

## Raadsvoorstel



Onderwerp **Herziening grondexploitatie Stadshavens per 1-1-2023**

Steller/telnr. Sander Akkerman/ - Bijlagen 1 (geheim)

Registratienummer 287919-2023

Classificatie  Openbaar  Geheim  Vertrouwelijk (bij gebruik van persoonsgegevens)

Portefeuillehouder Van Niejenhuis

Langetermijn agenda (LTA) LTA ja:  Maand Jaar 2023  
Raad LTA nee:  Niet op LTA

### De raad besluit:

- I. kennis te nemen van de herziene investeringsprogramma Stadshavens bv per 01-01-2023 vast; waarvan de kostenraming € 141.124.000,- bedraagt;
- II. kennis te nemen van de herziene Grondexploitatie Stadshavens 1 met peildatum 1 januari 2023 waarvan de contante waarde negatief € 1.393.000 bedraagt;
- III. Ten behoeve van het investeringsprogramma een aanvullend krediet beschikbaar te stellen van € 14.381.000,-. Hiermee komt het totale krediet € 131.089.000,-;
- IV. dit te aanvullende krediet te dekken uit de exploitatiebijdragen, te betalen vanuit de grondexploitatie Stadshavens 1 en door de marktpartijen Van Wonen Projecten, Volker Wessels Vastgoed en BPD Ontwikkeling en de corporaties Nijestee en Lefier op basis van de Samenwerkingsovereenkomst Stadshavens van € 14.381.000,-;
- V. in aanvulling op de eerder besloten € 4.621.000, voor € 4.500.000 aan boekwaarde waar het investerings-programma Stadshavens 1 betrekking op heeft van de gemeentegrond te activeren en de aanvullende kapitaallasten van € 182.000 ten laste te brengen van de beschikbare structurele middelen voor de Eemskanaalzone;
- VI. de gemeentebegroting 2023 op deelprogrammaniveau overeenkomstig te wijzigen.

### Samenvatting

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 kent ten opzichte van de vorige herziening een stijging van € 116 miljoen naar € 141 miljoen. Oorzaak zijn de gevolgen van de herijkte parameters waarbij de effecten van de stijgende inflatie op de kostenontwikkeling zichtbaar worden. De dekking vindt met name plaats middels hogere bijdragen van de contractpartijen.

De actualisatie van de grondexploitatie leidt tot een verwachte negatieve contante waarde van € 1,3 miljoen. Dit resultaat is verwerkt ten laste van de algemene reserves van Stadshavens BV. De oorzaak van het negatieve resultaat is de wijze van verwerking van de inbreng van de boekwaarde van de gronden. Op grond van de huidige verslaggevingsregels dient deze direct opgenomen te worden in de grondexploitatie en niet op het moment van daadwerkelijke levering en verkoop van de kavels.

## 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



Figuur 1 Plangebied ontwikkelstrategie Eemskanaalzone, Stad aan het water

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

## Kader

---

Op 16 februari 2022 is er 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

---

nvt

## Financiële consequenties

---

### Parameters

In 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 en. 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. Bedenk daarbij dat ook 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 basisinvesteringsprogramma 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 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, met een tentatieve extra bijdrage vanuit de gemeente van € 10 mln., die nu niet in de vorm van krediet beschikbaar wordt gesteld. De verwachte kostenraming kent ten opzichte van de vorige herziening een stijging van € 116 miljoen naar € 141 miljoen. Oorzaak zijn de gevolgen van de herijkte parameters waarbij de effecten van de stijgende inflatie op de kostenontwikkeling zichtbaar worden. De dekking vindt met name plaats middels hogere bijdragen van de contractpartijen.

Als gevolg van de genoemde kostenstijgingen bij het Investeringsprogramma, zullen ook de bijdragen van de contactpartijen stijgen. Omdat de gemeente deze bijdrage int, wordt aan de Raad gevraagd om het krediet wat beschikbaar wordt gesteld voor de bijdragen aan Stadshavens BV te verhogen. Het verschil (10 mln.) tussen de kostenstijging en de kredietverhoging betreft een rekenkundig verschil dat pas verder in de toekomst mogelijk gaat optreden. De BV zal eerst kijken of het verschil binnen de begroting kan worden opgelost (oftewel of het bij de uitvoering van de eerste onderdelen ook daadwerkelijk optreedt). Omdat er krediet dient te zijn voor de uitgaven in de komende twee jaren wordt deze werkwijze zo gehanteerd, waarbij wanneer noodzakelijk t.z.t. tijdig krediet moet worden aangevraagd. De potentiële lasten van de kredietuitbreiding kunnen worden opgevangen binnen de in de gemeentebegroting beschikbare middelen, deze blijven daarvoor beschikbaar.

De actualisatie van de grondexploitatie leidt tot een verwachte negatieve contante waarde van € 1,3 miljoen. Dit resultaat is verwerkt ten laste van de algemene reserves van Stadshavens BV. De oorzaak van het negatieve resultaat is de wijze van verwerking van de inbreng van de boekwaarde van de gronden. Op grond van de huidige verslaggevingsregels dient deze direct opgenomen te worden in de grondexploitatie en niet op het moment van daadwerkelijke levering en verkoop van de kavels. Hierop is beoordeeld welke gronden ook daadwerkelijk uitgegeven gaan worden. Dit is minder dan bij vaststelling van het plan werd verondersteld. Vandaar dat in dit voorstel tevens wordt besloten 4,5 mln. aan grond die niet aan de BV wordt geleverd, bij de gemeente als openbare ruimte te activeren, in aanvulling op de 4,6 mln. die al bij vaststelling van het oorspronkelijke plan was opgenomen.

#### *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 binnenkort de risico's nader inventariseren, inschalen en kwantificeren. Het tekort op de grondexploitatie van € 1,3 miljoen is verrekend met het eigen vermogen (de reserves) 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.

Dit raadsvoorstel leidt tot de volgende begrotingswijziging:

<b>Begrotingswijziging Investeringsprogramma 2023</b>						
<b>aanvullend krediet Investeringsprogramma Stadshavens 1</b>						
Betrokken directie(s)	<b>Stadsontwikkeling</b>					
Naam voorstel	<b>aanvullend krediet Investeringsprogramma Stadshavens 1</b>					
Besluitvorming (orgaan + datum)	<b>raad</b>					
Incidenteel / Structureel	<b>I</b>					
Looptijd	<b>2023-2025</b>					
Soort wijziging	Investing					
<b>Financiële begrotingswijziging</b>						<i>Bedragen x 1.000 euro</i>
<b>Deelprogramma</b>	<b>Programma</b>	<b>Directie</b>	<b>I/S</b>	<b>Lasten</b>	<b>Baten</b>	<b>Saldo te activeren</b>
01.3 Wonen	01 Economie en Ruimte	SO Ontwikkeling en Uitv	I	14.381	14.381	0
<b>TOTALEN BEGROTINGSWIJZIGING</b>				<b>14.381</b>	<b>14.381</b>	<b>0</b>
<b>Overige consequenties</b>						

nvtp

## **Publiciteit**

---

Wij verstrekken u de bijlagen onder oplegging van geheimhouding ex artikel 88 Gemeentewet. Reden is dat Stadshavens BV de 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).

## **Vervolg**

---

De grondexploitatie wordt jaarlijks herzien.

## **Lange Termijn Agenda**

---

De grondexploitatie wordt jaarlijks herzien en loopt synchroon met de planning van de gemeentelijke grondexploitaties.

Met vriendelijke groet,  
burgemeester en wethouders van Groningen,

burgemeester,  
Koen Schuiling

secretaris,  
Christien Bronda

*Dit raadsvoorstel is elektronisch aangemaakt en daarom niet ondertekend.*