Nog te realiseren vanaf 1-7-2014		Totaal t/m 2017
Grondopbrengsten kantoren						
grondopbrengsten woningen	€	4.416.000	€	1.785.000	€	6.201.000
Overige bijdragen/werken voor derden	€	16.143.700	€	12.999.500	€	29.143.200
Subsidies	€	25.100.000	€	-	€	25.100.000
Totaal opbrengsten	€	45.659.700	€	14.784.500	€	60.444.200
	€	-	€	-	€	-
Exploitatieresultaat					€	-6.800
						Budgettair neutraal op eindwaarde 31-12-2017

Geheime bijlage herziene grondexploitatie Europapark 2014

Station Europapark toelichting op de kosten / relevante wijzigingen

- Onderhoud bestaande sporen door ProRail. In de grondexploitatie 2014 zijn de kosten voor het onderhoud aan de bestaande sporen uit de grondexploitatiebegroting gehaald. Het financieel effect is beperkt. Een klein deel van de gemaakte planontwikkelingskosten voor afstemming kunnen niet worden doorgerekend. Hiermee was in de grondexploitatie van 2013 ook al geanticipeerd.
- De kosten van de revitaliseren van de bestaande sporen worden volledig betaald door ProRail. De gemeente was betrokken, omdat er sprake is van een gezamenlijke aanbesteding en feitelijk opdrachtgevers schap richting de bouwer (BAM). Door deze manier van aanbesteden is optimaal gebruik gemaakt van de markt. Het aanbestedingsresultaat bevestigt dat beeld dan ook terdege. Intussen is de realisatie afgerond en kan dit onderdeel van de begroting uit de grondexploitatie gehaald worden. Ook wordt het uitvoeringskrediet verlaagd.
- De technische oplevering van het station is geweest. in februari 2014. De financiële oplevering door ProRail wordt eind 2014 of begin 2015 voorzien. Vervolgens dienen alle subsidietrajecten ook financieel te worden afgerond.
- De stationsomgeving is opgeleverd. Er is ten opzichte van de begroting van 2013 en klein financieel voordeel ingeboekt. (< € 0,25 mln).
- De begroting van de overige civieltechnische weken is geactualiseerd. Er is een beperkt verschil ten opzichte van de begroting geconstateerd. Het verschil is toegevoegd aan het onvoorzien ervan. (zie risico station locatie).

Station Europapark toelichting op de opbrengsten / relevante wijzigingen

- De bijdrage vanuit ProRail voor het onderhoud aan het spoor is uit de begroting gehaald. De additionele bijdrage aan het Concern vanwege het aanbestedingsresultaat is verwerkt in de begroting. Bij de kosten is de meest actuele ProRail begroting opgenomen. Dit levert een theoretisch tekort op van € 1 miljoen (zie financiële risico's).

Geheime bijlage herziene grondexploitatie Europapark 2014

Kempkensberg

Kosten	Boekwaarde per 1-7-2014	Nog te realiseren vanaf 1-7-2014	Totaal t/m 2021
Verwerving	€ 7.717.000	€ 6.000	€ 7.723.000
Sloopwerken	€ 2.205.000	€ -	€ 2.205.000
Bodemonderzoek/sanering	€ -	€ 17.600	€ 17.600
Bouwrijpmaken	€ 642.000	€ 3.675.100	€ 4.317.100
Woonrijpmaken	€ 159.000	€ -	€ 159.000
Groenvoorzieningen	€ -	€ 1.314.400	€ 1.314.400
Kunstwerken	€ -	€ 62.600	€ 62.600
Civieltechniche werken			
Planontwikkelingskosten	€ 2.013.000	€ 499.500	€ 2.512.500
Voorbereiding en toezicht	€ 175.000	€ 639.400	€ 814.400
Inkoop btw			
Bijdrage aan overige	€ 3.197.000	€ -	€ 3.197.000
Exploitatielasten	€ 4.000	€ -	€ 4.000
Rente	€ 844.000	€ 794.600	€ 1.638.600
Totale kosten	€ 16.956.000	€ 7.009.200	€ 23.965.200
	€ -	€ -	€ -

Opbrengsten	Boekwaarde per 1-7-2014	Nog te realiseren vanaf 1-7-2014	Totaal t/m 2021
Grondopbrengsten kantoren			
grondopbrengsten woningen	€ -	€ 9.698.300	€ 9.698.300
Subsidies etc.	€ 7.075.000	€ 750.000	€ 7.825.000
Overige bijdragen/werken voor derder	€ 6.446.200	€ -	€ 6.446.200
Overige (externe) bijdragen			
Totaal opbrengsten	€ 13.521.200	€ 10.448.300	€ 23.969.500
	€ -	€ -	€ -

Exploitatieresultaat	€ -4.300
	Budgettair neutraal op eindwaarde 31-12-2021

- Er is nog een locatie in dit deelplan uit te geven.

Geheime bijlage herziene grondexploitatie Europapark 2014

Kempkensberg toelichting op de kosten / relevante wijzigingen

- In 2014 zijn in opdracht van het Rijks Vastgoed Bedrijf sloopwerkzaamheden en werkzaamheden voor het bouwrijp maken uitgevoerd. Het Rijks Vastgoed Bedrijf heeft alle gemaakte kosten vergoed.
- De civieltechnische begroting is in 2014 geactualiseerd. Er zijn geen grote afwijkingen geconstateerd. Wel is in de grondexploitatiebegroting de inrichting van het toekomstige park nu begroot onder park en woonrijp maken (infrastructuur) en niet langer onder bouwrijp maken. In de verschillenanalyse wordt hier nader op ingegaan.

Kempkensberg toelichting op de opbrengsten / relevante wijzigingen

- In de grondexploitatie Kempkensberg is een taakstellende bezuiniging opgenomen van € 1 miljoen op zowel het bouw- als woonrijpmaken van de locatie. Hoewel dit een hoog bedrag is, zijn er mogelijkheden om op de ruimtelijke kwaliteit zo te bezuinigen dat deze taakstellende bezuiniging mogelijk wordt. Het is daarom een financieel risico.
- Het programma van Engelse Kamp kan ook nog veranderen. Er zijn al onderzoeken geweest om te bekijken hoever het programma kan worden gewijzigd en toch binnen de financiële kaders van de grondexploitatie kan worden gerealiseerd. In BOX III is hier een additioneel risico voor opgenomen van circa € 1 miljoen. De raad heeft in 2011 ingestemd met dit risico.
- Het parkeren (op eigen terrein) is op dit moment taakstellend kostenneutraal in de exploitatie opgenomen.
- Plankosten. Er zal scherp gestuurd worden op tijdsbesteding. Door de samenvoeging van de drie grondexploitaties is de sturing beter mogelijk. Er worden al financiële voordelen behaald.

Geheime bijlage herziene grondexploitatie Europapark 2014

Verschillenanalyse grondexploitatie 2014 versus grondexploitatie 2013

Europapark

Kosten		Herz. d.d. nu (2014)		Vorige grex (2013)		Verschil
Verwerving	€	15.224.100	€	15.224.229	€	129-
Sloopwerken	€	2.956.000	€	2.959.000	€	3.000-
Bodemonderzoek/sanering	€	7.328.000	€	7.334.200	€	6.200-
Bouwrijpmaken	€	16.441.800	€	18.090.900	€	1.649.100-
Woonrijpmaken	€	21.394.300	€	21.173.200	€	221.100
Groenvoorzieningen	€	1.703.400	€	488.900	€	1.214.500
Kunstwerken	€	3.699.000	€	3.699.000	€	-
Planontwikkelingskosten	€	12.329.000	€	12.676.900	€	347.900-
Voorbereiding en toezicht	€	6.902.000	€	7.623.600	€	721.600-
bijdrage aan Fondsen	€	192.000	€	125.000	€	67.000
Bijdrage aan overige	€	415.000-	€	415.000-	€	-
Exploitatielasten	€	1.278.000	€	1.278.000	€	-
Rentesaldo	€	15.277.600	€	16.940.600	€	1.663.000-
Totale kosten	**€**	**104.310.200**	**€**	**107.198.529**	**€**	**2.888.329-**
Opbrengsten						
Kaveluitgifte woningbouw	€	20.377.100	€	20.863.800	€	486.700-
kaveluitgifte kantoren en overig	€	28.179.600	€	29.307.400	€	1.127.800-
Overige bijdragen	€	556.600	€	556.600	€	-
Subsidies	€	18.527.343	€	18.527.343	€	-
Overig bijdragen	€	36.673.557	€	37.953.587	€	1.280.030-
0						
Totaal opbrengsten	**€**	**104.314.200**	**€**	**107.208.730**	**€**	**2.894.530-**
Exploitatieresultaat	**€**	**4.000**	**€**	**10.201**		

Geheime bijlage herziene grondexploitatie Europapark 2014

Toelichting op de kosten / relevante wijzigingen

- De civieltechnische begroting is in 2014 herzien. Er zijn geen grote afwijkingen geconstateerd. Wel zijn bepaalde kostensoorten verschoven van bouwrijpmaken naar resp. woonrijpmaken en aanleg groen.
- De post planontwikkelingskosten is verlaagd. D kan door de hogere efficiëntie vanwege de (inhoudelijke) samenvoeging van de drie grondexploitaties (Station, Europapark en Kempkensberg).
- De post voorbereiding en toezicht is valt ca. € 720.000,- lager uit. Dat heeft twee oorzaken. Ten eerste door het verlagen van de post bouwrijpmaken ten gunste van groen. De v&t voor groen worden lager begroot. En ten tweede doordat de voorbereiding ten opzichte van de aangepaste begroting van civiele uitvoeringskosten lager worden geraamd. Een deel van de voorbereidingskosten zijn aal verwerkt in de boekwaarde.
- De afname van rentekosten wordt veroorzaakt door een verder vertraging van de civiele werken in de grondexploitatie. Een belangrijk deel van de nog te maken kosten wordt nu na 2020 aangelegd. In de grondexploitatie van 2013 waren deze investeringskosten eerder voorzien. Deze keuze is gemaakt omdat het gebied nu al een hoog kwaliteit kent van de openbare ruimt. Er hoeft dus niet meer voor geïnvesteerd te worden.

Toelichting op de opbrengsten / relevante wijzigingen.

- De post grondopbrengsten voor woningen en kantoren is verlaagd. Door een aantal meevallers in de grondexploitatie (plankosten, aanbesteding werken) is deze verlaging mogelijk. Deze verlaging staat los van de residuele marktwaarde van de grond bij uitgifte en is een risico beheers maatregel.
- Door lager uitvallende uitvoeringskosten van civieltechnische werken valt de subsidie ook lager uit. Deze subsidie verlaging heeft geen financiële gevolgen voor de grondexploitatie.

Geheime bijlage herziene grondexploitatie Europapark 2014

Europapark station

Kosten	Herz. d.d. nu (2014)	Vorige grex (2013)	Verschil
Bodemonderzoek/sanering	€ 534.300	€ 485.000	€ 49.300
Verwerving	€ 2.800.000	€ 2.619.000	€ 181.000
Bouwrijpmaken	€ 35.077.000	€ 43.026.800	€ 7.949.800-
Woonrijpmaken	€ 5.318.500	€ 6.332.000	€ 1.013.500-
Kunstwerken	€ 170.000	€ 170.000	€ -
Planontwikkelingskosten	€ 5.600.100	€ 5.519.200	€ 80.900
Voorbereiding en toezicht	€ 3.966.600	€ 4.268.800	€ 302.200-
Bijdrage aan Fondsen	€ 8.217.000	€ 6.000.000	€ 2.217.000
Bijdrage aan overige	€ 6.000	€ 223.000	€ 217.000-
Rentesaldo	€ 1.252.100-	€ 1.412.700-	€ 160.600
Totale kosten	**€ 60.437.400**	**€ 67.231.100**	**€ 6.793.700-**
Opbrengsten			
Subsidies	€ 25.100.000	€ 25.112.000	€ 12.000-
Overig bijdragen	€ 29.143.200	€ 35.963.300	€ 6.820.100-
Kantoren/Scholen/Bedrijfsterreinen	€ 6.201.000	€ 6.158.700	€ 42.300
Totaal opbrengsten	**€ 60.444.200**	**€ 67.234.000**	**€ 6.789.800-**
Exploitatieresultaat	**€ 6.800**	**€ 2.900**	**€ 3.900**

Toelichting op de kosten / relevante wijzigingen
De bijdrage aan concern (raadsbesluit 2011) is nu ook verwerkt in de grondexploitatie. In de begroting van 2013 was dit nog niet opgenomen.

De financiële afwikkeling van de bouw van het station wordt eind 2014/begin 2015 voorzien. Dan pas is duidelijk of de post onvoorzien welke wel in de begroting van ProRail is opgenomen en niet (meer) in de grondexploitatie geen tekort oplevert.

Het renetsaldo neemt toe doordat de verwachte bijdragen later worden ontvangen dan verwacht. Dit heeft te maken met de verwachte datum van de financiële oplevering ten opzichte van de technische oplevering. (10 maanden)

De slotcalculatie van deze grondexploitatie wordt nu voorzien in 2017.

De realisatie van het groot onderhoud aan het spoor is nu uit de grondexploitatie gehaald. Deze kosten waren altijd al voor rekening van ProRail. Doch door het gezamenlijke opdrachtgever schap (in feite bij de gemeente) was ook deze investering destijds opgenomen in de grondexploitatie. Nu het financiële risico voor dit onderdeel van de begroting tot nihil is gedaald is er geen sprake meer van een gezamenlijke verantwoordelijkheid. Daarmee is het verantwoord deze kostenpost uit de grondexploitatie te halen.

Geheime bijlage herziene grondexploitatie Europapark 2014

Toelichting op de opbrengsten / relevante wijzigingen
De bijdrage van ProRail voor de realisatie van het groot onderhoud aan het spoor ter hoogte van het nieuwe station is nu ook uit de grondexploitatie gehaald.

Kempkensberg

Kosten		Herz. d.d. nu (2014)		Vorige grex (2013)		Verschil
Verwerving	€	7.723.000	€	7.723.000	€	-
Sloopwerken	€	2.205.000	€	1.422.100	€	782.900
Bodemonderzoek/sanering	€	17.600	€	12.800	€	4.800
Bouwrijpmaken	€	4.317.100	€	3.970.300	€	346.800
Woonrijpmaken	€	159.000	€	120.000	€	39.000
Groenvoorzieningen	€	1.314.400	€	1.385.000	€	70.600-
Kunstwerken	€	62.600	€	66.200	€	3.600-
Planontwikkelingskosten	€	2.512.500	€	2.575.400	€	62.900-
Voorbereiding en toezicht	€	814.400	€	823.200	€	8.800-
Bijdrage aan overige	€	3.197.000	€	3.197.000	€	-
Exploitatielasten	€	4.000			€	4.000
Rentesaldo	€	1.638.600	€	1.640.700	€	2.100-
Totale kosten	**€**	**23.965.200**	**€**	**22.935.700**	**€**	**1.029.500**
Opbrengsten						
Kaveluitgifte woningbouw	€	9.698.300	€	9.871.300	€	173.000-
Subsidies	€	7.825.000	€	7.825.000	€	-
Overig bijdragen	€	6.446.200	€	5.249.600	€	1.196.600
0						
Totaal opbrengsten	**€**	**23.969.500**	**€**	**22.945.900**	**€**	**1.023.600**
Exploitatieresultaat	**€**	**4.300**	**€**	**10.200**	**€**	**5.900-**

Geheime bijlage herziene grondexploitatie Europapark 2014

Toelichting op de kosten / relevante wijzigingen

- De toename van de kosten voor sloop en bouwrijp maken wordt volledig veroorzaakt door de post 'werken voor derden" : De kosten voor sloop en sanering van de voormalige Rijkskantoren zijn hoger uitgevallen. De gemeente heeft deze sloop en sanering voor rekening van het Rijks Vastgoed Bedrijf uitgevoerd. De hogere kosten worden/zijn voor 100 % doorbelast aan het Rijk.
- De kosten voor groen en woonrijp maken zijn gewijzigd i.v.m. actualisatie van de diverse onderliggende begrotingen.
- De plankosten budgettair zijn verlaagd i.v.m. het efficiënter werken in een projectorganisatie.

Toelichting op de opbrengsten / relevante wijzigingen

- De post overige bijdrage is de bijdrage van het Rijk voor sloop- en bouwrijpmaken van de locatie van de voormalige Rijkskantoren. In feite werken voor derden.
- De grondopbrengsten zijn verlaagd i.v.m. het toegenomen risico van de gronduitgifte in dit deelplan. Zie risico grondexploitatie.

Geheime bijlage herziene grondexploitatie Europapark 2014

Kredietoverzicht

Besluit	Nr.	Soort krediet			Bedrag
Europapark					
RB 15 november 1998	5e	Aankoop Edonterrein	Europapark	€	6.909.000
RB 27 januari 1999	12	Planvoorbereidingskosten	Europapark	€	681.000
RB 22 december 1999	18	Verwerving, sloop en bodemsanering	Europapark	€	13.296.000
RB 21 november 2001	11	Infrastructuur en aanvullend sanering,plankosten en sloop	Europapark	€	23.716.000
RB 31 maart 2004	8	Aanvullend verwerving, plankosten en voorbereiding en toezicht	Europapark	€	4.922.000
RB 23 mei 2007	7	Aanvullend plankosten- en uitvoeringskrediet	Europapark	€	43.700.000
RB 25 jauari 2012	11	Verlaging uitvoeringskrediet	Europapark	€	-1.200.000
correctie			Europapark	€	-24.000
RB 19 december 2014	6i	Aanvullend uitvoeringskrediet (t/m 2014)	Europapark	€	400.000
Subtotaal		krediet Europapark	Europapark	€	92.400.000
Station Europapark					
RB 28 mei 2008	12	Planvoorbereidingskosten	Station Europapark	€	2.200.000
RB 17 juni 2009	9	Uitvoeringskrediet	Station Europapark	€	41.900.000
RB 23 juni 1010	10	Voorfinanciering Vierde spoor (Uitvoerinsgkrediet)	Station Europapark	€	2.000.000
RB 18 maart 2011	11	Fietskelder en Helperzoom (Uitvoeringhskrediet)	Station Europapark	€	3.061.000
RB 25 maart 2012	11	Aanvullend uitvoerinsgkredite (Bouw station)	Station Europapark	€	10.819.000
RB 18 december 2013	6	Aanvullend uitvoerinsgkredite (Bouw station)	Station Europapark	€	10.538.000
Subtotaal		Krediet Station Europark	Station Europapark	€	70.518.000
Kempkensberg					
RB 20 februari 2008	6j	Plankostenkrediet (PPS met vml Rijksgebouwendienst)	Kempkensberg	€	1.390.000
RB 18 juni 2008	5h	Plankostenkrediet (PPS met vml Rijksgebouwendienst)	Kempkensberg	€	528.000
RB 29 oktober 2008	6h	Uitvoeringskrediet	Kempkensberg	€	10.815.000
RB 30 maart 2011	6h	Aanvullend Uitvoeringskrediet	Kempkensberg	€	1.623.000
RB 30 januari 2003	8b	Aanvullend Uitvoeringskrediet	Kempkensberg	€	3.528.000
RB 18 december 2013	6i	Aanvullend Uitvoeringskrediet	Kempkensberg	€	686.000
correctie			Kempkensberg	€	-70.000
Subtotaal		Krediet Kempkensberg	Kempkensberg	€	18.500.000
Totaal verstrekt		**Totaal Krediet**		**€**	**181.418.000**

krediet en gemaakte en geraamdekosten tot en met 2016	kredieten	kosten t / m 2016
Europapark	92.400.000	94.660.000
Station Europapark	70.518.000	56.780.000
Kempkensberg	18.500.000	20.302.437

Benodigd krediet t / m 2016	
Europapark	2.260.000
Station Europapark	(13.738.000)
Kempkensberg	1.802.437

Er wordt een aanvullend uitvoeringskrediet aangevraagd voor de deelplannen Europapark € 2.600.000,- en Kempkensberg € 1.802.000,-
Voor het deelplan Station wordt het uitvoeringskrediet met € 13. 738.000,- verlaagd.

Programmatische gegevens

Wonen:

woningen - begrote uitgifte in aantallen kavels	2014	2013
2014	0	0
2015	48	48
2016	48	48
2017	48	48
2018 - 2025	224	224
> 2025	66	66
	434	434

Toelichting op (eventueel) verschil

Geen verschil in programma en fasering

Kantoren en Overig:
NB Het gaat hier om een combinatie programma van kantoren, wonen en bedrijven! Een zogenaamd flexibel programma.

kantoren (en overige)- begrote uitgifte in m2 b.v.o	2014	2013
2014	-	-
2015	10.119	10.119
2016	10.119	10.119
2017	16.405	16.405
2018 - 2025	67.172	67.172
> 2025	2.685	2.685
totaal uitgifte in m2 kantoren (en overige)	106.500	106.500

Toelichting op (eventueel) verschil

Er is geen verschil in programma en fasering.

Geheime bijlage herziene grondexploitatie Europapark 2014

Belangrijkste kansen en risico's

De drie grootste risico's zijn:

1) Het niet halen van het verwachte uitgiftetempo. Hierdoor lopen de rentekosten en planontwikkelingskosten op. Uitgifte tempo is conservatief t.o.v. de verwachte afzet zoals genoemd in het rapport van STEC(afzet bedrijfsterreinen in Groningen). Bovendien wordt flexibel met de diverse programma's omgegaan (wonen en kantoren). Dit verhoogt de afzet mogelijkheden.;
2) Het niet halen van het gemiddeld verwachte opbrengstenniveau per m2 uit te geven grond. De grondprijzen zoals opgenomen in de grex zijn lager dan de prijzen in de grondprijzennota 2014. En andermaal verlaagd t.o.v. de grondexploitatie 2013.
3) Specifieke project risico's .
   - Grondwaarde woonrups (vlek A) in Kempkensberg. De grondwaarde voor deze vlek is hoog t.o.v. het verwachte programma. Dit projectrisico is ook opgenomen in BOX III als specifiek projectrisico.
   - Deelproject uitgifte Engelse kamp. Dit betreft onder meer en bouw- en woonrijpmaken van dit deelproject. Er zijn ten opzichte van de grex 2013 geen wijzigingen opgetreden. Er is wel belangstelling vanuit de markt voor deze vlek.
   - De slotcalculatie station. In de post onvoorzien in de begroting van de grondexploitatie is € 1 mln. minder opgenomen dan in de begroting van ProRail. ProRail heeft tot nu toe aangeven geen gebruik te (hoeven) maken van deze post onvoorzien. Vooralsnog is dit risico dus theoretisch van aard. Het project is technisch opgeleverd in 2013.
   - Realisatie Helperpark in Europapark. De grond is vervuild en moet worden gereinigd. De begrote kosten zijn hoger 9in het maximale scenario voor verontreiniging), dan het budget in de grondexploitatie is opgenomen. Er zal een gefaseerd uitvoeringsplan worden opgesteld om zodoende de kosten voor sanering te verlagen (werk met werk maken). Het beschikbare budget blijft taakstellend. Aangezien het geen financieel risico betreft, maar een kwalitatieve is geen extra risico buffer in BOX opgenomen. Bij de realisatie zal te zijner tijd over de afweging tussen geld en kwaliteit (vooraf) worden gerapporteerd.

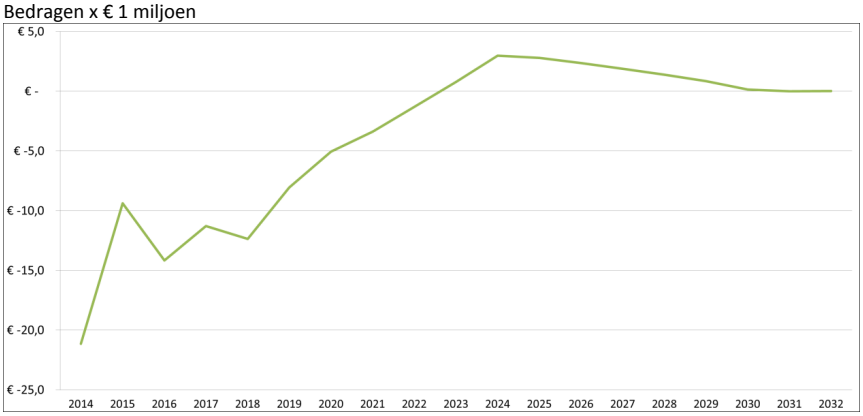
Overige relevante veranderingen ten opzichte van de laatst vastgestelde begroting (beheersmaatregelen)

- De kosten voor civieltechnische werken (bouw- en woonrijpmaken) zijn voor het deelplan in 2014 geactualiseerd. Er zijn geen grote verschillen t.o.v. de vorige begroting (2010) vastgesteld.
- De verwachte grondopbrengst in de grondexploitatie deelgebied Europapark is conservatief geraamd. De residuele grondwaarde voor kantoren is hoger dan d nu geraamde grondopbrengsten. Dit maakt het programma flexibel en de grondexploitatie robuust.
- Alle project specifieke risico's zijn onderdeel van de berekening voor BOX III

Grafiek verloop boekwaarde

EUROPAPARK - STATION EUROPAPARK - KEMPKENSBERG.

Bedragen x € 1 miljoen



Berekening bijdrage weerstandsvermogen Europapark

BOX III: BEREKENING BIJDRAGE WEERSTANDSVERMOGEN METHODE 2014 Europapark					
(herziening)					
Omschrijving risico's (bedragen x € 1	**Looptijd**	**Rente %**	**Kans**	**Bedrag**	**Risicobedrag**
Boekwaarde					
Grondexploitaties	7 jr	4%	28%	17.036.000	4.770.080
Planontwikkelingen			0		0
Vertragingsrisico's	**Looptijd**	**Verschil**	**Kans**	**Bedrag**	**Risicobedrag**
(K-O) x %kostenstijging- %opbrengsten	3,5	1%	3,50%	19.907.000	696.745
Prijs- en uitvoeringsriscio	**Risico**	**Beheers baarheid**	**Kans**	**Budget**	**Risicobedrag**
- Bouw- en woonrijp maken	gering	groot	2,50%	7.635.000	190.875
- Sloop en sanering	gering	groot	2,50%	66.000	1.650
- Afwijking parameter (3-2)			1,00%	9.807.000	98.000
Totaal algemene risico's					**5.757.350**
Projectspecifieke risico's	**Risico**	**Beheers baarheid**	**Kans**	**Budget**	**Risicobedrag**
- Complexe subsidies	beperkt	groot	0%	0	0
- Verwervingen	beperkt	groot	0%	0	0
- sloop/sanering	beperkt	groot	0%	0	0
- Overige projectspecifieke risico's					0
Totaal projectgebonden risico's					**0**
Totaal					5.757.350
Risicobedrag inclusief concernafslag 10%					5.181.615

Berekening bijdrage weerstandsvermogen Station Europapark

BOX III: BEREKENING BIJDRAGE WEERSTANDSVERMOGEN METHODE 2014 Europapark Station (herziening)					
Omschrijving risico's (bedragen x € 1	**Looptijd**	**Rente %**	**Kans**	**Bedrag**	**Risicobedrag**
Boekwaarde					
Grondexploitaties	7 jr	4%	28%	3.206.162	897.725
Planontwikkelingen			0		0
Vertragingsrisico's	**Looptijd**	**Verschil**	**Kans**	**Bedrag**	**Risicobedrag**
(K-O) x %kostenstijging- %opbrengsten	3,5	1%	3,50%	13.792.100	482.724
Prijs- en uitvoeringsriscio	**Risico**	**Beheers baarheid**	**Kans**	**Budget**	**Risicobedrag**
- Bouw- en woonrijp maken	gering	groot	2,50%	15.268.000	381.700
- Sloop en sanering	gering	groot	2,50%	15.000	375
- Afwijking parameter (3-2)	gering	groot	1,00%	15.577.100	156.000
Totaal algemene risico's					**1.918.524**
Projectspecifieke risico's	**Risico**	**Beheers baarheid**	**Kans**	**Budget**	**Risicobedrag**
- Complexe subsidies	beperkt	groot	0%	0	0
- Verwervingen	beperkt	groot	0%	0	0
- sloop/sanering	beperkt	groot	0%	0	0
- Overige projectspecifieke risico's					0
Totaal projectgebonden risico's					**0**
Totaal					1.918.524
Risicobedrag inclusief concernafslag 10%					1.726.671

Berekening bijdrage weerstandsvermogen Kempkensberg

BEREKENING BIJDRAGE WEERSTANDSVERMOGEN METHODE 2014 Kempkensberg (herziening)					
Omschrijving risico's (bedragen x € 1.000)	**Looptijd**	**Rente %**	**Kans**	**Bedrag**	**Risicobedrag**
Boekwaarde					
Grondexploitaties	7 jr	4%	28%	3.716.000	1.040.000
Planontwikkelingen			0		0
Vertragingsrisico's	**Looptijd**	**Verschil**	**Kans**	**Bedrag**	**Risicobedrag**
(K-O) x %kostenstijging- %opbrengstenstijgin	3,5	1,0%	3,50%	4.329.000	152.000
Prijs- en uitvoeringsriscio	**Risico**	**Beheers baarheid**	**Kans**	**Budget**	**Risicobedrag**
- Bouw- en woonrijp maken	gering	groot	2,50%	4.250.000	106.000
- Sloop en sanering	gering	groot	2,50%	18.000	0
- Afwijking parameter (3-2)	gering	groot	1,00%	5.369.000	54.000
Totaal algemene risico's					**1.352.000**
Projectspecifieke risico's	**Risico**	**Beheers baarheid**	**Kans**	**Budget**	**Risicobedrag**
- Complexe subsidies	nvt	nvt	0%	0	0
- Overige projectspecifieke risico's	beperkt	gering	10%	9.698.000	969.800
Totaal projectgebonden risico's					**969.800**
Totaal					2.321.800
Risicobedrag inclusief concernafslag 10%					2.089.620

Raadsvoorstel

Gemeente Groningen

Onderwerp	**(tentatieve) grondexploitatie Zernike Campus Groningen 2014**		
Registratienr. 4665512	Steller/telnr. Martijn Doornbosch/ 3678217	Bijlagen 1	
Classificatie	Geheim ☒ Vertrouwelijk		
Portefeuillehouder	R. van der Schaaf / J. van Keulen	Raadscommissie	Ruimte en wonen

Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit:

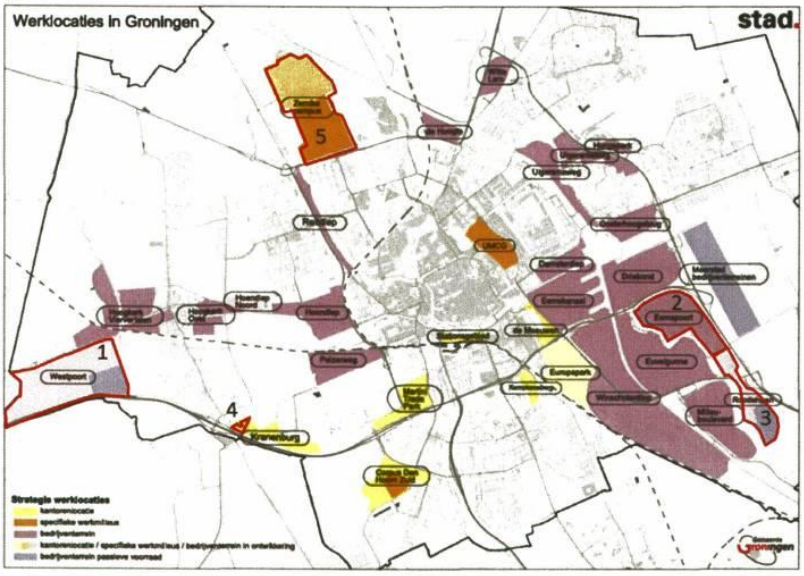
I. de financiële stand van zaken van het project Zernike Campus Groningen vast te stellen en de totale kosten te bepalen op € 23.676.000,--;
II. de kosten te dekken uit:
   a. bijdrage reserve grondbedrijf 2010: € 4.500.000,--;
   b. verrekening verliesvoorziening grondexploitaties jaarrekening 2011: € 900.000,--;
   c. BOB-subsidies: € 1.943.000,--;
   d. bijdragen derden: € 253.000,--;
   e. opbrengsten grondverkoop: € 16.124.000,--.
III. voor het project Zernike Campus Groningen het totaal beschikbaar uitvoeringskrediet voor de boekwaarde, de verplichtingen en tot en met de jaarschijf 2016 van € 18.250.000,-- met € 1.890.000,-- te verhogen tot € 20.140.000,--;
IV. geheimhouding te bekrachtigen ten aanzien van bijlage(n), juncto artikel 25 lid 3 Gemeentewet;
V. de gemeentebegroting 2014 dienovereenkomstig te wijzigen.

Samenvatting

Voor u ligt een nieuwe tentatieve grondexploitatie Zernike Campus Groningen 2014 op basis van de nieuwe visie en een grotendeels uitgewerkt stedenbouwkundig plan. Wij vragen u de herziene tentatieve grondexploitatie Zernike Campus Groningen 2014 - gebaseerd op de boekwaarde per 1 juli 2014 - vast te stellen, inclusief een kredietaanvraag tot en met de jaarschijf 2016 van € 18.250.000,-- met € 1.890.000,-- te verhogen tot € 20.140.000,--.

B&W-besluit d.d.: 11 november 2014

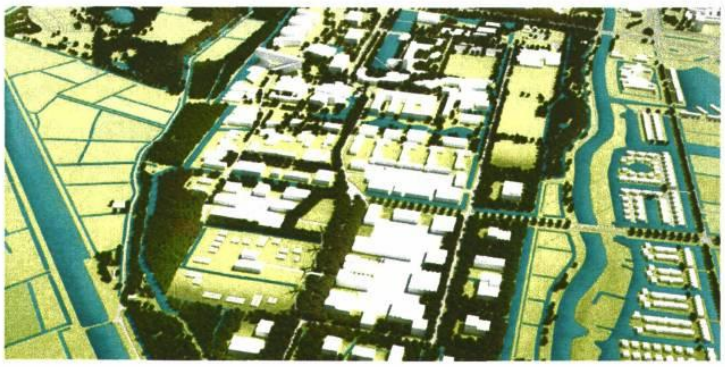
Vervolg voorgesteld raadsbesluit



5 = Zernike Campus Groningen

Aanleiding en doel

Op de Zernike Campus Groningen (voormalig Zernike Science Park) ligt één van de Bedrijventerreinen die binnen de gemeente Groningen in uitgifte zijn. Op basis van een gezamenlijke visie ontwikkelen de Akkoordpartners de Zernike Campus tot één van de belangrijkste kennisdynamo's van stad en regio. In de afgelopen jaren is gebleken dat Zernike geen goed imago heeft om bedrijven naar Zernike toe te trekken waardoor de ontwikkeling van het bedrijventerrein nauwelijks van de grond komt.



In 2014 wordt op basis van een strategische agenda die door alle betrokken partners (inclusief bedrijfsleven) is ondertekend, verder gewerkt aan de profilering van Zernike Campus Groningen. Belangrijk onderdeel is ook de verdere ontwikkeling van het parkmanagement, waarbij gewerkt wordt aan een herkenbare huisstijl, de aanpak van de entree, netwerkvorming, een goede bewegwijzering op de campus en op de ringweg en gezamenlijk groenonderhoud.

Kader

Deze herziene grondexplotatie is een reguliere jaarlijkse herziening.

Argumenten en afwegingen

Gezamenlijke visie
Op 14 juni 2013 is door de stuurgroep Zernike het werkdocument "Zernike Campus Groningen ...de energieke campus!" ondertekend met daarin de ambitie voor het gebied. Vanuit deze overtuiging is de Stuurgroep Zernike opgericht waarin de RUG, de HG, de gemeente Groningen, de Provincie Groningen, het UMCG en de Vereniging Bedrijven Groningen West vertegenwoordigd zijn. Deze stuurgroep heeft de opdracht geggeven om een nieuw masterplan voor Zernike Campus Groningen te maken

Masterplan Zernike Campus Groningen
Wij hebben aan West 8 de opdracht gegeven voor maken van een Ruimtelijk Kader voor de Zernike Campus Groningen. De opgave is omschreven als het maken van een masterplan waarin het zuidelijk en noordelijk deel van het gebied, nu zowel ruimtelijk als programmatisch gescheiden, tot een samenhangende Zernike Campus Groningen worden verenigd. Het nieuwe plan voorziet in een groeiontwikkeling op de Zernike Campus die zich richt op kennisgerichte bedrijvigheid, met nu een nadruk op (duurzame) Energie (Groningen geeft energie!). Daarbij wordt ook de ontwikkeling van horeca, kleinschalige detailhandel, sport en fitness en eventueel jongerenhuisvesting en "shortstay" als aan te trekken ondersteunende functies gezien.

Ontwikkelingen
In het afgelopen jaar zijn ontwikkelingen op het gebied van het speerpunt energie op Zernike gestart of doorontwikkeld. Hierbij is de verdere ontwikkeling van de Energy Academy Europe belangrijk. We verwachten een toename van het aantal bedrijfsvestigingen op Zernike die in samenwerking met de kennisinstellingen innovatieve producten en diensten ontwikkelen.

Onlangs is er een reservering van 33 miljoen euro vanuit het Rijk gedaan voor de aanleg van Geothermie. Dit biedt een kans om de ontwikkelingen in het gebied goed op gang te helpen.

Hetzelfde geldt voor de ontwikkelingen van Entrance. In maart 2014 is er 5 ha bedrijventerrein verkocht aan de Hanzehogeschool. De Hanzehogeschool heeft dit gekocht voor de (door)ontwikkeling van EnTranCe. Ook is er een subsidie verleend van 1,5 miljoen euro aan Entrance. Daarmee was er tijdelijk sprake van een Begrotingsonrechtmatigheid. Deze onrechtmatigheid wordt nu teniet gedaan door vaststelling van de nieuwe grondexploitatie.

Maatschappelijk draagvlak en participatie

n.v.t.

Financiële consequenties

Voor u ligt een tentatieve begroting Zernike Campus Groningen 2014. Op dit moment zijn we in de afrondende fase van het opstellen van het nieuwe masterplan. Voor 90 procent zijn alle investeringen op waarde gezet en zijn de opbrengsten geprognotiseerd tot 2030. In de komende maanden moeten we nog kijken of er subsidiemogelijkheden zijn en in welke (samenwerkings-)vorm we de campus gaan ontwikkelen. Daarbij zijn er 2 uitersten te bedenken. De eerste is verder te gaan op de huidige voet. Dit houdt in dat elke afzonderlijke partij (gemeente, RUG en HG) die eigendom heeft op de Campus dit zelfstandig gaat verkopen, met daarbij hun eigen bijbehorende (grond)exploitatie. Een volledig andere variant is om tussen Gemeente, RUG en HG een ontwikkelmaatschappij op te richten, waarin de verschillende partijen hun eigendommen inbrengen. Deze maatschappij is vervolgens verantwoordelijk voor het doen van de investeringen en ontvangt de voortvloeiende opbrengsten.

Groot voordeel hierbij is dat er nog beter vanuit een gezamenlijke doelstelling, marketings-, acquisitie- en investeringsplan gewerkt kan worden en op dit moment heeft deze optie dan ook de gemeentelijke voorkeur. Echter, hoe ieders inbreng precies dient te worden gewaardeerd is een complex onderwerp. Op dit moment lopen de gesprekken over deze optie binnen de stuurgroep. Volgend jaar moet er een keuze gemaakt worden. Uiteraard leidt dit tot een andere financiële constructie, die op dit moment nog niet op waarde te zetten is. Daarom is op dit moment gekozen voor een tentatieve benadering voor het opstellen van een nieuwe grondexploitatie. Wanneer de strategie vastgesteld is, wordt die uitgewerkt tot een nieuw plan waarbij ook een nieuwe grondexploitatie wordt opgesteld.

Om het stedenbouwkundig plan te realiseren, moeten investeringen gedaan worden. Een deel voeren we op korte termijn uit, anders is ZCG niet aantrekkelijk als vestigingslocatie. Echter, we kiezen ervoor om nog niet alle voorinvesteringen te doen gezien het risico van een vertraagd uitgiftetempo. Verdere investeringen komen stapsgewijs wanneer verkoop optreedt en middelen binnenstromen. De vraag welke voorinvestering een essentiële eerste stap is moet nog beantwoord worden door de gezamenlijke partijen.

Het masterplan bevat 8 miljoen euro aan algemene (noodzakelijke) investeringen en een bandbreedte van 3,5 miljoen euro tot 10 miljoen euro aan daarop volgende investeringen voor het middengebied. Veel van deze investeringen (3,5 tot 8 miljoen euro afhankelijk van het nog te kiezen ambitieniveau) moeten plaatsvinden op het terrein (eigendom) van de RUG en de HG (middengebied).

NB. Deze bedragen zijn exclusief de verkeersopgave bij de kruising van de Noordelijke ringweg. Ook hiervoor is een bedrag geraamd van tussen de 1 en 12 miljoen euro (afhankelijk van het nog te kiezen ambitieniveau). Deze opgave valt echter buiten deze grondexploitatie.

De investeringskosten van het project Zernike tot eind 2030 worden geraamd € 23.676.000,-- op eindwaarde 31-12-2030. De dekking die binnen de exploitatieperiode wordt gerealiseerd, wordt geraamd op € 23.720.000,-- eindwaarde 31-12-2030. Totaal verstrekt krediet was voor 2014 en 2015 € 18.250.000,--. Het krediet is gebaseerd op de laatst vastgestelde grondexploitatie (Zernike Science Park 2010- Rb.25-05-2011, nr. 8e). Wij vragen de raad nu om dit krediet tot en met 2016 te verhogen met € 1.890.000,-- tot € 20.140.000,--.

Begrotingswijziging

Zernike

Begrotingswijziging voor investeringskrediet	
Herziene integrale grondexploitatie Zernike 2014	
Betrokken directie	RO
Soort wijziging	Herziene integrale grondexploitatie Zernike 2014
Tijdsplanning krediet	2014 - 2016

Financiele begrotingswijziging	**Uitgaven**	**Inkomsten**	**Saldo**
2.1 Ruimte voor bedrijvigheid	1.890	1.890	0
			0
Totalen begrotingswijziging	**1.890**	**1.890**	**0**

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

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

de secretaris,
drs. P.J.L.M. (Peter) Teesink

5

Geheime bijlage herziene grondexploitatie Zernike 2014

Grondexploitatie 2014
Zernike Campus Groningen (model gemeente)

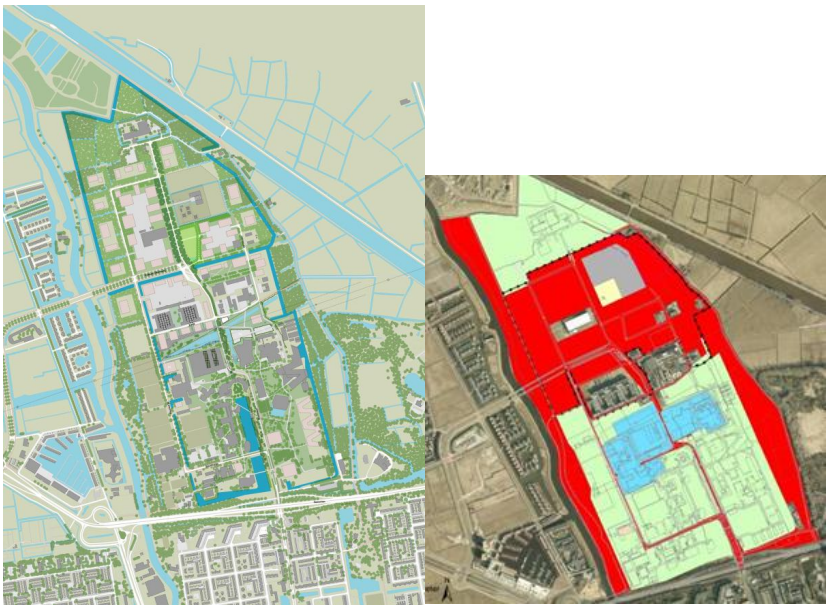
Algemene gegevens

Complexnummer	8000100
Programmacategorie	Bedrijven
Projectmanager	Martijn Doornbosch
Planeconoom	Leo Dekker
Versiedatum	29 oktober 2014

Gebiedsbegrenzing

Zernike Campus wordt aan de zuidzijde begrensd door de Grouwelerie, het fietspad op de dijk aan de westzijde, het Kernfysisch Versneller Instituut (KVI) in het noorden en in het oosten de sloot westelijk van de Paddepoelsterweg, zie onderstaande kaart van het exploitatiegebied.
Het bestemmingsplan Zernike maakt onderscheid in het bedrijventerrein van de gemeente Groningen, het onderwijsterrein van de Rijksuniversiteit Groningen (RUG) en Hanze Hogeschool Groningen (HG) en het transferium langs de noordelijke ringweg. Het transferium maakt geen deel uit van het voorliggende project Zernike Campus Groningen, maar wordt ontwikkeld in een afzonderlijk project "Zernike P+R" (complexnummer: 8001220). Ditzelfde geldt voor de verkeersaanpassing aansluitend aan de noordelijke ringweg.

Kaart exploitatiegebied en eigendom situatie Zernike Campus Groningen



Geheime bijlage herziene grondexploitatie Zernike 2014

Ruimtegebruik en (eventuele) verandering in ruimtegebruik

	Begroting 2014	
Bruto-oppervlakte	**nader te bepalen**	
Te handhaven:	nader te bepalen	
Netto-oppervlakte	**37,2**	**ha**
Uitgeefbaar:	13,9	ha
Uitgeefbaar	**13,9**	**ha**
Niet-uitgeefbaar:		
Verharding	2,6	ha
Groen	18,1	ha
Water	2,7	ha
Subtotaal Niet-uitgeefbaar	**23,3**	**ha**
Totaal Netto-oppervlakte	**37,2**	**ha**

Zernike Campus Groningen heeft, met de stuwende kracht van de RUG, de HG en de aanwezige ondernemers, de mogelijkheid uit te groeien tot een onderwijs-, kennis- en ontwikkelingscentrum van nationaal en internationaal formaat. Om dit te realiseren is er een Stuurgroep Zernike opgericht, waarin de RUG, de HG, de gemeente Groningen, de Provincie Groningen, het UMCG en de Vereniging Bedrijven Groningen West vertegenwoordigd zijn. De Stuurgroep Zernike heeft aan West 8 de opdracht gegeven voor het maken van een Ruimtelijk Kader voor de Zernike Campus Groningen. De opgave is omschreven als het maken van een masterplan waarin het zuidelijk en noordelijk deel van het gebied (zie eigendom situatie), nu zowel ruimtelijk als programmatisch gescheiden, tot een samenhangende Zernike Campus Groningen worden verenigd. Naast een goed ruimtelijk plan ligt de sleutel tot succes in verregaande samenwerking en goede marketing van de campus.

Bij de samenwerking hoort ook een financiële component. In dat kader heeft de gemeente in 2014 aan Ingenieursbureau Grontmij de opdracht gegeven voor een financiële verkenning van het Masterplan en om diverse exploitatie- en samenwerkingsmodellen te ontwikkelen.

In het kader van de herzieningen ronde van de gemeentelijke begrotingen is daarnaast door Grontmij voor het noordelijke deel (eigendom gemeente) een afzonderlijke begroting opgesteld, die hierbij wordt gepresenteerd.

Binnen het gemeentelijk deel is gerekend met een gronduitgifte van circa 13,9 hectare . Voor de verharding ten behoeve van wegen, voetpaden, e.d. staat circa 2,6 hectare en voor de water rekent de grondexploitatie met 2,7 hectare. Beide oppervlaktes betreffen overigens de oppervlakte welke wordt gerealiseerd, dan wel wordt gerevitaliseerd. Het oppervlak aan groen is in eerste instantie bijna 32 hectare, waarvan circa 19,4 hectare (aan te leggen) bos en 12,5 hectare overig groen. Hierbij is ook het uitgeef baar oppervlak tijdelijk voorzien van bomen en groen. Echter, een nader te

bepalen deel van dit groen wordt weer via de toekomstige kavelverkoop van circa 13,9 hectare uitgegeven, waardoor er circa 18,1 hectare groen resteert in de voorliggende plan.

Financiële gegevens

Prijspeil	2014
Rekenrente	3,50%
Index kosten	2,00%
Index opbrengsten	2,00% vanaf 1-1-2017
Resterende looptijd	16,5 jaren (1-7-2014 t/m 2030)

Het is een nieuwe begroting waardoor een vergelijk met 2013 niet van toepassing is.

Uitslag in geld

Gemaakte kosten op 1 juli 2014	€ 18,92 miljoen
Gerealiseerde opbrengsten op 1 juli 2014	€ 17,18 miljoen
Geïnvesteerd vermogen op 1 juli 2014	€ 1,74 miljoen
Nog te maken kosten vanaf 1 juli 2014	€ 4,75 miljoen
Nog te realiseren opbrengsten vanaf 1 juli 2014	€ 6,54 miljoen
Resultaatverwachting op 31 december 2030	€ 0,04 miljoen positief
Contante waarde per 1 januari 2015 bij eventueel verwacht tekort.	n.v.t.
Vorige resultaatverwachting laatst stand van zaken	€ - 4,45 miljoen negatief

Geheime bijlage herziene grondexploitatie Zernike 2014

Grondexploitatie 2014

Kosten		Boekwaarde per 1-7-2014		Nog te realiseren vanaf 1-7-2014		Totaal t/m 2030
Verwerving	€	5.751.000	€	-	€	5.751.000
Bodemonderzoek/sanering/sloopkosten	€	25.000	€	-	€	25.000
Bouw- en woonrijpmaken e.d., incl. V&T	€	4.910.000	€	2.741.000	€	7.651.000
Planontwikkelingskosten	€	2.262.000	€	411.000	€	2.673.000
Exploitatielasten	€	604.000	€	789.000	€	1.393.000
Bijdrage aan overige	€	3.803.000	€	-	€	3.803.000
Terug te vorderen BTW	€	822.000-	€	-	€	822.000-
Rente	€	2.389.000	€	813.000	€	3.202.000
Totale kosten	**€**	**18.922.000**	**€**	**4.754.000**	**€**	**23.676.000**

Opbrengsten		Boekwaarde per 1-7-2014		Nog te realiseren vanaf 1-7-2014		Totaal t/m 2030
Grondopbrengsten bedrijfsterreinen	€	9.588.000	€	6.536.000	€	16.124.000
Overige gronden/opstallen/etc.	€	-	€	-	€	-
Gemeentelijke bijdrage	€	5.653.000	€	-	€	5.653.000
Subsidies	€	1.943.000	€	-	€	1.943.000
Overige (externe) bijdragen	€	-	€	-	€	-
Totaal opbrengsten	**€**	**17.184.000**	**€**	**6.536.000**	**€**	**23.720.000**
Geïnvesteerd vermogen	**€**	**1.738.000-**				
Toekomstige kasstroom			**€**	**1.782.000**		
Prognose					**€**	**44.000**
				Positief op eindwaarde 31-12-2030, excl. BTW		

Bedragen afgerond op duizendtallen

Verschillenanalyse grondexploitatie 2014

Voor het project Zernike Campus Groningen is de afgelopen jaren een stand van zaken gepresenteerd met een afgesproken tekort van maximaal 4,45 miljoen euro.
Het oorspronkelijk stedenbouwkundig plan is in 2011 losgelaten en hierbij ook de exploitatie begroting. Een verschillenanalyse met de laatste begroting van 2011 is daarom niet te maken en zou daarbij geen toegevoegde waarde hebben.

Geheime bijlage herziene grondexploitatie Zernike 2014

Kredietoverzicht

Besluit	Nr.	Soort krediet	Bedrag	
RB 23 oktober 1996	5f	Eerste fase	€	3.857.000
RB 26 mei 1999	5k		€	4.538.000
RB 17 oktober 2001	9	Exploitatielasten GN-IX	€	406.000
RB 18 oktober 2006	6c	Aanvullend krediet	€	14.940.000
RB 27 september 2007	6g	Aanvullend krediet	€	3.256.000
RB 25 mei 2011	8e	Afroming ten behoeve van deelkrediet	€	8.747.000-
RB 30 januari 2013	8b.3	Geen wijziging krediet	€	-
RB 18 december 2013	6i	Verlaging krediet	€	-
Totaal verstrekt krediet			**€**	**18.250.000**
Gemaakte en geraamde, nog te maken kosten tot en met 2016, inclusief aangegane verplichtingen			**€**	**20.140.000**
Benodigd aanvullend krediet tot en met 2016			**€**	**1.890.000**

Programmatische gegevens

Bedrijven - begrote uitgifte in hectares (= x 10.000 m2)		
	nieuw aantal	
2014	0,00	ha
2015	0,45	ha
2016	0,45	ha
2017	0,45	ha
2018 - 2025	3,60	ha
> 2025	2,25	ha
Totaal aantal hectares	**7,21**	**ha**

Toelichting op (eventueel) verschil
Het is een nieuwe begroting waardoor een vergelijk met 2013 niet van toepassing is.

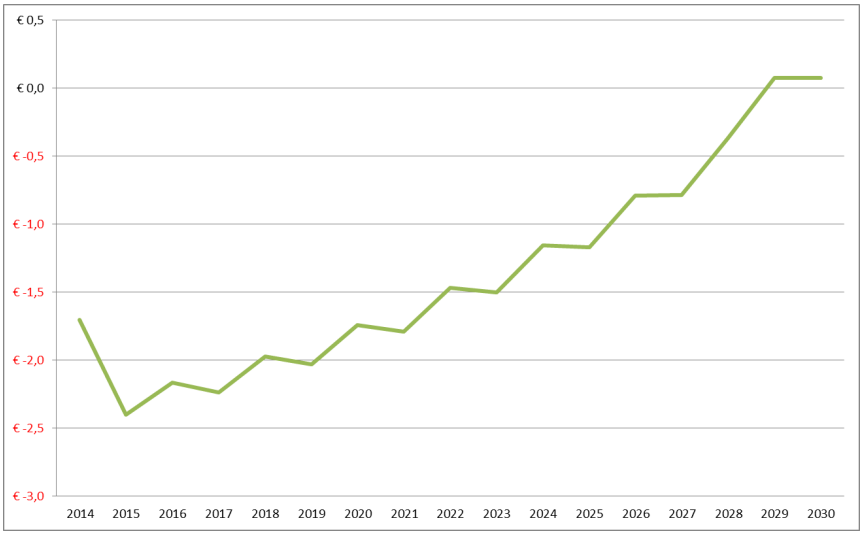
Belangrijkste kansen en risico's

1) *Het niet halen van het verwachte uitgiftetempo van 0,45 hectare per jaar, ingaande per 2015.*
   In dat geval lopen hierdoor de rentekosten en planontwikkelingskosten op.
   Ten aanzien van de rentekosten geldt voor het vervolg het volgende (continue) aandachtspunt: In de praktijk zal het daadwerkelijk gerealiseerde uitgiftetempo een grote financiële stempel gaan drukken op het huidige begrote rentesaldo.
   Blijft de vooraf begrote jaarlijkse gronduitgifte van 0,45 hectare in de praktijk sterk achter, dan loopt het huidige begrote (negatieve) rentesaldo in negatieve zin ook sterker op.

Andersom (*lees: kans*) geldt hetzelfde principe: wordt de jaarlijks gemiddelde gronduitgifte van 0,45 hectare vanaf 2015 in de praktijk juist ruimschoots overtroffen, dan loopt het negatieve rentesaldo in positieve zin juist sterker terug;

2) *Het niet halen van het gemiddeld verwachte opbrengstenniveau per m2 uit te geven grond.* Op het moment dat de grondprijzen dusdanig onder druk staan dat ze naar beneden worden bijgesteld, dan betekent dit voor de grondexploitatie een mogelijke verdere aanpassing van de vooraf begrote grondopbrengsten.

Grafiek verloop saldo kosten versus opbrengsten



Bedragen x € 1 miljoen

Het (begrote) verloop van het kosten/opbrengstensaldo in de bovenstaande figuur laat zien dat op het moment dat de begrote uitgiftefasering werkelijk(structureel) uitkomt op zo'n 0,45 hectare per jaar(– ingaande per 2015 en tegen de gemiddelde, begrote grondopbrengsten per m2 –) dan vindt in 2029 de omslag plaats: de grondexploitatie genereert vanaf dat moment per saldo meer opbrengsten dan kosten.

Geheime bijlage herziene grondexploitatie Zernike 2014

Berekening bijdrage weerstandsvermogen

BEREKENING BIJDRAGE WEERSTANDSVERMOGEN METHODE 2014 Zernike Herziening					
Omschrijving risico's (bedragen x € 1.000)	**Looptijd**	**Rente %**	**Kans**	**Bedrag**	**Risicobedrag**
Boekwaarde					
Grondexploitaties	7 jr	4%	28%	1.738.000	487.000
Planontwikkelingen			0		0
Vertragingsrisico's	**Looptijd**	**Verschil**	**Kans**	**Bedrag**	**Risicobedrag**
(K-O) x %kostenstijging- %opbrengstenstijgin	3,5	1,0%	3,50%	69.000	2.415
Prijs- en uitvoeringsriscio	**Risico**	**Beheers baarheid**	**Kans**	**Budget**	**Risicobedrag**
- Bouw- en woonrijp maken	gering	groot	2,50%	8.480.000	212.000
- Sloop en sanering	gering	groot	2,50%	0	0
- Afwijking parameter (3-2)			1,00%	9.419.000	94.000
Totaal algemene risico's					**795.415**
Projectspecifieke risico's	**Risico**	**Beheers baarheid**	**Kans**	**Budget**	**Risicobedrag**
- Complexe subsidies	nvt	nvt	0%	0	0
- Overige projectspecifieke risico's	beperkt	gering	10%	9.350.000	935.000
Totaal projectgebonden risico's					**935.000**
Totaal					1.730.415
Risicobedrag inclusief concernafslag 10%					1.557.374

Raadsvoorstel

Gemeente Groningen

Onderwerp	**Integrale grondexploitatie Oosterhamrikzone 2014**		
Registratienr.	4649030	Steller/telnr.	Gerrit Lieffering/ 8728 Bijlagen 1

Classificatie	Openbaar	
	☐ Vertrouwelijk (bij gebruik van persoonsgegevens)	
Portefeuillehouder	R. van der Schaaf	Raadscommissie

Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit:

I. de integrale herziene grondexploitatie Oosterhamrikzone 2014 vast te stellen en de totale kosten te bepalen op € 50.656.000,--;

II. de kosten te dekken uit:

a.	incidenteel nieuw beleid woningbouw 2006	€	1.232.000,--
b.	structureel nieuw beleid woningbouw 2006-2010	€	1.953.000,--
c.	structureel nieuw beleid woningbouw 2007	€	1352.000,--
d.	ISV wijkvernieuwing 2010 en IPSV wijkvernieuwing	€	927.000,--
e.	ISV-III 2011	€	102.000,--
f.	ISV-III Kwaliteit differentiatie woningbouw 2011	€	250.000,--
g.	ISV-III Kwaliteit differentiatie woningbouw 2012	€	250.000,--
h.	ISV 2014 Gebiedsontwikkeling Oosterhamrikzone	€	250.000,--
i.	verrekening verliesvoorziening grondexploitaties jaarrekening 2011	€	4.424.000,--
j.	reserve Grondzaken	€	7.170.000,--
k.	bijdragen derden	€	4.116.000,--
l.	subsidie "Mooi Nederland"	€	150.000,--
m.	opbrengsten uit de verkoop van gronden voor woningen en bedrijven	€	28.480.000,--

III. Voor het project Oosterhamrikzone voor de jaren 2015 en 2016 een vervolgkrediet van € 1.785.000,-- beschikbaar te stellen. Het totaal beschikbaar gestelde uitvoeringskrediet komt daarmee uit op € 42.355.000,-- van de totaal begrote kosten van € 50.656.000,--;

IV. de gemeentebegroting 2014 dienovereenkomstig te wijzigen;

V. geheimhouding te bekrachtigen ten aanzien van bijlage 1, op grond van artikel 10, lid 2, sub b van de Wet Openbaarheid van Bestuur juncto artikel 25, lid 3 Gemeentewet.

Samenvatting

Op 18 december 2013 heeft de raad de geactualiseerde integrale grondexploitatie Oosterhamrikzone 2013 vastgesteld. Wij vragen de raad de herziene integrale exploitatiebegroting Oosterhamrikzone 2014 vast te stellen en een aanvullend krediet voor de jaarschijven 2015 en 2016 beschikbaar te stellen. Per 1-1-2015 wordt een budgettair neutraal exploitatieresultaat geraamd.

B&W-besluit d.d.: 11 november 2014

Vervolg voorgesteld raadsbesluit

Aanleiding en doel

Met het opstellen van de Routekaart Oosterhamrikzone in 2013 en het opnieuw vastleggen van de afspraken met Nijestee rond de Samenwerkingsovereenkomst Oosterhamriktracé is in 2013 een nieuwe financiële basis gelegd onder de realisatie van de Oosterhamrikzone. In dit raadsvoorstel, met bijbehorende bijlagen, wordt de integrale grondexploitatie Oosterhamrikzone 2014 toegelicht.

Het doel van dit raadsvoorstel is een besluit over de herziene integrale grondexploitatiebegroting, inclusief het beschikbaar stellen van een aanvullend uitvoeringskrediet.

Kader

De grondexploitaties van de sleutelprojecten worden elk jaar herzien. Naast de gebruikelijke vormtechnische wijzigingen, zoals het verwerken van gerealiseerde kosten en opbrengsten en het doorvoeren van kosten- en opbrengstenstijgingen is deze herziene integrale grondexploitatie Oosterhamrikzone 2014 een actualisatie van het financieel kader, opgesteld bij de Routekaart Oosterhamrikzone 2013.

Argumenten en afwegingen

In 2013 hebben we met de Routekaart Oosterhamrikzone dynamische ontwikkelroutes inzichtelijk gemaakt voor de toekomst van het gebied. Hierbij hanteren we de Routekaart als een dynamisch document dat op gezette tijden wordt herijkt en uitgewerkt, mede op basis van de voortgang van de ontwikkelingen en veranderende omstandigheden. Een aspect dat van belang is geweest bij het opstellen van de Routekaart betreft de financiële kaders zoals verankerd in de integrale grondexploitatie Oosterhamrikzone. Daar waar wij bij de herziening in 2012 een technische herziening hebben uitgevoerd, waarbij naast de gebruikelijke herziening van de begroting ook wijzigingen zijn aangebracht in de programmering en uitgiftetempo, hebben wij in 2013 een herziening opgesteld in de geest van de Routekaart. Dit heeft geresulteerd dat kostenbesparingen zijn doorgevoerd waar dat kan. Ook zijn geprognosticeerde opbrengsten daar waar nodig zijn verlaagd, terwijl gelijktijdig investeringen zijn toegevoegd om de Routekaart op essentiële punten te kunnen blijven uitvoeren. Wij gaan nu in op de belangrijkste wijzigingen in 2014.

Algemeen
De herziene integrale grondexploitatiebegroting Oosterhamrikzone 2014 geeft inzicht in het geheel van keuzes en aannames ten aanzien van de gemaakte en nog te maken kosten en alle gerealiseerde en nog te realiseren opbrengsten in het ruimtelijke plangebied.
De integrale begroting is opgebouwd uit de volgende hoofdprojecten:

1. Routekaart;
2. A- en B-locatie;
3. C-locatie;
4. Oosterhamrikkade Zuidzijde (vh deelgebied D);
5. Stadswerf (vh deelgebied E1);
6. Paradijsvogelstraat (vh deelgebied E2);
7. Struisvogelstraat (vh deelgebied F);
8. Alfa Laval (vh deelgebied G);
9. Antillenstraat (vh Korrezoom);
10. Wielewaalplein;
11. Van Starkenborgh Oostzijde (vh v. Simmerenlocatie);
12. Bornholmstraat;
13. Tijdelijk Beheer;
14. Ontsluiting UMCG-ORW.

Elk hoofdproject resulteert in een exploitatieresultaat. In de integrale exploitatiebegroting Oosterhamrikzone leiden de exploitatieresultaten per hoofdproject gezamenlijk tot het totale exploitatieresultaat van de Oosterhamrikzone.

In de herziening van de integrale grondexploitatiebegroting Oosterhamrikzone 2014 is uitgegaan van de boekwaarde en de aangegane verplichtingen per 1 juli 2014. De exploitatieduur van deze herziene begroting bedraagt 14½ jaar, gerekend vanaf 1 juli 2014. De kosten, bijdragen en opbrengsten uit grondverkoop zijn geraamd in de jaren 2014 tot en met 2028.
De kosten in de begroting zijn herzien en geïndexeerd met de kostenstijgingsparameter van 2%. Voor enkele kostenposten zijn nieuwe ramingen uitgewerkt.
Conform het parameterbeleid worden de grondopbrengsten vanaf het 3e jaar, voor het eerst in 2017, jaarlijks geïndexeerd met 2% opbrengststijging.
De geprognosticeerde opbrengsten en bijdragen zijn bijgewerkt met de nu voorliggende plannen en afspraken zoals verwerkt in de Routekaart.

Wijzigingen t.o.v. de integrale grondexploitatie Oosterhamrikzone 2013
Op 15 juli 2014 hebben wij besloten de omvang van de kosten voor de planstudie vervanging Gerrit Krolbrug vast te stellen op € 250.000,-- en deze kosten ten laste te brengen van het begrote budget ISV gebiedsontwikkeling Oosterhamrikzone 2014.
De kosten voor de planstudie worden geadministreerd binnen het deelcomplex Ontsluiting UMCG-Oostelijke Ringweg (ORW).
Wij stellen u voor uit het budget ISV gebiedsontwikkeling Oosterhamrikzone 2014 € 250.000,-- als gemeentelijke bijdrage op te nemen in de integrale exploitatiebegroting Oosterhamrikzone 2014. Op voorhand is daartoe aan de integrale exploitatiebegroting 2014 een nieuw deelcomplex toegevoegd. Het betreft het deelcomplex Ontsluiting UMCG-ORW.

De wijzigingen in de integrale grondexploitatie in zijn onder te verdelen in kostenbesparingen, opbrengstverlagingen en de toevoeging en herschikking van noodzakelijke investeringen. De wijzigingen leiden over het totaal genomen tot een budgettair neutraal resultaat van de grondexploitatie.

Ten opzichte van de integrale exploitatiebegroting OHZ 2013 zijn enkele parameters gewijzigd. De kostenstijgingsindex is met 1% verlaagd van 3% naar 2%. De opbrengstenstijgingsindex is gehandhaafd op 2% waarbij deze wordt toegepast op de te realiseren grondopbrengsten met ingang van 2017.

Door de gewijzigde marktomstandigheden, heronderhandelingen en het wijzigen van het programma (verlagen VON-prijsniveau) is in de grondexploitatie rekening gehouden met een verlaagde grondopbrengst voor de deelprojecten A-locatie aan Oosterhamrikkade nz door verlaging van de vrij op naam prijs.

De minimale grondprijs voor uitgeefbaar bedrijventerrein op de locatie Bornholmstraat is met 20% verlaagd. Hiermee ligt deze grondprijs meer in lijn met het grondprijzenbeleid 2014-2018. De minimale grondprijs voor uitgeefbaar bedrijventerrein op de locatie van Starkenborgh is ten opzichte van 2013 met 20% verhoogd.

In de begroting van 2013 is voor de B-locatie uitgegaan van grondopbrengsten gebaseerd op de bouw van 20 grondgebonden woningen. De bouwplanuitwerking in 2014 heeft geresulteerd in een bouwplan met 10 grondgebonden woningen (stadsvilla's) en 40 appartementen, waarvan de eerste fase, bestaande uit 6 stadsvilla's en 16 appartementen, in augustus 2014 in de verkoop is gegaan. De belangstelling uit de markt is boven verwachting groot.

Op de C-locatie, aan de Antillenstraat, is in verband met een ernstige bodemverontreiniging een beschikking 'ernst en spoed' aangevraagd om ondergrondse tanks te reinigen en/of te verwijderen op grond van het Besluit Algemene Regels voor Inrichtingen (BARIM). Nog lopende huurovereenkomsten van garageboxen nabij de voormalige tankinrichting/benzinepomp worden per 1 maart 2015 beëindigd waarna sloop van de asbesthoudende opstallen in combinatie met de sanering plaatsvindt. We streven ernaar de locatie per 1 mei 2015 gesaneerd te kunnen opleveren.

In januari 2014 is de noodzaak gebleken om een drijflaag van de schrootpers op het terrein Ulgersmaweg 28 (voorheen Simmeren) te saneren. Dit valt in het complex "locatie Van Starkenborgh". De sanering is noodzakelijk omdat er sprake is van een verspreiding (onbeheersbare situatie) van de oliedrijflaag op het terrein.
Uit de risicobeoordeling blijkt dat op basis van verspreiding de sanering van deze ernstige verontreiniging spoedeisend is volgens de "circulaire bodemsanering 2006".

De sanering is momenteel in voorbereiding. Na aanbesteding wordt de sanering, naar verwachting eind 2014, in uitvoering genomen.
In de begroting van 2013 is rekening gehouden met sanering van de gehele locatie in 2020, 1 jaar voorafgaand aan de eerste begrote gronduitgifte in 2021. Gezien het spoedeisende karakter van de sanering van de drijflaag zijn de kosten van deze deelsanering nu geraamd in 2014 en 2015. De kosten worden geraamd op € 215.000,--.

In de exploitatiebegrotingen Oosterhamrikzone is vanaf 2011 rekening gehouden met een jaarlijks positief saldo uit verhuur van gemeentelijk vastgoed van € 50.000,-- per jaar over een reeks van 10 jaren. De opbrengst van € 500.000 maakte in de begrotingen van 2011 tot en met 2013 deel uit van de dekking van het exploitatietekort in de integrale exploitatiebegroting van de Oosterhamrikzone.
Eind 2013 bleek het resultaat uit verhuur en ingebruikgeving van gemeentelijk vastgoed binnen het exploitatiegebied van de Oosterhamrikzone over het jaar 2013 een tekort van € 106.000 te bedragen.
De oorzaken van de omslag in het resultaat van de exploitatie van het bestaand gemeentelijk vastgoed binnen de Oosterhamrikzone zijn divers.
Van al het gemeentelijk vastgoed binnen het exploitatiegebied van de Oosterhamrikzone wordt voorzien dat het gedurende de exploitatieperiode gesloopt wordt.
Het tijdstip van sloop wordt normaliter bepaald op basis van de planning van nieuwbouwprojecten. Bij vertraging in de projectplanning, waarvan binnen de Oosterhamrikzone als gevolg van de economische crisis duidelijk sprake is, moeten te slopen opstallen langer dan oorspronkelijk was voorzien in stand worden gehouden. Dit brengt onvoorziene onderhoudslasten met zich mee, zoals bijvoorbeeld reparaties aan daken, aanpassingen aan elektrakasten en bedrading etc.
Deze onderhoudslasten zijn veelal niet door te berekenen aan huurders of gebruikers, tenzij huurcontractsbepalingen daarin voorzien. De afweging tot vervroegde sloop over te gaan wanneer zich onderhoudswerken van enige omvang voordoen kan niet los worden gezien van het ongewenste karakter van braakliggende terreinen en de risico's van verdere verpaupering binnen een ontwikkelingszone.

Rekening houdend met een kostendekkend karakter van opbrengsten uit verhuur en servicekosten wordt in de exploitatiebegroting 2014 voor de komende jaren uitgegaan van een budgettair neutrale exploitatie. In deze herziene begroting is daarom geen rekening meer gehouden met dekking uit een positief resultaat van verhuur en ingebruikgeving van gemeentelijk vastgoed binnen het exploitatiegebied. Dit betekent een verlies aan dekkingsmiddelen van € 450.000,--.

De vrij op naam prijzen en grondopbrengsten op de deellocatie A zijn met 5% verlaagd, binnen de kaders van het grondprijzenbeleid.

Resumé
Samengevat zijn de totale kosten geraamd op € 50.656.000,--. Van de geraamde totale kosten is per 1 juli 2014 € 35.679.000,-- uitgegeven. De totale grondopbrengsten worden geraamd op € 28.480.000,--. Van de totaal geraamde grondopbrengsten is per 1 juli 2014 € 5.823.000,-- gerealiseerd. De totale bijdragen zijn geraamd op € 22.176.000,-- op eindwaarde, waarvan per 1 juli 2014 € 19.830.000,-- is gerealiseerd.
Kosten, bijdragen en opbrengsten resulteren in een sluitende exploitatiebegroting.

Maatschappelijk draagvlak en participatie

De Routekaart Oosterhamrikzone is een basisuitwerking voor de zone. Het geeft de kaders weer voor de vervolgstappen in de zone. Met de voorliggende herziene grondexploitatie, inclusief de toevoeging van investeringen voor de korte termijn, kunnen wij de noodzakelijke investeringen in de zone doen waar dit gebied om vraagt. Daarbij is het ook een financieel kader voor het vervolg van onze werkzaamheden en de participatie met en door de omgeving.

Financiële consequenties

Voor een overzicht van kosten, opbrengsten en bijdragen wordt verwezen naar bijlage 1: herziening/actualisatie grondexploitatie 2014 Oosterhamrikzone met onderliggende begrotingen per deelcomplex.

Voor de uitvoering van de visie Oosterhamriktracé en vervolgens van de Routekaart zijn verschillende kredieten verstrekt. In de volgende tabel is dit chronologisch in beeld gebracht.

Besluit	Nr.	Soort krediet	Bedrag	
27 februari 2002	196	Verwerving Oosterhamriktracé	€	1.707.000
29 januari 2003	199	Verwerving Oosterhamriktracé	€	1.127.000
17 december 2003	175	Verwerving Oosterhamriktracé	€	175.000
17 december 2003	153	Visie Oosterhamriktracé, uitvoeringskrediet	€	14.700.000
31 mei 2006	34	Antillenstraat, uitvoeringskrediet	€	5.461.000
28 juni 2006	6g	Verwerving Oosterhamriktracé	€	1.236.000
27 juni 2007	12	Oosterhamriktracé, uitvoeringskrediet	€	5.430.000
28 mei 2008	6g	Plankostenkrediet Waterrand, A en B	€	179.000
26 augustus 2008	6h	Verwerving Oosterhamriktracé	€	399.000
28 oktober 2009	6l	Antillenstraat, uitvoeringskrediet	€	46.000
29 september 2010	6c	Plankostenkrediet A en B	€	231.000
15 december 2010	6e	Uitvoeringskrediet, OHT	€	9.275.000
30 maart 2011	7c	Plankostenkrediet	€	103.000
25 januari 2012	6g	Herziening grex Oosterhamriktrace 2011	€	-519.000
30 januari 2013	8b-12	Herziening grex Oosterhamrikzone 2012	€	-837.000
18 december 2013	6i	Herziening grex Oosterhamrikzone 2013	€	1.857.000
Totaal verstrekt krediet			€	40.570.000

Op 18 december 2013 heeft u € 40.570.000,-- krediet verstrekt. De gemaakte kosten per 1 juli 2014 bedragen € 35.690.000,--. De uitgegeven bedragen vallen binnen het afgegeven krediet. De verwachting is dat voor de komende twee jaarschijven 2015-2016 (inclusief het 2e halfjaar van 2014) een bedrag van € 42.355.000,-- nodig is. Voor de verdere planontwikkeling en uitvoering tot en met 2016 is het daarom gewenst de beschikking te hebben over een aanvullend uitvoeringskrediet van € 1.785.000,--. De totale kosten worden in deze herziene exploitatiebegroting 2014 geraamd op € 50.656.000,--.

Het benodigde weerstandsvermogen voor de Oosterhamrikzone is verhoogd ten opzichte van 2013. De nog te realiseren grondopbrengsten, de uitvoering van de SOK met Nijestee en het resultaat van de exploitatie van gemeentelijk vastgoed binnen het exploitatiegebied liggen ten grondslag aan deze verhoging. De risico's ten aanzien van sloop- en saneringskosten zijn als gevolg van de uitvoerige inventarisatie en marktconsultatie lager ingeschat.

Begrotingswijziging voor investeringskrediet Grondexploitatie Oosterhamrikzone	
Betrokken dienst(en)	RO/EZ
Soort wijziging	uittrekken investeringskrediet
Tijdsplanning krediet	2015 t/m 2016

Financiele begrotingswijziging	Uitgaven	Inkomsten	Saldo
8.2 Nieuwbouw	1.785	1.785	0
Totalen begrotingswijziging	**1.785**	**1.785**	**0**

Overige consequenties

n.v.t.

Vervolg

In 2015 willen wij de Routekaart, binnen de kaders van de integrale grondexploitatie Oosterhamrikzone 2014, verder uitwerken.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

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

de secretaris,
drs. P.J.L.M. (Peter) Teesink

Geheime bijlage herziene integrale grondexploitatie Oosterhamrikzone 2014

Herziening / actualisatie grondexploitatie 2014
Oosterhamrikzone

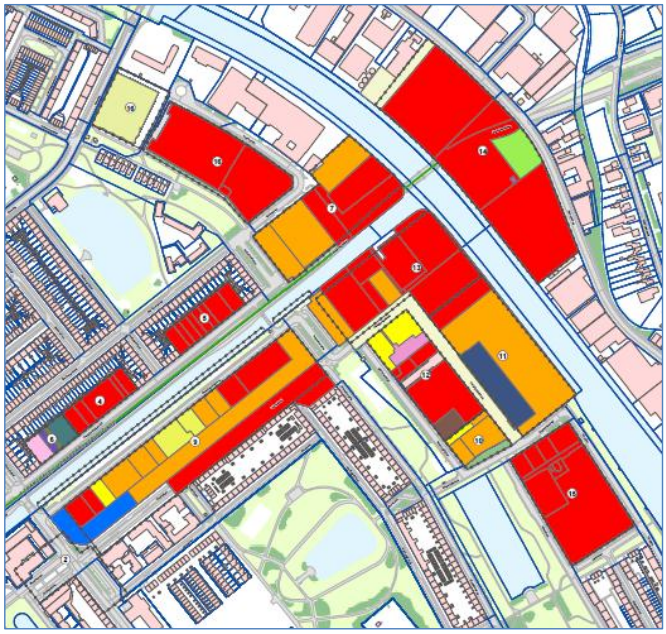
Algemene gegevens

Complexnummer	8000230 e.v.
Programmacategorie	Wonen en bedrijven
Projectleider	Gerrit Lieffering
Planeconoom	Johan Vissinga
Versiedatum	26-sept-2014

Gebiedsbegrenzing

Het exploitatiegebied is gelegen aan weerszijden van het Oosterhamrikkanaal tussen de Zaagmuldersbrug en het Van Starkenborghkanaal, aan de oostoever van het Van Starkenborghkanaal (vml. Simmerenlocatie c.a.) en binnen een zone aan de westzijde van het Van Starkenborghkanaal tussen de Korreweg en de Asterstraat. Het exploitatiegebied kent meerdere deelgebieden. De actieve gemeentelijke grondexploitatie beperkt zich tot de gemeentelijke grondeigendommen binnen het exploitatiegebied, rood gekleurd op de volgende overzichtskaart.
De oranje gekleurde gebieden zijn in eigendom van Nijestee en worden door Nijestee ontwikkeld. Op grond van de Samenwerkingsovereenkomst koopt Nijestee de gronden 'Stadswerf en Paradijvogelstraat', op de kaart aangeduid met nr. 13, van de gemeente en ontwikkelt deze.

Kaartje exploitatiegebied



Oosterhamrikzone

Geheime bijlage herziene integrale grondexploitatie Oosterhamrikzone 2014

Ruimtegebruik

Bruto oppervlakte					**189.172 m2**
	Ontwikkeling plangebied door derden:				
	Stadswerf (vh E1) en				
	Paradijsvogelstraat (vh E2)	Nijestee		41.750 m2	
	Antillenstraat	Lefier/Ter Steege		32.407 m2	
	Subtotaal ontwikkeling door derden				**74.157 m2**
	Te handhaven				
	gronden/water			12.448 m2	
	Subtotaal te handhaven				**12.448 m2**
Netto oppervlakte					**102.567 m2**
	Uitgeefbaar (door gemeente)				
	woningbouw		42%	42.628 m2	
	bedrijventerrein		42%	43.113 m2	
	Subtotaal uitgeefbaar				**85.741 m2**
	Niet uitgeefbaar				
	verharding		13%	12.868 m2	
	groen en water		4%	3.958 m2	
	Subtotaal niet uitgeefbaar				**16.826 m2**
	Totaal netto oppervlakte				**102.567 m2**

Financiële gegevens

	herziening 2014	**vorige herziening 2013**
Prijspeil	2014	2013
Rente	3,5%	3,85%
Index kosten	2,0%	3,0%
Index opbrengsten	2,0% vanaf 2017	2,0%
Resterende looptijd	14,5 jaren (1 juli 2014 t/m 2028)	15,5 jaren (1 juli 2013 t/m 2028)

Uitslag in geld

Gemaakte kosten op 1 juli 2014	€ 35,68 miljoen
Gerealiseerde opbrengsten op 1 juli 2014	€ 25,65 miljoen
Nog te maken kosten vanaf 1 juli 2014	€ 14,98 miljoen
Nog te realiseren opbrengsten vanaf 1 juli 2014	€ 25 miljoen
Resultaatverwachting op 31 december 2028	budgettair neutraal
Contante waarde per 1 januari 2015 bij eventueel verwacht tekort.	niet van toepassing
Vorige resultaatverwachting laatst vastgestelde begroting op 31 december 2013	budgettair neutraal

Geheime bijlage herziene integrale grondexploitatie Oosterhamrikzone 2014

Grondexploitatie 2014

Kosten		Boekwaarde per 1-7-2014		Nog te realiseren vanaf 1-7-2014		Totaal t/m 2028
Verwerving	€	28.509.900	€	716.000	€	29.225.900
Bodemonderzoek/-sanering	€	57.300	€	3.061.300	€	3.118.600
Sloopwerken	€	343.900	€	1.436.000	€	1.779.900
Civiel- en cultuurtechnische werken	€	788.700	€	2.359.300	€	3.148.000
Woonrijp maken	€	0	€	1.729.300	€	1.729.300
Groenvoorzieningen	€	0	€	308.200	€	308.200
Kunstwerken	€	0	€	0	€	0
Planontwikkelingskosten	€	3.835.200	€	2.303.600	€	6.138.800
Voorbereiding en toezicht	€	78.200	€	1.209.700	€	1.287.900
Exploitatie Noord-oost	€	183.700	€	-105.200	€	78.500
Bijdrage aan overige	€	25.000	€	495.900	€	520.900
Rentesaldo	€	1.857.200	€	1.462.800	€	3.320.000
Totale kosten	**€**	**35.679.100**	**€**	**14.976.900**	**€**	**50.656.000**

Opbrengsten		Boekwaarde per 1-7-2014		Nog te realiseren vanaf 1-7-2014		Totaal t/m 2028
Gemeentelijke bijdragen	€	17.660.000	€	250.000	€	17.910.000
Bijdrage derden en subsidies	€	460.000	€	0	€	460.000
Bijdrage derden (Nijestee)	€	1.710.000	€	2.096.000	€	3.806.000
Kaveluitgifte woningbouw	€	5.542.000	€	18.579.000	€	24.121.000
Kaveluitgifte bedrijventerrein	€	281.000	€	4.077.000	€	4.358.000
correctie i.v.m. afrondingen	€		€	1.000	€	1.000
Totale opbrengsten	**€**	**25.653.000**	**€**	**25.003.000**	**€**	**50.656.000**

Exploitatieresultaat	**€**	0
		Budgettair neutraal op eindwaarde 31-12-2028

Geïnvesteerd vermogen **€ 10.026.100**

Toekomstige kasstroom **€ - 10.026.100** inclusief rentekosten over geïnvesteerd vermogen

Prognose **budgettair neutraal**

Geheime bijlage herziene integrale grondexploitatie Oosterhamrikzone 2014

Verschillenanalyse grondexploitatie 2014 versus grondexploitatie 2013

Kosten		Begroting 2014		Begroting 2013		Verschil
Verwerving	€	29.226.000	€	29.074.000	€	152.000
Bodemonderzoek/-sanering	€	3.119.000	€	3.404.000	€	-285.000
Sloopwerken	€	1.780.000	€	1.668.000	€	112.000
Civiel- en cultuurtechnische werken	€	3.148.000	€	3.493.000	€	-345.000
Woonrijp maken	€	1.729.000	€	1.840.000	€	-111.000
Groenvoorzieningen	€	308.000	€	341.000	€	-33.000
Kunstwerken	€	0	€	0	€	0
Planontwikkelingskosten	€	6.139.000	€	5.871.000	€	268.000
Voorbereiding en toezicht	€	1.288.000	€	1.513.000	€	-225.000
Exploitatie Noord-oost	€	79.000	€	-77.000	€	156.000
Bijdrage aan overige	€	521.000	€	541.000	€	-20.000
Rentesaldo	€	3.320.000	€	2.979.000	€	341.000
correctie i.v.m. afrondingen	€	-1.000	€		€	-1.000
Totale kosten	**€**	**50.656.000**	**€**	**50.647.000**	**€**	**9.000**

Opbrengsten		Begroting 2014		Begroting 2013		Verschil
Gemeentelijke bijdragen	€	17.910.000	€	17.110.000	€	800.000
Bijdrage derden en subsidies	€	460.000	€	1.460.000	€	-1.000.000
Bijdrage derden (Nijestee)	€	3.806.000	€	3.513.000	€	293.000
Kaveluitgifte woningbouw	€	24.121.000	€	24.031.000	€	90.000
Kaveluitgifte bedrijventerrein	€	4.358.000	€	4.533.000	€	-175.000
correctie i.v.m. afrondingen	€	1.000	€		€	-1.000
Totale opbrengsten	**€**	**50.656.000**	**€**	**50.647.000**	**€**	**7.000**
Exploitatieresultaat	**€**	0	**€**	0	**€**	2.000
		Sluitend 1-7-2014		**Sluitend 31-12-2028**		

Toelichting op de kosten / relevante wijzigingen

De verlaging van de kostenstijgingsparameter van 3% naar 2% heeft in eerste instantie voor alle nog te maken kosten tot gevolg dat deze ten opzichte van 2013 lager zijn geworden. Ondanks de lagere kosten op sommige kostensoorten is op grond van voortschrijdend inzicht ook sprake van opwaartse bijstelling van geraamde kosten.

Onder verwerving zijn extra kosten geraamd in verband met een mogelijk hogere schadeloosstelling wegens huurbeëindiging op de Alfa Laval locatie.

De lagere kosten van bodemsanering en de hogere kosten van sloopwerken houden verband met elkaar. Sloop en sanering worden veelal in combinatie uitgevoerd waarbij de scheidslijn tussen beide werksoorten in de praktijk niet zo scherp is.
De hogere kosten van planontwikkeling zijn het gevolg van het binnen de exploitatiebegroting opnemen van een nieuw deelcomplex, vooralsnog een plankostencomplex, voor de studie naar de vervanging van de Gerrit Krolbrug en de ontsluitingsroute tussen de oostelijke ringweg en het UMCG die mogelijk binnen de Oosterhamrikzone wordt geprojecteerd. De kosten van planontwikkeling, geraamd op € 250.000, zijn toegevoegd aan de planontwikkelingskosten.

Ook de dekking, een bijdrage uit ISV 2014 gebiedsontwikkeling Oosterhamrikzone van € 250.000, is in de geactualiseerde begroting 2014 opgenomen.

De kosten van beheer van het bestaand gemeentelijk vastgoed binnen het exploitatiegebied zijn € 156.000 hoger geraamd dan in 2013. Er zijn panden binnen de zone waarbij het, vanwege omvang en onderhoudstoestand, niet redelijk en haalbaar wordt geacht om alle werkelijke energie- en onderhoudskosten door te berekenen. Leegstand en kraak zouden het gevolg kunnen zijn wanneer gebruikers niet in staat zijn tegen de werkelijke verbruikslasten de panden een bewoond karakter te geven.

Het rentesaldo is met € 341.000 toegenomen. Deze toename is in hoofdzaak het gevolg van de met Nijestee overeengekomen rentevergoeding over koopsommen van gemeentegronden die, op grond van de Samenwerkingsovereenkomst, door Nijestee van de gemeente worden gekocht.

Toelichting op de opbrengsten / relevante wijzigingen

De totale bijdragen en grondopbrengsten zijn ten opzichte van 2013 vrijwel gelijk gebleven ondanks toevoeging aan de dekking van € 250.000 ISV-gelden.
Dit betekent dat de grondopbrengsten ten opzichte van 2013 met hetzelfde bedrag zijn verlaagd. Rekening houdend met het grondprijzenbeleid 2014-2018 zijn de m2-prijzen van uit te geven bedrijventerreinen op de deellocatie Van Starkenborgh verhoogd van € 80 naar € 95 per m2 en op de deellocatie Bornholmstraat verlaagd van € 121 naar € 95 per m2.

Geheime bijlage herziene integrale grondexploitatie Oosterhamrikzone 2014

Kredietoverzicht

Besluit	Nr.	Soort krediet	Bedrag	
27 februari 2002	196	Verwerving Oosterhamriktracé	€	1.707.000
29 januari 2003	199	Verwerving Oosterhamriktracé	€	1.127.000
17 december 2003	175	Verwerving Oosterhamriktracé	€	175.000
17 december 2003	153	Visie Oosterhamriktracé, uitvoeringskrediet	€	14.700.000
31 mei 2006	34	Antillenstraat, uitvoeringskrediet	€	5.461.000
28 juni 2006	6g	Verwerving Oosterhamriktracé	€	1.236.000
27 juni 2007	12	Oosterhamriktracé, uitvoeringskrediet	€	5.430.000
28 mei 2008	6g	Plankostenkrediet Waterrand, A en B	€	179.000
26 augustus 2008	6h	Verwerving Oosterhamriktracé	€	399.000
28 oktober 2009	6l	Antillenstraat, uitvoeringskrediet	€	46.000
29 september 2010	6c	Plankostenkrediet A en B	€	231.000
15 december 2010	6e	Uitvoeringskrediet, OHT	€	9.275.000
30 maart 2011	7c	Plankostenkrediet	€	103.000
25 januari 2012	6g	Herziening grex Oosterhamriktrace 2011	€	-519.000
30 januari 2013	8b-12	Herziening grex Oosterhamrikzone 2012	€	-837.000
18 december 2013	6i	Herziening grex Oosterhamrikzone 2013	€	1.857.000
Totaal verstrekt krediet			€	**40.570.000**
Gemaakte en geraamde, nog te maken kosten tot en met 2016 inclusief aangegane verplichtingen			**€**	**42.355.000**
Benodigd aanvullend krediet tot en met 2016			**€**	**1.785.000**

Programmatische gegevens

Bij programmacategorie Wonen:

Woningen - begrote uitgifte in aantallen	nieuw aantal	oud aantal
2014	-	-
2015	50	42
2016	58	32
2017	45	20
2018	45	20
2019 en verder	244	175
Totaal aantal woningen	**442**	**289**

Toelichting op verschil

In de grex 2013 zijn de te realiseren woningen binnen deelcomplex Antillenstraat niet mee berekend, omdat toen nog onduidelijk was wanneer de ontwikkeling op die locatie zou leiden tot concrete bouwplanontwikkeling en in welke fasering er gebouwd zou worden.
In deze herziene begroting 2014 zijn voor de Antillenstraat 103 grondgebonden woningen en 21 appartementen meegenomen.

In de grex 2013 is voor de B-locatie uitgegaan van 21 grondgebonden woningen. Het definitieve bouwplan omvat 10 grondgebonden woningen (stadsvilla's) en 40 appartementen. Een toename van het aantal woningen op de B-locatie met 29 stuks.

Bij programmacategorie Bedrijven:

Bedrijven - begrote uitgifte in hectares (= x 10.000 m2)	nieuw aantal	oud aantal
2014	- ha	- ha
2015	- ha	- ha
2016	0,7 ha	0,7 ha
2017	0,7 ha	0,7 ha
2018 - 2025	2,5 ha	2,5 ha
> 2025	- ha	- ha
Totaal aantal hectares	**3,9 ha**	**3,9 ha**

Toelichting op (eventueel) verschil

De uitgeefbare oppervlakten bedrijventerrein zijn ten opzichte van 2013 onveranderd.

Belangrijkste kansen en risico's

De vier grootste risico's zijn:

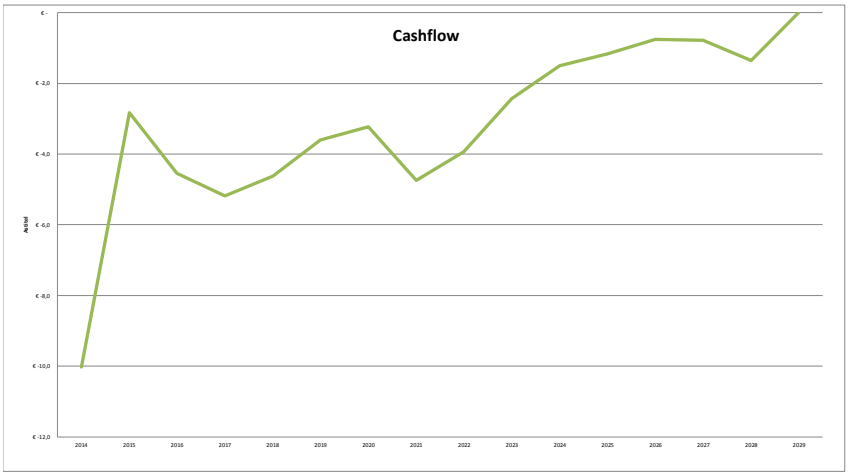
1) Het niet halen van het verwachte uitgiftetempo. Hierdoor lopen de rentekosten en planontwikkelingskosten op;
2) Het niet halen van het gemiddeld verwachte opbrengstenniveau per m2 uit te geven grond of grondprijs per woning;
3) Ernstiger bodemverontreiniging dan tot nu toe blijkt uit de beschikbare bodemkundige informatie;
4) Het risico van tussentijdse aanpassingen van de Samenwerkingsovereenkomst (SOK).

Ad 3.
Door aanvullend bodemonderzoek in 2013 is het risico van bodemsanering ten opzichte van de daaraan voorafgaande jaren verlaagd. Met uitzondering van de locatie van Starkenborgh is de milieukundige toestand van alle deellocaties zo goed mogelijk in beeld gebracht. De ramingen van saneringskosten zijn op basis van de nu beschikbare gegevens van de bodemkundige situatie gebaseerd.
Garanties dat de mate van verontreiniging is zoals op basis van de beschikbare gegevens wordt aangenomen zijn niet te geven. De exacte aard en omvang van de verontreinigingen zal door nader onderzoek moeten worden vastgesteld. Dit nader onderzoek kan op sommige deellocaties pas worden uitgevoerd wanneer de opstallen zijn gesloopt.

Ad 4.
In 2013 hebben Nijestee en de gemeente overeenstemming bereikt over voortzetting van de SOK. De 'resultaatverrekening' van € 996.000 per 1 juli 2014 is door Nijestee aan de gemeente betaald. Op grond van de SOK zal Nijestee € 6.464.000 (prijspeil 1-7-2014) aan de gemeente betalen voor de aankoop van gemeentegronden op de locaties 'Stadswerf en Paradijsvogelstraat'. De koopsom wordt jaarlijks geïndexeerd met rente ter hoogte van het geldende ROP, verhoogd met 1%. Betaling vindt plaats bij de start van de planrealisatie door of in opdracht van Nijestee.
Daarnaast draagt Nijestee 50% van het eventuele exploitatietekort op de grondverkoop van het bedrijventerrein op de locatie Bornholmstraat nr. 62. Per 1-7-2015 wordt 50% van het tekort geraamd op € 0,9 miljoen.

Bij het bepalen van het weerstandsvermogen en dan vooral het risico op tussentijdse aanpassingen of ontbinding van de SOK door Nijestee en/of de gemeente zijn verschillende factoren bepalend. In 2013 zijn afspraken gemaakt tussen Nijestee en de gemeente om de SOK in ere te houden, waarbij wel gezamenlijk wordt gezocht naar optimalisatie van programma op de deelgebieden die door Nijestee worden ontwikkeld. Ook wordt samen met Nijestee gezocht naar externe partners die (delen van) de ontwikkeling zouden kunnen overnemen. De verwachting is dat op het moment dat er duidelijkheid is of er wel of geen multimodale verbindingsweg door de Oosterhamrikzone komt, de ontwikkeling van deze deelgebieden op de nieuwe situatie wordt afgestemd en vermarkt.
Afhankelijk van de keuze voor een verbindingsweg, de dan aanwezige marktomstandigheden, het te realiseren programma en de (financiële) positie van Nijestee kan op dat moment bepaald worden of de koopsom naar opvatting van de gemeente kan worden bijgesteld. Om die reden is op dit moment het financiële effect van eventuele aanpassingen van de SOK ingeschat op 50% van het optredende negatieve resultaat (€ 8 mln) bij volledige ontbinding van de SOK. Voor dit risico is binnen de gemeentebegroting 2014 € 4 miljoen gereserveerd.

Grafiek cashflow



Bedragen x € 1 miljoen

BEREKENING WEERSTANDSVERMOGEN 2014 Oosterhamrikzone

Omschrijving risico's (bedragen x € 1.000)	Looptijd	Rente %	Kans	Bedrag	Risicobedrag
Boekwaarde					
Grondexploitaties	7 jr	4%	28%	8.578.000	2.402.000
Planontwikkelingen			0		0

Vertragingsrisico's	Looptijd	Verschil	Kans	Bedrag	Risicobedrag
(K-O) x %kostenstijging- %opbrengstenstijging	3,5	1,0%	3,50%	7.425.682	260.000

Prijs- en uitvoeringsriscio	Risico	Beheers baarheid	Kans	Budget	Risicobedrag
- Bouw- en woonrijp maken	gering	groot	2,50%	4.357.000	109.000
- Sloop en sanering	gering	groot	2,50%	4.278.000	107.000
- Afwijking parameter (3-2)			1,00%	14.467.000	145.000
Totaal algemene risico's					**3.023.000**

Projectspecifieke risico's	Risico	Beheers baarheid	Kans	Budget	Risicobedrag
- Verwervingen	gering	groot	5%	716.000	35.800
- Sloop/sanering	zeer hoog	gering	25%	4.277.000	1.069.250
- Infrastructuur na nieuwbouw	zeer hoog	groot	pm		
- contractbreuk/herijking grondwaarden			50%	8.000.000	4.000.000
- Derving huuropbrengsten	beperkt	gering	10%	0	0
Totaal projectgebonden risico's					**5.105.050**
Totaal					8.128.050
Risicobedrag inclusief concernafslag 10%					7.315.245

Raadsvoorstel

Gemeente Groningen

Onderwerp **Meerjarenprogramma Structuurvisie Wonen 2015**
Registratienr. 4696973 Steller/telnr. M. de Boer/ 8212 Bijlagen 1

Classificatie	• Openbaar ○ Geheim ☐ Vertrouwelijk		
Portefeuillehouder	Van der Schaaf	Raadscommissie	Ruimte en Wonen

Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit:

I. het Meerjarenprogramma Structuurvisie Wonen 2015 vast te stellen;
II. de verdeling van de beschikbaar gestelde intensiveringsmiddelen voor Wonen (2 miljoen) vast te stellen; de gemeentebegroting 2015 dienovereenkomstig te wijzigen.

Samenvatting

Met het Meerjarenprogramma Structuurvisie Wonen (MJP) beschrijven we elk jaar onze doelen voor de woningmarkt in de komende jaren. Ondertussen zijn wij gestart met de actualisatie van onze Woonvisie. We streven ernaar uw raad voor de zomer van 2015 het resultaat voor te leggen. In deze woonvisie zullen ook onze doelstellingen en speerpunten opnieuw worden vastgelegd en de indicatoren voor het volgen van de beleidsdoelstellingen worden bepaald. Om deze reden hebben we het Meerjarenprogramma Wonen 2015 meer als een monitor opgesteld, waarin we de belangrijkste ontwikkelingen beschrijven. De monitor Jongerenhuisvesting maakt zoals gebruikelijk hier ook onderdeel van uit.

Tevens is in het Meerjarenpogramma een verdeling van de beschikbaar gestelde intensiveringsmiddelen voor Wonen (2 miljoen) opgenomen. Deze middelen zetten wij in voor de uitvoering van de maatregelen uit het Bouwoffensief.

B&W-besluit d.d.: 11 november 2014.

Vervolg voorgesteld raadsbesluit

Aanleiding en doel
De aanleiding van dit besluit is om de beschikbaar gestelde intensiveringsmiddelen voor Wonen (2 miljoen) vast te stellen, toe te voegen aan de juiste programma's en de gemeentebegroting dienovereenkomstig te wijzigen. Het Meerjarenprogramma Wonen 2015 wordt u als bijlage bij de Ontwikkelagenda voor de stad *Ruimtelijk economische strategie 2015-2018* aangeboden.

Kader

De basis van het Meerjarenprogramma is de Structuurvisie "Kwaliteit van Wonen 2010 – 2020". Hierin is aangekondigd dat er jaarlijks een Meerjarenprogramma Structuurvisie Wonen komt. Daarin wordt aangegeven, op basis van de gestelde doelen, welke concrete maatregelen getroffen worden om in te spelen op de actuele ontwikkelingen op de woningmarkt.
Voor het stimuleren van de woningmarkt zijn in het coalitieakkoord intensiveringsmiddelen voor Wonen opgenomen. Het betreft 2 miljoen euro die we gaan inzetten voor het uitvoeren van de maatregelen uit het Bouwoffensief.

Argumenten en afwegingen

Het Meerjarenprogramma Wonen 2015 is dit jaar vooral als monitor van de belangrijkste ontwikkelingen geschreven. De discussie over de beleidsdoelen en de speerpunten van ons beleid wordt gevoerd bij de actualisatie van de Woonvisie. Daarvoor heeft u ondertussen een discussienota van ons ontvangen. De argumenten en afwegingen maken hier onderdeel van uit.

De intensiveringsmiddelen voor Wonen worden in dit Meerjarenprogramma verdeel over de verschillende maatregelen en dienen te worden toegewezen aan de juiste programma's. Op basis daarvan wordt de gemeentebegroting 2015 dienovereenkomstig gewijzigd.

Maatschappelijk draagvlak en participatie

Bij de actualisatie van de Woonvisie zal een uitgebreid participatietraject worden gevolgd met stakeholders, inclusief bewoners.

Financiële consequenties

In de begroting 2015 heeft uw raad vanuit middelen extra beleid een bedrag van 2 miljoen beschikbaar gesteld voor het onderdeel wonen. Daarbij is aangegeven dat wij in het meerjarenprogramma de verdeling van de middelen aan u voor zouden leggen. Hieronder vindt u de verdeling van deze middelen:

1.	Cofinanciering / investeringen in projecten *Voor een aantal projecten worden nu gesprekken gevoerd over de inzet van middelen vanuit het bouwoffensief. Veelal gaat het daarbij om risicoafdekking voor te verstrekken leningen (cofinanciering van projecten waarbij banken en ontwikkelaars zelf net te weinig vermogen bij elkaar kunnen brengen. Enkele van deze projecten zijn gelegen in wijkvernieuwingsgebieden en door deze inzet van middelen vanuit het bouwoffensief wordt bijgedragen aan de wijkvernieuwing.*		€ 680.000,--
2.	Stimuleren van CPO – initiatieven / bouwgroepen		€ 50.000,--
3.	Stimuleren / impulsen woningmarkt		€ 225.000,--
	a. Groningen woont / verkoopacties	*€ 50.000,--*	
	b. Bijdragen woonkwaliteit / openbare ruimte	*€ 150.000,--*	
	c. Interesseren beleggers, olieavonden	*€ 25.000,--*	

4. Uitvoeren woonvisie		€ 50.000,--
Jongerenhuisvesting		€ 65.000,--
a. Beleid/acties (fietsklemmen, pilots)	*€ 50.000,--*	
b. Communicatie BOUWJONG/Campus Wonen	*€ 15.000,--*	
Startersfonds Ruimte in stad		€ 200.000,--
In het coalitieakkoord gaat veel aandacht uit naar het stimuleren van tijdelijk ruimtegebruik en het faciliteren van 'bottom-up' initiatieven o.a. op het Suikerunieterrein. Met de kaart ruimteinstad.nl hebben we hier een voortvarend begin mee gemaakt. Om tijdelijkheid en herbestemming beter te faciliteren zijn middelen nodig voor o.a. het stimuleren van initiatieven, cofinanciering van business cases, faciliteren startende ondernemingen, etc.		
5. Procesgeld		€ 50.000,--
6. Startersleningen		€ 330.000,--
Totaal		**€ 1.650.000,--**
Middelen Cultuurhistorie en Archeologie		*€ 350.000,--*
Totaal		**€ 2.000.000,--**

Voor een toelichting verwijzen wij naar het Meerjarenprogramma Structuurvisie Wonen 2015 dat als bijlage bij de Ontwikkelagenda voor de *stad Ruimtelijk economische strategie 2015-2018* is gevoegd.

Met onderstaande begrotingswijziging worden de middelen toegevoegd aan de juiste deelprogramma's:

Begrotingswijziging 2015
Intensiveringsmiddelen wonen

Betrokken vakdirectie(s)	**RO / Concern**
Naam voorstel	**Intensiveringsmiddelen wonen**
Besluitvorming (orgaan + datum)	
Incidenteel / Structureel	**S**
Soort wijziging	Exploitatie

Financiële begrotingswijziging *Bedragen x 1.000 euro*

Org. onderdeel	Deelprogramma	I/S	Lasten	Baten	Saldo voor res. Mut.	Toev.res.	Onttr. Res	Saldo na res. Mut.
Bestuur (college, raad, griffie)	12.1 College en raad	S	-2.000		2.000			2.000
Ruimtelijke ordening	08.2 Nieuwbouw	S	680		-680			-680
Ruimtelijke ordening	08.2 Nieuwbouw	S	50		-50			-50
Ruimtelijke ordening	08.2 Nieuwbouw	S	225		-225			-225
Ruimtelijke ordening	08.1 Doelgroepen	S	50		-50			-50
Ruimtelijke ordening	08.1 Doelgroepen	S	65		-65			-65
Ruimtelijke ordening	08.5 Overig wonen	S	200		-200			-200
Ruimtelijke ordening	08.5 Overig wonen	S	50		-50			-50
Ruimtelijke ordening	08.1 Doelgroepen	S	330		-330			-330
Ruimtelijke ordening	08.4 Cultuurhistorie en archeolo	S	350		-350			-350
TOTALEN BEGROTINGSWIJZIGING			0	0	0	0	0	0

Overige consequenties

N.v.t.

Vervolg

Wij streven ernaar om u voor de zomer van 2015 een geactualiseerde woonvisie voor te leggen. Op basis van de geactualiseerde woonvisie zullen we u vervolgens, zoals gebruikelijk met het Meerjarenprogramma Structuurivsie Wonen 2016, te informeren over de concete maatrgelen die we nemen om in te spelen op de actuele ontwikkelingen op de woningmarkt.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

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

de secretaris,
drs. P.J.L.M. (Peter) Teesink

BIJLAGE

Meerjarenprogramma Structuurvisie Wonen 2015

Gemeente Groningen

November 2014

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING 4

2. ACTUELE ONTWIKKELINGEN 4
2.1 Inleiding 4
2.2 Ontwikkelingen op de woningmarkt van Groningen 5
2.3 Woningbouwproductie 2013 en prognose 2014 5
2.4 Verkoopcijfers en opties nieuwbouwwoningen 5
2.5 Ontwikkelingen in de bestaande voorraad 6
2.6 Lokale woningmarktmaatregelen - Bouwoffensief 7

3. DOELGROEPEN 10
3.1 Gezinnen 10
3.2 Ouderen 11
3.3 Jongeren (incl. Monitor Jongerenhuisvesting) 12

4. WOONVISE 19

BIJLAGE I: Woningmarktproductie 2013 en prognose 2014

1. INLEIDING

Hierbij ontvangt u het Meerjarenprogramma Wonen 2015. De basis van het Meerjarenprogramma is de Structuurvisie "Kwaliteit van Wonen 2010 – 2020". De centrale doelstelling van ons huidige woonbeleid is om een ieder zoveel mogelijk naar zijn zin in de stad te laten wonen. Het vergroten van de keuzemogelijkheden in wijk, woonmilieu en woningtype staat daarbij voorop. De nadruk ligt daarbij meer op kwaliteit dan op kwantiteit. We richten ons vooral op toevoegingen in specifieke segmenten, het functioneren van de bestaande voorraad en de samenhang met voorzieningen.

In het Meerjarenprogramma Wonen 2014 hebben wij aangekondigd dat wij voornemens zijn onze Structuurvisie Wonen te actualiseren. Daarbij bepalen we ook opnieuw de indicatoren om deze beleidsdoelstellingen te volgen.

Wij zijn ondertussen begonnen met de actualisatie van de woonvisie. We streven er naar u voor de zomer van 2015 het resultaat voor te leggen. In deze woonvisie zullen ook onze doelstellingen en speerpunten opnieuw worden vastgelegd en de indicatoren voor het volgen van de beleidsdoelstellingen worden bepaald. Deze krijgen dan hun vertaling in de Begroting 2016. Conform het coalitieakkoord gaan we tevens ons beleid voor particuliere kamerverhuur herijken en de mogelijkheden onderzoeken voor meer maatwerk op wijk, buurt en straatniveau.

Aangezien in de actualisatie van de woonvisie de belangrijkste inhoudelijke doelen en speerpunten een plek gaan krijgen, stellen we dit Meerjarenprogramma meer op als een monitor, waarin we de belangrijkste ontwikkelingen beschrijven. De monitor Jongerenhuisvesting maakt zoals gebruikelijk hier ook onderdeel van uit.

In het Coalitieakkoord is structureel 2 miljoen euro beschikbaar gesteld voor het uitvoeren van de maatregelen uit het Bouwoffensief. In dit Meerjarenprogramma geven we aan hoe we deze middelen gaan inzetten.

2. ACTUELE ONTWIKKELINGEN

2.1 Inleiding

De afgelopen jaren werd de inhoud van het Meerjarenprogramma en de realisatie van onze doelen gedomineerd door de crisis en de rijksmaatregelen. In 2014 zien we echter voor het eerst voorzichtige tekenen van herstel van de Nederlandse economie. We zien dit ook terug in de woningmarkt. Landelijk is er een stijging van het aantal verkochte nieuwbouwwoningen en ook in Groningen neemt de verkoop toe. Dit is onder andere goed zichtbaar in de verkopen in Meerstad, die boven verwachting zijn.

Vanaf eind 2013 – begin 2014 zien we het herstel terug in een stijgend consumentenvertrouwen. Sinds juli 2014 daalt het consumentenvertrouwen echter weer. Dit wordt waarschijnlijk veroorzaakt door de gespannen internationale situatie.

Figuur 1: Index consumentenvertrouwen *(bron: CBS, StatLine)*

Zoals in het vorige Meerjarenprogramma werd aangegeven is de woningbehoefte echter onverminderd hoog gebleven. Er is dus geen sprake van een afgenomen behoefte, maar van een *uitgestelde* woningvraag. Dit leidt tot een stuwmeer van 'verhuisgeneigde' huishoudens. Door het stijgende consumentenvertrouwen van eerder dit jaar, hebben huishoudens ook meer vertrouwen gekregen. We zien dan ook dat de woningmarkt in beweging komt en huishoudens nu toch de stap durven te nemen om een nieuwbouwwoning te gaan kopen. Een belangrijke factor die hierbij een rol speelt is de historisch lage hypotheekrente. We zien op basis van NVM cijfers verder dat de gemiddelde woningprijs van bestaande woningen toeneemt.

2.2 Ontwikkelingen op de woningmarkt van Groningen
De woningmarkt in Groningen heeft ook onder druk gestaan de afgelopen jaren. We deden het landelijk gezien echter niet slecht. Na Amsterdam kent de woningmarkt in Groningen landelijk de grootste dynamiek. Zoals in het vorige Meerjarenprogramma al werd aangegeven profiteert Groningen van het feit dat de gemiddelde huizenprijzen in de stad en omgeving vergeleken met het landelijk gemiddelde laag zijn en er een relatief grote voorraad goedkope koopwoningen is. De prijsdalingen in de bestaande koopwoningmarkt zijn bij ons dan ook relatief beperkt gebleven. Deze signalen onderstrepen de sterke marktpositie van de stad Groningen. Door de relatief lage prijzen is een groot deel van de woningvoorraad nog toegankelijk voor starters op de woningmarkt. Dit is ook te merken aan de blijvend grote vraag naar startersleningen.

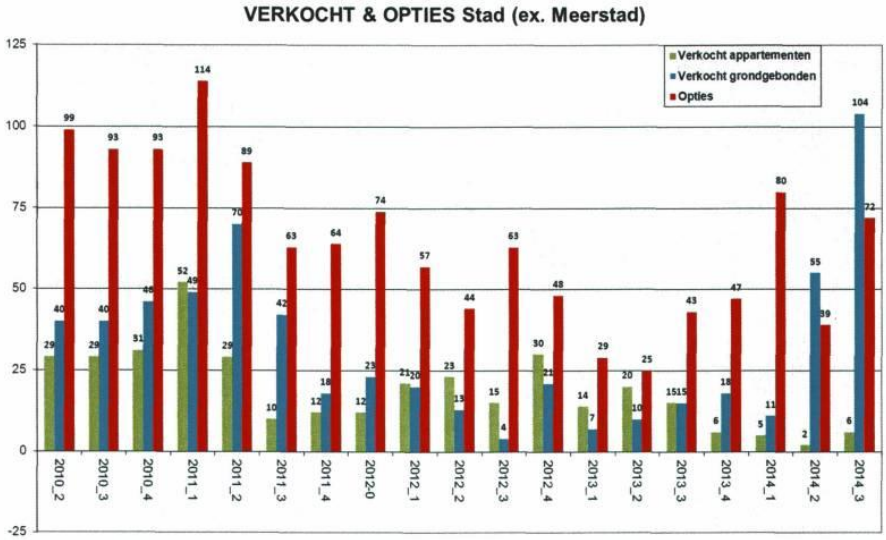
2.3 Woningbouwproductie 2013 en prognose 2014
In 2012 zijn er 841 woningen opgeleverd. In 2013 zijn we uitgekomen op een productie van 1.083 woningen. Dit aantal was conform de verwachting. De corporaties hebben circa 58% van deze woningen gerealiseerd. Zoals al eerder werd aangegeven is het investeringsvermogen van de corporaties als gevolg van rijksmaatregelen en de crisis flink afgenomen. De afgelopen jaren was het aandeel van de corporaties in de woningbouwproductie tussen de 70 en 80%. We zien nu dat dit aandeel is gedaald. Met de nieuwe woonvisie zullen we ook nieuwe prestatieafspraken met de corporaties maken. Daarnaast zien we dat particuliere initiatiefnemers meer bouwen (onder andere voor jongerenhuisvesting). Daarnaast proberen we (buitenlandse) investeerders te interesseren voor Groningen om daarmee meer woningbouwprojecten vlot te trekken.

Voor 2014 verwachten wij een productie van rond de 1.000 woningen. We verwachten een productie van de corporaties van 483 woningen, circa 48% van de totaalproductie. Meer dan de helft van de woningbouwproductie zal in 2014 bestaan uit eenheden voor jongerenhuisvesting.

In **bijlage I** vindt u een uitgebreid overzicht van de woningbouwproductie.

2.4 Verkoop en opties nieuwbouwwoningen
In 2013 zijn uiteindelijk 105 woningen (exclusief Meerstad) verkocht. In 2014 zijn tot en met het derde kwartaal van 2014 183 woningen verkocht (waarvan 13 appartementen en 170 grondgebonden). In Meerstad zijn op dit moment ruim 70 woningen verkocht en dus zal de bijgestelde doelstelling in de grondexploitatie van Meerstad voor dit jaar ruim worden behaald.

In de grafiek op de volgende pagina volgt een overzicht van alle verkopen van appartementen en grondgebondenwoningen plus de opties per kwartaal in de stad (exclusief Meerstad).



Figuur 2: verkopen en opties stad (*bron: gemeente Groningen, 1 oktober 2014*)

2.5 Ontwikkelingen in de bestaande voorraad

Uit gegevens van de NVM blijkt dat de verkooptijd van de bestaande woningvoorraad van Groningen in het eerste kwartaal van 2014 is gedaald naar 82 dagen, ten opzichte van 114 dagen in het eerste kwartaal van 2013. Landelijk was de gemiddelde verkooptijd met 159 dagen een stuk hoger dan Groningen. De voorlopige cijfers van de NVM over het tweede kwartaal van 2014 laten een verdere daling van de gemiddelde verkooptijd zien.

Het aantal transacties in de bestaande voorraad was in het eerste kwartaal van 2014 met 444 woningen 69 meer dan dezelfde periode een jaar eerder. In het tweede kwartaal van 2014 lijkt het aantal transacties weer licht te dalen met in totaal 387 transacties. Maar dit zijn voorlopige cijfers en deze pakken vaak hoger uit wanneer ze definitief zijn. Op het moment van schrijven staan er in Groningen 1.881 woningen te koop. In dezelfde periode een jaar eerder stonden er 1.929 woningen te koop in de stad.

2.6 Lokale woningmarktmaatregelen - Bouwoffensief
Hieronder gaan we in op de maatregelen die we nemen om de woningbouwproductie en de verkoop te stimuleren. Het Bouwoffensief dat we in 2013 hebben gelanceerd bevat hiervoor verscheidene maatregelen.

Bouwoffensief - bouwen aan Groningen
Op 25 juni 2013 hebben we het Bouwoffensief, bouwen aan Groningen gepresenteerd. Met het bouwoffensief willen we met een reeks praktische maatregelen een impuls geven aan de vastgelopen woningmarkt. We zijn nu circa 1,5 jaar verder en hebben in die periode de volgende resultaten behaald:

- **Projectfinanciering**: er zijn verscheidene gesprekken geweest met partijen over projectfinanciering door de gemeente. Tot op heden heeft dit nog niet geleid tot een concreet resultaat, maar de interesse van partijen is groot en wij verwachten voor het eind van 2014 nog een concreet financieringsvoorstel aan uw raad voor te leggen. In het bouwoffensief houden we voor 2015 rekening met in totaal 2 projectfinancieringen;
- **Groningen Woont**: Op 5 februari hebben wij de site www.groningenwoont.nl gelanceerd. De site is onderdeel van het platform Groningen Woont waarin overheden, ontwikkelaars, makelaars, corporaties en overige partijen (notarissen, hypotheekverstrekkers) samen werken om gezamenlijk de woningmarkt van Groningen te stimuleren. De site is een middel om dit doel te bereiken. Een ander belangrijk onderdeel zijn de gezamenlijke nieuwbouwdagen. De eerste Groningse Nieuwbouwdag vond plaats op 27 september 2014 en was een succes. Op de Nieuwbouwbeurs XL zullen we Groningen Woont opnieuw onder de aandacht brengen. Ondertussen participeren 12 partijen in Platform Groningen Woont en dragen zijn ook financieel bij aan het platform. Wij hopen dit in 2015 verder te kunnen uitbouwen;
- **Verlagen parkeernorm**: we hebben de parkeernorm voor jongerenhuisvesting verlaagd van 0,3 parkeerplaatsen naar 0,1 parkeerplaatsen per bewoner. Dit heeft echter tot op heden niet geleid tot extra ontwikkeling van plannen. De grootste belemmering op dit moment is het verkrijgen van de financiering;
- **Olieavonden**: we hebben enkele oliemiddagen/avonden georganiseerd. Door de veranderingen die we hebben ingezet met bijvoorbeeld de Stadsbouwmeester nieuwe stijl en andere organisatorische veranderingen bleek dat de belemmeringen niet in onze organisatie zaten, maar vooral in externe factoren zoals het verkrijgen van financiering.
- Om deze reden hebben geen vervolggegeven aan het organiseren van olieavonden

Voor de uitvoering van deze maatregelen is structureel € 2 miljoen aan intensiveringsmiddelen door uw raad ter beschikking gesteld. Hieronder doen wij een voorstel voor de verdeling van deze middelen.

Van dit bedrag reserveren wij € 350.000- voor cultuurhistorie en archeologie, inclusief € 50.000,- voor het Groninger Monumenten Fonds (GMF).

De resterende middelen ter hoogte van € 1.650.000.- zetten we in voor de volgende maatregelen (bedragen zijn indicatief):

1. Co-financiering / investeringen in projecten *Voor een aantal projecten worden nu gesprekken gevoerd over de inzet van middelen vanuit het bouwoffensief. Veelal gaat het daarbij om risicoafdekking voor te verstrekken leningen (co-financiering van projecten waarbij banken en ontwikkelaars zelf net te weinig vermogen bij elkaar kunnen brengen. Enkele van deze projecten zijn gelegen in wijkvernieuwingsgebieden en door deze inzet van middelen vanuit het bouwoffensief wordt bijgedragen aan de wijkvernieuwing.*		€ 680.000
2. Stimuleren van CPO – initiatieven / bouwgroepen		€ 50.000
3. Stimuleren / impulsen woningmarkt		€ 225.000
a. Groningen woont / verkoopacties	*€ 50.000*	
b. Bijdragen woonkwaliteit / openbare ruimte	*€ 150.000*	
c. Interesseren beleggers, olieavonden	*€ 25.000*	
4. Uitvoeren woonvisie		€ 50.000
5. Jongerenhuisvesting		€ 65.000
a. Beleid/acties (fietsklemmen, pilots)	*€ 50.000*	
b. Communicatie BOUWJONG/Campus Wonen	*€ 15.000*	
6. Startersfonds Ruimte in stad *In het coalitieakkoord gaat veel aandacht uit naar het stimuleren van tijdelijk ruimtegebruik en het faciliteren van 'bottom-up' initiatieven o.a. op het Suikerunieterrein. Met de kaart ruimteinstad.nl hebben we hier een voortvarend begin mee gemaakt. Om tijdelijkheid en herbestemming beter te faciliteren zijn middelen nodig voor o.a. het stimuleren van initiatieven, cofinanciering van businesscases, faciliteren startende ondernemingen, etc.*		€ 200.000
7. Procesgeld		€ 50.000
8. Startersleningen		€ 330.000
Totaal		**€ 1.650.000,-**
Middelen Cultuurhistorie en Archeologie		*€ 350.000,-*
Totaal		**€ 2.000.000,-**

Regionale woningbouwafstemming
We richten ons het komende jaar in regionaal verband op het uitvoeren en monitoren van de woningbouwafspraken uit 2012. We gaan tot 2030 uit van een taakstelling van ca. 600 woningen per jaar, exclusief jongerenhuisvesting. Het regioprogramma Wonen gaat vanaf 2015 op in een nieuw programma Regionale projecten met daarin bijzondere aandacht voor gebiedskwaliteit. Er komt een nieuwe vorm van regionale kwaliteitsborging als opvolging van het opgeheven regionale kwaliteitsteam. Monitoring blijft een kerntaak van de regio. Als gevolg van de krimp in de regio en groei van de stad gaan we in regionaal verband een woningmarktonderzoek uitvoeren. De uitkomsten daarvan zullen medio 2015 beschikbaar komen en worden meegenomen in onze eigen Woonvisie.

Startersleningen
Met startersleningen bieden we starters op de koopmarkt de mogelijkheid van een overbruggingskrediet voor de aankoop van een woning. Het gaat dan om een aanvullende lening via het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn) binnen de grenzen van de Nationale Hypotheek Garantie. Doordat hiermee vooral de verkoop van bestaande, goedkopere woningen wordt ondersteund kan de doorstroming op de woningmarkt worden gestimuleerd.

In 2013 en 2014 is mede door de rijksbijdrage (50 % van het leenbedrag) de vraag naar leningen volledig gehonoreerd. Voor 2015 wordt deze rijksregeling niet vervolgd, hierdoor kunnen er minder leningen worden verstrekt. In het bestedingsvoorstel voor de middelen van het Bouwoffensief wordt rekening gehouden met aanvulling van het budget.

Samen met de binnen het fonds aanwezige middelen kunnen in 2015 naar verwachting 30 à 40 leningen worden verstrekt. Vanwege aanpassing van de NHG normen per 1 juli 2015 is de regeling voor Meerstadleningen tot die datum houdbaar. In het 2e kwartaal is een besluit nodig of aan deze leningen een vervolg wordt gegeven.

Klant weer koning
Zoveel mogelijk voldoen aan de woonwensen van huidige en toekomstige bewoners van de stad Groningen, is één van de belangrijkste uitgangspunten van ons beleid. (Collectief) Particulier opdrachtgeverschap (CPO) is één van de middelen om dit uitgangspunt te concretiseren. Er zijn enkele concrete CPO-projecten op dit moment. In Meerstad zijn ondertussen een aantal woningen verkocht en een aantal onder optie. Het collectief voor Europapark zit in de planvormingsfase en voor ZON is de volgende fase gestart.

In regioverband bestaat ondertussen het Plankostenfonds voor CPO. Dit fonds is toegankelijk voor woningbouw bouwgroepen voor zowel nieuwbouw als bestaande bouw (transformatie en herstructurering). Tot op heden is nog geen gebruik gemaakt van dit fonds. Er moet namelijk eerst een bouwgroep zijn, waarvan de leden op het moment van verstrekken van de lening de beschikking hebben en houden over (een harde optie op) een bouwkavel. Vanuit het Bouwoffensief willen we juist in een vroegtijdige stadium bij de vorming van het collectief, de planvorming en de zoektocht naar een geschikte locatie faciliteren.

Duurdere huur
We zien nog steeds kansen voor duurdere huur. Er vinden op regelmatige basis gesprekken plaats met beleggers of andere investeerders, ook vaak over projecten van jongerenhuisvesting. We zijn bezig met het opstellen van een portfolio / bidbook waarmee we conform uw motie **'Kijk over de grens'** ook buitenlandse investeerders willen benaderen.

Experimentele samenwerkingsverbanden
In het Bouwoffensief hebben we aangekondigd dat we gaan onderzoeken of we in Meerstad een deel van de grond beschikbaar kunnen stellen voor een experiment waarbij we samen met marktpartijen huurwoningen willen gaan realiseren. We zijn met een partij de mogelijkheden hiervan aan het onderzoeken.

3. ONTWIKKELINGEN DOELGROEPEN

In de structuurvisie 'Kwaliteit van Wonen" leggen we de nadruk op drie doelgroepen: gezinnen, jongeren en ouderen. In het vorige Meerjarenprogramma Wonen hebben we aangegeven welke doelstellingen we willen bereiken en welke middelen we willen inzetten op de specifieke doelgroepen: ouderen, gezinnen en jongeren. Om de ontwikkelingen van de drie doelgroepen te kunnen volgen zijn indicatoren benoemd. In het vorige Meerjarenprogramma hebben we aangegeven dat we nog een verdiepingsslag willen maken in de indicatoren. Met de actualisatie van onze woonvisie zullen we, zoals in de inleiding al is aangegeven, ook opnieuw onze doelen tegen het licht houden en deze zo nodig aanpassen. We gaan daarbij dan ook de indicatoren herijken, die hun vertaling krijgen in de Begroting 2016. In dit Meerjarenprogramma schetsen we daarom nu alleen de belangrijkste ontwikkelingen. Voor wat betreft de doelgroep jongeren geven wij de actuele monitor jongerenhuisvesting weer.

3.1 Gezinnen

Het vasthouden van gezinnen is een belangrijke doelstelling van het woonbeleid van de stad. We streven er naar dat het aantal gezinnen in de stad minimaal gelijk blijft in verhouding tot het aantal gezinnen in de regio.

Ontwikkelingen

Het aantal gezinnen neemt toe, zoals uit onderstaande tabel blijkt:

	2010	2011	2012	2013	2014
aantal gezinnen	20.540	20.898	21.101	21.295	21.309
index	100	102	103	104	104

Figuur 3: Ontwikkeling gezinnen *(Gegevens CBS en DIA, per 1 januari van betreffende jaar)*

Deze groei heeft zich doorgezet vanaf 1998, ook al is deze beperkt. Het aandeel gezinnen in de stad is op dit moment circa 11%. Dit percentage is de afgelopen jaren min of meer gelijk gebleven.

Beleid

Om gezinnen aan de stad te binden zetten we in op de bouw van eengezinswoningen. We zetten daarbij in op binnenstedelijke en groenstedelijke woonmilieus en zorgen voor de benodigde voorzieningen op uitleglocaties. De komende jaren zitten er nog veel projecten op binnenstedelijke locaties in de pijplijn. In hoofdstuk 2 bleek dat, na een dieptepunt in 2013, het aantal verkopen van woningen in 2014 weer is toegenomen. Op verschillende locaties worden eengezinswoningen aangeboden. Vooral in Meerstad zijn meer woningen verkocht dan waar rekening mee was gehouden en ook de verkoop van gezinswoningen aan de Berlage-hof en de voormalige tuinlandlocatie verloopt goed.

3.2 Ouderen

We willen dan ouderen in onze stad moeten lang goed en zelfstandig kunnen wonen, bij voorkeur in hun eigen wijk.

Het aandeel ouderen (55+ers) in de stad is ongeveer 22%, het aandeel jongeren rond de 30%. Groningen is daardoor een hele jonge stad. Desondanks willen we inspelen op de veranderende woningvraag onder ouderen en de doorstroming op de woningmarkt bevorderen. We willen daarvoor enerzijds ouderen meer verantwoordelijk maken om geschikte woonruimte te vinden voor als men ouder wordt. Dit kan soms in de eigen woning door het aanbrengen van extra voorzieningen en soms dient men te verhuizen naar een andere kwalitatief geschikte woning. Anderzijds zullen wij bij de nieuwbouw rekening houden met het bouwen van kwalitatief goede woningen voor ouderen.

Ontwikkelingen

In onderstaande tabel ziet u de ontwikkeling van het aantal ouderen in de stad:

	2010	2011	2012	2013	2014
Aantal 55 – 65 jr	18.962	19.532	19.566	19.810	19.941
aantal 65 – 95	21.041	21.326	21.959	22.632	23.251
TOTAAL	40.003	40.858	41.525	42.442	43.291
Index	100	102	104	106	108

Figuur 4: ontwikkeling aantal ouderen *(Gegevens DIA, per 1 januari van betreffende jaar)*

De groep ouderen in onze stad groeit al jaren en zal de komende jaren nog verder groeien als gevolg van de vergrijzing. De groep senioren tussen 55 en de 65 jaar neemt nog volop deel in het arbeidsproces en is vaak ook op andere vlakken nog volop actief. Deze groep kiest vaak niet bewust voor een nieuwe woning met het oog op het ouder worden.

Om onze doelstellingen op het gebied van ouderen te realiseren willen we samen met de ouderenorganisaties kijken hoe we ouderen goed kunnen informeren over hun woontoekomst, zodat ze niet voor verrassingen komen te staan als plotseling de gezondheidstoestand sterk achteruit gaat.

In de Woonvisie willen we aangeven wat we vooral in kwalitatieve zin voor opgave hebben voor de komende jaren. De Woonvisie wordt voor de zomer van 2015 aan uw raad voorgelegd. Voor de Woonvisie zullen de Stadjers worden geraadpleegd waaronder de ouderenraad, ouderenbonden de adviesraad voor gehandicaptenbeleid en het Wmo platform. Ouderen- en zorghuisvesting staat natuurlijk niet op zichzelf en wordt in het kader van Zorgen voor Morgen uitgevoerd in overleg met welzijns- en zorginstellingen.

3.3 Jongeren

Hieronder geven wij de actuele monitor Jongerenhuisvesting weer. Zoals afgesproken met uw raad informeren wij u halfjaarlijks over de ontwikkelingen rondom jongerenhuisvesting. Met de brief 'Monitor JHV 1e half jaar 2014' (kenmerk 4381040) hebben wij u over de ontwikkelingen van het eerste half jaar geïnformeerd.

De monitor Jongerenhuisvesting is gebruikelijk als volgt opgebouwd:

A. Ontwikkeling aantal jongeren en particuliere kamerverhuur
B. Voortgang Campus Groningen (BOUWJONG!)
C. Handhaving illegale kamerverhuur
D. Geluidreducerende maatregelen
E. Meldpunt Overlast
F. Campagne Leven in Stad

Door uw raad is besloten dat wij niet meer apart zullen rapporteren over overlast door studenten. Het onderdeel E – Meldpunt overlast komt dan ook ter vervallen.

A. Ontwikkeling aantal jongeren en particuliere kamerverhuur

Aantal jongeren en studenten in Groningen

Onze stad groeit al jaren vooral vanwege een toename van het aantal jongeren. Op 1 januari 2014 zijn er 57.383 jongeren in de leeftijd 18 t/m 27 jaar. Dit is een stijging ten opzichte van 2013 met 1.562 jongeren.

	2010	2011	2012	2013	2014
TOTAAL	51.421	52.695	54.633	55.821	57.383
Index	100	102	106	109	112

Figuur 5: aantal jongeren leeftijd 18 t/m 27 jaar *(Bron: gemeente Groningen, 2014)*

Op 1 januari 2014 was het gezamenlijk aantal studenten 55.639. Circa 35.000 studenten wonen in onze stad, het overige deel daarbuiten. Per 1 september 2014 staan er aan de Rijksuniversiteit 28.173 studenten ingeschreven (exclusief 819 exchange studenten). Bij de Hanzehogeschool Groningen staan per 1 oktober 27.332 studenten ingeschreven.

Onderzoek woonwensen jongeren

In de vorige monitor hebben wij u geïnformeerd over het uitvoeren van een nieuw woonwensenonderzoek onder jongeren. Dit onderzoek is ondertussen afgerond. De resultaten van het onderzoek worden uitgebreid meegenomen bij de actualisatie van de woonvisie. Samengevat blijkt uit het onderzoek dat dat de meeste jongeren in de stad op zichzelf wonen (eenpersoonshuishouden), wel delen ze vaak met anderen voorzieningen binnenshuis (keuken, toilet etc.). Niet studerende jongeren wonen iets vaker samen of nog bij hun ouders. Uit het onderzoek blijkt dat 58% van de jongeren wil verhuizen. Belangrijkste reden om te verhuizen is omdat de huidige woonruimte te klein is en dat ze zelfstandig willen gaan wonen (met of zonder partner). Zich storen aan buren of huisgenoten staat ook in de top 3. De jongeren die willen verhuizen willen graag naar een flat (appartement met meer kamers), een beneden- of bovenwoning , of een rijwoning. In principe is het zo dat jongeren die willen verhuizen meer zelfstandig en groter willen gaan wonen.

Jaarlijkse woonwensenonderzoek Kences
Tussen 17 maart en 1 mei 2014 is onder studenten het jaarlijkse onderzoek naar woonwensen gehouden. ABF Reseach voerde het onderzoek uit in opdracht van Kences, de brancheorganisatie voor studentenhuisvesting. Het rapport is op 1 oktober 2014 door Kences gepubliceerd. Het betreft het 3e onderzoek op rij. Kences concludeert op basis van het onderzoek dat het aantal studenten de komende jaren nog zal toenemen, maar de groei minder is dan verwacht. De komende 8 jaar zal het aantal studenten landelijk toenemen met 54.000 studenten. Dit zijn 40.000 HBO-ers en 14.000 universitaire studenten. Van deze aantallen zullen 19.000 studenten woonruimte zoeken, waarvan 7.500 uit het buitenland.

Van de huidige studenten woont landelijk 60% op onzelfstandige kamers, 10% op kamers met eigen voorzieningen en 30% heeft een zelfstandige woonruimte. Uit het onderzoek blijkt dat 1/3 van de studenten binnen 12 maanden wil verhuizen. 50% van de studenten wil naar zelfstandige woonruimte verhuizen, 27% naar kamers met gedeelde voorzieningen en 23% naar een kamer met eigen voorzieningen.

Uit het onderzoekt blijkt dat de kamernood in Groningen niet hoog is. De top 3 met de meeste spanning voor huisvesting zijn Utrecht, Amsterdam en Nijmegen.

De resultaten van het onderzoek van Kences worden, net als de resultaten van ons eigen onderzoek, meegenomen in de actualisatie van de woonvisie en de discussie over onze ambitie rondom de aantallen van Campus Groningen (BOUWJONG).

Motie 'Slaagkans jongeren'
In deze motie vraagt u ons een beter toetsingsmechanisme te bedenken voor de slaagkans van jongeren op goede woonruimte. Begin dit jaar heeft een student van de Hanzehogeschool als afstudeerstage hier onderzoek naar verricht. Het onderzoek is in de afrondende fase. In de volgende monitor jongerenhuisvesting zullen we u over de resultaten informeren.

Onttrekkingsvergunningen kamerverhuur
Per 1oktober is het totaal aantal onttrekkingsvergunningen 3.894 stuks. Ten opzichte van de vorige monitor zijn er 30 vergunningen bijgekomen. In totaal zijn er tussen januari en 1 oktober 2014 79 onttrekkingsvergunningen bijgekomen Een toevoeging in 2014 van in totaal circa 300 kamers. In 2012 waren er in totaal nog 201 onttrekkingsvergunningen en in 2013 waren het er 112. Het aantal onttrekkingsvergunningen neemt de laatste jaren dan ook af.

Woningsplitsingen
Op 23 april 2014 heeft uw raad het bestemmingsplan Woningsplitsing vastgesteld en vanaf dat moment kunnen woningen in de stad niet meer worden gesplitst. Er is wel een afwijkingsbevoegdheid opgenomen. In het geval dat het om woningen gaat van 140 m2 of groter en er na splitsing appartementen ontstaan van 50 m2 of groter, kan ons college medewerking verlenen aan woningsplitsing. Het is aan ons college om dit te beoordelen, waarbij onder andere getoetst wordt aan het woon en leefmilieu en de gebruiksmogelijkheden van de aanliggende gronden. Ook is het mogelijk om splitsingen toe te staan vanwege het toevoegen van woningen voor mantelzorg. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan heeft uw raad de motie '*Bestemming in*

tijdelijkheid aangenomen'. Hierin verzoekt u ons de maatregel binnen 2 jaar na vaststelling van het bestemmingsplan te evalueren.

Het bestemmingsplan is nu circa 6 maanden in werking. We zien dat door het bestemmingsplan het splitsen van woningen in wijken als Vinkhuizen (bijvoorbeeld de Briljantstraat) tot stoppen is gebracht. We krijgen wel regelmatig nog verzoeken voor het splitsen van grotere woningen (groter dan 140m2). Hiervoor geldt een afwijkingsbevoegdheid. Op basis van ruimtelijke en volkshuisvestelijke aspecten beslissen wij om wel of geen medewerking aan het splitsen te geven.

Per 1 januari 2015 wordt in principe de nieuwe Huisvestingswet vastgesteld. Deze wet biedt gemeenten een extra mogelijkheid om in een huisvestingsverordening ook een vergunning op te nemen voor het splitsen van zelfstandige woningen. Dit biedt ons waarschijnlijk een extra handvat om splitsingen te reguleren via onze huisvestingsverordening. Onze huidige huisvestingsverordening dienen we op basis van de nieuwe huisvestingswet voor 1 juli 2015 te actualiseren. Daarbij onderzoeken we ook de mogelijkheid om dergelijke splitsingen via de huisvestingsverordening te gaan reguleren. We zullen uw raad hierover in een later stadium informeren.

Kamerbemiddelingsbureaus
In 2009 is de gemeentelijke verordening kamerbemiddelingsbureaus opgeheven. De raad heeft daarbij een motie aangenomen om met een nieuwe verordening te komen. De uitvoering van de motie is toen echter uitgesteld in afwachting van een rechtszaak tussen de gemeente Amsterdam en Direct Wonen.Bij de behandeling van de brief brief 'Jongerenhuisvesting en overlast' in de raad van 4 december 2013 heeft het college toegezegd om begin 2014 de stand van zaken aan de raad te melden.

In de vergadering van 5 februari 2014 is uw raad geinformeerd en is toegezegd om voor de zomer 2014 met een uitgewerkt voorstel te komen. In uw vergadering van 4 juni 2014 hebben wij u met de brief "Afweging kamerbemiddelingsbureaus" (kenmerk 4364908) voorgesteld om geen aparte verordening op te stellen. Op basis van deze collegebrief is er voor gekozen om een informatiecampagne op te zetten. De gemeente heeft daarvoor een initiatief van een aantal studentenorganisaties als de Groninger Studentenbond (GSB), Kamerbewoners Adviesbureau (KAB) en de Studenten Organisatie Groningen (SOG) ondersteund.
Tijdens de Kei-week 2014 hebben deze organisaties het Steunpunt Bemiddelingskosten gelanceerd (www.steunpuntbemiddelingskosten.nl). Het steunpunt werkt goed en krijgt behoorlijk veel zaken binnen. Op dit moment wordt vanuit het steunpunt gewerkt aan circa 40 zaken.

Met de invoering van de Huisvestingswet, zoals hierboven eerder is aangegeven, zal het in rekening brengen van kosten aan zowel verhuurder als huurder bij de verhuur van onzelfstandige kamers niet meer toegestaan zijn. Kamerzoekenden mogen dan ook geen kosten meer voor kamerbemiddeling in rekening worden gebracht.

B. Voortgang Campus Groningen (BOUWJONG!)
Voor 2014 verwachten wij bijna 700 eenheden op te leveren, bestaande uit projecten vanuit BOUWJONG en overige particuliere projecten Daarmee komen we sinds de start van Campus Groningen in 2011inclusief particuliere initiatieven op een aantal van ruim 2.000 opgeleverde eenheden.

Er is aan planvorming op dit moment geen gebrek. Voor verschillende locaties hebben particuliere initiatiefnemers plannen voor de ontwikkeling van jongerenhuisvesting. Veel van deze plannen krijgen echter de financiering niet rond en daarmee ook niet de realisatie.

Op dit moment is er wel een aantal concrete particuliere initiatieven in ontwikkeling. Nadat de corporaties in eerste instantie een aantal projecten 'on hold' hadden gezet, geeft Lefier nu aan verder te willen met de planontwikkeling voor Polaris (de Rabo-toren). Voor de GAK-locatie is Nijestee nog in onderzoek met een financier. Voor onder andere de locaties ACM, Woldring en Gem-beton voeren wij concrete gesprekken met ontwikkelaars over de realisatie van jongerenhuisvesting. Ook bestaande leegstaande gebouwen worden omgezet naar jongerenhuisvesting. Onlangs is onder andere hiervoor de voormalige Hamrik-school in de Heinsiusstraat verkocht.

Met de meeste van de bovengenoemde particuliere initiatiefnemers vinden ook gesprekken met ons plaats over projectfinanciering. Partijen vinden dit een interessante optie en in gezamenlijkheid wordt bekeken wat de mogelijkheden zijn. We verwachten dat we in 2014 wellicht één projectfinanciering gaan verstrekken. Binnen het Bouwoffensief en de beschikbaar gestelde middelen houden we voor volgend jaar rekening met de financiering van twee projecten. Zoals aangegeven is het verkrijgen van financiering vaak de 'bottleneck' om tot realisatie van projecten te komen.

Gerealiseerd / in uitvoering
In 2014 verwachten wij bijna 700 eenheden op te leveren inclusief particuliere initiatieven. Het gaat om de volgende BOUWJONG projecten:

- Europapark, kolenkade – 132 eenheden
- Hunzerheem, 235 eenheden

Op de volgende pagina vindt u het projectenoverzicht van BOUWJONG aangevuld met de grotere particuliere initiatieven. De oorspronkelijke BOUWJONG projecten zijn met geel aangegeven. De projecten zijn onderverdeeld in harde plannen, plannen waar een vergunning voor is verleend of we op dit moment van verwachten dat ze worden gerealiseerd. De zachte plannen zijn de plannen waarvan op dit moment nog niet duidelijk is of ze doorgang zullen krijgen, bijvoorbeeld omdat de financiering nog niet rond is of er bezwaar is ingediend op verleende vergunningen.

Hard

Locatie	permanent	tijdelijk	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	na 2018	bouwverg.
Europapark, Kolenkade	132					132						verleend
Damsterdiep 18	29						29					verleend
Hoendiep, wijkpost Stadsbeheer	36						36					verleend
Hofstede de Grootkade 11	14						14					verleend
Jullensstraat 5 e.v.	101							101				verleend
Oosterhamrikzone N.Z. 82	32						32					verleend
Oosterhamrikkade Z.Z. 5-9 vm UMCG distr. centrum	148							148				
Steenhouwerskade 7 - 10	215					100	115					verleend
Turfsingel 30/9 en 30/10	38						38					verleend
Weeshuisgang 4	24					24						verleend
Zonnelaan 10 /Gr. Beerstraat 206 - 210	284							284				verleend
	1.689	0	0	0	0	256	264	533		0	0	
	aantal permanent	aantal tijdelijk	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	na 2018	

Zacht

Locatie	permanent	tijdelijk	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	na 2018	bouwverg.
Cortinghborg 2	196							196				
Dierenriemstraat, GAK	342											
Friesestraatweg, ACM	476						476					
Friesestraatweg, Gembeton		350						350				
Friesestraatweg, Woldring	400							400				
Koekoeksplein	54											
Oosterhamrikkade N.Z.	90								90			
Oosterhamrikkade Z.Z. 103-107	179							179				
Reitdiep, Tuincentrum	393								393			verleend
Zonnelaan / Plutolaan (complex 402)	gefaseerd											
Zonnelaan, (Polaris) Rabobank	125											
Zonnelaan-Trefkoel	450								450			
	2.705	350	0	0	0	0	476	1.125	933	0	0	
	aantal permanent	aantal tijdelijk	2011	2012	2013	2014	2014	2015	2015	2016	2016	

Gerealiseerd

Locatie	permanent	tijdelijk	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	na 2018
A.weg 27 e.v.	9					9					
Asingastraat 7	5				5						
Bodenterrein (gemeente)		345	345								
CiBoGa, Langestraat	16			16							
Damsport, Wolters-Noordhof	154				154						
Damsterdiep 26	26					26					
Eendrachtskade	11					11					
Eendrachtskade n.z. 13	30				30						
Eendrachtskade z.z.	63			63							
H.W. Mesdagstraat 10 e.v.	9			9							
Hofstede de Grootkade	136				136						
Lissabonstraat	80		80								
Meeuwerderweg	20				20						
Nw. St. Jansstraat 58-60	6					6					
Zonnelaan / Plutolaan (complex 402)	204					79					
Parkweg 101 e.v.	8				8						
Paterswoldseweg, NEBO-flat	58				58						
Populierenlaan, Hunzerheem	235					235					
Prof. Wiersmastraat	25				25						
Theodorus Niemeyerstraat	61				61						
Van Ketwich Verschuurlaan, zusterwoningen		198	198								
Vechtstraat 31	34			34							
W.A. Scholtenstraat 24 e.v.	11					11					
Wielewaalplein, De Groenling	151			151							
Zaagmuldersweg 530	37					37					
Zonnelaan, De Planck	135				135						
	1.524	543	623	273	632	414	0	0	0	0	0
	aantal permanent	aantal tijdelijk	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	na 2018

16

C. Handhaving illegale kamerverhuur
Het project handhaving is in mei 2014 afgerond en overgegaan naar een beheerfase. Vanwege de dynamiek op de kamerverhuurmarkt blijven we controleren op nieuwe gevallen van mogelijke illegale kamerverhuur. Op basis van nieuwe uitdraaien vanuit het Gemeentelijke Basis Administratie (GBA) komen we uit op een lijst van circa 2.000 adressen. Hiervan zijn inmiddels 100 bezocht en 10 aangeschreven. Uit ervaring van het vorige project handhaving weten we dat slechts een klein deel van de panden echt illegaal is en niet gelegaliseerd kan worden met een vergunning. De illegale situatie kan beëindigd worden door de indeling van het huis zodanig aan te passen dat er geen vergunningsplicht meer is. In een aantal gevallen is het aantal bewoners teruggebracht zodat geen vergunning meer nodig is. Dit heeft toen niet geleid tot huisvestingsproblemen.

D. Geluidsreducerende maatregelen
Zoals bekend hebben we de regeling geluidsreducerende maatregelen omgezet in een subsidieregeling. Door het beschikbaar stellen van een subsidie (€20,- per gerealiseerde m2 met een maximum van € 1.000 per adres) willen we pandeigenaren positief stimuleren om geluidsreducerende maatregelen toe te passen in kamerverhuurpanden. Alle pandeigenaren die bij de voorgaande regelingen al maatregelen hebben uitgevoerd komen in ieder geval in aanmerking voor de subsidie. Hiervoor wordt een deel van het beschikbare budget gereserveerd.

Deze eigenaren hebben ondertussen allemaal een brief van ons gehad. Hierop zijn 12 reacties gekomen. De verwachting is dat de meeste eigenaren zullen reageren.

E. Meldpunt Overlast en Zorg
Naar aanleiding van de toename in het aantal meldingen hebben wij een nadere analyse uitgevoerd. Met de brief 'Jongerenhuisvesting en overlast' (d.d. 18 oktober, kenmerk RO13.3956197) hebben wij u hierover geïnformeerd. Naar aanleiding van deze brief heeft uw raad de moties '*Student geen lastpak'* en '*Kamerbewoning'* aangenomen. Met de motie 'Student geen lastpak' is afgesproken dat wij studentenoverlast niet meer apart registreren, maar dat dit in het jaarverslag van het Meldpunt voortaan wordt meegenomen onder burenoverlast. In de monitor Jongerenhuisvesting komt deze paragraaf dan vanaf nu ook te vervallen.

Pilots overlast
Tot slot zijn eind 2013 een drietal pilots gestart in buurten waar we veel overlastmeldingen ontvangen. Het doel van de pilots is te kijken hoe binnen het gegeven beleid, bewoners en studenten gezamenlijk initiatieven kunnen bedenken om iets aan de overlast te doen. Wij kijken dan vanuit de gemeente hoe we dergelijke initiatieven zoveel mogelijk kunnen faciliteren.

We hebben gekozen voor de volgende buurten/straten:
- Briljantstraat, Vinkuizen
- Zeeheldenbuurt
- Poolsterlaan, Paddepoel

In de vorige monitor hebben we u geïnformeerd over de initiatieven die lopen. We gaan eind dit jaar de pilots met de bewoners evalueren en informeren u dan in de volgende monitor Jongerenhuisvesting over de resultaten.

F. Campagne Leven in Stad

In 2014 hebben we in het kader van Leven in stad verschillende initiatieven ondersteund die gericht zijn op het bevorderen van contact tussen studenten en andere stadjers. Bijvoorbeeld het straatfeest aan het van Brakelplein en een American party in de Jozef Israëlstraat. Ook is een aantal buurten en studentenverenigingen gesteund die tijdens het lustrum van de RUG met elkaar kunstobjecten hebben gemaakt die tijdens een Parade zijn gepresenteerd.

In 2014 verwachten we daarnaast circa 500 fietsklemmen te plaatsen. Vanaf 2015 gaan we door met het wegwerken van de wachtlijst. We verwachten dan maximaal 75 klemmen te kunnen plaatsen voor het beschikbare budget. Om die reden plaatsen we sinds begin 2014 geen nieuwe aanvragen meer op de wachtlijst, maar handelen we alleen nog de aanvragen af die al op de wachtlijst staan.

4. WOONVISIE

In de inleiding hebben we aangegeven dat we de woonvisie gaan actualiseren en ons beleid voor particuliere kamerverhuur gaan herijken. Het resultaat van de actualisatie is wat ons betreft een heldere, beknopte visie die aangeeft waar we met het wonen in Groningen naar toe willen.

In de tussentijd staan we uiteraard niet stil. De komende maanden gaan we met relevante stakeholders en de stad bepalen wat voor stad we willen zijn en wat dat betekent voor de kaders en speerpunten in ons woonbeleid. We willen hiervoor het gesprek aan met de stad. Zo gaan we op het inspiratiefestival Let's Gro het gesprek met de stad aan over de toekomst van het wonen.

Dit gaan we ook doen rondom specifieke thema's. Voorbeelden hiervan zijn jongerenhuisvesting (en het kamerverhuurbeleid) en wonen op het water. Onderwerpen die zo specifiek zijn dat ze vragen om inhoudelijke verdieping en verkenning met de relevante stakeholders.

Op basis van de informatie die we in het gesprek met de stad ophalen willen we begin 2015 een workshop met uw raadscommissie Ruimte en Wonen organiseren. Tijdens deze informele bijeenkomst willen we op basis van de inhoudelijke verkenning op zoek gaan naar de (nieuwe) kaders en speerpunten van ons woonbeleid. Vervolgens zullen we deze kaders en speerpunten uitwerken in een aangepaste woonvisie. Het streven is om deze voor de zomer van 2015 ter besluitvorming aan de raad toe te zenden.

Maar we willen verder gaan. Zoals we het in Groningen gewend zijn willen we met een manifestatie recht doen aan onze rol op de woningmarkt: partijen stimuleren en inspireren om woonwensen van (toekomstige) stadjers waar te maken. Het gaat daarbij onder andere om nieuwe vormen van ouderenhuisvesting (al dan niet collectief), maar ook om woonvormen die het wonen en (nieuwe) werken op een eigentijdse manier met elkaar verbinden en nieuwe woonconcepten voor kleine, op de stad georiënteerde huishoudens.

Ondertussen werken we ook hard aan concrete ontwikkelingen. Voor Reitdiep fase 3/4 is ondertussen een concept uitwerkingsplan gemaakt. De bedoeling is dat eind 2015 met de uitgifte wordt gestart. In Meerstad blijven we inzetten op de nieuwe marketing- en ontwikkelingsstragie en op realisatie van het bijzondere en/of betaalbare aanbod. Tot slot zullen we blijven inzetten op het zo veel mogelijk faciliteren en mogelijk maken van projecten voor jongerenhuisvesting. Om financiers hiervoor te interesseren gaan we een bidbook/portfolio opstellen, waarmee we ook buitenlandse beleggers naar Groningen willen trekken.

BIJLAGE I Woningmarkproductie 2013 en prognose 2014

Woningproductie

Jaar	Aantal woningen
2007	1035
2008	1332
2009	1357
2010	1123
2011	953
2012	841
2013	1083
Prognose 2014	793

Bijdrage corporaties

Jaar	Woningen	Precentage
2007	782	76%
2008	1069	80%
2009	1037	76%
2010	775	69%
2011	711	75%
2012	614	73%
2013	628	58%
Prognose 2014	471	59%

Categorieën	2013	
Type	Woningen	Percentage
Huur	876	81%
Koop	207	19%
Totaal	**1083**	**100%**

Gebieden	2013	
Type	Woningen	Percentage
Bestaande stad	**1046**	97%
uitleg	37	3%
	1083	**100%**

Collegebrief - Benoeming Stadsbouwmeester

Gemeente Groningen

Onderwerp Benoeming stadsbouwmeester

Steller Van der Vlugt

De leden van de raad van de gemeente Groningen
te
GRONINGEN

Telefoon (050) 367 8167 Bijlage(n) - Ons kenmerk 4695666

Datum 30-10-2014 Uw brief van - Uw kenmerk -

Geachte heer, mevrouw,

Op 21 oktober 2014 heeft ons college de heer Jeroen de Willigen benoemd tot stadsbouwmeester van Groningen voor een periode van drie jaar. De heer De Willigen start op 1 januari 2015 in deze part-time functie. In deze brief informeren wij u over de achtergrond van de kandidaat, de werving en selectieprocedure, de taken van deze functionaris en de gemaakte werkafspraken.

Ten eerste kunnen wij u melden dat we zeer verheugd zijn over de keuze voor Jeroen de Willigen. Met hem krijgt de stad een jonge, ervaren en deskundige stadsbouwmeester met Groningse wortels, die zijn sporen heeft verdiend in de architectuur en stedenbouw. Jeroen de Willigen groeide op in Den Ham en ging naar school in Groningen, naar de Vrije School en het Praedinius Gymnasium. Zijn studie volgde hij in Delft waar hij architectuur studeerde aan de faculteit bouwkunde. Jeroen is stedenbouwkundige. Hij begon zijn loopbaan bij West 8 en klom vervolgens op tot algemeen directeur bij bureau de Zwarte Hond, met vestigingen in Rotterdam, Keulen en Groningen. Jeroen heeft ervaring met grootschalige projecten in Nederland en het buitenland. Tevens is hij de coördinator stedenbouw aan de Academie van Bouwkunst in Rotterdam. In Groningen was hij verantwoordelijk voor de plannen in de Grunobuurt en voor het Stationsgebied.

De functie van stadsbouwmeester is per 1 januari vacant door de pensionering van Niek Verdonk, de huidige stadsbouwmeester. Het college heeft gezocht naar een kandidaat met ruime ervaring in het werkveld. Een lijst van 30 uiteenlopende kandidaten is ambtelijk teruggebracht tot 6 geschikte personen met ruime ervaring in Groningse projecten en/of aantoonbare affiniteit met de stad. Na de selectiegesprekken zijn 2 benoembare kandidaten voorgedragen voor een gesprek met ons college. Wij hebben unaniem gekozen voor de heer De Willigen als nieuwe stadsbouwmeester. Met de overige kandidaten, allen werkzaam in de wereld van architectuur en stedenbouw, is afgesproken dat wij niet bekend maken wie het niet zijn geworden.

Collegebrief - Benoeming Stadsbouwmeester

In september hebben wij u de brief Nadere informatie Welstandstoetsing (kenmerk 4612211) toegestuurd. Hierin hebben wij aangegeven welke rollen en taken de stadsbouwmeester heeft en hoe die uitgevoerd worden. De stadsbouwmeester is adviseur van ons college en uw raad in stedenbouwkundige zaken. Hij is eindverantwoordelijk voor de nieuwe welstandstoetsing in Groningen en verzorgt de coaching en begeleiding van onze medewerkers. De Willigen maakt deel uit van de externe kwaliteitsteams voor de Aanpak Ring Zuid en het Stationsgebied en wordt daarnaast supervisor van Meerstad. Ten slotte agendeert de stadsbouwmeester stedelijke opgaven en thema's op zijn vakgebied. Na 3 jaar wordt beoordeeld of hij aanmerking komt voor een tweede termijn.

Jeroen de Willigen werkt vanaf januari 3 dagen in de week als stadsbouwmeester. Hij wordt tegen een vaste vergoeding gedetacheerd bij de gemeente Groningen voor bovengenoemde taken. De overige dagen van de week verzorgt hij de leiding van de kantoren van de Zwarte Hond in Rotterdam en Keulen. We hebben bewust gekozen voor een stadsbouwmeester in deeltijd. Zo houdt hij voldoende tijd over om voeling en contact te houden met het werkveld en actief te opereren in zijn landelijke netwerk.

Om belangenverstrengeling te vermijden is met Jeroen de Willigen afgesproken dat hij de welstandstoets van projecten van de Zwarte Hond in Groningen overlaat aan andere deskundigen. Deze staande werkafspraak is overigens gebruikelijk bij leden van welstandscommissies. Objectieve deelname van de Zwarte Hond aan inschrijvingen of aanbestedingen in Groningen is gegarandeerd onder de Europese aanbestedingsregels.

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders van Groningen

L.B.

De burgemeester
Dr. R.L. Vreeman

De secretaris
Drs. P.J.L.M. Teesink

Platform Cultureel Erfgoed Groningen
p/a Haddingestraat 24
9711 KD Groningen

Groningen, 14 november 2014

Aan de raadsleden van de commissie Ruimte en Wonen

Betreft: openbaarheid en onafhankelijkheid van de welstandstoetsing

Geachte de raadsleden van de Commissie Ruimte en wonen,

Tijdens de vergadering van Ruimte en Wonen op 3 september 2014 heeft het Platform Cultureel Erfgoed Groningen, waarin vertegenwoordigd zijn de Vrienden van de Stad Groningen, Heemschut, het A-Kwartier en de Bewonersorganisatie Binnenstad Oost, zijn bezorgdheid geuit over het voorstel tot afschaffing van de onafhankelijke welstandcommissie door het schrappen van artikel 9 van de bouwverordening. Dit artikel gaf regels voor het functioneren van de welstandscommissie. De Stadsbouwmeester kwam in de plaats van de welstandscommissie zonder dat er nieuwe regels kwamen voor zijn functioneren.

Op 24 september heeft de raad het voorstel over het nieuwe welstandstoezicht goedgekeurd, de bestaande welstandscommissie werd afgeschaft, de Stadsbouwmeester zou die taak overnemen gesteund door deskundige ambtenaren.

Problemen die we zagen waren
1. dat het nieuwe welstandsbeleid zou leiden tot minder openbaarheid. Wel waren de welstandsambtenaren gemakkelijker te bereiken voor de aanvragers van vergunningen, maar hoe bereikbaar waren zij voor de stadjers?
2. dat de nieuwe welstandsbeoordelaars minder onafhankelijk zouden zijn dan de leden van de bestaande welstandscommissie. De en zijn ambtenaren zijn immers als ambtenaren afhankelijk van het College.

Ad 1. Met de collegebrief *Nadere informatie welstandstoetsing* van 17 september 2014 gaat de wethouder op deze drie punten in.
Hieronder een aantal citaten uit deze brief.

“Wij, vergroten de openbaarheid als volgt:
Openbaar maken van de werkvoorraad: **de welstandsmedewerkers van het Atelier houden op het intemet lijsten bij met de plannen die bij hen in behandeling zijn (nb. het gaat om de plannen die niet direct kunnen worden afgehandeld). Met daarbij vermeld wie verantwoordelijk is voor de beoordeling;”**

"Publieke inloop: **twee maal per week op vaste momenten heeft eenieder de mogelijkheid tot inloop in het Atelier; momenten worden helder gecommuniceerd en worden explicieter ook gericht op derden/ belanghebbenden.** Iedereen - aanvrager of 'buurman' - kan het Atelier benaderen met vragen en opmerkingen;"

"Wekelijks openbaar overleg: de Stadsbouwmeester en de welstandsarchitecten van het Atelier (evt. ondersteund door een externe adviseur) komen elke vrijdagochtend bij elkaar om lopende zaken te bespreken. **Deze besprekingen zijn openbaar toegankelijk en de agenda is via internet beschikbaar.** Ten opzichte van de huidige situatie vindt het overleg frequenter plaats, wat de snelheid ten goede komt; "

Commentaar:
De huidige situatie is aldus: op de gemeentelijke website staat onder 'welstands- en monumententoets' geen agenda met de bouwplannen die behandeld gaan worden, maar een lijst van plannen die de afgelopen week zijn afgehandeld. De naam van degene die verantwoordelijk is voor de beoordeling wordt daarbij niet genoemd. Je kunt als stadjer niet aanwezig zijn bij de behandeling van een bouwplan in je eigen straat wanneer je nergens kan zien wanneer dat plan aan de beurt is. Het heeft geen zin om het Atelier binnen te lopen en aanwezig te zijn bij openbare besprekingen wanneer er geen agenda op de website van de gemeente gepubliceerd wordt. Zonder beschikbaarheid van een agenda op de website van de gemeente is het welstandsoverleg niet openbaar.

Ad 2. Nu de benoeming van de Stadsbouwmeester De Willigen bekend is gemaakt wordt het probleem van de afhankelijkheid van de welstandsbeoordeling nog urgenter.
Een aantal jaren geleden was er veel kritiek op de welstandscommissie omdat een van de invloedrijkste architecten van de stad, Jurjen van der Meer, jarenlang voorzitter was. Hoewel de voorzitter zich zou terugtrekken bij de beoordeling van bouwplannen van zijn bureau De Zwarte Hond, was de burgerij niet zo naief om te geloven dat de leden van de welstandscommissie zich aan zijn invloed konden onttrekken. Na jaren kwam er dan eindelijk een wijziging van het welstandsbeleid: er kwam een onafhankelijke voorzitter van buiten de stad, geen architect.
Nu zijn we weer terug bij af. De nieuwe Stadsbouwmeester is een van de directeuren van de Zwarte Hond. Hij is niet alleen verantwoordelijk voor de welstandsbeoordeling, maar hij adviseert het college van B&W ook over de kwaliteit van de ruimtelijk-functionele ontwikkeling van de stad. De heer De Willigen is ongetwijfeld deskundig. Maar het lijkt ons niet juist dat de gemeente meewerkt aan de schijn van belangenverstrengeling door iemand als Stadsbouwmeester te benoemen die als directeur verbonden is aan het bedrijf van de belangrijkste architect van de stad. De gemeente kan bij benoeming van de heer De Willigen de schijn van belangenverstrengeling voorkomen door te besluiten dat een externe commissie van buiten de provincie toeziet op de behandeling van de bouwvergunningen voor de Zwarte Hond en ook het welstandsadvies geeft, bijvoorbeeld het Oversticht.

Met vriendelijke groet,

Namens het Platform Cultureel Erfgoed Groningen,

Tineke Vooijs

Gemeente Groningen

Onderwerp Vragen ex artikel 41 RvO over uitbreiding Hoornse Meer richting Hampshire hotel

Steller P. Corzaan

De leden van de raad van de gemeente Groningen
te
GRONINGEN

Telefoon (050) 367 8111 Bijlage(n) 2 Ons kenmerk 4694890

Datum 18-11-2014 Uw brief van -- Uw kenmerk --

Geachte heer, mevrouw,

Hierbij doen wij u toekomen ons antwoord op de door de heren J. Dijk (SP) en H. Ubbens (CDA) gestelde vragen over de uitbreiding van Hoornse Meer richting Hampshire Hotel. De brief van de vragenstellers treft u als bijlage aan.

Inleiding:
Reeds in 2007 heeft het Hampshire Hotel aan Meerschap Paterswolde om medewerking gevraagd om een vaarverbinding tussen het hotel en het Hoornse Meer te realiseren. Het dagelijks bestuur van het Meerschap heeft in oktober 2007, in overleg met de gemeente Groningen, aangegeven medewerking te willen verlenen aan dit plan.

In 2008 heeft de gemeente zich positief uitgesproken over de uitbreiding van het meer. Hieraan heeft de gemeente wel voorwaarden gesteld. Het Meerschap heeft deze ontwikkeling in 2009 , onder de noemer masterplan Hampshirehotel, opgenomen in het Koepelplan Paterswoldsemeer.

De gemeente heeft in 2010 via het loket bijzondere initiatieven opnieuw dit plan onder ogen gehad. In mei 2010 heeft de gemeente schriftelijk (brief, RO10.2292525) aangegeven wederom onder voorwaarden te willen meewerken.

Aan het dagelijks bestuur Meerschap is in april 2011 door het Hampshire hotel een nieuw uitgewerkt plan gepresenteerd. Hierin is ten opzichte van het oude plan een paviljoen / restaurant toegevoegd.

In september 2011 heeft de gemeente de stedenbouwkundige modellenstudie van het Hampshire getoetst op wenselijkheid en haalbaarheid. Op 20 december 2011 heeft de gemeente in een brief (kenmerk RO11.2879804) aangegeven, wanneer voldaan wordt aan door de gemeente geformuleerde voorwaarden, de gemeente bereid is een project op te starten om de haalbaarheid verder te onderzoeken.

Welke voorwaarden heeft de gemeente gesteld?

- Versterking tussen de relatie meer en hotel;
- Versterking of behoud van de kwaliteit en het openbare karakter van het gebied;
- Compensatie als gevolg van de verstoring van de ecologische structuur;
    - Verbindende structuren;
    - Doelsoortenbeleid;
    - Behoud bestaande natuurwaarden;
    - Vooronderzoek is noodzakelijk (flora en faunawet).
- Behoud of versterking van groene waarden (basisgroen);
- Inspanningsverplichting om bij te dragen aan de realisatie van duurzaamheidsambities van de gemeente;
- Vrijkomende grond moet afgevoerd worden;
- Geen uitbreiding bestaande parkeerterrein aan Hoornsedijk, parkeren op eigen terrein Hampshire;
- Het Meerschap en ander gebiedspartijen (bv. Waterschap) en overheden moeten met de plannen kunnen instemmen.

Tenslotte heeft dit in juni 2012 geresulteerd in een startaanvraag binnen de gemeente. Begin 2013 is deze startaanvraag concreet ingevuld door het uitbrengen van een offerte. In deze offerte staan de werkzaamheden beschreven om te komen tot een nieuw bestemmingsplan. Op 23 mei 2013 heeft het Hampshire aangegeven akkoord te gaan met de offerte. Hierna zijn de werkzaamheden opgestart om te komen tot een nieuw bestemmingsplan om deze nieuwe ontwikkeling mogelijk te maken.

Als bijlage is, ter toelichting, het Masterplan Noordoosthoek Hoornse Meer opgenomen. (Visualisatie door Mathijs Dijkstra Landschapsarchitecten in opdracht van het Hampshire Hotel).

Vragen raadsfracties:

1. *Is het college voornemens mee te werken aan de plannen van het Hampshire Hotel om een horecapaviljoen te bouwen aan het daartoe uit te graven Nonnengat aan het noordoostelijke deel van het Hoornse Meer? Zo ja, wat zijn uw afwegingen om tot deze keuze te komen? Zo niet, hoe gaat u deze plannen tegenhouden.*

Ja, zie inleiding.

Onze motivatie, afweging is als volgt; wij vinden dat met het verbreden van het water het gebied aantrekkelijker en wordt gemaakt. De zichtbaarheid van het gebied wordt vergroot en versterkt. De relatie tussen hotel (stadsrand) en meer wordt versterkt, met behoud van de natuurlijke waarden en blijft toegankelijk als openbaar gebied.

Het huidige masterplan Noordoosthoek Hoornsemeer van Legters & Partners zoals vastgelegd in het ontwerp bestemmingsplan en in de afspraken met het Meerschap en de gemeente voldoet aan de randvoorwaarden zoals vooraf door het college gesteld.

2. *Momenteel is er een duidelijke verdeling tussen de functies rondom het Hoornse Meer. Met aan de zuidkant voornamelijk rustig wonen, watersport en verwante horeca. De westkant vooral bestaat uit recreatie(woningen) en horeca. De oostkant vooral bestaat uit groen en natuur en de noordkant vooral bestaat uit wonen. Wat vindt het college van de huidige verdeling van functies rondom het Hoornse Meer? En vindt zij dat deze verdeling van functies aangepast moet worden? Zo ja, waarom en op deze wijze? Zo niet, waarom niet?*

Het college vindt de huidige verdeling van functies rondom het Hoornse Meer logisch. Met het masterplan blijven deze bovengenoemde functies gehandhaafd. Alleen wordt met dit plan een betere relatie gelegd tussen stedelijke stadsrand aan de noordzijde en een groen buffer gebied aan de oostzijde. Hieronder een toelichting.

Ter plaatse overlappen twee stedenbouwkundige structuren elkaar. Namelijk die van het Hoornse Meer en bestemmingsplan Laan Corpus den Hoorn. Beide zeggen niet zo heel veel over de onderlinge relatie, wel over die met de stad.

Het deel waar het hotel in ligt is met name bedoeld als groene buffer tussen de rijksweg A28 en wonen. Deze groenzone is samen met het Noord-Willemskanaal een belangrijk onderdeel van de stedelijke groenstructuur en heeft dus meer het accent op groen dan op voorzieningen. Op grond van het wijkvernieuwingsplan 2012 wordt gestreefd naar een versterking van de recreatieve en ecologische functie.

De verstedelijkte stadsrand aan de noordkant staat min of meer los van de groene buffer aan de oostkant. Deze beide gebieden versterken elkaar nu niet (qua beeld niet en qua gebruik niet). Met het huidige plan komt er een geleidelijke overgang tussen deze functies.

3. *De fracties van de SP en CDA zijn zeer ontevreden over de manier van communiceren van het Hampshire Hotel (en bureau Legters) met omwonenden, onder andere de besloten bijeenkomsten voor raadsleden en bestuursleden viel slecht bij de omwonenden. Hoe kijkt het college aan tegen deze manier van communiceren met de omwonenden? Is dit volgens het college een geschikte manier van bewonersparticipatie? Zo ja kunt u uitleggen waarom? Zo niet, waarom niet? En hoe zorgt het college dat dit de toekomst verbeterd wordt?*

Het beeld zoals geschetst door de fracties van het SP en CDA is niet het beeld wat het college heeft over communicatie binnen dit project. Hieronder een toelichting.

Vanaf begin maart 2013 zijn de bewoners meegenomen in het maken van het masterplan Noordoosthoek Hoornse Meer. Alle bewoners van de wijk Hoornse meer zijn schriftelijk uitgenodigd voor een tweetal inloopbijeenkomsten. Hierbij was de mogelijkheid aanwezig om door het invullen van een formulier een reactie achter te laten. Meer dan 140 mensen hebben dit gedaan. Deze reacties zijn daar waar mogelijk in het plan meegenomen.

Daarna zijn nog gespreken geweest met omwonenden en is het plan besproken met beide wijkorganisaties (Meerburen en Meer Hoornsemeer). Beide organisaties hebben schriftelijk op het plan gereageerd. Deze aandachtspunten zijn zowel in het masterplan als in het ontwerp bestemmingsplan meegenomen.

In september 2014 heeft de projectorganisatie (bureau Legters + Grontmij) het plan gepresenteerd aan het dagelijks bestuur van het Meerschap. De project-organisatie heeft goedkeuring gekregen om het ontwerp bestemmingsplan bij de gemeente in te dienen. Vanwege het feit dat het eerstvolgende overleg van het algemeen bestuur pas in december plaatsvindt heeft de projectorganisatie besloten om de leden van het algemeen bestuur en geïnteresseerde raadsleden van de gemeenten Tynaarlo, Haren en Groningen uit te nodigen voor een informatie bijeenkomst. Hiervoor is een specifieke uitnodiging gemaakt en verzonden. Enkele bewoners die hiervan wisten hebben aangegeven hierbij aanwezig te willen zijn. De projectorganisatie heeft aangeven deze bijeenkomst niet het juiste moment en de juiste plaats te vinden voor communicatie met omwonenden.

Volgens het college zijn voldoende mogelijkheden aanwezig (geweest) om actief te kunnen communiceren en actief mee te denken over dit plan. De reacties van de beide wijkorganisaties zijn voor het college belangrijk. Beide wijkorganisaties zullen ook bij de verdere uitwerking en uitvoering gevraagd worden om actief te blijven participeren. Als college hebben wij geen aanleiding om op dit moment voor dit project de communicatie, participatie aan te passen.

Ten slotte bestaat er voor alle omwonenden nog de mogelijkheid om bij de ter inzage legging van het voorontwerp bestemmingsplan schriftelijke inspraak te hebben. Dit voorontwerp bestemmingsplan zal in november 2014 gepubliceerd worden.

Wij vertrouwen erop u met deze brief voldoende antwoord te hebben geven op u vragen ex artikel 41 RvO over uitbreiding Hoornse Meer richting Hampshire hotel.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

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

de secretaris,
drs. P.J.L.M. (Peter) Teesink

bijlage:
1. Kopie brief schriftelijke vragen ex. art. 42 RvO inzake uitbreiding Hoornse Meer richting Hampshire Hotel;
2. Masterplan Noordoosthoek Hoornsemeer.

BIJLAGE

Aan het college van B en W van de gemeente Groningen

Betreft: schriftelijke vragen ex. art. 42 RvO inzake uitbreiding Hoornse Meer richting Hampshire Hotel

Groningen 15 oktober 2014

Geacht college,

Op 24 september 2014 kregen alle fracties van de Groninger gemeenteraad een brief van bezorgde omwonenden van de Hoornse Meer. Zij maakten zich druk over de plannen van het Hampshire Hotel om het Hoornse Meer uit te breiden richting het hotel om zo een horecapaviljoen aan het water mogelijk te maken. Dit zou volgens de omwonenden de natuurwaarden van het gebied schaden en zorgen voor meer parkeer- en verkeersdruk en de rust van dit deel van het Hoornse Meer verstoren.

Op 25 september 2014 vond een besloten bijeenkomst plaats georganiseerd door bureau Legters over de plannen van (de eigenaar van) het Hampshire Hotel voor de bouw van een horecapaviljoen aan het daartoe uit te graven Nonnengat, aan het noordoostelijk deel van het Hoornse Meer. De omwonenden proberen al enige tijd een open discussie over dit onderwerp te voeren. Volgens de betreffende omwonenden heeft dhr Legters hen duidelijk gemaakt dat het een besloten bijeenkomst betrof waar zij niet welkom waren.

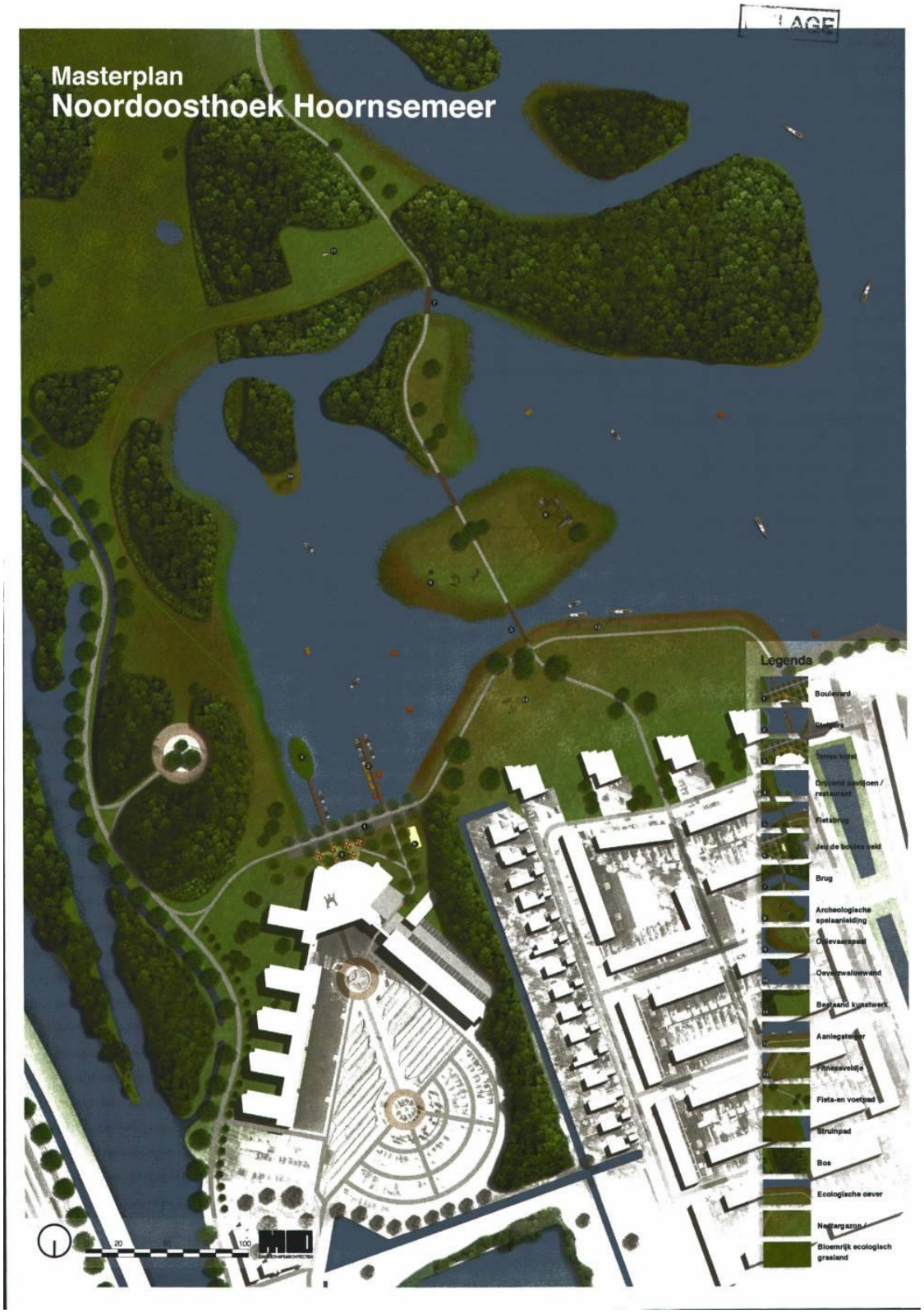
Naar aanleiding van bovenstaande hebben de fracties van de SP en het CDA de volgende vragen aan u:

1. Is het college voornemens mee te werken aan de plannen van het Hampshire Hotel om een horecapaviljoen te bouwen aan het daartoe uit te graven Nonnengat aan het noordoostelijk deel van het Hoornse Meer? Zo ja, wat zijn uw afwegingen om tot deze keuze te komen? Zo niet, hoe gaat u deze plannen tegenhouden?
2. Momenteel is er een duidelijke verdeling van functies rondom het Hoornse Meer. Met aan de zuidkant voornamelijk rustig wonen, watersport en verwante horeca. De westkant vooral bestaat uit recreatie(woningen) en horeca. De oostkant vooral bestaat uit groen en natuur en de noordkant vooral bestaat uit wonen. Wat vindt het college van de huidige verdeling van functies rondom het Hoornse Meer? En vindt zij dat deze verdeling van functies aangepast moet worden? Zo ja, waarom en op welke wijze? Zo niet, waarom niet?
3. De fracties van de SP en het CDA zijn zeer ontevreden over de manier van communiceren van het Hampshire Hotel (en bureau Legters) met de omwonenden, onder andere de besloten bijeenkomsten voor raadsleden en bestuursleden van het Meerschap viel slecht bij de omwonenden. Hoe kijkt het college aan tegen deze manier van communiceren met de omwonenden? Is dit volgens het college een geschikte manier van bewonersparticipatie? Zo ja, kunt u uitleggen waarom? Zo niet, waarom niet? En hoe zorgt het college dat dit in de toekomst verbeterd wordt?

Met vriendelijke groet,

Jimmy Dijk
SP

Herman Ubbens
CDA


Masterplan
Noordoosthoek Hoornsemeer
Legenda
Boulevard
Brug
Archeologische spelaanleiding
Oevers
Oeverzwaluwwand
Aanlegsteiger
Fietsbrug
Fiets-en voetpad
Bos
Ecologische oever
Bloemrijk ecologisch grasland
20
100

Masterplan Noordoosthoek Hoornaemeer

Dit plan is de uitwerking van één van de onderdelen uit het Koepelplan voor het Paterswoldse Meer van het Meerschap (2009). Het Hoornse Meer wordt een stuk groter en het Hampshire Hotel krijgt een voorzijde aan het Meer. Een voorzijde met een boulevard waaraan aanlegplekken liggen die via een bevaarbare verbinding het hotel bereikbaar maken via het water. Het gebied wordt omgetoverd van een achterafhoekje tot een levendige toegang naar het meer. In het plan komen verschillende doelstellingen voor het gebied samen:

- versterken recreatieve aantrekkelijkheid voor de stad
- verbeteren verblijfskwaliteit voor de directe omgeving
- versterken ecologische (hoofd)structuur
- vergroten wateroppervlak
- zichtbaar maken van de archeologische waarden

Versterken recreatieve aantrekkelijkheid voor de stad
Het Hoornse Meer is een populaire plek voor buitenrecreatie. Vooral aan de westzijde is het meer goed toegankelijk vanuit de stad. Het Hoornsedijkje is een veel gebruikte route om de stad uit te gaan. Zicht op het 't Nonnengat is er niet, pas later op de route komt het meer in beeld. Dit deel van de route wordt veel spannender. Doorkijkjes en extra paden nodigen je uit om naar het meer te gaan. Het meer is groter en ligt nu dichter bij het Hoornsedijkje en het Nonnengat krijgt een directe vaarverbinding met het Paterswoldsemeer. Daardoor is op en aan het meer van alles te beleven. Aan de noordzijde van het Nonnengat ligt het Hampshire hotel met een prachtig op het zuiden gelegen terras. Dit door middel van beplanting beschutte terras wordt gescheiden van het water door een brede boulevard met bomen. De boulevard heeft verschillende mogelijkheden tot verpozen, zoals bankjes. Een getraptte overgang naar het water maakt direct contact met het water mogelijk. Je kunt op de treden zitten of aan de rand met je voeten in het water bungelen.

Er zijn twee steigers waar passanten kunnen aanleggen. Een heerlijke plek om het water ver op te lopen. En om een bootje of waterfiets te huren.
Aan de rand van het water zweeft een klein paviljoen boven het water. In dit restaurant kun je het hele jaar heerlijk eten. In de winter kijk je door de glazen wanden uit over het ijs en in de zomer staan alle wanden open en eet en drink je letterlijk boven het water. Enkele nieuwe fiets- en voetpaden maken het mogelijk rustig door het gebied te wandelen of fietsen. En uiteraard is het een mooie omgeving om op en aan het water te verblijven.

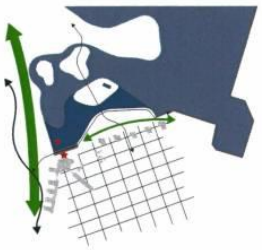
Verbeteren verblijfskwaliteit voor de directe omgeving
Door de vergroting van het wateroppervlak komt de wijk nog dichter het water te liggen. Door gebruik te maken van bestaande bosschages en nieuwe beplanting ontstaat afwisseling tussen open en besloten, kleine en grote ruimten en zicht op water of open velden. Dit geeft het gebied meer belevingswaarde. De bestaande boulevard van de Gasthuiskade wordt visueel gekoppeld met de nieuwe boulevard. Het terras van het hotel wordt op deze manier een buurterras: een toevoeging aan het bestaande horeca areaal van de wijk.

Tegelijkertijd zorgen wandel- en fietspaden voor een goede doorwaadbaarheid van het gehele gebied. Terwijl een nieuwe vaarverbinding zorgt voor goede bereikbaarheid met de boot. Met het maken van deze verbinding ontstaat ook een nieuw eiland. Dit eiland geeft de mogelijkheid direct bij de wijk verschillende plekken te maken. Het aan de wijk gelegen open veld is een prima plek om uit te waaien. Door hier een nectargazon van te maken neemt ook de belevingswaarde toe. Het eiland wordt gebruikt voor activiteit en spel. Op het eiland komen verschillende speelaanleidingen en een oolevaarspaal.

Versterken ecologische (hoofd)structuur
Het gebied wordt aantrekkelijk voor mensen én voor de natuur. De diversiteit aan soorten wordt groter door het bestaande areaal deels om te zetten naar meer duurzame soorten. Op de open velden wordt met het beheer ingezet op bloemrijke graslanden, wat goed is voor het insectenleven. Door de overgangen tussen bos en grasland geleidelijk over te laten lopen met struiken en een kruidlaag ontstaan meerdere nest en verblijfmogelijkheden. Zo komt er ruimte voor meer en andere dier- en plantensoorten. Een ander belangrijk overgangsgebied is de ecologische oever. Deze zachte overgang met rietdragen en waterplanten is niet alleen mooi om te zien maar maakt het water voor veel dieren makkelijk toegankelijk. Door het plaatsen van speciale voorzieningen zoals nestkasten voor de brilduiker en een oeverzwaluwwand wordt het gebied een nog aantrekkelijkere plek voor vogels.

Vergroten wateroppervlak
Door meer water te maken nemen de mogelijkheden voor de watergebonden recreatie toe. Het hotel wordt zo een onlosmakelijk onderdeel van het Paterswoldsemeer.
Vanaf het terras van het hotel is de weidsheid van het meer te ervaren. Bijkomend voordeel van een groter wateroppervlak is dat de bergingscapaciteit voor regenwater toeneemt. Dit is van belang in verband met het steeds vaker voorkomen van hevige regenval.

Zichtbaar maken archeologische waarden
De rijkdom van het gebied zit behalve in de prachtige natuur ook in de al eeuwenoude geschiedenis. Deze wordt zichtbaar gemaakt door op de oude veenterp die in het gebied ligt een spelaanleiding te maken. De spelaanleiding heeft verwijzingen die de oude bewoning voelbaar maken. Een korte uitleg over de veenterp zal uiteraard ook niet ontbreken.



Ruimtelijk concept

Versterken recreatieve aantrekkelijkheid
Het Hoornsemeer wordt groter gemaakt om de watersportmogelijkheden te vergroten. Aan de randen van het meer komen een boulevard, een terras en een paviljoen. Er wordt een entree aan het Hoornsedijkje gemaakt, die deze zijde van het meer vanuit de stad op een aantrekkelijke manier toegankelijk maakt.

Versterken ecologie op stadniveau
Dwars over het Paterswoldse meer loopt een stuk van landelijke Ecologische Hoofdstructuur. Vanuit hier loopt een belangrijke groene zone langs het Noord-Willems kanaal diep de stad in. Door het vervangen van bomen door duurzame soorten en het vergroten van de diversiteit in leefmilieus wordt de natuur gevarieerder. Hierdoor wordt de stedelijke ecologie versterkt.

Verbeteren verblijfskwaliteit
De padenstructuur voor fietsen en wandelen wordt uitgebreid en er komt een koppeling van de boulevard bij het hotel met de haveninkom bij het Gandiplein. De nieuwe boulevard is onderdeel van de wijk. Het dagelijkse rondje om het meer loopt via de boulevard. Door middel van een fietsbrug wordt het vaste land met het nieuwe eiland verbonden.

De directe fietsroute ligt langs de oostzijde van het Nonnengat. Op het eiland worden speelaanleidingen geplaatst, de weide bij de A. Morostraat blijft een open recreatieweide. Het water wordt diep genoeg om te varen, vissen en zwemmen. In de wintermaanden kun je hier schaatsen en koek en zopie halen bij het paviljoen.

Versterken ecologie op wijk niveau
Naast de belangrijke ecologische verbinding in Noord-Zuid richting wordt door het plaatsen van bomen bij de boulevard en het maken van een nectargazon op de recreatieweide wordt de ecologische verbinding met de vijverpartij langs de Dr. W. Dreesstraat versterkt.

Toegankelijkheid van het hotel en restaurant
Het paviljoen en het terras zijn voor fietsers en voetgangers te bereiken via de boulevard. Wanneer men met de auto komt parkeert men op de parkeerplaats van het hotel. De bewegwijzering vanaf de Laan Corpus den Hoorn leidt de automobilist naar het parkeerterrein. Vandaaruit is er door middel van een onderdoorgang aan de westvleugel van het hotel een goede toegang naar de boulevard.

Het hotel via het water bereikbaar voor kleinere boten die onder de fietsbruggen door passen. De grotere (zeil) boten kunnen aanleggen op de steiger nabij het eiland. Om de varende gasten van dienst te zijn is voorzien in tien aanlegplaatsen voor het hotel en tien aanlegplaatsen voor het restaurant/paviljoen. Ook worden bij het hotel zo'n tien waterfietsen verhuurd.

Versterken archeologie
De bestaande veenterp, die nu nauwelijks zichtbaar is, wordt intact gelaten. Door het maken van een spelaanleiding, die refereert aan de oude bebouwing, wordt het verleden weer beleefbaar gemaakt.

Zichtbaarheid vanuit de omgeving
Waar het gebied nu ietwat achteraf ligt wordt door het maken van zichtlijnen het vergrootte Nonnengat zichtbaar vanuit de wijk en vanaf het Hoornsedijkje en het Paterswoldse meer.
Zo wordt je op verschillende plekken naar het gebied getrokken. Het hotel en het paviljoen dienen hierbij als landmark. Vanaf de boulevard ervaar je de besloitenheid van het water en heb je meerdere doorzichten naar de wijdere omgeving.

Vergroten wateroppervlak
Door het water te vergroten tot aan het hotel wordt het Hoornse meer groter. Dit biedt mogelijkheden voor meer recreatie en zorgt voor een toename van de bergingscapaciteit.

Collegebrief - Voorontwerp bestemmingsplan Noordoosthoek Hoornse Meer

Gemeente Groningen

0..Onderwerp Voorontwerpbestemmingsplan Noordoosthoek Hoornse Meer

Steller Corzaan/Meinderts

De leden van de raad van de gemeente Groningen
te
GRONINGEN

Telefoon (050) 367 8111 Bijlage(n) Div. Ons kenmerk 4702731

Datum 18-11-2014 Uw brief van - Uw kenmerk

Geachte heer, mevrouw,

Deze brief is bedoeld om uw raad te informeren over het voorontwerp-bestemmingsplan Noordoosthoek Hoornse Meer.

Het plangebied is gelegen in de wijk Hoornse Meer aan de zuidwestelijke stadsrand van de stad Groningen. Direct ten zuiden van het plangebied ligt de grens met de gemeente Haren.

Het plangebied wordt globaal begrensd door:
- het recreatiegebied langs de Onlandsedijk aan de noordkant;
- de Hoornsedijk langs het Noord-Willemskanaal aan de oostkant;
- het Hoornse Meer aan de zuidkant;
- woonwijk Hoornse Meer aan de westkant.

Het onderhavig plan hebben wij vrijgegeven voor inspraak en overleg.

Hoofdzaken
Het voorliggend bestemmingsplan is een uitwerking van het Masterplan Noordoosthoek Hoornse Meer dat een onderdeel vormt van het Koepelplan voor het Paterswoldsemeer van het Meerschap Paterswolde (2009). Met het plan wordt de noordoosthoek van het Hoornse Meer verbeterd op de aspecten verblijfskwaliteit, recreatieve aantrekkelijkheid en toegankelijkheid voor voetgangers, fietsers en waterrecreanten. Door ecologische oevers, speciale grassen, aanplant van nieuwe bomen en struiken en de verdere aankleding van het gebied worden ook de natuurlijke waarden in het gebied sterk verbeterd.

Onderdeel van het plan is opwaardering van de directe omgeving van het Hampshirehotel. Het hotel krijgt ook aan de waterkant een voorzijde met een terras en een paviljoen (restaurant) aan het water. Verder wordt er een boulevard aangelegd en komen er aanlegsteigers voor recreatieboten.

Het doel van dit bestemmingsplan is derhalve: het opwaarderen van de noordoosthoek van het Hoornse Meer ten behoeve van de recreatieve gebruikers, omwonenden en gasten van het Hampshire hotel met als belangrijk neveneffect de verbetering van de natuurwaarden en de toename van de biodiversiteit.

Inspraak, participatie en overleg
Er is voldaan aan het bepaalde in artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) door middel van een kennisgeving van het voornemen tot het maken van het voorliggend bestemmingsplan in de Groninger Gezinsbode.

Voorts is uitvoerig met bewoners en bewonersorganisaties gecommuniceerd.

Inloopbijeenkomsten
In het voorbereidingstraject is aan de directe omgeving (omwonenden, bewonersorganisaties) de gelegenheid gegeven om te reageren op de voorgenomen plannen. Op 6 en 8 maart 2014 is een inloop-/ voorlichtingsbijeenkomst geweest, waarin door middel van panelen het Masterplan is gepresenteerd aan de omgeving. De reacties van omwonenden op het voorlopig ontwerp waren overwegend positief.

Hieronder is een korte samenvatting weergegeven van de tijdens de avonden ingediende reacties op het Masterplan. Tussen haakjes is aangegeven op welke wijze met de reacties is omgegaan. Het betrof:

- 142 reacties waarvan circa 75% positief;
- veel negatieve opmerkingen over het beoogde pontje (het pontje is uit het plan gehaald en vervangen door een fietsbrug);
- veel opmerkingen voor het behoud van het hondenuitlaatgebied aan de oostzijde van het plangebied (maakt geen onderdeel uit van dit bestemmingsplan) en tegen het nieuw geplande fietspad daar doorheen (dit fietspad is uit het plan gehaald);
- veel opmerkingen over blauwalg (de vergroting van het meer veroorzaakt betere doorstroming);
- onduidelijkheid over de ecologische invulling en de compensatie van groen; dit moet goed geregeld zijn (in de uitwerking moet de nieuwe situatie meerwaarde hebben ten opzichte van huidige situatie; dit aspect is in de paragraaf Groen en ecologie -paragraaf 4.3- verder uitgewerkt).
- een aantal opmerkingen over lawaai (de akoestische effecten zijn zeer beperkt).

Naar aanleiding van alle opmerkingen (inclusief de opmerkingen van Meerschap Paterswolde , de gemeente Groningen en de provincie Groningen) heeft de initiatiefnemer het Masterplan aangepast en verbeterd. In aanvulling op het bovenstaande zijn belangrijke aanpassingen hierin:

- De jeu-de-boulesbaan is dichterbij het terras van het hotel gesitueerd (meer beschut).
- Door het vervallen van het pontje is een aanlegsteiger toegevoegd ten westen van de nieuwe fietsbrug ten behoeve van zeilbootjes met staande mast die niet onder deze fietsbrug door kunnen.
- Het paviljoen is van de walkant verplaatst naar het einde van een aanlegsteiger.
- De mogelijkheid tot het maken van een buitenfitnessveldje is toegevoegd.

Overleg met wijkorganisatie en bewonersvereniging
Het aangepaste masterplan is eind juli 2014 besproken met vertegenwoordigers van de wijkorganisatie Meer Hoornse Meer en de bewonersvereniging MeerBuren. Beide organisatie hebben hierop schriftelijk gereageerd. De kernpunten / opmerkingen van de beide organisaties zijn: vrees voor verkeers-/parkeeroverlast, geluidsoverlast en zorgen omtrent de groen / ecologie. Ten behoeve van het voorliggend bestemmingsplan zijn deze punten onderzocht.

Uit de onderzoeken blijkt dat ten gevolge van de voorgestelde ontwikkeling de toename van het aantal voertuigen gering is en dat de parkeercapaciteit voldoende is (zie paragraaf 3.6). Ook blijkt dat de akoestische effecten vanwege de wijzigingen zeer beperkt zijn (paragraaf 4.5.1). Wat betreft de ecologische waarden: het verlies aan natuurwaarden wordt zodanig gecompenseerd, dat de natuurwaarden gemiddeld omhoog gaan en de biodiversiteit toeneemt (zie paragraaf 4.3).

Wij hebben het bestemmingsplan vrijgegeven voor inspraak, conform de Algemene Inspraakverordening. Daarnaast leggen wij het plan aan een aantal (semi)-overheidsinstanties voor in het kader van het wettelijk voorgeschreven overleg op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Vervolgprocedure
De resultaten van de inspraak- en overlegfase zullen voor zover mogelijk en wenselijk in het bestemmingsplan worden verwerkt, waarna we het plan opnieuw 6 weken ter inzage leggen. Samen met de eventuele zienswijzen bieden we u het plan vervolgens ter vaststelling aan. Na de vaststelling geldt nog een beroepsprocedure voordat het bestemmingsplan onherroepelijk is. We verwachten dat het bestemmingsplan de hele procedure in september 2015 heeft doorlopen.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

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

de secretaris,
drs. P.J.L.M. (Peter) Teesink

Ingekomen stukken - Nr. 2 Bespreking donderdag 25 september van plan . . .

Van: Frits Veldmeijer [mailto:f.veldmeijer@kpnmail.nl]
Verzonden: woensdag 24 september 2014 16:38
Aan: Annemarieke Weiland
Onderwerp: Bespreking morgen, donderdag 25 september plan Hampshire Hoornse Meer
Urgentie: Hoog

Aan de leden van het Algemeen bestuur van het Meerschap Paterswolde

Aan de leden van de Raadscommissie Wonen en Ruimte van de gemeente Groningen

Dames en heren,

U bent door bureau Legters uitgenodigd voor een bespreking, aanstaande donderdagavond, van de plannen van (de eigenaar van) het Hampshire hotel voor de bouw van een horecapaviljoen aan het daartoe uit te graven Nonnengat, het noordoostelijk deel van het Hoornse Meer. Hoewel wij als betrokken bewoners al enige tijd proberen over dit onderwerp een open discussie te voeren zijn wij donderdagavond expliciet níet welkom: Legters mailde ons desgevraagd dat het om een besloten bijeenkomst gaat.

Om u te laten weten dat er bij omwonenden grote bezwaren tegen dit plan leven sturen wij u ter voorbereiding van deze bijeenkomst deze mail.

De eigenaar van het Hampshire hotel, de bekende Groningse zakenman Albert Jan Postma, heeft het architectenbureau Legters Partners opdracht gegeven een "Masterplan" te maken voor de bouw van een paviljoen aan het Nonnengat. Dit paviljoen zou op zo'n 100 meter ten zuidoosten van het Hampshirehotel op grond van het Meerschap Paterswolde moeten worden gebouwd en dat zou gepaard moeten gaan met een forse 'verbouwing' van het meer en de oevers. U vindt de tekening van dit plan op de site van bureau Legters, met een toelichting. De gemeente Groningen heeft, vermoedelijk naar aanleiding van dit plan, een bestemmingsplanwijziging aangekondigd. De huidige bestemming van het Hampshire hotel, tot 2002 opleidingscentrum van KPN, is "dienstverlening", van het direct aangrenzende Nonnengat „recreatie, met de aanduiding natuurwaarden".
Het plan is géén uitvloeisel van of initiatief vanuit gemeentelijk beleid of beleid van het Meerschap.

Na de informatiebijeenkomsten voor omwonenden in maart is de ongerustheid onder de omwonenden sterk toegenomen. Kort samengevat hebben bewoners de volgende zorgen:

- Dit plan dient geen ander belang dan dat van Hampshire en zijn eigenaar, de door Legters genoemde voordelen bestaan niet of hebben niets met dit plan te maken. De gemeenschap en de omwonenden hebben er dan ook niets aan. Horeca hebben we rondom het Hoornse en Paterswoldse Meer ruim voldoende, lijkt ons.
- De noordoosthoek van het Hoornse Meer is nu een groen, rustig en stil (woon)gebied waar de natuur voorop staat. Dat karakter gaat bij uitvoering van dit plan volstrekt verloren.
- Realisering van het plan zal (veel) meer verkeers- en parkeerdruk opleveren. Het is onzin te denken dat de bestaande ronde parkeerplaats (50 plaatsen en daarmee nu véél te groot) níet door de gasten van het paviljoen zal worden gebruikt. Geen horeca ondernemer laat zijn gasten honderd meter door de regen naar zijn tent lopen als er vlak voor de deur geparkeerd

kan worden. Bewegwijzering helpt al helemaal niet: als je er een keer bent geweest of op Google maps hebt geleken weet je als automobilist beter.
- De kruising van het fietspad Onlandse dijkje en de weg naar Hampshire is nú vaak al levensgevaarlijk, dit wordt bij meer autoverkeer alleen maar erger.
- Méér autoverkeer gaat gebruik maken van het smalle, kwetsbare Hoornse Dijkje. In 1998 liep het water over het dijkje, Groningen Zuid werd bedreigd met overstroming en patiënten uit het Martini Ziekenhuis en enkele verpleeghuizen werden geëvacueerd. Het dijkje is feitelijk een fietspad maar wordt vanwege de bereikbaarheid van een paar verder gelegen percelen ook door autobestemmingsverkeer gebruikt
- Een groot deel van de noordoosthoek wordt als het ware geprivatiseerd: niet alleen door het Hampshire-terras en het paviljoen, de hele inrichting daar rondom wordt op die horeca gelegenheden afgestemd.
- Het huidige bosgroen aan de zuidkant Hampshire verdwijnt en moet plaats maken voor een gladgekamd design park. Ook zou er een soort schootsveld moeten worden gehakt in het groen aan de zuidwestkant van het Nonnengat om toch vooral Hampshire zichtbaar te laten zijn vanaf het meer. En dit allemaal in een ecologisch belangrijk gebied dat vooral veel vogelsoorten telt.
- De vier oevers van het Hoornse en Paterswoldse Meer hebben elk een eigen karakter: de zuidkant vanouds rustig wonen, watersport en aanverwante horeca, de westkant recreatief (recreatiewoningen), horeca en wonen, de noordkant wonen (van west naar oost rustiger wordend) en de oostkant groen en natuur. Die mooie zonering wordt als dit plan wordt gerealiseerd teniet gedaan.

Wij betreuren het zeer dat een open discussie over dit plan momenteel onmogelijk is. Door Legters en door de gemeentelijke planbegeleider worden we verwezen naar de bestemmingsplanprocedure. Dit lijkt ons onverstandig: juist vóór die tijd moet je als gemeente zorgen dat de visie van betrokken bewoners je plan heeft versterkt: tegenspraak geeft kwaliteit. Doe je dat niet dan rest een bezwarenprocedure en daar zit niemand op te wachten, lijkt ons.

Kortom: we willen zeker met u het gesprek over het plan en onze problemen daarmee aangaan. Gráág zelfs!
En natuurlijk sturen we een kopie van deze mail aan dhr. Legters.

Wij wensen u een zinvolle, kritische bijeenkomst donderdag.

Met vriendelijke groet,

Jan Derksen, Den Uylstraat
Thecla Goossens, Trumanstraat
Frits Veldmeijer, Trumanstraat

Aan de leden van de Raadscommissie Ruimte en Wonen, vergadering 3 december 2014
Afschrift aan het College van Burgemeester en Wethouders

Groningen, 26 november 2014

Geachte heer/mevrouw,

Het College van B&W heeft zich, zo blijkt uit hun brief van 18 november, voorgenomen de noordoosthoek van het Hoornse Meer te laten verbouwen tot een horecagebied. Met als argument dat dit de recreatiemogelijkheden zou verbeteren en het gebied zou "opwaarderen". Wethouder Van der Schaaf geeft zelfs hoog op van de ecologische verbetering die deze bouwplannen zouden betekenen en van de mooie "overgang" die hotel en paviljoen zouden gaan vormen met de groenstrook aan de oostkant van het meer.
Een grote groep bewoners van de omringende wijk denkt daar heel anders over. Die wil het gebied groen en rustig houden. Het is prachtig zoals het is, in het groen wordt volop gerecreëerd, er is meer dan genoeg horeca rondom het Hoornse Meer. We willen niet dat het bos, water en groen plaats moeten maken voor een consumptieve pretstrook. Het steekt deze bewoners ook dat ze tot nu toe stelselmatig buiten de discussie worden gehouden. Een discussie die, zo blijkt uit de brief van het college, in feite een achterhoedegevecht is omdat de gemeente Groningen al jaren eerder met de plannen van Hampshire akkoord is gegaan.

Wij schetsen in deze brief allereerst de gang van zaken, het proces, rondom dit plan. Belangrijk, want het betrekken van en samenwerken met bewoners is een speerpunt van het beleid van dit college. Of zou dat moeten zijn. Daarna gaan we in op (het gebrek aan) inhoudelijke argumenten van het college.

Proces.
Het college heeft, zo blijkt uit de brief, al in 2007 in gestemd met een plan van Hampshire. Dat is gebeurd zonder bewoners en voor zover wij kunnen nagaan zelfs uw raad daarin te betrekken. In de periode 2011-2013 heeft dit een-tweetje met de initiatiefnemer geleid tot de bereidheid van de gemeente om het bestemmingsplan aan te passen zodat deze verbouwing plaats zou mogen vinden. Allemaal zaken waar kritische bewoners na lang zoeken achter moeten komen.

Het college stelt dat de bewoners zouden zijn "meegenomen" in het maken van het masterplan, en wel vanaf maart 2013. Dat is onjuist. De eerste informatie kwam pas in maart 2014 tot ons. Zeven jaar na het eerste besluit dus. En dan de manier waarop! In maart van dit jaar hebben projectontwikkelaar en gemeente twee identieke bijeenkomsten belegd voor omwonenden. In een zaaltje van Hampshire stonden 5 flip-overs opgesteld en er liepen twee mensen rond aan wie je als bezoeker wat kon vragen. Verder kreeg je een briefje om je mailadres op te schrijven en eventueel opmerkingen kon maken. Op grond van die ingeleverde briefjes doet het college de volstrekt oncontroleerbare uitspraak dat "75% van de reacties positief" zou zijn. Maar als je bewoners wilt "meenemen" in je gedachtenontwikkeling dan zorg je ervoor dat je hen vóórdat er beslissingen vallen goed informeert, dat je ze de tijd geeft om na te denken en met je te discussiëren, in alle openheid, dat je transparant bent en dat je reacties serieus neemt. Eigenlijk zoals u het collegeprogramma dat zo mooi beschrijft: "potenties

benutten en het begrip participatie waarlijk inhoud geven", met "verschillende disciplines in samenspraak met bewoners naar oplossingen zoeken".

Vervolgens belegde de projectontwikkelaar, weer samen met de gemeente, op een bijeenkomst met gemeenteraadsleden en leden van het Algemeen Bestuur van het Meerschap. De bewoners die daar graag over het plan wilden meepraten werd expliciet de deur gewezen door de projectontwikkelaar. "De reacties van beide wijkorganisaties zijn voor het college belangrijk", stelt het college. Maar het gesprek met de actieve buurtbewoners wordt uit de weg gegaan. En ook de wijkwethouder, die er toch is voor een beter contact met de wijk, weigerde met ons te praten.

Het college verwijst naar de mogelijkheid om "schriftelijk inspraak te hebben op het voorontwerp bestemmingsplan". Gezien het voortraject en het besluit dat de gemeente wil meewerken is dit per definitie een achterhoedegevecht. Het is jaren na de feitelijke beslissing, het leidt tot procedurele juristerij en daar is de gemeente altijd beter in dan bewoners. Het college is járen te laat, plaatst bewoners voor een voldongen feit en laat de oren hangen naar de invloedrijke initiatiefnemer.

Inhoud.
Meteen op de eerste pagina van de brief zet het college de raad al op het verkeerde been: "Het Meerschap heeft deze ontwikkeling opgenomen in het Koepelplan 2009". Waarschijnlijk kent het college het Koepelplan niet: dat is destijds uitsluitend opgesteld om een kader te hebben voor EFRO-subsidieaanvragen, niet als beleidsvisie van het Meerschap. Het is dan ook maar een dun plannetje, bedoeld om subsidie te krijgen voor het zogenaamde Trip 1 project. Het Hampshire initiatief komt in het Koepelplan alleen maar ter sprake in een opsomming van een aantal "private voornemens" (blz. 11) die ook nog in het gebied spelen, dus niet als eigen beleid van het Meerschap. In de later opgestelde (2012) en aanmerkelijk breder en diepgaander opgezette beleidsvisie ontbreekt het Hampshire-initiatief dan ook. Het beleidsplan stelt in tegendeel dat de relatie van Hampshire "met de stad" verbetering behoeft, niet die met het meer. De andere kant op dus.

En waarom zou dit een verbetering van de recreatieve mogelijkheden zijn? Wij ervaren als bewoners dagelijks dat dit rustige, groene deel van het Hoornsemeergebied zeer geliefd is bij wandelaars, joggers, zwemmers en hondenliefhebbers. Er wordt volop gerecreëerd. En in het Beleidsplan van het Meerschap (2012), dat plan dus waarin het Hampshireplan niet voorkomt, staat volstrekt duidelijk aangegeven dat de oostoever van het meer een rustig, groen gebied moet zijn.

Op de tweede bladzijde van de brief stelt het college dat het plan "een betere relatie tussen de stedelijke stadsrand en de groene buffer" oplevert. We dagen het college graag uit dat uit te leggen. De kolos van Hampshire die zich een weg graaft en kapt naar het Hoornse Meer en dan heb je "een betere relatie"? En sinds wanneer is een bestemmingsplan een "stedenbouwkundige structuur"? En hoezo "versterken de stadsrand en de groene zone elkaar niet"? We zijn bijzonder nieuwsgierig naar de uitleg van het college.
Ook past het plan van Hampshire niet in de gemeentelijke Horecanota. Daarin zet de gemeente juist in op (bescheiden) horeca in de noordwésthoek van het Hoornse Meer, aansluitend op de bevolkingsconcentratie daar, de al aanwezige voorzieningen en het

huidige, meer stedelijke gebruik. Een dergelijke ontwikkeling wordt door horeca toe te laten in de noordoosthoek gefnuikt.

Verder geeft het college hoog op van de ecologische verbetering die dit plan zal opleveren. De redenering: voor het verbeteren van de ecologie kap je een stuk bos, graaf je een stuk weide weg, bouw je een paviljoen en maak je van ruig groen een terras. Die ecologische verbetering zit alleen maar in het pakket dat de pijn een beetje moet verzachten en bevat stuk voor stuk zaken die je nu al gewoon kunt doen, in het dagelijkse beheer van het gebied. Zaken waarvoor dit verbouwingsplan alleen maar schadelijk is.

We kunnen tot geen andere conclusie komen dan dat het college de eigenaar van Hampshire ter wille wil zijn en vervolgens probeert het plan te overgieten met een sausje van Algemeen Belang. Alsof dit voor iedereen goed zou zijn. Goed voor de initiatiefnemer, vast, maar verder?

Kortom: houd het gebied groen en rustig! Het is prachtig zoals het is, in het groen wordt volop gerecreëerd, er is meer dan genoeg horeca rondom het Hoornse Meer, we willen niet dat het bos, water en groen plaats moeten maken voor een consumptieve pretstrook.

Namens de Werkgroep Noordoosthoek Groen!,

J. Derksen

Correspondentie:

J.M. den Uylstraat 318
9728 RK Groningen
06 - 204 127 63

Collegebrief - Uitgangspunten actualisatie Woonvisie

Onderwerp Uitgangspunten actualisatie Woonvisie

Steller R. Asschert

De leden van de raad van de gemeente Groningen
te
GRONINGEN

Telefoon (050) 367 86 35 Bijlage(n) - Ons kenmerk 4668190

Datum 30-10-2014 Uw brief van - Uw kenmerk -

Geachte heer, mevrouw,

Onze huidige woonvisie 'Kwaliteit van Wonen' dateert uit 2009 en is vastgesteld in een tijd waarin de financiële crisis zich weliswaar manifesteerde, maar waarvan de gevolgen voor de woningmarkt nog niet in volle omvang merkbaar waren. Al redelijk snel werd echter duidelijk dat de woningmarkt in een volstrekt andere dynamiek terecht is gekomen. Hiervan ondervinden we de gevolgen nog steeds. Om recht te doen aan de veranderde omstandigheden willen we onze woonvisie actualiseren. In het door uw raad vastgestelde Meerjarenprogramma Wonen (december 2013) hebben we dit reeds aangekondigd.

Het resultaat van de actualisatie is wat ons betreft een heldere, beknopte visie die aangeeft waar we met het wonen in Groningen naar toe willen. Een visie die inspireert en partijen beweegt om te investeren in de stad. In lijn met het coalitieakkoord kiezen we voor een actieve aanpak die we samen met de stad willen vormgeven. Een aanpak waarbij we visie met concrete uitvoering combineren; pilots organiseren met bewoners, ontwikkelaars en corporaties rondom actuele thema's op het gebied van wonen. Een aanpak die recht doet aan de rol van de gemeente: niet alles willen bepalen, maar vooral faciliteren en inspireren zodat andere partijen ruimte krijgen om hun eigen rol goed in te vullen en te investeren in Groningen. Want de gemeente bouwt zelf geen huizen.

Om de raad zo vroeg mogelijk bij het proces te betrekken hebben we de belangrijkste uitgangspunten voor de actualisatie van de woonvisie in bijgevoegde notitie weergegeven. De notitie gaat in op een aantal inhoudelijke thema's en dilemma's en geeft weer hoe we aankijken tegen het proces.

We vragen uw raad om uw wensen en bedenkingen bij deze uitgangspunten mee te geven zodat wij deze bij het vervolgproces van de actualisatie kunnen betrekken.

Specifiek vragen wij u om in ieder geval te gaan op de volgende onderwerpen:

- Zijn de er behalve de genoemde thema's nog andere zaken waar we in de geactualiseerde woonvisie op in moeten gaan?
- Hoe kijkt u tegen de genoemde dilemma's aan? (In de notitie zijn de dilemma's gemarkeerd weergegeven.)
- Heeft u nog wensen met betrekking tot het te doorlopen proces om te komen tot de actualisatie?

We willen de resultaten van de discussie in uw raad gebruiken als input voor de te actualiseren woonvisie. De komende maanden zullen we ook het gesprek met de stad over de genoemde thema's aangaan. We verwachten dat we u de nieuwe woonvisie voor de zomer van 2015 aan kunnen bieden.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

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

de secretaris,
drs. P.J.L.M. (Peter) Teesink

BIJLAGE

1. Uitgangspunten actualisatie woonvisie

1.1 Aanleiding

In het door de gemeenteraad in december 2013 vastgestelde Meerjarenprogramma Wonen is aangekondigd dat de woonvisie zal worden geactualiseerd. De huidige woonvisie 'Kwaliteit van wonen' is in 2009 opgesteld; een tijd waarin de financiële crisis zich manifesteerde, maar waarvan de gevolgen voor de woningmarkt nog niet in volle omvang merkbaar waren. Al redelijk snel werd echter duidelijk dat de woningmarkt in een volstrekt andere dynamiek terecht kwam. Hiervan ondervinden we de gevolgen nog steeds.

De belangrijkste doelstelling van het woonbeleid blijft onveranderd: **we willen een stad zijn waar het voor een ieder goed wonen is**. Toch zijn er enkele ontwikkelingen die de aanleiding vormen om de woonvisie te actualiseren:

- In het licht van de crisis op de woningmarkt hebben we onze kwantitatieve doelstellingen voor de woningbouwproductie in regionaal verband naar beneden bijgesteld.
- De woningcorporaties in de stad hebben de afgelopen jaren gemiddeld 70 tot 80% van de woningbouwproductie voor hun rekening genomen. Door de economische omstandigheden en de maatregelen van het Rijk is de investeringscapaciteit en het speelveld van de corporaties drastisch ingeperkt. Dit heeft gevolgen voor zowel de doelstellingen van ons woonbeleid als de wijze waarop we deze doelstellingen kunnen bereiken.
- In 2014 loopt het Nieuw Lokaal Akkoord af en willen we nieuwe afspraken maken met de corporaties. Een actuele woonvisie met doelstellingen die recht doen aan de veranderende positie van de corporaties is hiervoor noodzakelijk.
- De provincie Groningen is een nieuw Omgevingsplan aan het maken en vraagt van gemeenten een actualisatie van de woonvisie. Voor het Omgevingsplan zijn er nieuwe woningbehoefteprognoses opgesteld. Deze prognoses bieden aanleiding om (ook in regionaal verband) de doelstellingen onder de loep te nemen.
- In 2013 is een uitgebreide analyse van de behoefte naar ouderen- en zorghuisvesting in Groningen uitgevoerd. Samen met de aanstaande decentralisaties in het sociale domein is een heldere visie op dit beleidsterrein van belang. Ook met het oog op nieuwe prestatieafspraken met de corporaties en eventueel andere partijen (in het sociale domein).
- In het coalitieakkoord is afgesproken dat de mogelijkheden onderzocht worden voor meer maatwerk in het kamerverhuurbeleid en voor een gebiedsgerichte aanpak verduurzaming. In de actualisatie van de woonvisie willen we dit meenemen.

In deze notitie gaan we in op de uitgangspunten voor de actualisatie van de woonvisie. Het gaat hierbij om inhoudelijke onderwerpen waarbij we dilemma's schetsen waar we in de woonvisie een antwoord op moet geven én het gaat om uitgangspunten voor de wijze waarop we de stad en uw raad bij het actualisatieproces willen betrekken. De dilemma's waarover we met de raad in gesprek willen gaan zijn gemarkeerd en in tekstkaders weergegeven.

1.2 Algemene uitgangspunten voor de actualisatie

In de afgelopen jaren is veel onderzoek verricht naar de woningmarkt in en rond de stad Groningen. Zo is er in 2013 een grondige analyse uitgevoerd van ouderen- en zorghuisvesting en is voor de herziening van de grondexploitaties een uitgebreid onderzoek uitgevoerd naar de (toekomst van de) woningmarkt. We willen

voor de actualisatie van de woonvisie daarom zoveel mogelijk gebruik maken van bestaande informatie en onderzoek en geen uitgebreid nieuw onderzoek (laten) verrichten.

Het resultaat van de actualisatie is wat ons betreft een heldere, beknopte visie die aangeeft waar we met het wonen in Groningen naar toe willen. Een visie die inspireert en partijen beweegt om te investeren in de stad. In lijn met het coalitieakkoord kiezen we voor een actieve aanpak die we samen met de stad willen vormgeven. Een aanpak waarbij we visie met concrete uitvoering combineren; pilots organiseren met bewoners, ontwikkelaars en corporaties rondom actuele thema's op het gebied van wonen. Een aanpak die recht doet aan de rol van de gemeente: niet alles willen bepalen, maar vooral faciliteren en inspireren zodat andere partijen ruimte krijgen om hun eigen rol goed in te vullen en te investeren in Groningen. Want de gemeente bouwt zelf geen huizen.

Tegelijkertijd zien we dat er een aantal inhoudelijke thema's zijn waar wel naar de gemeente wordt gekeken en waar wordt gevraagd om heldere kaders. Voorbeelden hiervan zijn het kamerverhuurbeleid, het aardbevingendossier, de manier waarop we in de stad met ouderen- en zorghuisvesting om willen gaan en de betaalbaarheid en beschikbaar van de sociale huurwoningvoorraad voor de mensen die het nodig hebben. Op deze thema's zullen we samen met de relevante organisaties en de stad moeten bepalen welke kant het op moet en wat voor stad we willen zijn. Het proces richten we in naar bovenstaande uitgangspunten.

2. Thema's voor de actualisatie van de woonvisie

2.1 Wonen in Groningen

In de afgelopen jaren is het inwoneraantal van de stad sterk gegroeid. Zo sterk dat de groei alle prognoses overtrof en onlangs de 200.000e inwoner in de stad welkom werd geheten. Voor een groot deel komt dit door de populariteit van de stad onder jongeren vanwege de goede onderwijs- en culturele voorzieningen. Ook zijn er in de stad de afgelopen decennia veel gezinswoningen gebouwd, waardoor we steeds beter in staat zijn om gezinnen een plek in de stad te bieden. Het gaat bij 'wonen' niet alleen over de juiste woning op de juiste plek. Het gaat ook over de kwaliteit van de woonomgeving, het aanbod van (groen)voorzieningen in de wijk, een aantrekkelijke binnenstad en goede (fiets)verbindingen met het ommeland. En ook de hoogte van de energierekening bepaalt de mate waarin mensen in de stad op een prettige manier kunnen wonen.

Van belang voor het woonbeleid is het besef dat veruit het overgrote deel van de woningvoorraad die we over 20 jaar zullen hebben er *nu* al staat. Aandacht voor de bestaande stad is daarom essentieel. In de afgelopen decennia hebben we in nauwe samenwerking met corporaties, ontwikkelaars en inwoners van de stad veel energie in stedelijke vernieuwing gestoken. Hierbij werden we geholpen door het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing van het Rijk dat het mogelijk maakte om soms op grote schaal fysiek in te grijpen in buurten en wijken die dat nodig hadden. Ook is er de laatste jaren door woningcorporaties en particulieren veel geïnvesteerd in het verduurzamen van bestaande woningen. Met als resultaat dat de bestaande stad er over het algemeen goed bij staat, zowel wat betreft de woningen als de woonomgeving. Dat het ook wat betreft sociale aspecten relatief goed gaat, blijkt uit de Leefbaarheidsmonitor van de stad Groningen. De leefbaarheidsscores zijn tussen 1998 en 2012 in nagenoeg de hele stad sterk verbeterd.

Maar dit betekent niet dat we achterover kunnen leunen. Integendeel. Aandacht voor de bestaande stad blijft van belang. Er zijn buurten en wijken waar nog het nodige moet gebeuren, terwijl de beschikbare financiële mogelijkheden voor zowel de stad als de woningcorporaties steeds beperkter worden. Hierdoor zal het nagenoeg onmogelijk worden om op grote schaal (fysieke) maatregelen te nemen. We zullen dus nieuwe manieren moeten bedenken om te kunnen blijven investeren in de bestaande stad en om te voorkomen dat in de toekomst opnieuw grootschalige maatregelen nodig zijn. Voorbeelden hiervan zijn het wijkbedrijf Selwerd en nieuwe samenwerkingsvormen die ontstaan om sociale huurwoningen mogelijk te maken.

De stad zal de komende decennia een grote aantrekkingskracht uit blijven oefenen op jong en oud, samenwonenden en alleenstaanden, zelfredzamen en zorgbehoevenden. Nieuwbouw zal nodig blijven om in de vraag van (toekomstige) stadjers te voorzien. Dit blijkt ook uit het tempo waarin in 2014 weer nieuwbouwwoningen worden verkocht, zowel op inbreidingslocaties als in Meerstad. Maar ook nieuwe doelgroepen dienen zich aan: 'emptynesters' die in of rond de binnenstad willen wonen, internationale studenten en kenniswerkers van de RUG en Hanzehogeschool en zzp-ers waarvoor de scheidslijn tussen wonen en werken steeds dunner wordt. Deze doelgroepen vragen om nieuwe woonvormen en de nieuwe woonvisie zal hierop een antwoord moeten formuleren.

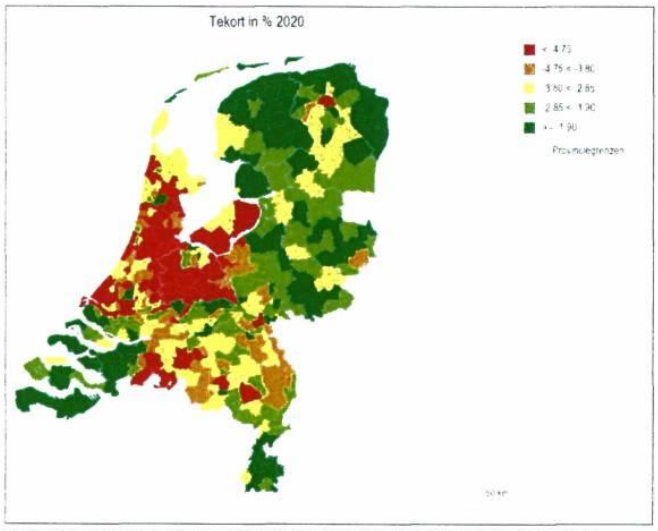
In onderstaande paragrafen geven we de belangrijkste thema's voor de actualisatie van de woonvisie weer.

2.2 Wat is het toekomstperspectief van de woningmarkt?

Ondanks de recente opleving van de woningmarkt bevindt de woningmarkt zich sinds het uitbreken van de financiële en economische crisis nog in zwaar weer. Door o.a. een laag consumentenvertrouwen,

terughoudendheid van banken bij het financieren van woningbouwprojecten, strengere hypotheekregels en een sterk afgenomen investeringscapaciteit van woningcorporaties is de vraag naar en productie van nieuwbouwwoningen in de afgelopen jaren sterk gedaald. Als reactie hierop hebben we in regionaal verband afspraken gemaakt over het naar beneden bijstellen van onze woningbouwopgave (naar 600 woningen per jaar, exclusief jongerenhuisvesting).

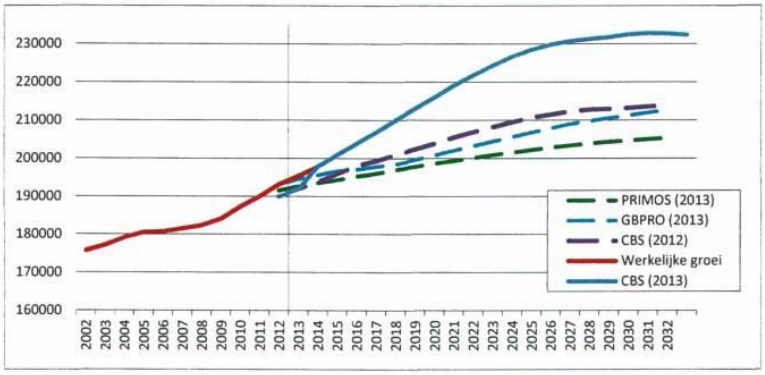
In 2013 hebben we een aanvullend woningmarktonderzoek uitgevoerd waaruit bleek dat het toekomstperspectief van de woningmarkt in de stad gunstig is. De afgelopen jaren is de woningbehoefte namelijk onverminderd hoog gebleven. Er is geen sprake van een afgenomen behoefte, maar van een uitgestelde woningvraag. Dit leidt tot een stuwmeer van 'verhuisgeneigde' huishoudens. In gebieden waar de woningbehoefte groot is, zal dit op termijn leiden tot een woningtekort die op kan lopen tot bijna 5% (zie afbeelding). Dit geldt ook voor de stad Groningen. Het tempo waarin de woningbehoefte kan worden omgezet in effectieve vraag wordt vooral ingegeven door vertrouwen in de markt, financieringsruimte en adequaat woningaanbod.



Woningtekort als percentage van de totale woningvoorraad in 2020 (bron: Ontwikkelingen in de kwantitatieve -woningvoorraad o.b.v. WoON2012, Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties)

Ook op langere termijn laten de prognoses een sterke groei van de stad zien (zie onderstaande grafiek). In de meest recente prognoses die door de provincie Groningen zijn gemaakt wordt zelfs verwacht dat de groei van de stad nog sneller plaats zal vinden dan tot nu toe wordt voorspeld. Wel is daarbij de vraag wat de kwalitatieve woningvraag is die achter deze groei schuilgaat. Nog meer dan voorheen lijken het de kleinere huishoudens (samenwonenden en alleenstaanden) die de groei grotendeels bepalen. Dit kan consequenties hebben voor het woningaanbod dat we de komende jaren op de diverse locaties in en rond de stad zullen moeten realiseren.

Wat betekent dit bijvoorbeeld voor Meerstad of voor de ontwikkeling van het Suikerunieterrein? En wat betekent de sterke toename van het aantal kleinere huishoudens voor de kwalitatieve woonvraag en de ontwikkelmogelijkheden van onze (binnenstedelijke) locaties?



Op dit moment wordt in regionaal verband een woningmarktonderzoek uitgevoerd waarbij de nieuwe prognoses nader worden bekeken. Het onderzoek richt zich op de bevolkingsmigratie, specifiek binnen de regio, maar ook daar buiten. Daarnaast wordt gekeken naar bevolking- en huishoudensprognoses per kern, waarna wordt ingezoomd op de kwalitatieve behoefte die bij deze huishoudens wordt verwacht. In de woonvisie zal nadrukkelijk aandacht aan dit thema moeten worden besteed. De eerste resultaten van het onderzoek worden medio maart 2015 verwacht.

2.3 Jongerenhuisvesting

Groningen is de jongste stad van Nederland. Van de totaal 200.000 inwoners zijn circa 65.000 mensen jonger dan 30 jaar (32,5%). Een groot deel van deze jongeren is student, in totaal wonen er ruim 35.000 studenten in onze stad. Jongeren zijn dus een belangrijke doelgroep voor ons. Deze jongeren willen we op een goede manier huisvesten. Veel studenten en jongeren vinden van oudsher onzelfstandige woonruimte in de particuliere woningvoorraad (kamers), maar de kwaliteit van deze kamers is niet altijd wat gewenst wordt, zeker in de verhouding tot de prijs. Om deze reden zetten we vanaf 2011 met "Campus Groningen" in op het toevoegen van vooral zelfstandige eenheden. De ambitie die we hebben gesteld zijn 4.500 eenheden tot 2015. Anderzijds proberen we met ons beleid voor particuliere kamerverhuur en de 15% norm het aantal woningen dat kamergewijs verhuurd wordt te beperken. Op basis van de ervaringen met ons beleid en de voortgang rondom 'Campus Groningen' zijn er verschillende dilemma's die bij het opstellen van de nieuwe woonvisie aan de orde komen.

<u>Particuliere kamerverhuurmarkt en beleid 15% norm</u>
De laatste twee jaren zien we dat de druk op de kamerverhuurmarkt afneemt. In feite kan iedereen die een kamer zoekt op tijd een kamer vinden. Dit is wellicht niet de kamer die helemaal voldoet aan de wensen, maar er is voldoende woonruimte voor jongeren. Dit wordt onder andere bevestigd doordat in 2014 het aantal aanvragen voor onttrekkingsvergunningen beduidend lager is dan voorgaande jaren. Bovendien krijgen we

geluiden vanuit de markt (corporaties en kamerverhuurders) over leegstaande kamers, ook in de piekperiode van september.

Tegelijkertijd krijgen we steeds vaker uit bepaalde wijken en buurten signalen dat de balans verstoord aan het raken is. Ondanks het feit dat de kamerverhuurmarkt relatief ontspannen is, neemt de druk in een aantal populaire wijken toe. Juist in wijken waar de 15% norm in vele straten al is bereikt.

De 15% norm is een generieke maatregel en geldt voor alle straten (behalve de binnenstad). De norm houdt geen rekening met het karakter van wijken qua opbouw van de woningvoorraad en de bevolking. Daarnaast kleven er aan de toepassing van de norm verscheidene haken en ogen. Zo wordt corporatief bezit meegeteld bij het bepalen van de hoeveelheid woningen in een straat, terwijl de onttrekkingsvergunningen juist voor particuliere woningen worden aangevraagd. Daarnaast hoeft voor een woning waarbij maximaal drie kamers kunnen worden verhuurd geen vergunning te worden aangevraagd. Ook worden er door verhuurders steeds manieren gevonden de norm te omzeilen (bijvoorbeeld door woningsplitsingen en optoppingen van bestaande kamerverhuurpanden).

Een andere ontwikkeling die afbreuk doet aan de werking van de 15% norm is dat door de invoering van de BAG sneller adressen worden toegekend aan woonruimten die daarmee als zelfstandig worden aangemerkt. Een woonruimte hoeft wat betreft de BAG tegenwoordig niet meer over alle voorzieningen te beschikken maar mag ook voorzieningen met andere woonruimte delen. Voor verhuurders is het daardoor gemakkelijker geworden om zelfstandige woonruimte toe te voegen en zo kunnen onzelfstandige kamers door bijvoorbeeld het plaatsen van een keukenblokje volgens de BAG een adres krijgen. Hierdoor ontstaan zelfstandige woonruimtes en huurders kunnen huurtoeslag ontvangen. Het is duidelijk dat hiermee de 15% norm kan worden omzeild. Bovendien neemt het aantal adressen in straten toe waardoor sowieso de 15% in een straat ruimer kan worden. We zijn nog aan het onderzoeken hoe zich dit verhoudt tot het bouwbesluit en wat de consequenties voor ons beleid zijn.

De 15% norm staat dan ook ter discussie en er is vraag naar meer maatwerk. Hierbij doet zich een aantal varianten voor:

- *Norm helemaal los laten en de markt zijn gang laten gaan.* De druk op de markt is niet hoog en het aanbod zal zich op basis van de vraag stabiliseren of zelfs afnemen. Een gevolg kan zijn dat het aanbod zich vervolgens voornamelijk concentreert in de meest gewilde wijken in en rond het centrum en de druk op minder gewilde wijken zal afnemen.
- *Norm juist aanscherpen en helemaal geen kamerverhuur meer toestaan (0%-norm)* en alleen nog met kwalitatieve hoogwaardige nieuwbouw aanbod toevoegen op de plekken die wij gewenst vinden. De vraag is of dit wenselijk is, aangezien dan een belangrijke doelgroep van ons woonbeleid, niet de mogelijkheid wordt geboden om overal waar ze willen te kunnen wonen. Bovendien is het de vraag hoe effectief dit zal zijn, aangezien de 15% norm in de praktijk door eerder genoemde ontwikkelingen vaak wordt omzeild.
- *Meer maatwerk in de toepassing en definiëring van de norm.* De huidige norm kent een aantal haken en ogen die in principe kunnen worden verholpen. Over het algemeen kosten deze maatregelen wel veel ambtelijke inzet (en dus kosten). Mogelijkheden zijn:
    - Meldingsplicht instellen vanaf 3 huurders, zodat we beter zicht krijgen op aantal woningen dat kamergewijs verhuur wordt en op basis hiervan de 15% norm aanpassen; Nadeel is dat dit op zich geen effect voor de omvang van de kamerverhuur in straten waar de 15% al bereikt is.
    - Verstrekken van tijdelijke vergunningen (bijvoorbeeld 5 jaar) met verlengingsmogelijkheid. Verlenging wordt alleen gegeven wanneer voldaan wordt aan voorwaarden. Bij bijvoorbeeld veel overlast kan besloten worden de vergunning niet te verlengen. Gevolg kan wel zijn dat huurders bij het niet verlengen van de vergunning andere woonruimte moeten zoeken. Juridisch dient te worden uitgezocht hoe dit met het huurrecht zit. Eventueel kan eigenaren een verlenging worden gegeven voor maximaal 2 jaar om hiervoor een oplossing te zoeken.

- Een andere vorm van maatwerk is om corporatiewoningen in straten niet mee te tellen bij het bepalen van de 15%, omdat in de praktijk de onttrekkingsvergunningen alleen voor het particuliere deel van de straat worden aangevraagd. Dit kan namelijk concentratie van kamerverhuurpanden in een straat tot gevolg hebben.

- *Meer maatwerk op wijk, buurt en straatniveau.* Met maatwerk kan op basis van de opbouw en het karakter van een buurt worden bepaald welke ontwikkelingen in een buurt gewenst zijn. Er zijn voldoende gegevens en indicatoren op wijk en buurtniveau beschikbaar. Maar het is lastig om een objectief kader waaraan deze indicatoren kunnen worden getoetst op te stellen. Ook is de vraag in hoeverre dit juridisch houdbaar is. De volgende mogelijkheden zijn denkbaar:
    - Onttrekkingsvergunningen individueel toetsen op effecten leefbaarheid in een straat of buurt. In de gemeente Utrecht hanteert men bijvoorbeeld een omzettingsvergunning waarbij de gemeente per aanvraag een belangenafweging maakt. Daarbij weegt een aparte commissie het belang van de aanvrager af tegen het belang bij het behoud van de woning als zelfstandige woonruimte (volkshuisvestelijke toets). Ook wordt de leefbaarheid in de straat en buurt meegenomen bij de afweging (leefbaarheidstoets). Bij de leefbaarheidstoets kijkt de gemeente onder andere naar de weerbaarheid van de buurt, het onderhoudsniveau van het pand en de situatie in de straat. Ook neemt de gemeente het klachtenpatroon uit de buurten en het algemeen buurtoordeel uit de wijkenmonitor mee bij de belangenafweging. Het kan zijn dat de vergunning wordt geweigerd omdat de leefbaarheid wordt aangetast door het omzetten van de woonruimte. Vanuit volkshuisvestelijk oogpunt is het wenselijk om woningen in een bepaalde prijscategorie te behouden als zelfstandige woonruimte. Heeft een aanvraag betrekking op een woning die behoort tot een bepaalde prijscategorie dan wordt een omzettingsvergunning verleend wanneer de aanvrager bereid is compensatie te bieden. Uit een evaluatie door de gemeente Utrecht is gedaan blijkt dat de beleidsdoelen zijn bereikt. Nadelen zijn de beroepszaken en vele bezwaarschriften met betrekking tot de financiële compensatie en onduidelijkheid over de toetsing op het leefbaarheidscriterium. Het toetsen op criteria als leefbaarheid en weerbaarheid is een lastige zaak, vanwege het subjectieve karakter.
    - Op basis van criteria als bijvoorbeeld leefbaarheid, veiligheid, sociale draagkracht, bevolkingsdichtheid en overlast op voorhand wijken uitsluiten van kamerverhuur. Op dit moment geldt voor Selwerd nog een time-out. Andersom geldt voor de binnenstad geen 15% norm, terwijl de binnenstad ook een aantrekkelijk woongebied voor andere doelgroepen is. We merken dat ook hier de roep om een norm weerklinkt.
    - Aanwijzen van straten waar de norm niet geldt en die in principe volledig naar kamerverhuur kunnen worden omgezet. Voor een aantal straten die al ver boven de 15% zitten (gerekend vanaf drie bewoners) en de balans tussen zelfstandige bewoning en onzelfstandige bewoning al verstoord is kan deze uitzondering worden gemaakt.

Hoe kijkt uw raad aan tegen bovengenoemde maatregelen? Welke vormen van maatwerk worden wenselijk geacht en zullen we in het kader van de woonvisie gaan onderzoeken (juridische haalbaarheid, benodigde ambtelijke inzet, kosten, etc.)? Aan welke maatregelen moeten we daarbij prioriteit geven?

Hoe gaan we om met Selwerd? Is de time-out nog actueel? En hoe kijkt de raad aan tegen het instellen van een norm in de binnenstad om meer mogelijkheden te scheppen voor andere doelgroepen in de binnenstad?

<u>Nieuwbouw – Campus Groningen</u>

In 2010 hebben we een ambitie gesteld van 4.500 eenheden te realiseren tot 2015. Onder de noemer BOUWJONG werken we aan deze nieuwbouwopgave en eind 2014 zullen we circa 2.000 eenheden hebben opgeleverd. We hebben onze ambitie dus niet gehaald. Belangrijkste redenen zijn de crisis en de

rijksmaatregelen waardoor onze belangrijkste partners, de corporaties, hun investeringsvermogen fors hebben zien afnemen. Omdat het vooral een kwalitatieve en niet kwantitatieve opgave is, leidt dit niet tot problemen in de huisvesting van jongeren. Juist ook door de toevoeging van nieuwe eenheden zien we dat de druk op de particuliere markt afneemt. Ook is er rondom de nieuwe kwalitatief hoogwaardige projecten geen sprake van overlast. Dit komt vooral doordat het vooral zelfstandige woningen betreft, en aspecten zoals het beheer en fietsparkeren goed zijn geregeld. Het beoogde effect van Bouwjong vindt dus plaats.

De komende tien jaren zullen de RUG en de Hanzehogeschool nog sterk gaan groeien. In de periode daarna zal de toestroom van jongeren uit de regio afnemen als gevolg van de krimp die zich daar zal manifesteren. De groei van de onderwijsinstellingen zal daarom in de toekomst vooral moeten komen van de internationale studenten en promovendi. Met initiatieven als de University College van de RUG wordt hard aan deze ambitie gewerkt. Maar een kwalitatief woningaanbod voor deze doelgroep is een noodzakelijke voorwaarde om deze kenniswerkers naar de stad te trekken. We zullen daarom kritisch moeten bekijken op welke wijze Bouwjong hieraan bij kan dragen.

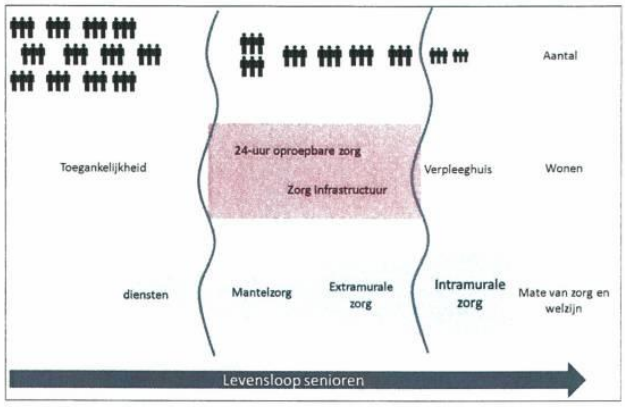
Ook op lange termijn zal er behoefte blijven aan de toevoeging van goede projecten voor jongerenhuisvesting. Het meest recente onderzoek naar de woonsituatie van jongeren heeft dit opnieuw bevestigd. In 2014 is een onderzoek uitgevoerd naar de woonwensen van jongeren in de leeftijd 18 tot 30 jaar. De meeste jongeren in de stad wonen op zichzelf, maar delen vaak voorzieningen binnenshuis (keuken, toilet, etc.). Niet studerende jongeren wonen iets vaker samen of nog bij hun ouders. Uit het onderzoek blijkt dat 58% van de jongeren wil verhuizen. Belangrijkste reden om te verhuizen is omdat de huidige woonruimte te klein is en dat ze zelfstandig willen gaan wonen (met of zonder partner). Zich storen aan buren of huisgenoten staat ook in de top drie. Jongeren wonen nu vooral in een boven- of benedenwoning of een flat. De jongeren die willen verhuizen willen graag naar een flat (appartement met meer kamers), een beneden- of bovenwoning , of een rijwoning. In principe is het zo dat jongeren die willen verhuizen meer zelfstandig en groter willen gaan wonen. Er liggen nog veel nieuwbouwprojecten 'op de plank' die in het kader van BOUWJONG zijn opgesteld. De vraag is hoe we van deze plannen concrete projecten kunnen maken. Hiertoe zijn we samen met ontwikkelende partijen en corporaties in gesprek met (buitenlandse) beleggers. In paragraaf 2.9 gaan we hier nader op in.

De behoefte aan kwalitatieve jongerenhuisvesting blijft groot. Tegelijkertijd zien we in de praktijk dat nieuwbouwprojecten op weerstand stuiten in bepaalde gebieden. Dit terwijl de projecten die al zijn gerealiseerd niet tot overlast leiden. Hoe gaan we met dit spanningsveld om?

Hoe kijkt de raad aan tegen de kwalitatieve opgave van Bouwjong in relatie tot mogelijke maatregelen op het gebied van de particuliere kamerverhuur?

2.4 Ouderen- en zorghuisvesting

Er speelt zich heel wat af voor ouderen en mensen met een beperking op het gebied van wonen en zorg. Door het scheiden van wonen en zorg in de AWBZ (algemene wet bijzondere ziektekosten) regelen cliënten zelf de betaling van woonlasten. Deze ontwikkeling speelt enerzijds in op de behoefte van mensen om langer thuis te blijven wonen en hun zorg thuis te ontvangen. Anderzijds gaat het om een financiële scheiding. Waar instellingen eerst overheidsfinanciering ontvingen voor wonen en zorg samen, ontvangen zij straks alleen financiering voor de zorgcomponent. De gevolgen zijn duidelijk: minder verzorgingstehuizen en ouderen die langer thuis wonen en daar eventuele zorg ontvangen. In onderstaand schema is te zien hoe de woonwens in relatie tot de zorgbehoefte vanaf ongeveer 67-jarige leeftijd gemiddeld genomen verloopt.

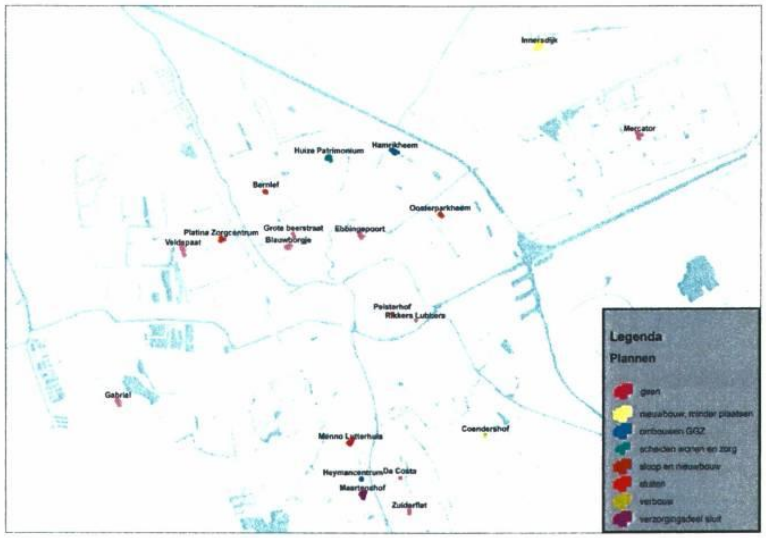


In eerste instantie kan het langer zelfstandig blijven wonen het noodzakelijk maken om (lichte) maatregelen aan de woning en de woonomgeving te treffen en ondersteuning/zorg te organiseren (mantelzorg of ondersteuning via de Wmo en/of Zvw). Het is in deze fase van belang dat, met name ouderen, tijdig woonruimte vinden die geschikt is voor deze aanpassingen. Pas als behoefte aan 24-uurs oproepbare zorg aan de orde is - en er onvoldoende mantelzorg en/of ambulante ondersteuning/zorg via de Wmo, Zvw - gaan mensen naar een woonzorgcomplex. In nog een later stadium kan opname in een verpleeghuis nodig zijn.

Binnen het sociaal domein wordt er veel werk verzet om de veranderingen in de zorg zelf in goede banen te leiden. Vanuit het fysiek domein zijn in 2013 de gevolgen van de ophanden zijnde wijzigingen in de zorg op het wonen in de stad in beeld gebracht voor dit moment en voor 2022; de analyse *Wonen en Zorg* en het *Woonwensenonderzoek (G)oud wonen*. Op basis van deze onderzoeken zijn in 2014 vier zeer goed bezochte wijkbijeenkomsten georganiseerd waarbij met ouderen het gesprek is aangegaan over de woonsituatie en -wensen van ouderen in de stad.

Uit de analyse bleek duidelijk dat de oude verzorgingshuizen in de stad geen toekomst meer hebben. Ouderen willen over het algemeen zelf zo lang mogelijk zelfstandig thuis blijven wonen en als ze dat niet meer kunnen zijn er in principe voldoende woningen waar 24 uur oproepbare zorg (onplanbare zorg) kan worden geleverd ('verzorgd wonen'). De intramurale zorg die overblijft gaat over in de Wet langdurige zorg (Wlz) en blijft de verantwoordelijkheid van het zorgkantoor Menzis en de intramurale zorgaanbieders. Ook hiervan zijn er genoeg voorzieningen in de stad. Sterker nog; door de sluiting van het verzorgingsdeel van veel intramurale voorzieningen zal er zorgvastgoed leeg komen te staan en zal er naar een alternatieve invulling moeten worden gekeken (zie onderstaand kaartbeeld). Dit heeft de afgelopen jaren al geleid tot transformatie van voormalige verzorgingshuizen naar bijvoorbeeld jongerenhuisvesting (zoals in het Hunzerheem en de NEBO-flat).

We zien dat het beleid van Zorgen voor Morgen zijn vruchten heeft afgeworpen. Door onze jarenlange invloed op de kwaliteit en diversiteit in het woningbouwprogramma en de samenwerking met corporaties is de woningmarkt voor ouderen en zorgbehoevenden over het algemeen op orde.



Wel signaleert de analyse dat:

- het kwalitatieve aanbod in bepaalde wijken niet volledig aansluit bij de vraag vanuit die wijken, ook al zijn er in de hele stad voldoende geschikte woningen beschikbaar;
- met name in het noordwestelijk en noordoostelijk deel van de stad vraag en aanbod niet volledig matchen;
- voor mensen met een belastbaar inkomen boven de sociale huurgrens er een tekort aan geschikte huurwoningen in combinatie met zorg is;
- er een tekort is aan geschikte woningen voor mensen met psychische klachten (GGZ).

Een groot deel van de kwaliteitsvraag komt voort uit het feit dat de woonwens van de toekomstige oudere verandert. Een belangrijke uitkomst van het onderzoek is echter dat ruim 70 procent van de aankomende ouderen (leeftijdscategorie 55 tot 75 jaar) een koopwoning bezit. Tegelijkertijd is het merendeel van de voor ouderen geschikte woningen in corporatief bezit en daar zal niet iedereen van deze groep ouderen voor in aanmerking komen. Er is dus sprake van een kwalitatieve mismatch.

De opgave waar we samen met corporaties, zorginstellingen en andere partijen voor staan is het bieden van goede en voldoende huisvestingsmogelijkheden voor alle ouderen en zorgbehoevenden. Hierbij moeten we ons bewust zijn van de grote diversiteit in woonwensen, zeker van ouderen. De opgave is uit te splitsen naar:

- enerzijds een goede afstemming tussen vraag en aanbod van de verschillende woningtypen om verhuisbewegingen op gang te brengen;
- anderzijds vraagt de extramuralisering van de zorg, samen met de trend van het langer zelfstandig blijven wonen, om de nodige maatregelen aan woningen en woonomgeving.

Aan de hand van de hiervoor weergegeven analyse en onderzoeken gaan we in de woonvisie beleid formuleren voor ouderen- en zorghuisvesting. Specifieke onderwerpen die daarbij aan bod kunnen komen zijn o.a.:

- het verbeteren informatievoorziening aan ouderen over hun woonsituatie en ontwikkelingen in het sociale domein die daarop van invloed zijn (een mooi voorbeeld is het project in Overijssel onder de noemer 'Lang zult u wonen');
- het bevorderen van de realisatie van mantelzorgwoningen zoals in de Curacaostraat;

- het toevoegen van woonmilieus in de vrije sector huur waar veel ouderen op aangewezen zullen zijn;
- huisvestingssituatie van GGZ doelgroepen.

Ook zullen we het onderwerp van ouderenhuisvesting specifiek aandacht geven door middel van een manifestatie waarbij we nieuwe woonvormen voor (o.a.) ouderen willen gaan onderzoeken. Hiermee geven we invulling aan de (ingetrokken) motie die tijdens het voorjaarsdebat op 25 juni 2014 aan de orde is geweest in uw raad. Meer over deze manifestatie is opgenomen in paragraaf 2.9.

We hebben jarenlang het beleid gehad waarbij we ouderen willen verleiden om naar een meer geschikte woning te verhuizen. Vindt u dit nog actueel, of moeten we juist inzetten op het zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen, ook al is de woning niet helemaal geschikt? Wat betekent dit vervolgens voor ons WMO beleid?

Hoe kijkt de raad aan tegen de huisvesting van doelgroepen van de GGZ? Enerzijds zoeken de instellingen naar woonplekken in bestaande wijken, anderzijds levert ook dit soms discussie op.

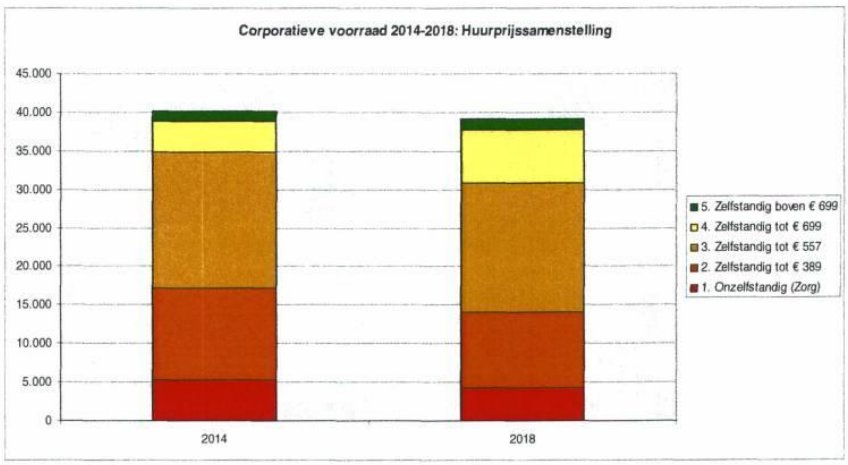
2.5 Betaalbaarheid en beschikbaarheid

De woningcorporaties in onze stad dragen zorg voor het aanbod sociale huurwoningen in de stad. Via de gemeentelijke huisvestingsverordening, gebaseerd op de Huisvestingswet, zijn de regels opgesteld op welke wijze de sociale huurwoningen worden verdeeld. De afgelopen jaren hebben we bij het aanbod, via onder meer de afspraken van het Lokaal Akkoord, ingezet op een kwaliteitsimpuls. Niet perse meer, maar wel een kwalitatief goede voorraad in evenwichtige wijken. De regels in de Huisvestingsverordening over de verdeling zijn simpel: zoveel mogelijk eigen verantwoordelijkheid bij de woningzoekende door te kiezen voor een aanbod model, een zo transparant mogelijke manier van verdelen door degene met de meeste wachtpunten de woning toe te wijzen, en wie echt in nood zit, kan op basis van urgentie versneld een woning zoeken.

De tijden zijn in korte tijd echter fors veranderd. Het huidige kabinet beperkt de rol van de corporaties. Door het opleggen van zowel de verhuurdersheffing als het inperken van de reikwijdte van het taakgebied van de corporaties, kunnen corporaties minder investeren in nieuwbouw, moeten ze meer woningen gaan verkopen en kunnen ze niet meer inverdienen door koopwoningen te bouwen. Ter compensatie biedt het rijk de mogelijkheid om de huur extra te verhogen t.o.v. van de inflatie en kunnen corporaties inkomensafhankelijke huurverhogingen opleggen. Ook dit zorgt voor een afname van de betaalbaarheid van de huurwoningvoorraad. Tegelijk zien we dat de economische situatie zorgt voor een toename van de doelgroep doordat de werkgelegenheid afneemt. Onderstaande grafiek laat deze verschuiving goed zien. De verschuiving is niet groot, maar is wel een verschuiving in een al krappe situatie.

Op basis van bovenstaande, en een nog veel uitvoeriger analyse die we in het najaar van 2013 samen met de corporaties hebben uitgevoerd, zijn er drie belangrijke dilemma's te onderscheiden:

Sturen op de woonruimteverdeling of de verantwoordelijkheid laten bij de woningzoekenden?
Met de nieuwe huisvestingswet, die per 1-1-2015 in werking treedt, moeten we ook onze huisvestingsverordening actualiseren. We kunnen de in de huidige opgenomen regels actualiseren, maar we kunnen ook kiezen voor een meer sturende invalshoek. Meer voorwaarden stellen aan de match tussen woning en woningzoekende, bijvoorbeeld als het gaat om inkomen, huishoudenssamenstelling, en eventueel criteria met oog op wijkbinding.



Ontwikkeling in samenstelling huurwoningvoorraad naar prijs a.g.v. sloop-, verkoop- en nieuwbouwplannen van de Groninger corporatie. Ook zijn de kabinetsvoornemens meegenomen om de huren bij mutatie op te trekken naar streefhuur en de huurtoeslaggrenzen jaarlijks te laten stijgen met de inflatie. Uit deze gegevens wordt duidelijk dat vooral de voorraad tussen de € 389,- en € 557,- afneemt en de voorraad in huurcategorie € 557, en € 699,- toeneemt.

Voor nu lage huren of investeren in lage woonlasten?
Corporaties moeten kiezen in het zo effectief mogelijk inzetten van hun geld. Door weinig te investeren in de bestaande voorraad, hoeven en kunnen ze geen huurverhogingen doorvoeren. Maar dan hebben we wel te maken met een woningvoorraad waarvan op termijn de energielasten in verhouding tot de huur, steeds hoger worden. Nu investeren in energiebesparende maatregelen zorgt voor de langere termijn voor lagere woonlasten, maar nu voor hogere huurlasten. Tegelijkertijd kunnen lagere woonlasten op termijn ook mogelijk sociale problemen voorkomen (onbetaalbare huren, schulden, huisuitzettingen, et cetera).

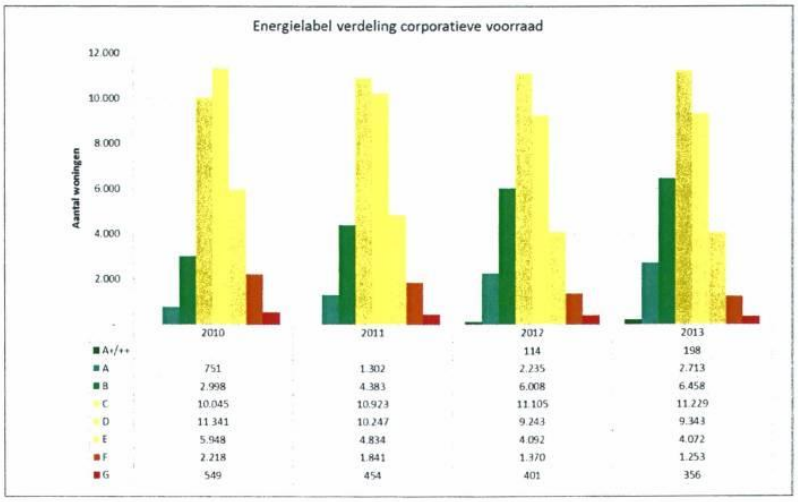
Investeren in een goedkope, eenzijdiger maar wat grotere huurvoorraad of investeren in een kleinere, gevarieerdere maar kwalitatief hoogwaardigere voorraad?
De omvang van de sociale huur kent een kwantitatieve en een kwalitatieve element. De afgelopen periode hebben we veel geïnvesteerd in een kwalitatieve verbetering. Voor de komende jaren is de vraag of we dat moeten en kunnen blijven doen. In de samenstelling van de voorraad zijn er meerdere knoppen om aan te draaien: nieuwbouw, verkoop, sloop, huurverhoging. Om goed aan deze knoppen te kunnen draaien, en hier met woningcorporaties goede afspraken te kunnen maken, is het belangrijk om te bepalen hoe we de sociale huurwoningvoorraad willen ontwikkelen.

In de actualisatie van de woonvisie willen we in overleg met de corporaties een antwoord geven op bovenstaande vragen.

2.6 Verduurzaming bestaande woningvoorraad

Woningcorporaties in de stad Groningen hebben tussen 2011 en 2013 bijna 5.000 woningen verbeterd. De woningen maakten hierbij twee of meer labelsprongen waardoor ongeveer 60% van de sociale voorraad beschikt over label C of beter. Dankzij deze verduurzamingsslag, valt de energienota voor de huurder van een verbeterde woning gemiddeld € 31,- lager uit. De corporaties richten zich met de verduurzamingsmaatregelen

vooral op een betere isolatie van de woningen en zuiniger apparatuur. Daarnaast zijn er in de periode tussen 2011 en 2013 ongeveer 900 sociale huurwoningen van zonnepanelen voorzien.



	2010	2011	2012	2013
A+/++			114	198
A	751	1.302	2.235	2.713
B	2.998	4.383	6.008	6.458
C	10.045	10.923	11.105	11.229
D	11.341	10.247	9.243	9.343
E	5.948	4.834	4.092	4.072
F	2.218	1.841	1.370	1.253
G	549	454	401	356

Binnen de mogelijkheden die ze op dit moment hebben, willen de Groninger woningcorporaties deze aanpak voortzetten. Voor meer bewoners zal hierdoor het comfort worden vergroot terwijl op de energielasten kan worden bespaard. Dit willen de corporaties bereiken door gebruik te maken van de subsidies uit het Nationaal Energieakkoord. Om woningen evenveel energie te laten opwekken als de bewoners verbruiken, werken woningbouwcorporaties landelijk samen met bouwers in het project 'Stroomversnelling'. In mei 2014 zijn hiervoor de eerste testwoningen in Groningen opgeleverd aan de Voermanstraat. Lefier verbeterde een portiek met zes etagewoningen tot energie neutrale woningen. Zodra de evaluatie met de bewoners positief is, wil de woningcorporatie meer woningen op deze manier verduurzamen.

De vraag is of de inzet van de corporaties de komende jaren van hetzelfde niveau kan zijn als in de achterliggende periode. Zoals aangegeven is het investeringsvermogen van de corporaties drastisch beperkt en zal moeten worden gekozen waar de beschikbare middelen nog aan worden uitgegeven. Deze dilemma's zijn eerder in deze notitie geschetst. In het proces naar de totstandkoming van de woonvisie willen we deze dilemma's nader verkennen en in overleg met de raad en de woningcorporaties hier richting aan geven.

Ook zullen we bij dit thema in de woonvisie ingaan op de wijze waarop we onze ambitie zoals verwoord in ons collegeprogramma willen verwezenlijken: het opstellen van een gebiedsgerichte aanpak van de bestaande (particuliere) woningvoorraad. We zullen daarbij op zoek proberen te gaan naar een manier waarop we particulieren kunnen laten aanhaken bij de projecten die door corporaties worden geïnitieerd in buurten en wijken. Ook kijken we daarbij nadrukkelijk naar de rol van de EHBE (Eerste Hulp Bij Energiebesparing).

Hoe kijkt uw raad tegen de gewenste inzet van de woningcorporaties aan als het gaat om betaalbaarheid, beschikbaarheid en verduurzaming van de bestaande voorraad? Waar zouden de corporaties het (beperkte) geld aan uit moeten geven? Lage huren op korte termijn, verduurzamen van de bestaande woningvoorraad, of nieuwbouw voor jongeren?

2.7 Bijzondere vormen van wonen

Wonen op het water

Het thema wonen op het water kent een lange geschiedenis die vooral wordt gekenmerkt door discussies over het aantal ligplaatsen voor woonboten in de stad. Bij motie is bepaald dat er minimaal 434 vergunde ligplaatsen moeten zijn in Groningen. De gemeente geeft 'om niet' ligplaatsen uit aan de eerstvolgende op de wachtlijst, maar omdat vergunningen overdraagbaar zijn bij verkoop zit er weinig schot in het wegwerken van deze wachtlijst. Bovendien zijn er regelmatig ontwikkelingen die er voor zorgen dat ligplaatsen moeten verdwijnen (tram, zuidelijke ringweg, et cetera). We hebben in dergelijke situaties vaak geen alternatief dus moeten woonbootbewoners worden uitgekocht.

Ligplaatsen vertegenwoordigen een (grote) waarde en de verkoopprijs van een boot wordt bepaald door de ligplaats en de kwaliteit van de boot. Maar we kennen in de stad geen systematiek waarbij we de ligplaatsen beprijzen. Een financieringsbasis voor het maken van nieuwe ligplaatsen (waarvoor ruimte en geld nodig is) ontbreekt derhalve. Ook beschikken we niet over een kader hebben voor ruimtelijke kwaliteit op het water en ook daarom is het moeilijk om op plekken waar in potentie ruimte is voor ligplaatsen deze daadwerkelijk te maken.

Een andere relevante ontwikkeling binnen het wonen op het water is dat verschillende functies met elkaar wedijveren voor een plek op het water. Zo zijn er diverse ondernemers die graag gebruik willen maken van de diepenring. Waar dit als experiment wordt toegestaan, ontstaan vragen bij andere gebruikers van het water. Op ruim 50 van de vergunde ligplekken ligt een boot die commercieel wordt geëxploiteerd, vaak is hier de eigenaar niet de bewoner maar wordt er gebruik gemaakt van een constructie waarmee het uitgangspunt eigenaar=bewoner wordt omzeild.

Op 16 april 2014 heeft de Raad van State een uitspraak gedaan over hoe een woonboot moet worden beoordeeld. Hierbij legt de raad het zwaartepunt bij het criterium 'dat de woonboot is bedoeld om ter plaatse als woning te functioneren' Met dit criterium worden woonboten aangemerkt als bouwwerk en daarmee wordt een omgevingsvergunning noodzakelijk in plaats van de nu geldende vergunning op basis van de Verordening Openbaar Vaarwater. We onderzoeken op dit moment de gevolgen van deze uitspraak voor Groningen.

We willen in het kader van de actualisatie van de woonvisie expliciet aandacht besteden aan het wonen op het water. Thema's die daarbij aan de orde kunnen komen zijn het beprijzen van ligplaatsen en nieuwe mogelijkheden voor ligplaatsen en de ruimtelijke kwaliteit daarvan. Maar we willen dit wel zien in een breder perspectief op het gebruik van het water in de stad: welke kansen biedt het stedelijk water voor wonen, recreëren en commerciële functies?

Hoe kijkt uw raad aan tegen het beprijzen van ligplaatsen? Is het nog actueel om vast te blijven houden aan minimaal 434 ligplaatsen of moeten we naar een flexibeler uitgangspunt? En is de raad van mening dat er op het water enkel mag worden gewoond of is er op het water ook plek voor andere (commerciële) functies?

Woonwagens / stadsnomaden

Al sinds jaar en dag kent de stad net als veel andere steden bewoners die in woonwagens, caravans en andere mobiele huizen verblijven. Veelal vestigen deze bewoners zich op braakliggende terreinen op verschillende locaties in de stad (kraken). We hebben altijd een genuanceerd beleid gevoerd wat betreft door 'stadsnomaden' gekraakte locaties. Soms wordt er op verzoek van de eigenaar handhavend opgetreden, in andere gevallen wordt de situatie (langdurig) gedoogd. Ook zijn er gemeentelijke terreinen beschikbaar gesteld om structurele vestiging van deze groep mogelijk te maken. De laatste jaren is de omvang van deze groep

gegroeid waardoor de bestaande terreinen niet meer toereikend zijn. Dit heeft geresulteerd in een toename van gekraakte locaties en het optreden daartegen. De vraag die zich daarbij voordoet is of we opnieuw een gemeentelijke locatie beschikbaar willen stellen voor het huisvesten van deze bewoners. Vooruitlopend op deze discussie is onlangs een tijdelijke gedooglocatie aangewezen bij de Johan van Zwedenlaan direct ten zuiden van de spoorlijn Leeuwarden-Groningen. In de woonvisie zullen we nader op dit onderwerp ingaan.

2.8 Aardbevingen

De gemeente Groningen ligt aan de rand van het gaswinningsgebied en heeft zodoende in beperkte mate te maken met de gevolgen van aardbevingen. Diverse onderzoeken zullen de komende jaren duidelijk maken of aardbevingsbestendig bouwen aan de orde is in de Stad. Op 15 mei 2014 heeft het ministerie een interimadvies hierover uitgebracht om te voorkomen dat nieuwbouw in het kerngebied rondom Loppersum niet stil komt te liggen. In de Nationale Praktijkrichtlijn die begin 2015 wordt verwacht zal meer duidelijk worden over nieuwbouw en bestaande bouw. Op dat moment kunnen we bezien wat de consequenties zijn voor de woningbouw in en rond de stad.

Om de lasten en lusten van de gaswinning meer in balans te brengen heeft het ministerie circa 1,2 miljard euro beschikbaar gesteld voor de regio. De gemeente Groningen pleit ervoor om bij de besteding van deze middelen niet alleen te kijken naar veiligheid en techniek maar ook naar energiebesparing, comfortverbetering en het levensloopbestendig maken van huizen. Uiteraard blijft de veiligheid voorop staan. En wie door de aardbevingen schade lijdt heeft recht op compensatie. Echter, de toegekende middelen gelden niet voor de stad. Hierover zijn we in gesprek met het Rijk. In de woonvisie zullen we aangeven wat de consequenties van de aardbevingen voor ons woonbeleid zijn.

De meest recente aardbevingen laten zien dat de stad ook in het aardbevingsgebied ligt. Wat betekent dit voor onze inzet in het gesprek met het Rijk? Hoe gaan we hiermee om in relatie tot onze buurgemeenten waarvoor al wel een (financiële) afspraak is gemaakt?

2.9 Hoe gaan we doelstellingen van ons woonbeleid realiseren?

Naast de bovengenoemde inhoudelijke thema's willen we bij de actualisatie van de woonvisie ook ingaan op de wijze waarop we ons woonbeleid samen met andere partijen in de stad willen realiseren. Als gemeente bouwen we immers zelf geen huizen, maar zijn we afhankelijk van ontwikkelaars, woningcorporaties, beleggers en particulieren. En in dit speelveld zijn de laatste jaren nogal wat veranderingen opgetreden.

De traditionele partijen op de woningmarkt, zoals de woningcorporaties en grote ontwikkelaars, trekken zich min of meer noodgedwongen steeds meer terug. Banken en beleggers staan niet meer in de rij om grote woningbouwprojecten te financieren. De tijd van grootschalige ontwikkeling van woningbouwlocaties waarbij vooraf kon worden vertrouwd op goede verkoopcijfers lijkt voorbij.

Voor de woningcorporaties geldt dat zowel de beleidsruimte als het investeringsvermogen de afgelopen jaren drastisch zijn beperkt. De novelle van Blok waarin de aanstaande wijzigingen van de Woningwet worden uiteengezet zal dit proces versterken. Op grote lijnen komt de novelle er op neer dat corporaties 'terug in het hok' moeten en zich vooral moeten focussen op het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen en daaraan ondergeschikt maatschappelijk vastgoed. Het rijk streeft daarbij naar een strikt onderscheid tussen DAEB en niet-DAEB activiteiten om een gelijk speelveld met commerciële ontwikkelaars en verhuurders te creëren. Ook de verhouding van de gemeente ten opzichte van de corporaties zal veranderen. In de voorstellen komen de corporaties onder directe aansturing van de gemeente, waarbij 100.000+ gemeenten extra

bevoegdheden krijgen. De gemeente maakt vervolgens op basis van inzicht in de investeringsruimte van de corporaties concrete prestatieafspraken. In theorie kan dit wellicht kansen bieden, maar gezien onze traditie van samenwerking in Groningen zal dit waarschijnlijk weinig toevoegen.

Hoe dan ook, de rol van de corporaties is sterk veranderd en een stuk kleiner geworden. In een stad als Groningen waar de corporaties de afgelopen 10 jaar gemiddeld 70% van de woningbouwproductie voor hun rekening namen is dit een grote aderlating. Want de corporaties bouwden niet enkel sociale huurwoningen; ook (goedkope) koopwoningen en vrije sector huurwoningen werden gerealiseerd. Een product waar zeker in deze tijd een grote behoefte is. De vraag is in hoeverre commerciële partijen in het gat zullen springen dat door de corporaties wordt achtergelaten. Ook bepaalt de novelle de wijze waarop we met de corporaties vervolg kunnen en mogen geven aan het Nieuw Lokaal Akkoord.

Hoe kijkt de raad aan tegen de relatie met de woningcorporaties in de stad? Moeten we onze prestatieafspraken per corporatie in een minutieus en verplichtend investeringsprogramma gieten of kiezen we voor de wijze waarop we het al jaren doen: op basis van een gedeelde visie op de woningmarkt en op basis van vertrouwen?

Maar bovenstaande ontwikkelingen bieden ook kansen. We zien we in de markt nieuwe samenwerkings–verbanden ontstaan tussen partijen die nieuwe woonvormen willen ontwikkelen. Particulieren die samen een wooncomplex willen realiseren waar zowel koopwoningen als sociale huurwoningen in zitten. Waarbij men gericht is op het realiseren van een woonvorm waardoor in de toekomst makkelijk (mantel)zorg verstrekt kan worden. Ontwikkelingen waarbij de eindgebruiker meer en meer centraal komt te staan. Maar er ontstaan ook coalities van marktpartijen die de mogelijkheden voor sociale huurwoningen onderzoeken. Daarnaast signaleren we belangstelling van (soms buitenlandse) beleggers in Groningen. Maar Groningen lijkt voor deze partijen soms ver weg. Tegelijkertijd merken we ook dat er lokale en regionale investeerders zijn die op zoek zijn naar vastgoedprojecten. De vraag is op welke wijze we hier optimaal gebruik van kunnen maken.

We moeten ons er van bewust zijn dat deze ontwikkelingen gevolgen hebben voor onze rol als lokale overheid. Met de inzet van het bouwoffensief hebben we hier een eerste goede stap gezet, door onder andere middelen ter beschikking te stellen voor het faciliteren van (bewoners)initiatieven voor nieuwbouw en projecten mogelijk te maken door projectfinanciering. Hier staat overigens tegenover dat de ISV-middelen die jaren lang hebben bijgedragen aan de stedelijke ontwikkeling na 2014 aflopen.

Manifestatie: nieuwe woonvormen in stad

Maar we willen verder gaan. Zoals we het in Groningen gewend zijn willen we met een manifestatie recht doen aan onze rol op de woningmarkt: partijen stimuleren en inspireren om woonwensen van (toekomstige) stadjers waar te maken. Het gaat daarbij onder andere om nieuwe vormen van ouderenhuisvesting (al dan niet collectief), maar ook om woonvormen die het wonen en (nieuwe) werken op een eigentijdse manier met elkaar verbinden en nieuwe woonconcepten voor kleine, op de stad georiënteerde huishoudens.

Met het organiseren van een manifestatie komt de ambitie los van het papier en kan concreet gewerkt worden aan noodzakelijke vernieuwingen op het vlak van het wonen. De manifestatie dient daarbij als platform, inspiratiebron, katalysator en aanjager voor een vernieuwende kijk op het wonen in de stad. Daarbij blijft het niet bij praten en plannen maken, maar ligt de nadruk op actie. De manifestatie wordt hands-on, sterk geworteld in de vraag en de praktijk en gericht op realisatie.

De manifestatievorm wordt niet voor niets gekozen. Zoals in deze notitie is weergegeven is de 'wereld van het wonen' nogal in ontwikkeling. Traditionele partijen trekken zich (noodgedwongen) terug, oude segmenten vallen weg en nieuwe dienen zich aan. De prognoses laten zien dat huishoudens steeds kleiner worden, dat er sprake is van een toenemende internationalisatie, vergrijzing en een steeds groter wordende groep die op meerdere plekken woont en werkt. Hierdoor veranderen woonwensen en verandert de manier waarop partijen die woonwensen realiseren. We willen met de manifestatie de zaken over de volle breedte van het traditionele ontwikkeltraject anders aanpakken

De Woonvisie en daarmee de manifestatie kijkt verder dan alleen het huis. Het kijkt zeker ook naar de woonomgeving en de bredere kwaliteit van wonen. Het beperkt zich niet tot een paar doelgroepen of wat leuke markten. Sterker nog, de diversiteit van het wonen vormt de basis, inclusief alle (bijzondere) niches: van huur tot koop, van woon-werk tot pied-a-terre, van duur tot goedkoop, van kluswoning tot kant-en-klaar, van gezin tot collectief, van jong tot oud, van gewoon tot aangepast, van nieuw tot herbestemming.

3. Proces en besluitvorming

Zoals al aangegeven willen we voor de actualisatie van de woonvisie vooral gebruik maken van bestaande informatie. Er is al veel bekend over het wonen in Groningen. En met deze kennis als vertrekpunt willen we vooral in gesprek met de stad bepalen waar het met het wonen in de stad naar toe moet. Hoe willen (toekomstige) stadjers *zelf* wonen? En hoe kan ons beleid bijdragen aan een aangenamer woon- en leefklimaat voor onze bewoners? Aan de hand van de in deze notitie genoemde thema's zullen we samen met de relevante stakeholders en de stad bepalen welke kant het op moet en wat voor stad we willen zijn.

Inhoudelijk gesprek met de stad

De komende maanden gaan we dit gesprek organiseren. Zo gaan we op het inspiratiefestival Let's Gro het gesprek met de stad aan over de toekomst van het wonen. Daarbij zal blijken dat deze toekomst al is begonnen. In de stad zijn er al veel initiatieven van bewoners zelf die proberen hun woonwens te realiseren; van particulieren die hun eigen woning duurzaam verbeteren tot ouderen die in groepsverband hun eigen wooncomplex willen realiseren.

Tevens zullen we rondom specifieke thema's het gesprek met de stad aangaan. Voorbeelden hiervan zijn jongerenhuisvesting (en het kamerverhuurbeleid) en wonen op het water. Onderwerpen die zo specifiek zijn dat ze vragen om inhoudelijke verdieping en verkenning met de relevante stakeholders. We merken dat er vanuit de stad zelf ook initiatieven zijn om het gesprek over bepaalde thema's aan te gaan. Dit juichen we uiteraard van harte toe en zullen we waar mogelijk ondersteunen. Door informatie- en discussieavonden te organiseren willen we de inwoners van de stad betrekken bij de in deze notitie genoemde thema's. Ook willen we hierbij de potentie van sociale media zoveel mogelijk benutten.

Naast thema's die de hele stad aangaan zien we dat in bepaalde wijken en buurten ook hele specifieke discussies de kop op steken. De behoefte van inwoners van de stad om mee te praten over de ruimtelijke ontwikkeling van de buurt neemt toe. De bewoners worden meer en meer producent van de woonomgeving dan enkel consument. Bij de actualisatie van de woonvisie willen we daarom in een aantal wijken een experiment starten om ruimtelijke vraagstukken, welstand, openbare ruimte en volkshuisvesting van een nieuw wijkspecifiek karakter te voorzien.

En natuurlijk gaan we in gesprek met de relevante partijen die daadwerkelijk bijdragen aan het realiseren van de doelstellingen van ons woonbeleid: woningcorporaties, (particuliere) beleggers, ontwikkelaars, et cetera. Daarbij worden ook belangenorganisaties zoals de ouderenbonden, studentenorganisaties en de gehandicaptenraad betrokken.

Besluitvorming

Op basis van de informatie die we in het gesprek met de stad ophalen willen we begin 2015 een workshop met de raadscommissie Ruimte en Wonen organiseren. Tijdens deze informele bijeenkomst willen we op basis van de inhoudelijke verkenning op zoek gaan naar de (nieuwe) kaders en speerpunten van ons woonbeleid. Vervolgens zullen we deze kaders en speerpunten uitwerken in een aangepaste woonvisie. Het streven is om deze voor de zomer van 2015 ter besluitvorming aan de raad toe te zenden.

Vervolgafspraken

De woonvisie zal als basis dienen voor het maken van afspraken met de woningcorporatie over het vervolg van het Nieuw Lokaal Akkoord. De inhoud en het juridisch kader van deze prestatieafspraken zal mede afhankelijk

zijn van de wijze waarop de Novelle van minister Blok in concrete wetgeving wordt uitgewerkt. Onderwerpen waarover we afspraken willen maken zijn in ieder geval: betaalbaarheid en beschikbaarheid van het wonen (incl. sloop, nieuwbouw en verkoop), jongerenhuisvesting, verduurzaming van de woningvoorraad, woonruimteverdeling, en de inzet in de gebiedsgerichte aanpak (wijkteams/sociale teams).

Voor de uitvoering van ons beleid voor ouderen- en zorghuisvesting bekijken we in overleg met de corporaties en zorg- en welzijnsinstellingen of en hoe we onze afspraken in het kader van Zorgen voor Morgen gaan continueren.

... direct aan de slag!
In een visie kun je niet wonen. We willen daarom vooral aan de slag en het proces van de woonvisie combineren met concrete uitvoering; pilots organiseren met bewoners, ontwikkelaars en corporaties rondom actuele thema's op het gebied van wonen. We willen onze inzet van het bouwoffensief intensiveren en starten met de manifestatie. Deze aanpak doet recht aan de rol van de gemeente: niet alles willen bepalen, maar vooral faciliteren en inspireren zodat andere partijen ruimte krijgen om hun eigen rol goed in te vullen en te investeren in Groningen.

Lijst ingekomen stukken R&W december 2014

Lijst van ingekomen collegebrieven voor de commissie Ruimte en Wonen van 3 december 2014

Nr.	Onderwerp	Ontvangen d.d.	Advies	opmerkingen
1	Bevindingen accountant bij herziening grondexploitaties 2014	11-11-2014	Bespreken	B.1
2	Ontwikkelagenda voor de stad Ruimtelijk economische strategie 2015-2018	14-11-2014	t.k.n.	zie uitnodigingsbrief
3	Voorontwerp bestemmingsplan Noordoosthoek Hoornse Meer	19-11-2014	Bespreken	B.4

21-11-2014

Verslag RenW 18-11-2014

VERSLAG RAADSCOMMISSIEVERGADERING RUIMTE EN WONEN

Datum: 18 november 2014
Plaats: oude raadzaal
Tijd: 19.30 – 22.10 uur

Aanwezig: mevrouw S.A. Koebrugge (voorzitter, VVD) *t.v.v. Van Doesen-Dijkstra (D66)*, de dames F. Woudstra (D66), E. Vrieze (GroenLinks), M.E. Woldhuis (Stadspartij) *tot B4*, A. Kuik (CDA), I.M. Jongman-Mollema (ChristenUnie), S.T. Klein Schaarsberg (Student en Stad) *vanaf B1*, de heren B.N. Benjamins (D66), K.D.J. Castelein (D66), J.P. Dijk (SP), M. van der Laan (PvdA), D.S. Ruddijs (PvdA), W.B. Leemhuis (GroenLinks), J. Boter (VVD), A. Sijbolts (Stadspartij) *vanaf B3*, H.P. Ubbens (CDA), G.J. Kelder (Partij voor de Dieren)
Namens de griffie: mevrouw A. Weiland (commissiegriffier)
Namens het college: de heren P.S. de Rook (D66) *vanaf B4*, R. van der Schaaf (PvdA)
Afwezig m.k.: de dames K.W. van Doesen-Dijkstra (D66), M. van Duin (SP), de heer M.D. Blom (VVD)
Insprekers: de dames Blom (op persoonlijke titel), Heesink (namens vereniging Eerste Schilderskwartier), Kiki (op persoonlijke titel), Lowik (op persoonlijke titel), Post (op persoonlijke titel), De Wijk (namens bewoners Surinamestraat), Van Douwe (op persoonlijke titel), Vooijs (namens Platform Cultureel Erfgoed), de heren Diertens (namens meerdere bewoners Kerklaan), Jim-Lo-A-Njoe (op persoonlijke titel), Gabor Lodi (mede namens mevrouw Schuitemaker), Uitham (namens Stichting Leefbare Wijken), Van Aalderen (namens KHN, afdeling Groningen), Van der Kamp (op persoonlijke titel), Van Ommeren (namens werkgroep Noorderkerk, 89 bewoners)
Verslag: de heer J. Bosma

A. ALGEMEEN DEEL

A.1. Opening en mededelingen

De voorzitter:
- Opent de vergadering om 19.30 uur en heet iedereen hartelijk welkom.

Wethouder Van der Schaaf:
- Zegt toe de bewoners van de Bloemstraat te nadrukkelijk te betrekken bij toekomstige planvorming over het Ebbingekwartier. Zij vroegen aandacht voor verlichting, veiligheid en fietsverkeer.
- Tekende met negen stadsnomaden een tijdelijke gedoogovereenkomst voor een locatie, omdat zij na eerdere ontruimingen steeds elders opdoken en streeft naar een definitieve oplossing in het voorjaar van 2015.

Dhr. Dijk (SP):
- Roept op rekening te houden met de mogelijke kwetsbaarheid van de groep.

Wethouder Van der Schaaf:
- Koos daarom juist voor deze oplossing.

A.2. Vaststelling agenda

- B4, benoeming stadsbouwmeester, is verplaatst naar de commissie d.d. 3 december 2014.
- A4 wordt op verzoek van de Stadspartij B4.

De agenda wordt conform deze wijzigingen vastgesteld.

A.3. Afspraken en planning

Wethouder Van der Schaaf:
- Levert in verband met een aanstaande grondtransactie de slotcalculatie centrumzone Lewenborg begin volgend jaar aan.

A.4. Conformstukken

Niet van toepassing.

A.5. Rondvraag
Geen woordmeldingen.

B. INHOUDELIJK DEEL
B.1. Vaststelling bestemmingsplan Oranjebuurt-Noorderplantsoenbuurt (raadsvoorstel 6 november 2014)

Dhr. Gabor Lodi (inspreker mede namens mevrouw Schuitemaker):
- Vergeleek per straat de hoogtes op de oude en nieuwe plankaart, omdat het raadsvoorstel dit verzwijgt.
- Wijst op een enquête waarbij 409 van de 441 deelnemers zich tegen hoger bouwen uitspraken, terwijl de gemeente de bouwmogelijkheden probeert te verkopen als geluidsbarrière en woongenot.
- Bestrijdt dat het raadsvoorstel een verbetering is en conserverend zou werken. De cijfers liegen niet.
- Hoopt dat de gemeenteraad naar de cijfers kijkt en niet in zal stemmen met het voorstel.

Dhr. Jim-Lo-A-Njoe (inspreker op persoonlijke titel):
- Heeft geen expertise op het gebied van plankaarten, maar gaat voor woongenot.
- Ziet de afgelopen jaren veel hoogbouw ontstaan door verbouwingen en ziet het aantal inwoners per pand toenemen.
- Heeft niets tegen studenten, maar ziet jonge gezinnen wegtrekken en het karakter van de buurt veranderen.
- Overweegt een vertrek naar Zuid, maar wil liever in de Oranjebuurt blijven wonen. Pandjesbazen bouwen echter schippershuisjes om tot flatgebouwen met veel brievenbussen.

Dhr. Diertens (inspreker namens meerdere bewoners Kerklaan):
- Bestrijdt dat de binnenterreinen beter beschermd worden in dit bestemmingsplan.
- Wijst erop dat de bouwmogelijkheden van 11 m hoog en 4-5 m achter bestaande achtergevels tot bebouwing op wel 16 m vanaf de voorgevel kan leiden op een paar meter van de erfgrens. Dit beperkt licht en ruimte. Willen bewoners hun buren zo benadelen?
- Vreest dat bewoners dat niet zullen doen, maar projectontwikkelaars wel door te kopen, te slopen en appartementen nieuw te bouwen. Het verbod op woningsplitsing (artikel 16) stimuleert hen hiertoe.
- Pleit voor andere maatvoeringsgrenzen en het niet automatisch toestaan van grote bouwvolumes. Wanneer het mag, zal het gebeuren. Bescherm de buurt tegen de sloophamer.

Mw. Post (inspreker op persoonlijke titel):
- Noemt voorbeelden aan de Kerklaan (nrs. 6, 11-13, 41, 76) waar sloop en nieuwbouw heeft geleid tot tientallen appartementen.
- Wijst erop dat aan de Korreweg de eerste voorbeelden van vier bouwlagen in 11 m te zien zijn en pleit voor een maximering van bouwlagen.
- Stelt dat de achterkanten vaak betonnen blokkendozen zijn waar de welstand zich nauwelijks mee bemoeit. Het zou goed zijn buren te betrekken bij de achterkant van woningen.
- Vindt dat het verbod op woningsplitsing voor bestaande bouw sloop bevordert en het woningaanbod voor gezinnen en stellen benadeelt.

Mw. Van Douwe (inspreker op persoonlijke titel):
- Woont achter de Coop-supermarkt aan de Bergstraat, waar vier jaar geleden een extra verdieping op een studentenpand verrees met balkon aan de achterkant.
- Heeft erg veel geluidsoverlast. De studenten maken geen lawaai, maar zijn door de hoogbouw in de tuin letterlijk te verstaan. Ook studenten uit een pand verderop aan de Zwarteweg hoort ze goed.
- Betreurt alleen ‘s ochtends vroeg nog ongestoord in haar tuin te kunnen zitten.

Mw. Blom (inspreker op persoonlijke titel):
- Is ongerust over de trend in de Kerklaan dat mooie negentiende-eeuwse pandjes afgebroken worden voor nieuwe appartementen.
- Woont 24 jaar met veel plezier aan de Kerklaan en stak al haar spaargeld in een verbouwing met serre en zonnepanelen.
- Ziet de waarde daarvan verdampen doordat de buurman zijn pand verkocht heeft aan een projectontwikkelaar, die drie woonlagen nieuw wil bouwen diep de tuin in.
- Vraagt de gemeente alleen bij uitzondering drie bouwlagen toe te staan in overleg met de buurt.

- Breekt een lans voor studenten die goede huisvesting verdienen. Zij zijn het probleem niet, dat zijn de vastgoedontwikkelaars.

Mw. Kiki (inspreker op persoonlijke titel):

- Woont veertig jaar in de buurt, die hard achteruitgaat. Het college moet meer voor de buurt doen.
- Vindt dat een ontwikkelaar een pand niet moet kopen als het zonder hoog optoppen niet uit kan.
- Bepleit een verbod op hout stoken ten behoeve van het milieu en de gezondheid. Een op de zes Groningers heeft er last van.

Mw. Lowik (inspreker op persoonlijke titel):

- Stelt dat de gemeente met dit bestemmingsplan massale sloop en omvangrijke nieuwbouw niet kan stoppen.
- Ziet tegenover haar huis een pand van anderhalve verdieping gesloopt worden voor nieuwbouw van drie verdiepingen met twaalf studio's van 25 m^2. Het verbod op woningsplitsing in bestaande bouw is een vrijbrief voor sloop en nieuwbouw. Projectontwikkelaars zijn de enige winnaars.
- Vreest voor de toekomst van de buurt. Er zijn plannen om 7 huizen in 53 appartementen te veranderen.
- Roept op bouwaanvragen voor meerdere appartementen niet automatisch te honoreren, maar een maximum per straat te hanteren en om de minimale oppervlakte van een studio van 45 m^2 ook voor nieuwbouw aan te houden.

Dhr. Van Ommeren (inspreker namens werkgroep Noorderkerk, 89 bewoners):

- Complimenteert het conserverende bestemmingsplan, dat past bij de buurtvisie.
- Toonde in zijn zienswijze aan dat op de locatie Noorderkerk uitbreiding met forse bouwvolumes bouwlagen mogelijk is met een groot aantal woonunits. Projectontwikkelaars zien mogelijkheden.
- Maakt zich ondanks geruststellingen van de wethouder in de krant zorgen over de Noorderkerk wanneer deze onverhoopt in zou storten door aardbeving of brand.
- Roept op geen tweede studio te laten ontstaan op de locatie met vele appartementen en vraagt om een creatieve oplossing.

Dhr. Van der Kamp (inspreker op persoonlijke titel):

- Constateert dat het verbod op woningsplitsing is vastgelegd in het facetbestemmingsplan, dat volgens een motie na twee jaar geëvalueerd wordt, én in dit afzonderlijke bestemmingsplan.
- Vraagt of dit bestemmingsplan ook over anderhalf jaar geëvalueerd wordt en of het eventueel aanpassen van het verbod in alle bestemmingsplannen doorgevoerd zal moeten worden.
- Is benieuwd welke waterbedeffecten op zullen treden wanneer het verbod in het facetbestemmingsplan wordt afgeschaft, maar blijft in specifieke bestemmingsplannen.
- Bepleit het verbod op woningsplitsing exclusief in het facetbestemmingsplan te regelen om bureaucratie terug te dringen.

Dhr. Dijk (SP):

- Noemt de laagbouw, schippershuisjes en binnentuinen belangrijk voor het karakter van de buurt.
- Krijgt veel klachten van Stadjers over woningsplitsing, veranderende welstand, de 15%-norm, achtertuinen en optoppen.
- Pleit voor snelle daadkracht om problemen tegen te gaan. Vastgoedbazen gedragen zich als zonnekoningen. Het college zou per maatregel bij de raad duidelijk moeten maken waarom keuzes gemaakt worden. Flats schieten als paddenstoelen uit de grond.
- Vraagt zich af wat het splitsingsverbod waard is als ontwikkelaars vervolgens overgaan tot sloop van kleine gezinswoningen voor nieuwbouw van appartementencomplexen. Vindt het college deze ontwikkeling gewenst en het bestemmingsplan voldoende dichtgetimmerd?
- Vindt het een zwak argument dat het college geen nieuwbouw verwacht voor de Noorderkerk en pleit ervoor het duidelijk te regelen.
- Hoopt dat jongerenhuisvesting in elk geval binnen de contouren van de bebouwing blijft en dat niet weer buitenplanse afwijkingen uit de kast worden gehaald om het winstoogmerk van ontwikkelaars te laten prevaleren boven de belangen van de buurt.

Dhr. Van der Laan (PvdA):

- Vindt het goed dat het college de bouwmogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan beperkt en de kenmerkende binnenplaatsen beschermt.

- Stelt dat het bestemmingsplan de hoeveelheid jongerenhuisvesting kan remmen om het evenwicht in de wijk te waarborgen.
- Deelt de zorgen van de insprekers over sloop en nieuwbouw en vraagt om een reactie.

Mw. Woldhuis (Stadspartij):

- Begrijpt niet waarom het bestemmingsplan vier jaar voor de deadline vernieuwd moet worden.
- Vraagt zich af of het college wel in gesprek is gegaan met bewoners. Probeert het college een plan erdoor te krijgen om verbouwingen mogelijk te maken?
- Verbaast zich dat het bestemmingsplan enerzijds bewoners niet onevenredig zou beperken in bouwmogelijkheden en anderzijds niet meer bouwmogelijkheden zou bieden.
- Leest dat het vergelijkingskader de maximale bouwvolumes uit het vorige bestemmingsplan is, los van of dit gerealiseerd is. Maken de wensen van bewoners en de huidige situatie dan niets uit?
- Vindt het tegenstrijdig dat bewoning door bepaalde categorieën inwoners niet te regelen zou zijn via het bestemmingsplan, terwijl de 15%-norm en het splitsingsverbod hier wel op gericht zijn.
- Roept op tot maatwerk en creativiteit om via het bestemmingsplan de balans in de wijk terug te vinden.
- Constateert dat in de binnenstad architectonische en bouwhistorische aspecten wel meespelen, maar in deze buurt blijkbaar niet.
- Wil koop, sloop en nieuwbouw in de wijk tegengaan, omdat het evenwicht verstoord raakt en het leidt tot veel meer bewoners per oppervlak, meer geluidsoverlast en minder privacy.
- Stelt dat niet de bewoners van panden, maar de vastgoedontwikkelaars het probleem zijn.

Mw. Jongman (ChristenUnie):

- Krijgt het idee dat er twee werelden zijn. Het college stelt dat het bestemmingsplan beter is voor Stadjers en beperkend werkt, terwijl Stadjers zich zorgen maken over tuinen, hoogbouw, verbouw, sloop en nieuwbouw.
- Verzoekt het college op alle aangedragen punten van de insprekers in te gaan, ook al is het juridisch. Het is nodig te weten wat wel en niet klopt om een besluit te kunnen nemen. Dit zou kunnen in een aparte sessie met buurtbewoners erbij.
- Wil niet het effect voor haar rekening nemen dat het splitsingsverbod omzeild wordt door sloop en nieuwbouw.
- Hoort graag hoe uitbreiding van volumes bij de Noorderkerk beperkt kan worden binnen de huidige grenzen. De buurt wil de kerk graag behouden.

Mw. Kuik (CDA):

- Vindt het opvallend dat er zelfs onduidelijkheid bestaat over het feit of het bestemmingsplan wel of niet conserverend is en wil hier duidelijkheid over alvorens de discussie aan te gaan.
- Vraagt zich af of de gemeente genoeg instrumenten heeft om vrijstellingen voor optoppingen niet te verlenen wanneer dit niet lijkt te passen in de buurt.
- Informeert wanneer besluitvorming plaats moet vinden en ziet graag ruimte om wensen van bewoners beter mee te nemen.

Mw. Vrieze (GroenLinks):

- Hoort verschillende geluiden, ook positieve van bewoners. Kan het college de discrepantie verklaren?
- Voelt voor het voorstel van de ChristenUnie om een aparte sessie te beleggen.
- Vraagt zich af of de minimale plafondhoogte vier bouwlagen bij 11 m niet onmogelijk maakt.
- Heeft vernomen dat het proces in de Schildersbuurt in goede sfeer verloopt en ziet dat graag meer.

Dhr. Kelder (Partij voor de Dieren):

- Sluit aan bij de bijdragen van ChristenUnie en SP.
- Verbaast zich over de discrepantie tussen de beleving van college en bewoners van het plan. Is er te weinig overlegd? Wil het college het plan er snel doordrukken?
- Vindt het schrijnend te zien hoe de karakteristieke alternatieve Kerklaan verandert in een ratjetoe.
- Wijst erop dat studio’s als een filmdecor mooi zijn aan de voorkant, maar aan de achterkant heel anders. Omwonenden deden met andere ideeën investeringen en zien nu hun woongenot en privacy aangetast.
- Pleit voor het behoud van de weinige kerken in de stad. De toren van de Heilige Hartkerk is

bewaard, maar eronder is een oranje gedrocht verrezen. De buurt wil de Noorderkerk behouden.
- Hoopt dat het college uit kan leggen waarom het plan beter is. Zelfs dan moet de stad beschermd worden tegen ongelimiteerde uitbreidingen en ophogingen door winstbeluste projectontwikkelaars.

Dhr. Castelein (D66):
- Vindt het interessant dat er veel vragen leven aan het eind van een lang regulier traject dat een technisch goed bestemmingsplan opleverde. Hoe verklaart de wethouder de onrust?
- Vraagt wat de wethouder vindt van de kritiek over sloop en nieuwbouw en welke mogelijkheden er zijn die kritiek weg te nemen.
- Informeert welke noodzaak er was over te stappen van bouwlagen naar bouwhoogten.
- Wil weten wat er gedaan is met de buurtenquête.
- Sluit aan bij de vragen van de inspreker over het facetbestemmingsplan en het splitsingsverbod.

Dhr. Boter (VVD):
- Wijst erop dat de gemeente belangen van bewoners, eigendomsposities en algemene belangen tegen elkaar af moet wegen (artikel 3.1).
- Heeft de indruk dat het bestemmingsplan ten opzichte van het vorige wel degelijk zaken rechtzet en bouwmogelijkheden en -hoogtes verkleint.
- Vindt wel dat los van dit plan goed gekeken moet worden naar de verrommeling en roept op bij het beoordelen van de inpasbaarheid van plannen in gesprek te blijven met bewoners.
- Pleit ervoor bij toekomstige invullingen goed oog te hebben voor de karakteristieke Noorderkerk.

Mw. Klein Schaarsberg (Student en Stad):
- Sluit aan bij de vragen over de discrepantie en de vragen en zorgen van bewoners.
- Ziet een spanningsveld tussen enerzijds de groei van de compacte stad, aangezien de vraag toeneemt en Meerstad niet storm loopt, en anderzijds de belangen en wensen van buurten.

Wethouder Van der Schaaf:
- Geeft altijd de veranderingen ten opzichte van het oude bestemmingsplan weer, niet ten opzichte van de huidige bebouwing die vaak veel minder omvang heeft.
- Neemt afstand van de suggestie dat het college het plan erdoor zou willen drukken. Het is een langdurig zorgvuldig proces geweest waarbij gepoogd is te luisteren naar opvattingen van de buurt.
- Beoogt met het bestemmingsplan betere bescherming van binnenterreinen en een meer conserverend karakter. Dat betekent niet dat ophoging van bestaande gebouwen altijd onmogelijk is.
- Spreekt tegen dat meer dan drie bouwlagen mogelijk zijn bij een hoogte van 11 m. Een bouwlaag is minimaal 2,6 m.
- Legt uit dat de bouwdiepte meer toestaat dan de huidige situatie, maar minder dan het huidige bestemmingsplan. Het totale bouwvolume van de twee bestemmingsplannen is vergelijkbaar, maar er is gekozen voor bescherming van binnenterreinen.
- Constateert dat de discussie zich concentreert rond de Kerklaan en neemt de geluiden serieus.
- Wil anderzijds bestaande bouwmogelijkheden niet te veel beperken en vindt de keuzes vanuit ruimtelijk perspectief verdedigbaar. Krimpfolie om de huidige bebouwing beperkt alles mogelijkheden.
- Wijst erop dat de flats die de SP noemt grotendeels onder oude bestemmingsplannen zijn gebouwd.
- Neemt de kritiek ter harte dat het splitsingsverbod in combinatie met het bestemmingsplan kan leiden tot sloop en nieuwbouw van appartementen. Deze ontwikkeling is onwenselijk.
- Is bereid een aantal technische zaken te verduidelijken én te kijken welke aanpassingen mogelijk zijn om de hiervoor geschetste onwenselijke ontwikkeling tegen te gaan. Risico’s van planschade moeten ook meegewogen worden.
- Stelt voor behandeling van het raadsvoorstel te verplaatsen naar december om de mogelijkheid tot aanscherping te onderzoeken.
- Kan sloop van de Noorderkerk niet tegenhouden omdat een beschermde status ontbreekt.
- Probeert de bouwcontouren juist precies om de Noorderkerk te leggen, zodat de vorm behouden moet blijven. Dit verkleint de kans op sloop en onwenselijke nieuwbouw.
- Meldt dat Nijestee de kerk heeft verkocht met de mogelijkheid tot verbouwing.
- Hecht aan de afwijkingsbevoegdheid om flexibiliteit te behouden om op ontwikkelingen te kunnen reageren de komende tien jaar.

- Constateert dat hier de laatste jaren weinig gebruik is gemaakt van de afwijkingsbevoegdheid.
- Wacht niet af, maar is al bezig bij afwijkingsbevoegdheden kritischer te kijken naar leefbaarheid en drukte in buurten, al is dit juridisch glibberiger dan harde bouwgrenzen.

Behandeling van het raadsvoorstel wordt uitgesteld tot december 2014.

B.2. Bestemmingsplan Binnenstad (raadsvoorstel 23 oktober 2014)

Dhr. Van Aalderen (inspreker namens KHN, afdeling Groningen):

- Vindt het een onzalig plan vestiging van daghoreca volledig vrij te laten.
- Stelt dat het opvullen van leegstand met daghoreca andere problemen veroorzaakt. Consumenten gaan niet meer buitenshuis eten en drinken omdat er leegstand dreigt.
- Verwacht dat alleen al voor de 3000 m^2 horeca rond het Forum 10 miljoen euro omzet nodig is.
- Vindt het onverantwoord daarnaast daghoreca vrij te geven en verwacht een grote negatieve impact op de verdiencapaciteit van de sector en daarmee het voorzieningenniveau.
- Is niet tegen concurrentie, maar krijgt de indruk dat de gemeente na jarenlang de markt dichtgetimmerd te hebben in paniek naar het andere uiterste doorschiet.
- Pleit tegen dit plan voor tien jaar en voor oplossingen op straatniveau in overleg met de horeca en detailhandel.

Mw. Vooijs (inspreker namens Platform Cultureel Erfgoed):

- Vindt het afschaffen van de binnenplanse vrijstelling voor een groot deel van de binnenstad en de gemiddelde bouwhoogte in een straat verbeteringen.
- Is ontevreden dat onbeschermde binnenruimtes tot 4 m volgebouwd mogen worden. Veel bewoners verlaten de binnenstad nu al en dat zal toenemen als tuintjes verdwijnen. Projectontwikkelaars bouwen graag studentenhuizen, ook op binnenplaatsen.
- Vraagt waarom de gemeente kiest voor meer verstening en niet voor een betere gezondheid van de inwoners, een beter binnenstadsklimaat en een aantrekkelijker woonomgeving door meer tuinen te beschermen.

Dhr. Van der Kamp (inspreker op persoonlijke titel):

- Herhaalt de vraag bij B1 of het niet verstandiger is het splitsingsverbod exclusief te regelen in het facetbestemmingsplan en waarschuwt nogmaals voor het waterbedeffect.

Dhr. Ruddijs (PvdA):

- Is enthousiast over de balans tussen het tegengaan van verstening en flexibilisering wat betreft functies.
- Vindt dat de echt groene tuinen beter beschermd worden, terwijl het bouwen van één laag op bepaalde binnenplaatsen de economie versterkt. Te denken valt aan een magazijn of opslag.
- Spreekt tegen dat het een beherend plan zou zijn, het is juist ontwikkelend.

Dhr. Leemhuis (GroenLinks):

- Roept op wonen op de begane grond in de Oude Boteringestraat toch toe te staan, omdat er bijna geen winkels meer zijn. Wellicht biedt het juist ruimte aan andere groepen dan jongeren. Waarom is besloten dit niet toe te staan?
- Vraagt wanneer in het voorjaar de rapportage over monument light komt. Met het bestemmingsplan en de welstand vormt het een geheel pakket van bescherming en flexibiliteit.
- Is benieuwd hoe nodeloze schade voorkomen wordt wanneer de gemeente niet echt weet wat de bouwhistorische waardes zijn in de stad.
- Kan niet de hele lijst onbeschermde tuinen uit de brief van het Platform bij langslopen, maar heeft de indruk dat het niet echt plekken zijn voor extra magazijnruimte. Kan het college voor de raad extra onderbouwing leveren voor de gemaakte keuzes?
- Verbaast zich over de bestemming seksinrichting bij de Vishoek en de Muurstraat gezien de afschaffing van prostitutie in het A-kwartier.

Dhr. Dijk (SP):

- Sluit aan bij de bijdrage van GroenLinks.
- Complimenteert en steunt de heldere keuzes.

Dhr. Ubbens (CDA):

- Vindt het bestemmingsplan goed en strenger. Het is verstandig vaker het maatschappelijk nut van

afwijkingsbevoegdheden te onderbouwen.
- Denkt dat de balans goed is tussen historische waarden beschermen en ontwikkelingen toestaan.
- Wijst erop dat het koppelen van openingstijden van daghoreca aan de Winkeltijdenwet op termijn zou kunnen leiden tot 24 uur openstelling.
- Vraagt of het bestemmingsplan aangepast kan worden naar aanleiding van de zienswijze van B&B Advies.

Mw. Klein Schaarsberg (Student en Stad):
- Verwijst naar haar bijdrage in de commissievergadering van 7 mei 2014.
- Vindt dat binnentuinen ook als zodanig moeten worden bestempeld.
- Begrijpt de zorgen bij het vorige agendapunt over sloop en nieuwbouw. In de binnenstad kunnen een aantal dingen wel en is de 15%-norm niet van toepassing, die ruimte moet blijven.
- Zou een splitsingsverbod voor de binnenstad geen goede ontwikkeling vinden.
- Is benieuwd naar de visie van het college op de invulling van de Grote Markt.

Dhr. Benjamins (D66):
- Verzoekt de vragen van de inspreker over het facetbestemmingsplan te beantwoorden.
- Vindt het proces goed en verbaast zich erover dat het Platform toch nog met een aantal punten komt. Heeft het Platform niet helemaal gelijk gekregen of is de invalshoek anders?
- Sluit aan bij de vragen van GroenLinks.

Mw. Jongman (ChristenUnie):
- Looft het toevoegen van de beleving vanaf het water en de cultuurhistorische verkenning.
- Sluit aan bij vragen over horeca en tuinen.
- Waardeert het proces en het resultaat, dat hopelijk leidt tot verbeteringen in de omgang met aangezichten.

Dhr. Kelder (Partij voor de Dieren):
- Is positief over het plan en het proces.
- Deelt de zorgen van de inspreker over daghoreca.
- Sluit aan bij GroenLinks wat betreft prostitutie.
- Sluit aan bij de brief van het Platform. Binnengebieden zijn vaak monumentaal en ecologisch waardevol. Het is bewezen dat groen positief werkt voor de gezondheid en de leefomgeving.

Dhr. Boter (VVD):
- Sluit aan bij de complimenten voor het bestemmingsplan dat de mooie binnenstad behoudt.
- Laat graag aan ondernemers over hoe daghoreca ingevuld gaat worden en steunt de gebruiksmogelijkheden om zaken te starten.

Mw. Woldhuis (Stadspartij):
- Is blij dat architectonische en bouwhistorische aspecten meetellen. Kan dat ook in de Oranjebuurt?
- Sluit aan bij GroenLinks wat betreft tuinen.
- Vraagt of de KPN-panden aan Reitemakersrijge en Schuitendiep specifiek opgenomen worden.

Wethouder Van der Schaaf:
- Bedankt voor de complimenten en leidt deze door naar de ambtelijke organisatie.
- Wijst erop dat het onwaarschijnlijk is dat in alle tweehonderd panden waar dat mogelijk is daghoreca komt. Het bestemmingsplan maakt ontwikkelingen mogelijk.
- Kiest bewust voor het koppelen van daghoreca aan detailhandel, omdat deze elkaar versterken. Dat is goed voor de beleving van de stad, het tegengaan van leegstand en het aantal bezoekers.
- Vindt het om deze reden logisch aan te sluiten bij de winkeltijden.
- Acht concurrentie onvoldoende reden om deze ontwikkeling tegen te houden.
- Woog met een landschapsarchitect, een ecoloog, een bomendeskundige en een cultuurhistoricus zorgvuldig criteria af bij het aanwijzen van tuinen met stedelijke betekenis.
- Liep deze lijst opnieuw na met de brief van het Platform en voegde drie gebieden toe.
- Overlegt intern welke informatie over deze afwegingen beschikbaar is voor de raad.
- Koos voor de overige tuinen voor een maximale bebouwing van één laag, waardoor hoogbouw niet mogelijk is.
- Beaamt dat het bestemmingsplan ook ontwikkelingsgericht is, maar minder dan het vorige.
- Sprak af het verbod op woningsplitsing in alle bestemmingsplannen op te nemen. Eventuele

afschaffing kan eenvoudig doorgevoerd worden middels wijzigingen.
- Legt uit dat de Oude Boteringestraat een aanloopstraat is naar het centrum, waar een planologisch regime bij hoort zonder bewoning op de begane grond. Er zijn weinig winkels, maar wel de universiteit, restaurants en kantoren.
- Komt in het voorjaar met monument light.
- Nam de bestemming prostitutie op voor bepaalde straten om schadeclaims te voorkomen. Via de APV kan prostitutie in 2016 beëindigd worden.
- Nam de zienswijze van B&B Advies niet over, omdat het college vindt dat de panden wel goed zijn opgenomen.

Het raadsvoorstel wordt op verzoek van Partij voor de Dieren als eenminuutinterventie geagendeerd voor de raad van 26 november 2014.

B.3. Uitgangspunten actualisatie Woonvisie (collegebrief 31 oktober 2014)

Mw. De Wijk (inspreker namens bewoners Surinamestraat):
- Laat op een foto zien dat de Surinamestraat bestaat uit een brede groene strook in het midden met 120 portiekwoningen aan één kant en 19 plantsoenwoningen aan de andere kant.
- Meldt dat binnenkort de vierde plantsoenwoning omgebouwd wordt tot studentenhuis.
- Rekent uit dat de 15%-norm in deze straat betekent dat twintig woningen omgebouwd mogen worden, in theorie dus alle plantsoenwoningen.
- Ziet inspanningen voor de krachtwijk uit het verleden tenietgedaan worden doordat een kantelpunt ontstaat waarbij steeds meer gezinnen vertrekken.
- Is blij dat de gemeente maatwerk toe wil passen met deze nieuwe Woonvisie.
- Roept op verlening van onttrekkingsvergunningen tijdelijk stop te zetten tot de nieuwe Woonvisie is aangenomen.
- Oppert coöperatief bezit uit te sluiten van de 15%-norm of de 15%-norm apart toe te passen op zowel de even als de oneven nummers van een straat.

Dhr. Uitham (inspreker namens Stichting Leefbare Wijken en VvE Gorechtkade):
- Sluit aan bij de vorige inspreker. Deze problemen spelen in alle wijken rond het centrum.
- Constateert dat de ambitie van de gemeente om het aantal wooneenheden uit te breiden niet wordt gehaald, terwijl de vraag toeneemt door aanwas van hogescholen en de universiteit.
- Verzoekt de commissie te prioriteren.

Mw. Heesink (inspreker namens vereniging Eerste Schilderskwartier en veel bewoners van de Schildersbuurt):
- Complimenteert de raadsleden, de wethouder en de ambtenaren voor het luisteren, overleggen en mee mogen denken.
- Wil in de toekomst graag bij blijven dragen aan het leefbaar maken en houden van de buurt en is blij met de experimenteerstatus.

Dhr. Van der Laan (PvdA):
- Vindt dat iedereen goed moet kunnen wonen. Met meer dan de helft van de binnenstadsbewoners jonger dan 27 jaar is de balans zoek.
- Vraagt zich af of een moratorium voor studentenhuisvesting mogelijk zou zijn om dat te bereiken.
- Is voor het toetsen van leefbaarheidsnormen als stok achter de deur. Dichtheid van bewoning leidt tot druk op wijken.
- Hecht aan de voorraad sociale huurwoningen en roept op bij vernieuwingen aan de voorraad wensen van bewoners mee te nemen, omdat het vaak gepaard gaat met huurverhoging.

Dhr. Dijk (SP):
- Noemt het een must met de sluiting van verzorgingshuizen meer geschikte woningen voor ouderen te realiseren.
- Lijkt een keus tussen beschikbaarheid, betaalbaarheid en duurzaamheid niet van deze tijd. Verduurzaming leidt ook tot betaalbaarheid.
- Hoort dat steeds meer huurders in de problemen komen. Wanneer stoppen de huurverhogingen als gevolg van de verhuurdersheffing eens? Welke oplossingen zijn er?
- Stelt voor harde afspraken met corporaties te maken over aantallen van de voorraad en te isoleren of

renoveren woningen.
- Wil niet wachten met concrete oplossingen om het opkopen en optoppen van gezinswoningen tegen te gaan en stelt voor tot die tijd een time-out in te stellen voor de hele stad. Het tekort aan jongerenhuisvesting is kwalitatief, niet kwantitatief.

Dhr. Boter (VVD):
- Wijst erop dat jongeren meer dan een kwart van de bevolking uitmaken en woonruimte zullen zoeken en vinden in wijken met betaalbare woningen en goede reistijden.
- Vindt ook dat de balans belangrijk is. Casuïstisch kan in overleg maatwerk bereikt worden om leefbaarheid te bereiken. Dat hoeft echter niet middels een commissie van de overheid.
- Is voor het zoveel mogelijk faciliteren van zorghuisvesting voor ouderen.
- Vindt dat college en corporaties de betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen goed moeten bespreken.
- Vraagt hoe het zit met eventuele financiële aanspraken in verband met de aardbevingen. De problematiek biedt ook mooie innovatie- en ontwikkelingskansen in het kader van city of talent.

Mw. Kuik (CDA):
- Vindt het stappenplan aardbevingen een verbetering, maar krijgt ook het gevoel dat de stad achter de feiten aan loopt wanneer de komende jaren uit onderzoek moet blijken of aardbevingbestendig bouwen aan de orde is. De houding kan niet relaxed zijn. Regionale krachtenbundeling is nodig.
- Mist een analyse van de gevolgen van het leenstelsel voor jongerenhuisvesting.
- Ziet een verschuiving in het evenwicht tussen druk op de leefbaarheid en druk vanuit de vraag naar jongerenhuisvesting. Het is tijd om de wijken beter te beschermen.
- Vindt het terecht dat de gemeente niet alles zelf bepaalt, zoals het stuk stelt.
- Voelt voor maatwerk en het achterwege laten van de 15%-norm als dat juridisch mogelijk is door uit te gaan van het uitgangspunt ‘nee, tenzij’.

Mw. Klein Schaarsberg (Student en Stad):
- Vindt het positief dat het inwonertal toeneemt tot onlangs 200.000. Het leefklimaat is aantrekkelijk.
- Betreurt dat geen onderzoek is bijgesloten naar de woonwensen van alle jongeren.
- Had graag een meetinstrument betrokken over de precieze vraag op de kamerverhuurmarkt.
- Wijst op onderzoek naar wachttijden van Lefier: tien maanden voor gedeelde en vijftig voor zelfstandige woonruimte. Selwerdflats staan deels leeg, maar zijn in april weer vol. Corporaties kunnen nu niet investeren in jongerenhuisvesting.
- Wil weten hoeveel de druk op de kamerverhuurmarkt gedaald is. De prijs van de kamers is niet gedaald, maar de vraag wel?
- Is benieuwd welke gevolgen het leenstelsel en het afschaffen van de OV-jaarkaart hebben op het percentage uitwonende jongeren, dat nu hoog is met 60%.
- Wijst op de opgave het toenemend aantal internationale studenten (zesduizend) te huisvesten.
- Blijft pleiten voor afschaffing van de 15%-norm. Dit zet de markt op slot zonder er wat tegenover te stellen. Maatwerk is beter.
- Is tegen discriminatie van studenten en jongeren. Uit onderzoek blijkt overlast in Selwerd heel specifiek te zijn, dat moet worden aangepakt.

Mw. Jongman (ChristenUnie):
- Pleit met het CDA voor het volop gezamenlijk inzetten op de aardbevingproblematiek.
- Roept op met ouderen in gesprek te gaan over hun woonwensen, ook in verband met eenzaamheid. Verzorgingshuizen sluiten, maar waarschijnlijk blijft de behoefte aan collectiviteit wat betreft wonen of samen koffiedrinken.
- Is blij dat het steeds beter lukt gezinnen te behouden. De stad moet plek bieden aan meerdere groepen.
- Verzet zich tegen het afschaffen van de 15%-norm, omdat Stadjers dan de dupe worden door de verschillen in leefritmen. Drie kamers zouden ook onder de norm moeten vallen.
- Oppert jaarlijks leges te heffen op onttrekkingsvergunningen om met dat geld de leefbaarheid te vergroten middels bijvoorbeeld fietsklemmen.
- Vindt een time-out voor de hele stad te ver gaan.

Mw. Vrieze (GroenLinks):

- Vraagt hoe groot het gat is in de woningbouwproductie doordat corporaties minder kunnen doen. Zijn er voldoende andere bouwers?
- Wil blijven inzetten op Meerstad, omdat de behoefte aan groenstedelijk wonen groot blijft.
- Is niet voor vervroegde ontwikkeling van het Suiker Unieterrein.
- Is voor maatwerk en normvarianten wat betreft jongerenhuisvesting. De maatschappelijke kosten van de 15%-norm zijn op lange termijn lager dan loslaten of aanscherpen van de norm.
- Heeft voorkeur voor het verstrekken van tijdelijke vergunningen en het individueel toetsen van onttrekkingsvergunningen, rekening houdend met de samenstelling en dichtheid op straatniveau. De experimenteerstatus van de Schildersbuurt is een goed voorbeeld.
- Waarschuwt voor energieke armoede, aangezien 40% van de socialehuurwoningen energielabel D of slechter heeft. Verduurzaming leidt tot minder uitstoot en lagere energielasten.

Dhr. Castelein (D66):

- Vraagt aandacht voor de kansen van transformatie van bestaande gebouwen.
- Twijfelt of een doelgroepenbeleid nog van deze tijd is.
- Vraagt zich af hoe wenselijk het is dat verschillen tussen wijken ontstaan door gebiedsgericht werken. Stimuleert de gemeente dit?
- Mist hoe de Woonvisie aansluit op veranderende kaders als de Woning- en Omgevingswet en de nieuwe welstandscriteria.
- Pleit voor een verduurzamingsprogramma voor particuliere woningen. Inclusieve kamerhuurprijzen kunnen ook een stimulans zijn.
- Is benieuwd hoe aardbevingbestendig de compacte stad is.
- Wil wat betreft jongerenhuisvesting inzetten op maatwerk en het realiseren van goede woningen flankerend aan de 15%-norm.

Dhr. Kelder (Partij voor de Dieren):

- Vindt het duidelijk dat er een oplossing moet komen voor problemen tussen ouderen en jongeren.
- Is blij met de workshop begin 2015 om echt de tijd te nemen voor het onderwerp.
- Sluit aan bij D66 wat betreft ombouw van bestaande gebouwen.
- Is voor maatwerk op straat- en wijkniveau wat betreft de 15%-norm.
- Voelt meer voor tijdelijke vergunningen voor twee jaar dan voor vijf.

Mw. Woldhuis (Stadspartij):

- Is voor maatwerk als in Utrecht wat betreft studentenhuisvesting en is blij dat het Suiker Unieterrein genoemd wordt.
- Sluit aan bij het CDA wat betreft aardbevingen.
- Stelt dat leefbaarheid samenhangt met bewoningsdichtheid, waardoor geluidsoverlast toeneemt en privacy afneemt.
- Vindt het Maartenshof een goed concept voor ouderenhuisvesting.

Wethouder Van der Schaaf:

- Is blij dat Groningen een studentenstad is en juicht toenemende internationalisering toe. Studenten vormen het karakter en de motor van de bevolkingsgroei, de economie en de cultuur van de stad.
- Plaatst tegenover de leefbaarheid door studenten de druk op wijken door kamerverhuur.
- Hekelt het exploiteren van zeer kleine kamers voor hoge prijzen.
- Ziet dat in een aantal wijken de grenzen in de beleving van bewoners overschreden zijn.
- Bezocht een inhoudelijk prettig debat tussen studenten en Stadjers in de Puddingfabriek.
- Denkt dat er nu stappen gezet moeten worden om het draagvlak en het evenwicht niet weg te laten ebben. Tegelijkertijd is er raadsbrede steun voor Bouwjong en Campus Groningen.
- Kijkt in de Schildersbuurt hoe maatwerk vorm kan krijgen voor jongerenhuisvesting, bouwmogelijkheden en welstandsvraagstukken. Wellicht krijgt dit in andere wijken een vervolg.
- Beaamt dat maatwerk tot verschillen tussen wijken kan leiden.
- Wil best kijken of de doelgroepen actueel zijn, maar vindt het wel een heldere invalshoek om te kijken of alle groepen goed bediend worden.
- Vindt dat de gemeente strenger om kan gaan met bouwaanvragen op een aantal punten, zoals in de Noorderplantsoenbuurt. Vooraf meedenken betekent het betrekken van de aanvrager en

omwonenden. Leefbaarheid, zicht en licht kunnen dan aan bod komen.
- Wijst op het risico bij een time-out dat er snel nog aanvragen ingediend worden.
- Wil goed nadenken over situaties als in de Surinamestraat. Heeft de gemeente dit wel bedoeld met de wijkvernieuwing?
- Stelt dat er geen gebrek is aan locaties voor jongerenhuisvesting (Trefkoel, Oosterhamrikkade, distributiecentrum, Cortinghborg) maar aan investeringen. Financiering is vaak het probleem.
- Wil nadenken over creatieve oplossingen met onderwijsinstellingen en corporaties, bijvoorbeeld een lokale investeringsmaatschappij als vehikel om investeringen los te maken.
- Noemt de verhuurdersheffing een realiteit. Corporaties moeten scherpe keuzes maken en kunnen minder investeren dan voorheen.
- Hoort veel steun voor verduurzaming bij de drie mogelijke prioriteiten richting corporaties.
- Wijst op het project Stroomversnelling van Lefier, waarbij bewoners een kostenneutrale oplossing krijgen. Dit kan een nieuwe motor voor wijkvernieuwing zijn.
- Kan zich voorstellen dat particulieren ook een specifieke vraag hebben wat betreft verduurzaming.
- Is stevig in gesprek met het ministerie, de regio, de provincie en andere gemeenten over aardbevingen. Het kan op de hele bouwkolom impact hebben, dat moet de komende maanden blijken. Veiligheid staat voorop en het college zit hier bovenop.
- Ging veel de wijken in voor het thema ouderenhuisvesting en verwacht de komende tijd nieuwe tussenvormen zoals hofjeswonen.
- Is niet voor een moratorium voor kamergewijs wonen in de binnenstad, maar wil wel goed meenemen in de afwegingen of er voldoende andere woonvormen zijn.

De voorzitter:
- Concludeert dat de commissie behoefte heeft aan een tweede termijn in de commissie van december.

B.4. Actualisatie bouw- en grondexploitatie Grote Markt (raadsvoorstel 24 oktober 2014)

Mw. Kiki (inspreker op persoonlijke titel):
- Vindt het schokkend dat zakelijke panden sinds 1 januari 2014 niet meer verzekerd zijn als ze niet aan de normen voldoen. Landelijk gaat het om duizenden panden.
- Hekelt dat het Forum niet aan het bouwbesluit getoetst is. Binnen een minuut moeten bezoekers een brandende ruimte kunnen verlaten.
- Wijst erop dat daarnaast de schoorstenen en de gevel niet goed zijn. De windsituatie is ook niet in orde, zeker niet voor kwetsbare groepen als ouderen, kinderen en mindervaliden.
- Verwijst naar een website te vinden met de zoekterm ‘APK Groninger Forum’.

Dhr. Sijbolts (Stadspartij):
- Maakt bezwaar tegen het vergroten van het restaurant op de tiende verdieping ten laste van de Forumexploitatie. Draait de belastingbetaler ervoor op als de exploitatie niet sluit?
- Kondigt een motie aan over dit onderwerp.
- Vraagt of niet eerder bekend had moeten zijn dat niet de hele subsidie benut was. Wie betaalt de rekening en wat zijn de gevolgen voor de gemeente?
- Informeert naar de mogelijke financiële gevolgen van het Europese onderzoek naar de verstrekking van de EFRO-subsidie.
- Vreest dat veel mensen onder het Forum zullen parkeren, waardoor de loop vanaf de Damsterdiepgarage naar het centrum afneemt en daarmee klandizie aan de oostkant.
- Lijkt het niet meer dan logisch dat de rekening voor het aardbevingbestendig maken van het Forum naar het Rijk en de NAM gaat.

Dhr. Kelder (Partij voor de Dieren):
- Sluit aan bij de vragen van de Stadspartij en de inspreker.

Dhr. Dijk (SP):
- Hoopt dat de inspreker een keer antwoord krijgt op de door haar steeds herhaalde vragen.

Wethouder De Rook:
- Bestrijdt dat het restaurant een gat in de exploitatie zou slaan. Het is andersom, het Forum heeft verzocht om de vergroting in de verwachting dat het de exploitatie positief beïnvloedt.
- Beaamt dat het Europees onderzoek naar de subsidieverstrekking een risico op een negatieve

uitkomst heeft, al vindt het college dat de gemeente een sterke zaak heeft.
- Verwijst naar de risicoparagraaf voor het dekken van de risico's. Als inkomsten uitblijven in de grondexploitatie, dan zullen inkomsten op een andere manier voorzien moeten worden.
- Kan aantonen dat het Forum wel aan alle wet- en regelgeving voldoet en antwoordt dat al jaren op de vragen van de inspreker.

Het raadsvoorstel wordt op verzoek van de Stadspartij als eenminuutinterventie geagendeerd voor de raad van 26 november 2014.

C. HUISHOUDELIJK DEEL

C.1. Ingekomen stukken

Geen agenderingen.

C.2. Vaststelling van de verslagen van 1 oktober 2014 en 5 november 2014

De verslagen worden ongewijzigd vastgesteld.

De voorzitter sluit de vergadering onder dankzegging om 22.10 uur.