

Raadsvoorstel

Onder embargo tot vrijdag 3 oktober 11:00 uur



Onderwerp Herziening investeringsprogramma en grondexploitatie Stadshavens per 1-1-2025
Telnr. 14 050 Bijlagen 1 (geheim)

Registratienummer 281008-2025
Classificatie ☒ Openbaar ☐ Geheim ☐ Vertrouwelijk (bij gebruik van
persoonsgegevens)

Portefeuillehouder Van Nijenhuis
Langetermijn agenda (LTA) LTA ja: ☒ Maand 11 Jaar 2025
Raad LTA nee: ☐ Niet op LTA

Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit:

- I. kennis te nemen van het herziene investeringsprogramma Stadshavens BV per 01-01-2025; waarvan de kostenraming € 147.258.000,- bedraagt;
- II. kennis te nemen van de herziene Grondexploitatie Stadshavens 1 met peildatum 1 januari 2025 waarvan de contante waarde negatief € 3.037.000,- bedraagt;

Samenvatting

In 2022 is besloten om de gebiedsontwikkeling Stadshavens te laten uitvoeren via een BV waarvan de gemeente enige aandeelhouder is.

Het Investeringsprogramma en de Grondexploitatie Stadshavens 1 worden jaarlijks geactualiseerd en vastgesteld door respectievelijk de Algemeen vergadering van Aandeelhouders van Stadshavens BV en de directeur Ruimtelijke Ontwikkeling en Uitvoering. Vervolgens wordt de raad hierover geïnformeerd door het college.

De voorliggende herziening van het Investeringsprogramma kent een sluitende begroting. De verwachte kostenraming bedraagt € 147 miljoen en de uitgaven en opbrengsten zijn beide met € 3 miljoen gestegen door onder andere gestegen plankosten en hogere verwachte renteopbrengsten + 3 miljoen bedragen derden. Het beschikbare krediet bedraagt € 131 miljoen. Voor de resterende € 10 miljoen zijn middelen beschikbaar binnen de gemeentelijke begroting en zodra de uitgaven zich voor gaan doen leggen we de raad een aanvullende kredietaanvraag voor.

De actualisatie van de grondexploitatie leidt tot een toename van de negatieve contante waarde naar € 3,0 miljoen. Belangrijkste oorzaak zijn aanpassingen in de verwachte plankosten. Het verwachte tekort wordt gedekt uit de agioreserve van Stadshavens.

Vervolg voorgesteld raadsbesluit

Aanleiding en doel

Aanleiding en doel

Om ruimte te bieden aan de groei van de stad wordt het gebied langs het Eemskanaal tot aan Meerstad getransformeerd, van een deels verouderd bedrijventerrein naar een gemengd woonwerkgebied. Daarmee geven we uitvoering aan de ontwikkelstrategie Eemskanaalzone, Stad aan het water, waarin de doelstelling is opgenomen om van dit gebied een gezond, aantrekkelijk stadsdeel te maken.

Binnen het plangebied waar de ontwikkelstrategie betrekking op heeft worden vier deelgebieden onderscheiden:

1. Stadshavens 1
2. Stadshavens 2, zijnde Scandinavische Havens
3. Bedrijventerrein Driebond
4. Eemskanaalzone Meerstad

Van de vier deelgebieden is de ontwikkeling van Stadshavens 1 het meest concreet.



Figuur 1 Plangebied ontwikkelstrategie Eemskanaalzone, Stad aan het water

Kader

Wij verstrekken u de bijlage “Grondexploitatie Stadshavens 1-1-2025” onder oplegging van geheimhouding ex artikel 88 Gemeentewet. Reden is dat Stadshavens BV bedrijfs- dan wel fabricagegegevens die in de bijlagen zijn opgenomen aan de gemeente in vertrouwelijkheid hebben medegedeeld (artikel 5.1 lid 1 sub c Woo). Daarnaast kunnen de economische dan wel financiële belangen van de gemeente geschaad worden als informatie uit de bijlagen openbaar wordt (artikel 5.1 lid 2 sub b Woo).

Uw raad heeft op 16 februari 2022 besloten tot het oprichten van Stadshavens BV met daarbij behorend de financiële en organisatorische kaders.

In die kaders is opgenomen dat wij u jaarlijks informeren over de voorliggende herziening van het Investeringsprogramma en de Grondexploitatie Stadshavens 1.

Argumenten en afwegingen

Zie financiële consequenties.

Maatschappelijk draagvlak en participatie

n.v.t.

Financiële consequenties

Parameters

In de Notitie Parameters 2025 van de gemeente Groningen worden economische ontwikkelingen en marktomstandigheden vertaald naar bandbreedtes van relevante parameters binnen gebiedsontwikkeling. Zoals omschreven in die betreffende notitie kan dit document worden beschouwd als brondocument. De gehanteerde parameters van Stadshavens vallen binnen de bandbreedtes van de notitie.

Voor het investeringsprogramma is de kostenindex van 2% per jaar toegepast. Gezien de huidige fase is er geen reden om hier een hogere indexatie te hanteren. Na de uitwerking en doorrekening van het Voorontwerp, zal duidelijk worden in hoeverre de kostenstijgingen aanpassingen behoeven. Daar waar nodig, zal ook inzicht worden gegeven wat de eventuele financiële effecten zijn van nieuwe ambities.

De indexering van de opbrengsten, zijn, overeenkomstig de bepalingen uit de SOK, de GWW-index en CPI-index toegepast rondom de te ontvangen exploitatiebijdragen van de deelnemende partijen in het investeringsprogramma. De GREX één van de deelnemende partijen is die zijn deel van de exploitatiebijdragen heeft te betalen aan dit investeringsprogramma. Ten tijde van de vaststelling van de basisgrondexploitatie en het basisinvesterings-programma waren voorzichtigheidshalve lage percentages aangehouden als te begroten parameters, namelijk jaarlijks 1,25% GWW-index en 1% CPI-index. Deze percentages als jaarlijkse parameters zijn als uitgangspunt ongewijzigd gelaten.

Uitkomsten herziening

Het Investeringsprogramma en de Grondexploitatie Stadshavens 1 worden jaarlijks geactualiseerd en vastgesteld door respectievelijk de Algemene vergadering van Aandeelhouders van Stadshavens BV en de directeur Ruimtelijke Ontwikkeling en Uitvoering. Vervolgens wordt de raad hierover geïnformeerd door het college.

De voorliggende herziening van het Investeringsprogramma kent een sluitende begroting. De verwachte kostenraming in deze herziening bedraagt € 147 miljoen door enerzijds hogere verwachte uitgaven voor plankosten en sanering. Daarnaast verwachten we hogere renteopbrengsten (3 miljoen) doordat de vennootschap over een (tijdelijk) positief liquiditeitssaldo beschikt als gevolg van de bevoorschotting door de gemeente + 3 miljoen bijdragen derden.

Het beschikbare krediet bedraagt na de laatste herziening € 131 miljoen. Voor de resterende € 10 miljoen zijn middelen beschikbaar binnen de gemeentelijke begroting en zodra de uitgaven zich voor gaan doen leggen we de raad een aanvullende kredietaanvraag voor.

De actualisatie van de grondexploitatie leidt, conform de vorige herziening, tot een negatieve contante waarde van € 3,0 miljoen. Het tekort bij deze herziening is gestegen met € 1,9 miljoen door met name de aanpassing van de plankosten. Het tekort wordt gedekt uit de agioreserve van Stadshavens.

Risico's en Weerstandsvermogen

Het gemeentelijk uitgangspunt is dat BV's in staat zijn de risico's binnen de eigen onderneming af te dekken. Dit betekent enerzijds dat de BV de risico's in beeld moet hebben en anderzijds moet beschikken over voldoende buffers om de risico's af te dekken. De risicobuffers kunnen bestaan uit het verwachte resultaat, posten onvoorzien binnen ramingen of eigen vermogen. Bij de oprichting van Stadshavens BV heeft de gemeente een agiostorting van € 7,2 miljoen gedaan om ervoor te zorgen dat de Stadshavens BV over voldoende eigen vermogen beschikt om de eigen risico's en tegenvallers af te kunnen dekken.

Bij de oprichting van Stadshavens BV en in de bijlage zijn de risico's op hoofdlijnen geïnventariseerd. Stadshavens BV gaat de risico's nader inventariseren, inschalen en kwantificeren. Het tekort op de grondexploitatie van nu in totaal € 3,0 miljoen is verrekend met de agioreserve van Stadshavens BV. De gemeente beschouwt het resterende eigen vermogen van Stadshavens BV als voldoende hoog om de eigen risico's van de BV af te kunnen dekken. In het gemeentelijke weerstandsvermogen wordt financieel geen rekening gehouden met een risico voor Stadshavens BV.

Overige consequenties

n.v.t.

Vervolg

Het investeringsprogramma en de grondexploitatie worden jaarlijks herzien. In het kader van eenduidigheid hebben we er voor gekozen de herziening van de grondexploitaties van Stadshavens, de Suikerzijde en Meerstad door middel van een raadsvoorstel aan uw raad voor te leggen. Wanneer er geen krediet wordt aangevraagd, zou een brief aan de raad ook volstaan. Met de Auditcomité gaan we in gesprek hoe we de herziening van de grondexploitaties van Stadshavens, de Suikerzijde en Meerstad in het vervolg aan uw raad aanbieden.

Lange Termijn Agenda

De grondexploitatie en het investeringsprogramma worden jaarlijks herzien. Dit loopt synchroon met de planning van de gemeentelijke grondexploitaties.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

burgemeester,
Roelien Kamminga

secretaris,
Sander Gerritsen

Dit raadsvoorstel is elektronisch aangemaakt en daarom niet ondertekend.