

Raadsvoorstel

Onderwerp **Herziene grondexploitaties Werklocaties 2016 (Westpoort, Zernike, Eemspoort, Driehoekpeizerweg)**

Registratienr. 6240499 Steller/telnr. Martijn Doornbosch/14050 Bijlagen 1

Versie
16122016

Classificatie • Geheim

Vertrouwelijk

Portefeuillehouder

R. van der Schaaf

Raadsc commissie

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 € 101.765.000,-
- II. De kosten te dekken uit:
 - a. bijdragen en subsidie: € 38.272.000,-
 - b. reserve grondzaken: € 1.457.000,-
 - c. opbrengsten grondverkoop: € 63.493.000,-
- III. Voor het project Westpoort het totaal beschikbaar uitvoeringskrediet voor de boekwaarde, de verplichtingen en de jaarschijven 2016, 2017 en 2018 van € 75.315.000 met € 244.000 te verlagen tot € 75.071.000,-;
- IV. De herziene begroting van het project Zernike vast te stellen en de totale kosten te bepalen op € 24.679.000,-
- V. De kosten te dekken uit:
 - a. bijdragen en subsidie: € 7.596.000,-
 - b. opbrengsten grondverkoop: € 17.084.000,-
- VI. Voor het project Zernike het totaal beschikbaar uitvoeringskrediet voor de boekwaarde, de verplichtingen en de jaarschijven 2016, 2017 en 2018 van € 21.605.000,- met € 936.000,- te verhogen tot € 22.541.000,-;
- VII. De herziene begroting van het project Eemspoort vast te stellen en de totale kosten te bepalen op € 75.862.000,-
- VIII. De kosten te dekken uit:
 - a. bijdragen en subsidie: € 9.079.000,-
 - b. opbrengsten grondverkoop: € 73.659.000,-
- IX. Voor het project Eemspoort het totaal beschikbaar uitvoeringskrediet voor de boekwaarde, de verplichtingen en de jaarschijven 2016, 2017 en 2018 van € 63.272.000,- met € 100.000,- te verhogen tot € 63.372.000,-;
- X. De herziene begroting van het project Driehoek Peizerweg vast te stellen en de totale kosten te bepalen op € 439.000,-
- XI. De kosten te dekken uit:
 - a. bijdragen en subsidie: € 90.000,-
 - b. reserve grondzaken: € 349.000,-
- XII. Voor het project Driehoek Peizerweg het totaal beschikbaar uitvoeringskrediet voor de boekwaarde, de verplichtingen en de jaarschijven 2016 en 2017 van € 1.025.000,- met € 586.000,- te verlagen tot € 439.000,-;
- XIII. In te stemmen met een looptijd van de grondexploitatie Westpoort, Zernike en Eemspoort Zuid langer dan 10 jaar;
- XIV. geheimhouding te bekrachtigen ten aanzien van de bijlage(n), op grond van artikel 10, lid 2, sub b van de Wet Openbaarheid van Bestuur juncto artikel 25 lid 3 Gemeentewet;
- XV. De gemeentebegroting 2017 op programmaniveau overeenkomstig te wijzigen.

Samenvatting

Eind 2015 zijn de herziene grondexploitaties voor Westpoort, Zernike, Eemspoort / Roodehaan en Driehoek Peizerweg voor het laatst door u vastgesteld. Die grondexploitaties zijn gebaseerd op de boekwaarde per 1 juli 2015. Wij vragen u de herziene grondexploitaties voor Westpoort 2016, Zernike 2016, Eemspoort 2016 (gecombineerd met Roodehaan) en Driehoek Peizerweg 2016, allen gebaseerd op de boekwaarde per 1 juli 2016, vast te stellen, inclusief een kredietaanvraag voor 2017 en 2018. Het project Driehoek Peizerweg wordt voorgesteld om af te sluiten.



Aanleiding en doel

Ontwikkelingen bedrijventerreinen

Op onze bedrijventerreinen, kantorenlocaties en locaties voor (grootschalige) detailhandel is meer dan de helft van de werkgelegenheid in de stad geconcentreerd. Een kwantitatief en kwalitatief goed aanbod van bedrijventerreinen is een belangrijk middel om bij te dragen aan een goed vestigingsklimaat in de stad en zo de werkgelegenheid te bevorderen. Tegelijkertijd brengt een aanbod van terreinen financiële risico's met zich mee. We monitoren daarom periodiek de ontwikkelingen in vraag en aanbod.

We zien dat de economie aantrekt en zich soms ook vertaalt in een vastgoedvraag voor nieuwbouw. Waar in 2015 de verplaatsingsdynamiek van bedrijven zich vooral concentreerde op bestaande panden (er was in 2015 een verkoop van 0,15 hectare aan nieuwbouwkavels), was er in 2016 duidelijk meer interesse te merken voor nieuwbouwkavels. Ook zien we op Zernike inmiddels een aantrekkende werking van succesvolle samenwerking tussen ondernemers, onderwijs, onderzoek en overheid. Zo heeft Avebe in april 2016 aangegeven zich op Zernike te willen vestigen. Tevens zien we toegenomen interesse op Eemspoort-Zuid, voorheen Roode Haan, waar bedrijven willen uitbreiden. Ook op Westpoort zijn we in gesprek met meerdere partijen.

In 2014 heeft bureau STEC haar marktanalyse uit 2012 geactualiseerd. De belangrijkste conclusie van deze marktanalyse is dat er tot 2030 een vraag naar 70 tot 85 hectare is, exclusief (niet goed voorspelbare) ruimtevragen vanuit kennisinstellingen en vanuit een bijzondere sector: namelijk die van datacenters. De bedrijfsruimtemarkt is anno 2016 meer in beweging en kent een andere dynamiek dan voorheen door een veranderende vraag (zo zoeken ondernemers elkaar meer op in bedrijfsverzamelgebouwen en willen flexibiliteit in huurvoorwaarden). In 2017 wordt daarom een nieuwe marktanalyse uitgevoerd naar de regionale behoefte op de vastgoedmarkt in relatie tot ons aanbod.

Uit tabel 1 blijkt dat wij een totale voorraad hebben van 106 hectare aan bedrijventerrein (actieve en passieve). Actieve voorraad houdt in dat de gronden direct uitgeefbaar zijn. Passief betekent dat de grond nog niet bouwrijp is gemaakt. Naar gelang de behoefte betekent het dat we flexibel op de vraag kunnen inspelen. We maken op dit moment locaties gefaseerd bouwrijp als er zicht is op verkoop.

Bedrijventerrein	Actief voor 2030	Passief voor 2030	Actief na 2030	Passief na 2030
Zernike Campus	7	6		
Eemspoort	35			
Westpoort fase 1	33		25	
Driehoek Peizerweg	-			
Sub-totaal	75	6	25	-
Totaal		81		25

Oppervlakte afgerond op hele hectares

Tabel 1: aanbod bedrijventerreinen actief/passief gecombineerd met planhorizon voor/na 2030 (o.b.v. herzieningen 2015)

Kader

Jaarlijks moeten wij onze gemeentelijke grondexploitaties herzien. Wij proberen dit altijd zo overzichtelijk mogelijk te doen. Dit jaar hebben we er ook weer voor gekozen om niet per afzonderlijke GREX een besluitnotitie te maken maar om alles in één document te verantwoorden. Dit hebben we in 2015 voor het eerst gedaan en werd door u als zeer prettig ervaren.

Argumenten en afwegingen

Marktontwikkelingen / verkopen

Na een periode van weinig ontwikkelingen op de werklocaties zie je dat er nu een inhaalslag ontstaat. In de afgelopen jaren is er veel energie gestoken om de werklocaties vooral onder de aandacht te brengen van potentiële klanten (zowel buitenlandse acquisities in regionaal verband op een internationaal platform, als gesprekken met de lokale ondernemers). Kortom de toekomst ziet er rooskleurig uit. Vooral de milieutechnische verduurzaming is een belangrijk pré voor de keuze van internationale bedrijven voor Groningen als vestigingslocatie (onderzoek door bureau Louter bevestigd dit in haar locatieranglijst onderzoek).

In 2016 heeft de hernieuwde belangstelling voor de Groningse werklocaties nog niet geresulteerd in verkopen, maar wel in opties. Overigens is in 2016 een kavel (6 ha) op Westpoort fase II verkocht aan Tennet voor de uitbreiding van het onderstation Vierverlaten voor het toekomstige 380 KV netwerk.

Reserveringen

Momenteel lopen er meerdere initiatieven voor Westpoort, Eemspoort en Zernike. Sommige gesprekken zijn concreter dan andere. Ondanks de goede vooruitzichten, stellen we voor om de werklocatie Driehoekpeizerweg een voorziening te treffen. Deze werklocaties (met een groot deel kantoorfunctie) heeft een dusdanig profiel dat wij in de komende jaren geen verdere ontwikkelingspotentieel zien. Ook de ligging van deze locatie is niet echt aantrekkelijk voor kantoren. Dit signaal wordt door de markt bevestigd.

Tijdelijke invullingen

Op dit moment zijn we actief bezig om te kijken welke tijdelijke initiatieven mogelijk zijn op bedrijventerreinen. Gesprekken over plaatsing van zonnepanelen lopen.

Financiële gegevens 2016

Parameters zijn inschattingen van toekomstige ontwikkelingen rondom kosten, opbrengsten en rente.

Deze parameters zijn bedoeld om een indicatie te geven over de toekomstige ontwikkelingen binnen een bepaalde bandbreedte. Het uitgangspunt is dat alle overige omstandigheden gelijk blijven. Dat laatste is echter niet het geval. De parameters worden momenteel sterk beïnvloed door de landelijke en Europese ontwikkeling van de economie, consumentenverwachting en consumentenvertrouwen en de monetaire politiek. Een veelheid aan factoren die nauwelijks voorspelbaar zijn en daarom onzeker zijn. Ondanks deze onzekerheid zijn parameters toch nodig om een systematisch onderbouwde meerjarige begroting te maken van de grondexploitaties. Op basis van de huidige inzichten zijn de parameters 2016 als volgt:

	Begroting 2016	Begroting 2015
Prijspeil	2015	2015
Rekenrente	2,37%	3,50%
Index kosten	2,00%	2,00%
Index opbrengsten	1,00% per jaar vanaf 1-1-2018 t/m 31-12-2025, na 2025 geen verdere stijging	2,00% per jaar vanaf 1-1-2018 t/m 31-12-2037
Resterende looptijd	21,5 jaren (1-7-2016 t/m 2037)	22,5 jaren (1-7-2015 t/m 2037)

Grootste veranderingen t.o.v. 2015

1. De rekenrente is verlaagd van 3,50% naar 2,37%.

Uitleg: De (reken)rente in de grondexploitatie is gekoppeld aan het rente-omslag percentage ROP (= de gemiddelde rente op de langjarige leningenportefeuille van de gemeente Groningen). Dit ROP bedraagt in 2016: 2,5%. Met ingang van 2016 moet de toe te rekenen rente aan de grondexploitatie worden gebaseerd op de daadwerkelijk te betalen rente over het vreemd vermogen en mag er geen rente meer over het eigen vermogen worden toegerekend aan de grondexploitatie. Rekening houdend met een correctie voor het eigen vermogen bedraagt de toe te rekenen rente aan de grondexploitatie in 2016 daardoor 2,37%.

2. De looptijd voor een grondexploitatie is beperkt tot 10 jaar.

De gemeente heeft als risico beperkende beheersmaatregel de opbrengstindexering na 10 jaar bevroren.

Risico's

De parameters geven zowel positieve als negatieve financiële consequenties voor het eindresultaat weer, binnen de aangegeven bandbreedte. De kansen en risico's kunnen ver strekkende gevolgen hebben. Als civieltechnisch al investeringen zijn gedaan, dan zijn de resterende (civieltechnische) risico's daardoor relatief beperkt. Wijzigen van de renteparameter, het uitgiftetempo, de grondprijzen en/of opbrengstenstijging hebben een veel groter effect op het eindresultaat dan wijzigingen van de parameter kostenstijging, resterende kosten voor het bouw- en woonrijp maken en planontwikkelingskosten. Hieronder geven we een toelichting.

1) Het niet halen van het verwachte uitgiftetempo van circa 5 hectare per jaar

Als het verwachte uitgiftetempo niet wordt gehaald, lopen de rentekosten en planontwikkelingskosten op. Andersom (lees: kans) geldt hetzelfde principe: wordt de jaarlijks gemiddelde gronduitgifte van 5 hectare vanaf 2017 in de praktijk juist ruimschoots overtroffen, en loopt ook het negatieve rentesaldo sterk terug.

2) Het niet halen van het gemiddeld verwachte opbrengstenniveau per m² uit te geven grond.

Als bijvoorbeeld de grondprijzen danig onder druk staan zodat ze naar beneden moeten worden bijgesteld, dan betekent dit voor de grondexploitatie een verlaging van de begrootte grondopbrengsten.

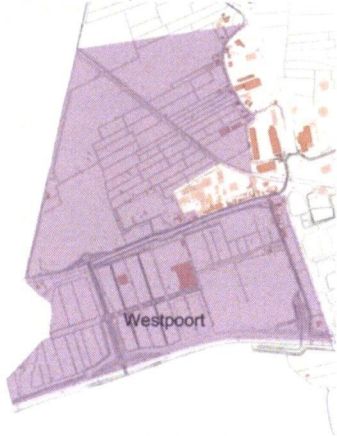
3) Extra plankosten als gevolg planvorming Zernike Campus Groningen.

De ontwikkeling en transformatie op Zernike heeft tot gevolg dat de komende jaren een aantal grootschalige en ambitieuze plannen op stapel staan. Aan West 8 is de opdracht gegeven voor het maken van een Ruimtelijk Kader voor de Zernike Campus Groningen. De opgave is vertaald in een masterplan waarin het zuidelijk en noordelijk deel van het gebied zowel ruimtelijk als programmatisch tot een samenhangend Zernike Campus Groningen worden verenigd. Door zowel de Rijksuniversiteit Groningen (RUG) als de Hanzehogeschool Groningen (HG) zijn nieuwe onderwijs-, onderzoeks- en faculteitsgebouwen gepland. Ook wordt de Zernikelaan heringericht. Over de kostenverdeling zijn bestuurlijk afspraken gemaakt om de kosten gelijkmatig te verdelen over alle 3 partijen. Tevens wordt bekeken of aanvullende middelen vanuit de provincie en het bedrijfsleven beschikbaar zijn.

Overzicht per werklocatie:

1. Westpoort
2. Zernike
3. Eemspoot
4. Driehoekpeizerweg

Ad1. Westpoort



Westpoort is oorspronkelijk bedoeld om bedrijfskavels aan te bieden binnen een traditionele grondexploitatie, met een geschat uitgifte tempo van 2,5 ha per jaar. De huidige economische ontwikkeling vraagt een andere rol van de overheid. Voor realisatie van initiatieven is samenwerking van de gemeente met ondernemers en het georganiseerde bedrijfsleven van levensbelang voor de werkgelegenheid. Naast een actieve samenwerking met bedrijven en ondernemers gaan we proactief en faciliterend te werk. Waar het verantwoord kan, verruimen en versoepelen we de planologische en juridische kaders. We bieden maatwerk en werken vooral met de ondernemers samen door hun initiatieven zo goed mogelijk te ondersteunen en procedures te vereenvoudigen.

Er zijn nu drie bedrijven gevestigd: LCW, Pipelife en het datacentrum van KPN / ODC (datacenter), goed voor in totaal 4,8 hectare. Naar verwachting zullen zich nog meer datacentra op Westpoort vestigen. We verwachten met de nieuwe benaderingswijze meer interesse voor Westpoort te genereren.

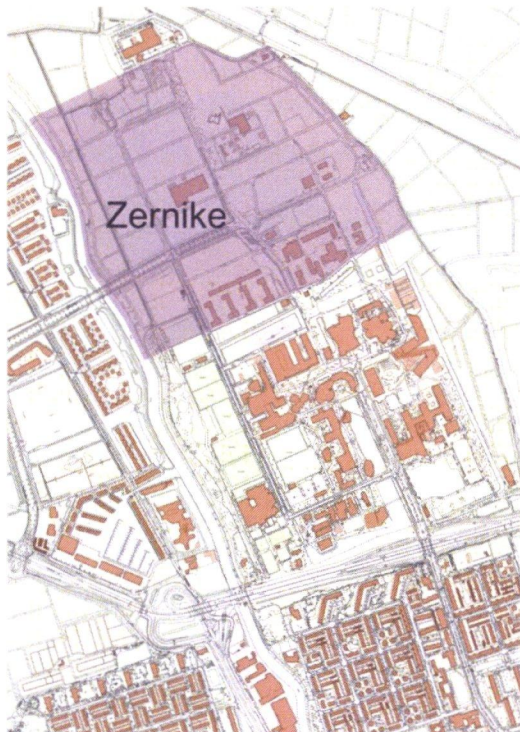
Voortgang

Op Westpoort zijn momenteel nog geen concrete bouwontwikkelingen te melden. Wel zijn er gesprekken met serieuze gegadigden, dit heeft echter in 2016 niet geleid tot grondverkoop voor fase I Westpoort. Wel is er een kavel verkocht op fase II van Westpoort (Tennet).

Een businesscase voor de vestiging van één of meerdere datacenters op Westpoort heeft geresulteerd in het eerste datahotel (KPN) dat zich heeft gevestigd op Westpoort, fase I. Dit datahotel heeft uitbreidingsplannen. Ook valt er concrete belangstelling te melden van een ander datacenter op Westpoort (fase II). Wij stellen voor om Westpoort fase II op het moment dat de verkoop doorgaat weer te activeren binnen de lopende GREX Westpoort. Fase II is enkele jaren geleden om moverende reden afgeboekt en ondergebracht bij de Grondbank.

Ad2. Zernike

Binnen het Akkoord van Groningen 2.0 is de ontwikkeling van Zernike Groningen Campus een belangrijke opgave. We willen Zernike verder uitbouwen tot een toplocatie waar kennisinstellingen en bedrijfsleven stevig met elkaar verbonden zijn.



Op basis van een gezamenlijke visie ontwikkelen de partners van het Akkoord van Groningen 2.0 het terrein van de Zernike Campus tot één van de belangrijkste kennisdynamo's van stad en regio. Op basis van een bestuurlijke keuze is strategisch besloten om een nieuwe stedenbouwkundige visie op te stellen. Deze is inmiddels afgerond. De stedenbouwkundige visie is tot stand gekomen in een samenwerking tussen de gemeente Groningen, de Rijksuniversiteit Groningen (RUG) en de Hanzehogeschool (HG). De visie geeft - voor de komende 10 tot 15 jaar, op hoofdlijnen - de koers voor de ontwikkeling van de Zernike Campus Groningen aan. De campus heeft, met de enthousiaste en stuwende kracht van de aanwezige kennisinstellingen en ondernemers, volop mogelijkheden om uit te groeien tot een onderwijs-, kennis- en ontwikkelingscentrum van nationaal en zelfs internationaal formaat. Naast het ruimtelijke plan ligt de sleutel tot succes in verregaande samenwerking en goede marketing (acquisitie) van de campus.

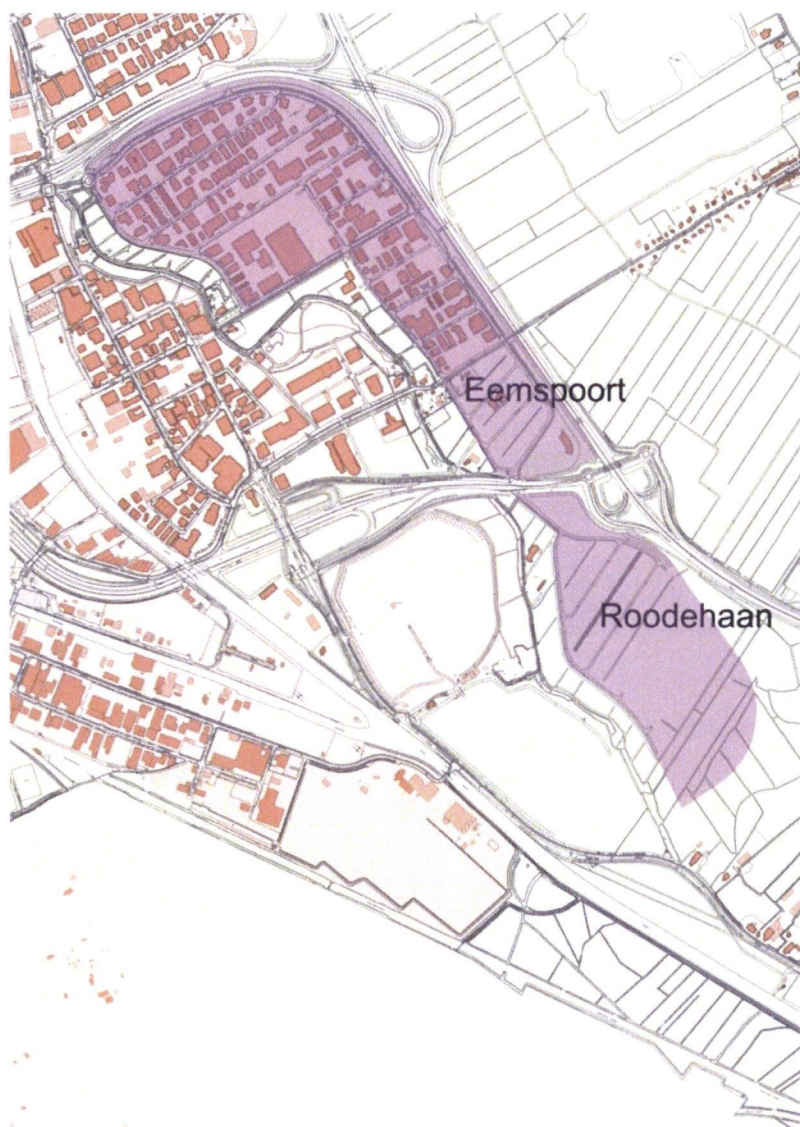
In afgelopen periode zijn door de RUG en de HG nieuwe onderwijs-, onderzoeks- en faculteitsgebouwen ontwikkeld (Energy Academy Europe, Entrance). Voor de komende jaren staan ook nog een aantal grootschalige en ambitieuze plannen op stapel. Dit alles eist planologische inpassing. Als toekomstige ontwikkelingen noemen we ZAP, Geothermie, studentenhuisvesting, verbouwing Nijenborg 4 en mogelijk de vestiging van nieuwe bedrijven (circa 5 nieuwe bedrijven en 1 uitbreiding). Ook heeft Avebe aangegeven zich te willen vestigen op de Zernike Campus. De

Stichting Triade, die ook het Campus management voert, zal voor Avebe het vastgoed gaan ontwikkelen.

Voortgang

Op dit moment lopen er meerder gespreken met bedrijven voor vestiging van hun bedrijf. Deze gesprekken bevinden zich in een vergevorderd stadium. Wat opvalt is dat de interesse enorm toeneemt voor dit gebied. Ook zijn de kennisinstellingen bezig met verschillende uitbreidingsplannen.

Ad 3. Eemspoort



Het bedrijventerrein Eemspoort is verdeeld in drie stukken, die fasegewijs worden opgeleverd. De fase tussen Olgerweg en Europa-weg is in 2011 bouwrijp gemaakt. In 2012 zijn de kavels van deze fase, 2b, te koop aangeboden. Voor Eemspoort betekent dat 8,2 ha in de komende 9 jaar wordt uitgegeven, vanaf 2015.

Roodehaan is samengevoegd met Eemspoort. De belangrijkste reden is om het imago van Roodehaan te veranderen. Het terrein ligt tegen Eemspoort aan. Wij verwachten met de naamsverandering dat voor bedrijven Roodehaan een doorloper wordt van Eemspoort waar het goed ondernemen is!

Voortgang

Op dit moment hebben we op het oorspronkelijke terrein "Roodehaan" een LOI ondertekend voor de afname van 10 ha. Deze verkoop is medio 2017 gepland, afhankelijk van de vergunningsprocedure. De bandbreedte voor Eemspoort ligt tussen de 11 tot 14 ha verkoop in 2017.

Ad 4. Driehoekpeizerweg



In de afgelopen jaren was er geen interesse voor dit bedrijventerrein. Tot nu toe hebben zich voor de 3 woonwerkkavels geen gegadigden gemeld. Hetzelfde geldt voor de 2 kantorenlocaties. Met het bouwrijp maken is gewacht totdat er concrete belangstelling zou zijn.

In deze actualisatie stellen wij voor het project af te sluiten gezien de geringe belangstelling. Dit spaart kosten. We stellen voor om de boekwaarde te dekken met een eenmalige voorziening van 349.000 euro (voor de gemaakte kosten) uit de egalisereserve grondzaken van het grondbedrijf.

Maatschappelijk draagvlak en participatie

N.v.t.

Financiële consequenties

Ook dit jaar sluiten de herzieningen met een budgettair neutraal resultaat.

Gemaakte kosten op 1 juli 2016	€ 150,54 miljoen
Gerealiseerde opbrengsten op 1 juli 2016	€ 101,00 miljoen
Geïnvesteerd vermogen op 1 juli 2016	€ 49,54 miljoen
Nog te maken kosten vanaf 1 juli 2016	€ 52,20 miljoen
Nog te realiseren opbrengsten vanaf 1 juli 2016	€ 108,63 miljoen
Resultaatverwachting op 31 december 2037	€ 6,88 miljoen
Contante waarde per 1 januari 2017 bij eventueel verwacht tekort.	n.v.t.
Vorige resultaatverwachting laatst vastgestelde begroting op 31 december 2037	€ 9,18 miljoen

Begrotingswijzer 2016

Begrotingswijziging Investerings 2017

Herziene GREX Werklocaties 2016 Westpoort

Betrokken directie(s)	Stadsontwikkeling Ontwikkeling en Uitvoering
Titel Raads- / Collegevoorstel	Herziene GREX Werklocaties 2016 Westpoort
Besluitvorming (orgaan - datum)	Raad
Incidenteel / Structureel	I
Looptijd	2017-2018
Soort wijziging	Investering

Financiële begrotingswijziging

Bedragen x 1.000 euro

Programma	Deelprogramma	Directie	I/S	Lasten	Baten	Saldo te activeren
02. Economie en werkgelegenheid	02.3 Ruimte voor bedrijvigheid	SO Ontwikkeling en Uitv	I	-244	-244	0
TOTALEN BEGROTINGSWIJZIGING				-244	-244	0

Begrotingswijziging Investerings 2017

Herziene GREX Werklocaties 2016 Zernike

Betrokken directie(s)	Stadsontwikkeling Ontwikkeling en Uitvoering
Titel Raads- / Collegevoorstel	Herziene GREX Werklocaties 2016 Zernike
Besluitvorming (orgaan - datum)	Raad
Incidenteel / Structureel	I
Looptijd	2017-2018
Soort wijziging	Investering

Financiële begrotingswijziging

Bedragen x 1.000 euro

Programma	Deelprogramma	Directie	I/S	Lasten	Baten	Saldo te activeren
02. Economie en werkgelegenheid	02.3 Ruimte voor bedrijvigheid	SO Ontwikkeling en Uitv	I	936	936	0
TOTALEN BEGROTINGSWIJZIGING				936	936	0

Begrotingswijziging Investerings 2017

Herziene GREX Werklocaties 2016 Eemspoort

Betrokken directie(s)	Stadsontwikkeling Ontwikkeling en Uitvoering
Titel Raads- / Collegevoorstel	Herziene GREX Werklocaties 2016 Eemspoort
Besluitvorming (orgaan - datum)	Raad
Incidenteel / Structureel	I
Looptijd	2017-2018
Soort wijziging	Investering

Financiële begrotingswijziging

Bedragen x 1.000 euro

Programma	Deelprogramma	Directie	I/S	Lasten	Baten	Saldo te activeren
02. Economie en werkgelegenheid	02.3 Ruimte voor bedrijvigheid	SO Ontwikkeling en Uitv	I	100	100	0
TOTALEN BEGROTINGSWIJZIGING				100	100	0

Begrotingswijziging Investerings 2017
Herziene GREX Werklocaties 2016 Driehoek Peizerweg

Betrokken directie(s)	Stadsontwikkeling Ontwikkeling en Uitvoering
Titel Raads- Collegevoorstel	Herziene GREX Werklocaties 2016 Driehoek Peizerweg
Besluitvorming (orgaan + datum)	Raad
Incidenteel / Structureel	I
Looptijd	2017
Soort wijziging	Investering

Financiële begrotingswijziging						Bedragen x 1.000 euro	
Programma	Deelprogramma	Directie	I/S	Lasten	Baten	Saldo te activeren	
02 Economie en werkgelegenheid	02.3 Ruimte voor bedrijvigheid	SO Ontwikkeling en Uitv	I	-586	-586	0	
TOTALEN BEGROTINGSWIJZIGING				-586	-586	0	

Looptijd grondexploitaties en indexering

Om de risico's, die samenhangen met zeer lang lopende projecten te beperken mag vanaf 2016 de looptijd van een grondexploitatiecomplex maximaal 10 jaar bedragen. Deze 10 jaar is een richttermijn, die voortschrijdend moet worden gezien en waar alleen gemotiveerd van kan worden afgeweken. Een gemotiveerde afwijking houdt in dat deze motivatie is geautoriseerd door de raad en verantwoord is in de begroting en de jaarstukken. Deze motivatie moet tevens zijn voorzien van risico-beperkende beheersmaatregelen, die de wij hebben genomen om de onzekerheden en risico's die annex zijn met een langere looptijd te ondervangen.

We onderkennen dat grondexploitaties met een looptijd van 10 jaar en langer een groter risico bevatten dan grondexploitaties met een kortere looptijd. De grondexploitaties Westpoort, Zernike en Eemspoort Zuid omvat de ontwikkeling en uitgifte van bedrijventerreinen voor een periode tot na 2030. Vanwege onder meer de omvang en samenhang tussen de ontwikkeling van deze locaties hebben de grondexploitaties een looptijd langer dan 10 jaar. Voor de beheersing van de risico's hebben de volgende maatregelen getroffen

1. We beoordelen 2-3 jaarlijks de verwachte toekomstige marktvaart van bedrijven- en woningbouwlocaties voor de korte, middellange en lange termijn. De meest recente onderzoeken zijn gedaan in 2014 (Rapportage Stec) bedrijventerreinen en Woningbehoefte onderzoek 2015 (Rapportage Companen). Voor de behoefte aan kantoren wordt de vastgoedmonitor gevolgd.
2. De programmering en fasering van de uitgifte van kavels voor woningen en bedrijven wordt afgestemd op de behoefte die uit de onder punt 1 genoemde rapportages blijkt. Voor de realisatie van kantoren is één locatie beschikbaar. Gezien de geringe vraag naar nieuwe kantoren is het bestemmingsplan van Europapark flexibel en zijn andere bestemmingen ook mogelijk. Door de afstemming van de programmering en fasering van de grondexploitaties in onderling verband op de verwachte stedelijke vraag zijn de risico's die samenhangen met de verkoop van en het op voorraad houden van kavels veel geringer geworden.
3. De indexering op woningbouwlocaties bedraagt 2%. De indexering wordt toegepast vanaf 2018 en eindigt in 2026. Voor de bedrijventerreinen is de indexering in 2016 aangepast van 2% naar 1% voor de periode 2018 tot en met 2026. De indexering loopt in de pas met de economische verwachtingen in de regio en de gehanteerde indexering door andere gemeenten (in de regio). Ter invulling van de risico beperkende maatregelen hebben wij voor de grondexploitaties geen indexering toegepast na 10 jaar. De 10 jaarstermijn start in het begrotingsjaar waarna de prognose nog maximaal 9 aanvullende jaren mag bevatten. Vaststelling van de grondexploitaties in begrotingsjaar 2016 betekent een indexering van 2016 t/m 2025. Herziening in 2017 leidt tot een indexering in de periode van 2017 t/m 2026.
4. Aanvullend op deze maatregel is er geen indexering toegepast op de geraamde opbrengsten uit verkoop van gronden die na 10 jaar zijn geraamd (voortschrijdend). Deze maatregel is één van de door de commissie BBV aanbevolen maatregelen uit paragraaf 4.2. uit de Notitie Grondexploitaties 2016.
5. Ten behoeve van de profilering van de bedrijventerreinen en acquisitie van klanten is de "Rode Loper" en de visie werklocaties Westpoort geformuleerd. Inzet is meer flexibiliteit voor de vestiging van bedrijven op de werklocaties en een actief (internationaal) acquisitiebeleid.

6. Om grondexploitatie beheersbaar te houden wordt een proces gevolgd waarin de volgende fasen worden doorlopen; initiatief, plandefinitie, ontwerp, voorbereiding en realisatie. De ontwerpfase moet leiden tot een bestemmingsplan, grondexploitatiebegroting en uitvoeringskrediet (< 2 jr). Tot en met de ontwerpfase wordt veelal gewerkt met een plankostenkrediet. Na vaststelling van het bestemmingsplan wordt gewerkt met een door de raad vastgestelde uitvoeringsbegroting en door de raad beschikbaar gestelde kredieten.
7. Binnen de grondexploitatie is rekening gehouden met een gebruikelijke omvang van de post onvoorzien.
8. Sinds een groot aantal jaren wordt gewerkt met de risicoboxensystematiek. De risicoboxensystematiek is een methode om risico's te identificeren, classificeren en de effecten van de risico's te kwantificeren. Risico's waarvan de geschatte kans van het zich voordoen groter is dan 50%, worden voorzien in de grondexploitatie. Risico's waarvan de geschatte kans van voordoen kleiner is dan 50% worden opgenomen in Box III. De risicoboxmethode onderscheidt twee soorten risico's te weten; algemene risico's en de projectgebonden risico's. Voor de beheersing van de effecten van de grondexploitatie op het jaarresultaat hebben we een omvangrijk weerstandsvermogen berekend en gevormd.

Geconcludeerd kan worden dat er sprake is van een robuust raamwerk. De grondexploitatie Eemspoort Zuid, Zernike en Westpoort maken onderdeel uit van het aanbod van werklocaties, die in het verleden zijn gestart en doorlopen tot na 2030. Gezien de lange verwacht looptijd van de ontwikkeling van werklocaties en de getroffen maatregelen om risico's te beheersen, is het voorstel om van de richttermijn van 10 jaar voor de grondexploitatie Eemspoort, Zernike en Westpoort af te wijken.

Vervolg

Om de werklocaties blijvend onder de aandacht te kunnen brengen is voor alle werklocaties in de stad, een promotie- en marktstrategie ontwikkeld. De hieruit voortvloeiende promotie activiteiten zullen eraan bijdragen dat Westpoort, Zernike en Eemspoort periodiek onder de aandacht zullen worden gebracht.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,



de burgemeester,
Peter den Oudsten



de secretaris,
Peter Teesink