

Raadsvoorstel



EMBARGO tot donderdag 3 oktober 11.30 uur

Onderwerp Resultaten herzieningen grondexploitaties 2024

Steller/telnr. J.W van Bergen/ 0625769773 Bijlagen 7 (Bijlagen 1 en 4 GEHEIM)

Registratienummer 259788-2024

Classificatie Openbaar Geheim Vertrouwelijk (bij gebruik van persoonsgegevens)

Portefeuillehouder Niejenhuis

Langetermijn agenda (LTA) LTA ja: Maand 11 Jaar 2024

Raad LTA nee: Niet op LTA

Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit:

- I. de herziene grondexploitaties 2024 vast te stellen conform bijlage 1: Financiële toelichtingen herziene grondexploitaties 2024;
- II. het saldo aan mutatie verliesvoorzieningen op verliesgevende grondexploitaties vanuit de herziene grondexploitaties vast te stellen op 0,54 miljoen euro voordelig zoals gespecificeerd in bijlage 2: Resultaten herziene grondexploitaties 2024;
- III. voor de verliesgevende grondexploitaties 2024 een voorzieningen te treffen op startwaarde 1-1-2024, hiermee is per saldo 103,50 miljoen euro aan voorzieningen nodig;
- IV. het verlies op startwaarde 1 januari 2024 af te dekken met de reeds getroffen voorzieningen jaar 2024 van per saldo 104,04 miljoen euro en het voordeel dat is verbonden aan het verlagen van de verliesvoorziening ten bate aan de bestemmingsreserve Grondzaken te brengen;
- V. de uitvoeringskredieten grondzaken beschikbaar te stellen ter verhoging van bestaande kredieten conform bijlage 3: Kredieten en begrotingswijzigingen herziene grondexploitaties 2024 voor een totaalbedrag van 11,45 miljoen euro;
- VI. de voorbereidingskredieten grondzaken beschikbaar te stellen ter vorming van aanvullende kredieten conform bijlage 3: Kredieten en begrotingswijzigingen herziene grondexploitaties 2024 voor een totaalbedrag van 2,13 miljoen euro;

Samenvatting

Het resultaat voor de herzieningen 2024 van de gemeentelijke grondexploitaties is per saldo 2,57 miljoen euro voordelig. De grondexploitaties met een negatieve netto contante waarde verbeteren totaal met 0,54 miljoen euro. De getroffen verliesvoorzieningen kunnen daarom met 0,54 miljoen euro verlaagd worden. De grondexploitaties met een positieve netto contante waarde verbeteren totaal met 2,03 miljoen euro.

Mutatie verliesvoorzieningen	
Getroffen voorziening jaarrekening 2023	104.041.918
Benodigde voorziening herzieningen 2024	103.503.579
Totaal voordelig	538.339

Bij de jaarrekening 2024 worden de grondexploitaties geactualiseerd (technisch herzien) om een juiste waardering per ultimo boekjaar te verkrijgen. Deze actualisatie leidt tot een daadwerkelijke mutatie in de verliesvoorzieningen. Deze kan afwijken van het bedrag zoals nu berekend. Het bedrag dat uiteindelijk ten laste van de bestemmingsreserve Grondzaken komt, valt mogelijk anders uit als op andere onderdelen van het grondbedrijf voordelen behaald worden.

Voor aanvullende voorbereidingskredieten is een ophoging van totaal 2,13 miljoen euro benodigd.

Vervolg voorgesteld raadsbesluit

- VII. de voorbereidingskredieten uit de betreffende grondexploitatie te dekken en hiertoe op het moment van vaststelling van de betreffende grondexploitatie de lasten voor De Nieuwe Held ad 0,63 miljoen euro, Spoorkwartier ad 0,95 miljoen euro, Travertijnstraat ad 0,30 miljoen euro en Arrivalocatie ad 0,25 miljoen euro over te hevelen naar de betreffende grondexploitatie;
- VIII. de Rapportage grondbank 2024 bijlage 4 ter kennisgeving aan te nemen;
- IX. de slotcalculaties van de grondexploitatie Friesestraatweg 137A bijlage 5 vast te stellen en kennis te nemen van het resultaat dat is verwerkt in de jaarrekening 2023;
- X. de slotcalculatie van de grondexploitatie KET Bornholmstraat 50 bijlage 6 vast te stellen en kennis te nemen van het resultaat dat is verwerkt in de jaarrekening 2023;
- XI. het overzicht Bijdragen Kostenverhaal 2025 bijlage 7 vast te stellen;
- XII. de gemeentebegroting 2024 op deelprogrammaniveau overeenkomstig te wijzigen.

Aanleiding en doel

De gemeentelijke grondexploitaties worden jaarlijks herzien naar de laatste stand van zaken. Hierbij worden de nieuwe uitgangspunten verwerkt en het financieel resultaat herijkt. Het herijkt financieel resultaat wordt verwerkt met de begroting 2025. Het betreft de gemeentelijke vastgestelde grondexploitaties (Bouwgrond in exploitatie). Dit zijn de grondexploitaties Zernike, Westpoort fase 1, Roodehaan, Ciboga, Europapark, Oosterhamrikzone, Reitdiep fase 3&4, Hart van Ten Boer, Nije Buurt Ten Post, Westpoort fase 2, Haren Stationsgebied, Friesestraatweg 181, Theda Mansholtlocatie, KET Woonschepenhaven en Alo-locatie.

De grondexploitaties Eemspoort en Haren Nesciopark worden niet meegenomen in de herzieningenronde van de lopende grondexploitaties. Deze grondexploitaties worden naar verwachting eind 2024 slotgecalculeerd.

De grondexploitaties Meerstad, Stadshavens en De Suikerzijde zijn in BV's ondergebracht. Deze worden in een separaat raadsvoorstel ter kennisgeving aangeboden.

De resultaten op de niet in exploitatie genomen eigendommen zullen in de paragraaf grondbeleid van de begroting 2025 worden gepresenteerd.

Voor het herzieningenproces 2024 is de peildatum van de boekwaarde 1 januari 2024. Het herzieningenproces 2024 loopt gelijk met het proces van de begroting 2025. In dit herzieningstraject wordt u één raadsvoorstel aangeboden voor de totale herzieningen van de gemeentelijke grondexploitaties. De generieke zaken die voor alle grondexploitaties gelden worden slechts één keer gemeld. Dit komt de leesbaarheid en de transparantie ten goede.

Dit raadsvoorstel heeft zeven belangrijke bijlagen: bijlage 1 betreft de financiële toelichting, bijlage 2 geeft het financieel resultaat herzieningen 2023 weer, in bijlage 3 staan de voorgestelde benodigde kredieten en begrotingswijzigingen, in bijlage 4 wordt gerapporteerd over de stand van de grondbank, in de bijlagen 5 en 6 staan de slotcalculaties van de grondexploitaties Friesestraatweg 137A en KET Bornholmstraat 50 en in bijlage 7 wordt een actueel beeld van de bijdragen kostenverhaal weergegeven. Op grond van artikel 87 Gemeentewet juncto artikel 5.1 lid 2 sub b heeft het college de bijlage 1 en 4 geheim verklaard. Openbaarheid van informatie kan de financiële belangen van de gemeente schaden. Op grond van artikel 88 Gemeentewet worden deze bijlagen onder oplegging van geheimhouding aan uw raad verstrekt.

Kader

De grondexploitaties worden uitgevoerd binnen diverse (beleids) kaders. Voorbeelden van deze kaders zijn de wettelijke regelgeving vanuit de BBV en de gemeentelijke financiële verordening, de nota grondbeleid en grondprijzenbeleid, de kadernota Weerstandsvermogen en risicomangement, de door het college vastgestelde parameters voor rente en indexatie, de meerjarenprogramma's voor woon- en werklocaties. Al deze elementen vormen de uitgangspunten voor het herrijken en doorrekenen van de geraamde kosten en opbrengsten binnen de grondexploitaties.

Regelgeving BBV en de gemeentelijke financiële verordening

In de wet Besluit, Begroting en Verantwoording evenals in de gemeentelijke financiële verordening wordt voorgeschreven hoe de grondexploitaties financieel moeten worden ingericht en hoe de waardering en verslaglegging richting jaarrekening wordt vormgegeven. De commissie BBV heeft in december 2023 een nieuwe notitie uitgebracht 'Grondbeleid in begroting en jaarstukken (2023)'.

Gemeentelijke kaders en nota's

Het grondbeleid speelt een ondersteunende rol bij het realiseren van de ambities en de ontwikkeling van de gemeente Groningen. In januari 2022 is de omgevingsvisie van de gemeente Groningen, genaamd '[Levende Ruimte](#)', vastgesteld. Dit is het ruimtelijk kader waarbinnen het grondbeleid uitgevoerd wordt. De gemeente Groningen oefent een situationeel grondbeleid uit, wat betekent dat afhankelijk van de opgave actief of passief grondbeleid plaatsvindt.

In het najaar van 2024 wordt er een nieuwe Nota Grondprijzenbeleid opgesteld. Het voornemen is dat deze per 1 januari 2025 van toepassing zal zijn. Het geactualiseerde Grondprijzenoverzicht 2025 zal meegenomen worden in de besluitvorming van de nieuwe Nota Grondprijzenbeleid.

Bij het bepalen van het benodigd weerstandsvermogen voor de risico's in de grondexploitaties wordt de systematiek gehanteerd uit de kadernota Weerstandsvermogen en risicomangement die de raad op 22 april 2020 heeft vastgesteld. Onder de Financiële consequenties – onderdeel risico's en benodigd weerstandsvermogen – van dit raadsvoorstel wordt toegelicht hoe deze systematiek verder is uitgewerkt.

Gehanteerde parameters rente en indexen

Gemeenten hebben de verantwoordelijkheid om realistische parameters te hanteren om tot een goede waardering te komen van de gemeentelijke grondexploitaties. De gehanteerde parameters hebben een belangrijke invloed op het financieel resultaat. De te hanteren uitgangspunten voor de herzieningen worden jaarlijks door het college vastgesteld. Voor de kosten en opbrengsten parameters is de Notitie Parameters 2024 geconsulteerd. Dit gemeentelijke interne document biedt gedegen handvatten voor het inschatten van parameters bij grondexploitaties en kan worden beschouwd als brondocument om uiteindelijk tot definitieve parameters te komen voor zowel de gemeentelijke grondexploitaties als de verschillende gebiedsontwikkeling BV's. Hierbij is voor de opbrengstenstijgingen specifiek gekeken naar de Groningse marktsituatie. Om ruimte te geven aan de specifieke context van de gebiedsontwikkelingen, worden de parameters onderbouwd in bandbreedtes weergegeven. Deze bandbreedtes zijn in perspectief geplaatst met het advies van Metafoor (Outlook Grondexploitaties 2024). De gemeentelijke grondexploitaties en de BV's kiezen binnen deze bandbreedtes van de Notitie Parameters 2024 afzonderlijk de parameters voor de herzieningen.

Onderstaande parameters voor de herziening van de gemeentelijke grondexploitaties zijn door ons college op 11 juni 2024 vastgesteld en tegelijkertijd met Voorjaarsbrief ter kennisname aan de raad gebracht.

Parameter	jaar 2024	vanaf 2025 t/m 2026	vanaf 2027 t/m 2033	vanaf 2034
Rekenrente	1,87%	1,70%	1,70%	1,70%
Disconteringsvoet	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Kostenindex	3,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Opbrengstindex woningbouw	1,0%	2,0%	2,0%	0%
Opbrengstindex bedrijventerrein	0,0%	2,0%	2,0%	0%
Opbrengstindex kantoren	0,0%	0,0%	2,0%	0%

De grondcomplexen Zernike, Westpoort fase 1, Europapark en Oosterhamrikzone hebben een looptijd langer dan 10 jaar. Conform BBV regelgeving is, als risico beheersmaatregel, geen indexerend gerekend over de opbrengsten die verder liggen dan 10 jaar. De grondexploitatie Friesestraatweg 181 heeft een afwijkende opbrengstenstijging vanwege gemaakte afspraken met marktpartijen.

Programma

De programma's Wonen én Economie en werkgelegenheid zijn vooral van belang voor de grondexploitaties.

Programma Wonen

In de gemeente Groningen is het prettig wonen, studeren, werken en recreëren. Deze unieke combinatie zorgt ervoor dat steeds meer mensen in en rondom de stad Groningen willen wonen. De actuele bevolkingsprognose laat zien dat we tot 2040 richting de 270.000 inwoners groeien. In combinatie met de meer algemene (landelijke) druk op de woningmarkt, zorgt dit voor een gespannen situatie op de woningmarkt in de gemeente Groningen. Het is dan ook zaak om de komende jaren duizenden woningen bij te bouwen. Hierbij dient een fors aandeel beschikbaar te komen voor sociale huur en het middensegment (zowel koop als huur). We beogen het toevoegen van circa 1.500 woningen

per jaar. Deze woningen moeten door middel van gemeentelijke grondexploitaties en gebiedsontwikkelingen (BV's) worden gerealiseerd, maar ook door realisatie op gronden van corporaties en marktpartijen. Toevoeging van woningen vindt tevens plaats door splitsing van woningen en transformatie van winkel- en kantoorpanden naar wonen.

De basis voor onze opgaven zijn in de omgevingsvisie '[Levende Ruimte](#)' en de '[Woonvisie, een thuis voor iedereen](#)'. De belangrijkste opgave uit de woonvisie is het bouwen van voldoende en betaalbare woningen. Dit is in lijn met het beleid van het Rijk dat steeds meer regie en sturing pakt in de realisatie van voldoende betaalbare woningen. Een deel van de woningbouw wordt ontwikkeld binnen de gemeentelijke grondexploitaties en gebiedsontwikkelingen. Een ander deel zal op locaties/gronden van private partijen/ontwikkelaars gerealiseerd worden.

Onderstaande grafiek geeft de prognose weer van verkoop van grond voor woningbouw in de gemeentelijke vastgestelde grondexploitaties inclusief Meerstad, Suikerzijde en Stadshavens. Het realiseren en opleveren van woningen/appartementen vindt later plaats.

Prognose gronduitgifte voor woningbouw (aantal woningen)



De in de vastgestelde grondexploitaties en gebiedsontwikkelingen opgenomen woningbouw is onvoldoende om de opgave voor de komende jaren te realiseren. Naast de reeds in uitvoering zijnde vastgestelde projecten wordt daarom, naast de overige ontwikkelingen op gronden in privaat bezit, een aantal grote woningbouwplannen ontwikkeld zoals o.a. Spoorkwartier, De Nieuwe Held en de Reitdiepzone. Maar ook de wijkvernieuwing en enkele projecten in de binnenstad zoals de Haddingestraat en de voormalige Casinolocatie kunnen bijdragen aan een divers aanbod en versnelling van de woningbouwopgave.

Voor de ontwikkeling van de gemeente zijn forse investeringen gedaan in het verwerven, planontwikkelingskosten en het bouw- en woonrijp maken van de gronden, zowel binnenstedelijk als ook in uitleggebieden. De opgave om meer sociale huurwoningen en betaalbare woningen te realiseren zal een forse impact hebben op onze grondexploitaties. Daarnaast moeten kosten worden gemaakt om nieuwbouwlocaties optimaal in te passen in de bestaande stad. Denk hierbij aan kostbare investeringen in wegen, bruggen, tunnels, parken enzovoort. Dit maakt de financiële haalbaarheid van ruimtelijke ontwikkelingen een lastige en belangrijke opgave voor de komende jaren. Deels zijn hiervoor middelen vanuit het Stedelijk Investeringsfonds (SIF) beschikbaar, maar ook wordt een beroep gedaan op subsidiestromen zoals de woningbouwimpuls van het Rijk.

Programma Economie en werkgelegenheid

De voorraad bedrijventerreinen en marktruimte voor kantoren wordt bepaald op basis van de behoefte van bedrijventerreinen en kantoren. Deze is in 2022 uitgevoerd. De programmering van werklocaties wordt conform de omgevingsverordening van provincie Groningen regionaal afgestemd binnen de regio Groningen-Assen. Het college heeft op 26 april 2023 de raad met de brief [ruimte voor economie](#) geïnformeerd over de behoefte van bedrijventerreinen en kantoorontwikkeling.

Op basis van deze rapporten is er in de gemeente Groningen tot 2030 vraag naar 63-107 ha bedrijventerreinen (respectievelijk laag en hoog scenario) en is er tussen 2030 en 2040 een vraag van 35,4-72,2 ha. In totaal gaat het dus om een vraag tot 2040 van 98,4-179,2 hectare. Daar staat per 31 december 2023 149 hectare harde plancapaciteit tegenover. In deze prognose is de additionele vraag zoals energieproductie/-opslag, logistieke bedrijven en incidentele grote vragers wel meegenomen. Niet meegenomen is de vraag en harde plancapaciteit van Zernike Campus omdat dit om een specifieke doelgroep gaat. De behoefte aan specifieke campuslocaties is moeilijk te voorspellen en daarom geen onderdeel van de behoefte van bedrijventerreinen en kantoorontwikkeling.

Actuele ontwikkelingen

De ontwikkeling van de werkgelegenheid heeft zich de afgelopen jaren zeer positief ontwikkeld. Op 1 april 2016 hadden de drie voormalige gemeenten Groningen, Haren en Ten Boer nog 143.934 banen. De werkgelegenheid nam sindsdien met 32.600 banen toe. Hiermee heeft de huidige gemeente Groningen per 1 april 2024 176.534 banen. We zitten daarmee ruim boven de prognose van Bureau Louter (2019) van een toename van 23.500 banen voor 2035.

De leegstand van Retail, bedrijfspanden en kantoren neemt na jaren daling weer enigszins toe. De leegstandscijfers zitten rond de frictieleegstand van 5% wat bedrijfskundig als 'gezond' wordt beschouwd om doorstroming in de vastgoedmarkt mogelijk te maken.

- In 2023 stond circa 3,3% Retail (= detailhandel + horeca) leeg. Het totale aanbod is ±700.000 m2. Daarvan staat ±22.500 m2 leeg. Leegstand concentreert zich in de binnenstad. Hier is ook het grootste aanbod van Retail. Van de 1365 panden staan er 85 leeg. Dit is 4,9% van het aanbod in m2 in de Binnenstad.
- Aanbod bedrijfsruimte in 2023 was 1.725.000 m2. Daarvan stond 61.000 m2 leeg = 3,55%.
- Kantoren voorraad ±1.170.000 m2. Daarvan stond ±62.000 m2 = 5,3%. Leegstand concentreert zich in een aantal panden: Henri Dunantlaan 2 ad 10.000 m2, Peizerweg (voormalig KPN-gebouw ad 4.000 m2) en Zernike Campus (5.500 m2 TNO-gebouw en Zernikepark 4 1.700 m2). Op Kranenburg staat van de 62.000 m2 voorraad staan 5 panden (deels) leeg ad 9.000 m2.

Aanbod bedrijventerreinen

Het beschikbare aanbod van nieuwe bedrijventerreinen is op basis van de behoefte van bedrijventerreinen aangepast. Westpoort fase 2 is toegevoegd aan de voorraad. Meerstad wordt per 2030 toegevoegd. De planologische procedures hiertoe zijn gestart. De gronduitgifte aan bedrijfskavels was in 2023 met 2,3 hectare onder de prognose. 2024 scoort naar verwachting boven de prognose door de verkoop van 33,5 hectare t.b.v. een datacenter op Westpoort II. Voor 2025 is het lastig een goede prognose te maken. In de grondexploitaties is een uitgifte van 15,0 hectare opgenomen. Afhankelijk van het effect van netcongestie (bedrijven komen met een nieuwe aanvraag voor een stroomcontract voor grootgebruikers op een wachtlijst vanwege onvoldoende transportcapaciteit van het stroomnetwerk) kan de gronduitgifte mogelijk lager uitvallen.

Prognose gronduitgifte													
Bedrijven locaties (in hectaren)	Totaal	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034 en verder	
Oosterhamrikzone	2,5												2,5
MEERSTAD	34,3							1,7	1,7	1,7	1,7		27,4
Alo-locatie	3,1	3,1											-
Eemspoort	0,4	0,2	0,2										-
Roodehaan	9,9	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0							-
Zernike	11,2	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0		1,0
Westpoort fase 1	38,3	4,4	3,0	3,0	3,0	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5		10,0
Westpoort fase 2	43,1	22,7	8,4	3,0	3,0	3,0	3,0						

Haren- Nesciopark	0,6	0,3	0,3										-
Subtotaal bedrijvenlocaties	143,4	33,7	15,0	9,0	9,0	8,5	6,5	5,2	5,2	5,2	5,2	5,2	40,8

Overig programma

Europapark (en op termijn Spoorkwartier) is conform de beschreven kantorenstrategie in de collegebrief [ruimte voor economie](#) onze primaire ontwikkellocatie voor kantoren. De commerciële m2 op Meerstad, Stadshavens en Suikerzijde zijn geprogrammeerd om invulling te geven aan het beleid uit de [strategie werklocaties](#) om wonen en werken te mengen in onze nieuwe gebiedsontwikkelingen.

In onze grondexploitatie hebben we voor de volgende locaties ontwikkelruimte opgenomen voor kantoren, commerciële ruimtes en maatschappelijke functies:

Prognose gronduitgifte												
Programma (in m2 BVO)	Totaal	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034 en verder
Europapark kantoor	72.770		23.160	750	13.350	7.191	6.948	15.951	1.355	1.355	1.355	1.355
MEERSTAD kantoor, commercieel, maatschappelijk	89.475											89.475
DE SUIKERZIJDE commercieel	70.000		3.500	3.500	3.500	3.500	3.500	5.555	5.555	5.555	5.555	30.278
DE SUIKEERZIJDE maatschappelijk	40.000		2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	3.175	3.175	3.175	3.175	17.302
STADSHAVENS kantoor, commercieel	2.163		144	144	216	216	144	144	144	144	216	649
STADSHAVENS commercieel, bedrijf (50% startups en 50% grownups)	6.490		433	433	649	649	433	433	433	433	649	1.947
Subtotaal programma	280.898	-	29.237	6.827	19.715	13.556	13.025	25.258	10.662	10.662	10.950	141.006

Argumenten en afwegingen

NVT

Maatschappelijk draagvlak en participatie

NVT

Financiële consequenties

In bijlage 1 wordt per grondexploitatie een financiële toelichting gegeven. Bijlage 2 geeft de resultaten van de herzieningen van de grondexploitaties in 2024. Bijlage 3 toont de vertaling van de resultaten in bijgestelde kredieten en begrotingswijzigingen. Bijlage 4 is een rapportage van de groundbank. Bijlagen 5 en 6 tonen de slotcalculaties van de grondexploitaties Friesestraatweg 137A en KET Bornholmstraat 50. En in bijlage 7 wordt een actueel beeld van de bijdragen kostenverhaal weergegeven.

Kredieten

Ter uitvoering van de ontwikkelingen in de grondexploitaties worden jaarlijks uitvoeringskredieten aangevraagd voor de kosten. Het krediet wordt aangevraagd voor het totaal aan gerealiseerde kosten en kosten welke geraamd zijn over twee jaarschijven. Voor deze herzieningen 2024 wordt krediet aangevraagd voor de uitvoeringskosten tot en met het jaar 2026. In bijlage 3 staat per grondexploitatie de aangevraagde uitvoeringskredieten van in totaal 515,77 miljoen euro. Het aangevraagde krediet is 11,45 miljoen hoger dan bij de actuele begroting 2024.

De grondexploitaties Meerstad, Stadshavens en De Suikerzijde zijn in BV's ondergebracht. Deze worden in een separaat raadsvoorstel ter kennisgeving aangeboden.

Voor het strategisch bezit van het groundbedrijf is het noodzakelijk om enkele voorbereidingskredieten vast te stellen. Het gaat dan om in- en externe plankosten, maar soms ook om beheermaatregelen. In bepaalde omstandigheden is het namelijk bijvoorbeeld niet meer verantwoord om het verworven vastgoed in stand te houden. In die gevallen zal tot sloop overgegaan worden. Wij streven ernaar om zoveel mogelijk eens per jaar nieuwe kredieten vast te stellen voor

deze werkzaamheden. In bijlage 3 staan de nieuwe en gewijzigde voorbereidingskredieten. Er is een ophoging van de voorbereidingskredieten met totaal 2,13 miljoen euro benodigd.

Verliesvoorzieningen herziening 2024

Het resultaat van de grondexploitatie wordt bepaald door de gemaakte en verwachte kosten en opbrengsten in de tijd te zetten. Het resultaat is een prognose. Toekomstige ontwikkelingen zijn moeilijk te voorspellen maar beïnvloeden wel het resultaat. De herziene grondexploitaties 2024 zijn voor de begroting 2025 geactualiseerd. De grondexploitaties Eemspoort en Haren Nesciopark worden niet meegenomen in de herzieningenronde van de lopende grondexploitaties. Deze grondexploitaties worden naar verwachting eind 2024 slotgecalculeerd.

Bij de herzieningen 2024 zijn de boekwaarde per 1 januari 2024 als uitgangspunt genomen en zijn recente ontwikkelingen herijkt. In onderstaande tabel worden de verwachte resultaten per grondexploitatie weergegeven op Eindwaarde (EW) en op Contante Waarde (CW)¹. In onderstaande tabel staan de geprognostiseerde financiële resultaten van de herziene grondexploitaties 2024.

In bijlage 2 wordt per herziene grondexploitatie de mutatie op de verliesvoorziening weergegeven. Uw raad heeft de afgelopen decennia middelen in de vorm van verliesvoorzieningen beschikbaar gesteld voor verwachte tekorten in negatieve grondexploitaties. Bij actualisaties en herzieningen van de grondexploitaties worden de reeds getroffen voorzieningen getoetst aan de herijkte resultaten van de grondexploitaties. Verliesvoorzieningen worden getroffen op het resultaat op contante waarde².

Het saldo aan verliesvoorzieningen van de negatieve grondexploitaties bedroeg 104,04 miljoen euro per 1 januari 2024. De benodigde verliesvoorzieningen na herzieningen van deze grondexploitaties bedragen 103,50 miljoen euro. Het verschil tussen de beschikbare en benodigde verliesvoorzieningen is 0,54 miljoen euro. Deze afname van de benodigde verliesvoorziening wordt voornamelijk veroorzaakt door een gedaalde rekenrente.

Ook de positieve grondexploitaties laten een mutatie op het verwachte resultaat zien. Dit zijn zowel verslechtingen als verbeteringen. De grondexploitatie Westpoort fase 1 verbeterd met 1,74 miljoen euro op contante waarde. Per saldo is de mutatie van de vijf andere positieve grondexploitaties 0,30 miljoen euro voordelig op contante waarde.

Onderstaand worden de voornaamste mutaties (groter dan 250.000 euro op NCW) in resultaat toegelicht:

- Het resultaat van de grondexploitatie Westpoort fase 1 is totaal met 1,74 miljoen euro verbeterd door voornamelijk een verlaging van de diverse budgetten (verwerving, onderzoek, bouw- en woonrijpmaken, plankosten, promotie en acquisitie en exploitatielasten) met 1,18 miljoen en een verlaging van een opgenomen uitgiferisico met 0,29 miljoen euro. Bovendien is er sprake van een verlaging van verwachte kostenstijgingen en te realiseren rentekosten als gevolg van aanpassing van de parameters. Dit zorgt voor een faseringseffect van totaal 0,25 miljoen euro;
- Het resultaat van de grondexploitatie Europapark is totaal met 0,39 miljoen euro verbeterd. De plankosten zijn met 0,23 miljoen toegenomen maar dit wordt onder andere gecorrigeerd door een daling van de te verwachten faseringseffecten met 0,61 miljoen euro als gevolg van een aanpassing van de parameters;
- Het resultaat van de grondexploitatie Oosterhamrikzone is totaal met 0,44 miljoen euro verbeterd. Als gevolg van de onderhandeling met Nijestee over het beëindigen van de SOK zijn de te verwachten bijdragen met 0,57 miljoen euro naar beneden bijgesteld. Dit wordt echter gecorrigeerd door een verlaging van te realiseren rentekosten en verhoging van te verwachten opbrengstenstijging als gevolg van aanpassing van de parameters. Dit zorgt voor een faseringseffect van totaal 1,01 miljoen euro;
- Het resultaat van de grondexploitatie KET Woonschepenhaven is totaal met 0,53 miljoen euro verslechterd door extra kosten door een nieuwe kostenraming van verschillende uitvoeringskosten.

¹ De Eindwaardeberekening is het exploitatieresultaat op het tijdstip dat de exploitatie wordt afgesloten. In deze berekening zijn alle kosten en opbrengsten (inclusief rente, opbrengsten- en kostenstijging) naar de einddatum doorberekend en dan gesaldeerd.

² De contante waarde berekening geeft inzicht in de prestatie van projecten ten opzichte van elkaar, berekende saldi kunnen worden vergeleken. Projecten hebben een verschillende einddata. Voor de contante waarde wordt de eindwaarde teruggerekend naar heden. Een bedrag op het prijspeil van heden dat, onder invloed van rente, zal groeien naar het bedrag op eindwaarde. De effecten van kosten- en opbrengstenstijging zijn hierin verrekend.

Grex in exploitatie	Verwacht resultaat Herziening 2024 tbv begroting 2025			Mutatie op verliesvoorziening		
	Bedragen x miljoen euro	Eindwaarde	Eindjaar	Contante waarde	Beschikbare voorziening 1-1-2024	Benodigde voorziening Herziening 2024
Volkshuisvesting, stedelijke vernieuwing						
7000180 Ciboga	-32,5	2030	-28,3	28,5	28,3	-0,2
7000230 Oosterhamrikzone	-34,2	2040	-24,4	24,9	24,4	-0,4
7000670 Reitdiep fase 3&3	0,3	2032	0,3			
7000730 Hart van Ten Boer	-0,1	2028	-0,1	0,1	0,1	0,0
7000740 Nije Buurt Ten Post	-0,2	2030	-0,2	0,2	0,2	0,0
7003860 Haren, Stationsgebied	0,8	2026	0,8			
7003920 Friesestraatweg 181	-1,1	2025	-1,0	1,0	1,0	0,0
7003930 Theda Mansholtlocatie	0,2	2025	0,2			
7003970 KET Woonschepenhaven	-1,0	2025	-1,0	0,4	1,0	0,5
Economie en werkgelegenheid						
7000040 Eemspoort	0,2	2025	0,2			
7000100 Zernike	3,5	2035	2,7			
7000130 Westpoort fase 1	3,4	2037	2,6			
7000140 Roodehaan	-2,3	2029	-2,0	2,0	2,0	0,0
7000790 Westpoort fase 2	4,0	2030	3,5			
Kantoren gemengd						
7000220 Europapark	-50,3	2034	-40,4	40,8	40,4	-0,4
7003850 Haren Nesciopark	-0,1	2025	-0,1	0,1	0,1	0,0
7109450 Alo locatie	-6,6	2028	-6,0	6,0	6,0	0,0
Totaal (afgerond)			-93,3	104,0	103,5	-0,5

Bij de jaarrekening 2024 worden de grondexploitaties geactualiseerd (technisch herzien) om een juiste waardering per ultimo boekjaar te verkrijgen. Deze actualisatie leidt tot een daadwerkelijke mutatie in de verliesvoorzieningen. Deze kan afwijken van het bedrag zoals nu berekend. Het bedrag dat uiteindelijk ten bate/laste van de bestemmingsreserve Grondzaken komt, valt mogelijk anders uit als op andere onderdelen van het grondbedrijf voordelen behaald worden.

Grondbank

In de omgevingsvisie '[Levende Ruimte](#)' wordt een groot aantal opgaven benoemd. Hiervoor is het nodig om vastgoed te verwerven om tot realisatie van deze doelen te komen. Met de grondbankverordening is ons college bevoegd om strategische verwervingen te realiseren, uiteraard met rapportageplicht aan uw gemeenteraad, zo nodig achteraf. Hierbij geldt dat de grondbank een plafond (een kredietruimte) kent van netto 60 miljoen euro. Momenteel bedraagt de boekwaarde van vastgoed in de grondbank 52,12 miljoen euro, hiertegenover is een verliesvoorziening getroffen van 18,17 miljoen euro. De netto boekwaarde bedraagt 33,96 miljoen euro per medio 2024. Er resteert derhalve circa 26,05 miljoen euro kredietruimte binnen de grondbank. Voor het rapportage overzicht van de grondbank wordt verwezen naar bijlage 4.

De komende jaren wordt een aantal ontwikkelingen in exploitatie genomen. Verwervingen waarvan verwacht wordt dat deze binnenkort kunnen worden overgeheveld zijn bijvoorbeeld Spookkwartier en Centrum. Geschat wordt dat daarmee de kredietruimte van de Grondbank met circa 14 miljoen wordt vergroot.

Grondprijzenbeleid

De wijze voor de bepaling van de grondprijzen is vastgelegd in de Nota Grondprijzenbeleid 2019-2022. De doelstelling van het gemeentelijke grondprijzenbeleid is om functionele en marktconforme grondprijzen, dan wel kaders, te presenteren. Functioneel en marktconform wil zeggen dat de gehanteerde grondprijzen (grondwaarden) afhankelijk zijn van de locatie, de functie die op de grond kan worden gerealiseerd en de marktsituatie. De nota is mede basis voor het ramen van de te realiseren opbrengsten uit grondverkoop in de gemeentelijke grondexploitaties en voor eventuele exploitatieplannen in geval van een passieve of faciliterende rol van de gemeente. Het grondprijzenbeleid heeft daarnaast als doel om marktpartijen en particuliere afnemers te informeren en in vergelijkbare omstandigheden met vergelijkbare grondprijzen te confronteren. Daarmee wordt oneerlijke concurrentie voorkomen en wordt een eenduidig en transparant gemeentelijk handelen onderstreept.

In het najaar van 2024 wordt er een nieuwe Nota Grondprijzenbeleid opgesteld. Het voornemen is dat deze per 1 januari 2025 van toepassing zal zijn. Jaarlijks wordt er een geactualiseerd Grondprijzenoverzicht opgesteld. Normaliter is dit overzicht onderdeel van de besluitvorming herzieningen grondexploitaties. Maar vanwege de nieuwe Nota Grondprijzenbeleid zal het geactualiseerde Grondprijzenoverzicht 2025 dit jaar worden meegenomen in de besluitvorming van nieuwe Nota Grondprijzenbeleid.

De in het grondprijzenoverzicht genoemde grondprijzen worden als uitgangspunten voor de gesprekken met marktpartijen gehanteerd. Er is, naast enkele vaste prijzen, vaak sprake van vanaf-prijzen, om daarmee in relatie tot grondexploitaties ook greep te houden op de minimale opbrengsten en om anderzijds in te kunnen spelen op marktontwikkelingen, en op specifieke omstandigheden en/of uitgangspunten.

Slotcalculatie grondexploitaties

Met de slotcalculaties worden grondexploitaties administratief afgerond en afgesloten en wordt financieel verantwoording afgelegd aan uw raad over het verloop van de projecten. Op grond van het handboek financieel beheer dienen slotcalculaties te worden opgesteld voor grondexploitaties wanneer de kosten en opbrengsten voor 95% gereed zijn. De verwerking van de resterende 5% geschiedt op basis van aannames. In de slotcalculaties per 31-12-2023 voldoet de grondexploitatie Friesestraatweg 137A hieraan. In afwijking hierop wordt ook de grondexploitatie KET Bornholmstraat 50 slotgecalculeerd. Deze slotcalculaties zijn opgenomen in bijlagen 5 en 6. Het resultaat van deze slotcalculaties is al verwerkt in de jaarrekening 2023 en is dus ook al door uw raad bestemd. Uw raad moet echter nog wel formeel besluiten over deze slotcalculaties. Bij de komende slotcalculaties zullen we uw raad eerst laten besluiten over de slotcalculaties om daarna het resultaat te verwerken in de jaarrekening.

De grondexploitatie Friesestraatweg 137A - nadelig resultaat van € 211.001

In 2012 is Friesestraatweg 137a aangewezen als woningbouwlocatie. De locatie is na een prijsvraag uitgegeven aan een ontwikkelende aannemer, die een project van 20 grondgebonden woningen wilde realiseren. Door diverse omstandigheden is deze planontwikkeling niet doorgegaan. Nadat de locatie weer beschikbaar is gekomen hebben diverse partijen zich als geïnteresseerde gemeld. Het gaat hier om zowel initiatiefnemers die woningen of een gevarieerd programma willen realiseren alsook verzoeken voor een groene invulling. Sinds 2012 zijn in de Reitdiepzone enkele woningbouwprojecten gerealiseerd en is er een toenemende behoefte aan meer groen in het gebied. Uit een knelpuntenanalyse is gebleken, dat woningbouw alleen haalbaar is als het aangrenzende corporatiebezit aan de Smalstraat en Kortestraat bij de plannen wordt betrokken. Sloop en herontwikkeling van deze woningen is voorlopig niet aan de orde. De gemeente heeft besloten voorlopig af te zien van woningbouw op deze locatie en stelt nieuwe initiatieven tot nader order uit. De grondexploitatie wordt daarom afgesloten. Het projectresultaat inclusief grondopbrengst is een negatief resultaat van € 211.001. Dit resultaat is reeds verwerkt in de jaarrekening 2023.

De grondexploitatie KET Bornholmstraat 50 - positief resultaat van € 67.947

In 2023 heeft de raad de grondexploitatie KET Bornholmstraat 50 geopend. Dit was het gevolg van een proces om te komen tot herhuisvesting van bewoners van het Kermisexploitantenterrein (KET) aan de Helperwestsingel. Het terrein aan de Bornholmstraat/Uppsalaweg bleek geschikt om in te richten met vijf permanente kavels. Vanuit de grondexploitatie KET Bornholmstraat 50 zijn in 2023 drie kavels in erfpacht uitgegeven. In afwijking op artikel 11 van de financiële verordening van de gemeente, waarin gesteld wordt dat voor een slotcalculatie 95% van de kosten en 95% van de opbrengsten gerealiseerd dienen te zijn, wordt het project toch slot-gecalculeerd. De reden hiervan is dat alle projectkosten al gemaakt zijn en de twee resterende kavels gereed zijn voor uitgifte. Om de grondexploitatie in 2023 af te kunnen sluiten, is de grondwaarde van de resterende kavels overgeboekt naar de groep 'Bouwrijpe Kavels. Op het moment dat de laatste twee kavels in erfpacht worden uitgegeven, wordt de grondwaarde van deze kavels overgeboekt van de groep 'Bouwrijpe gronden' naar de groep 'Erfpacht'. Het projectresultaat van de grondexploitatie inclusief grondopbrengst is een positief resultaat van € 67.947. Dit resultaat is reeds verwerkt in de jaarrekening 2023.

Erfpachtsrente

Op 25 september 2013 is de uitwerking van de “Motie erfpacht” door de raad vastgesteld en hebben erfpachtplichtige particuliere woningbezitters in de binnenstad de keuzemogelijkheid gekregen om het blote eigendom te kopen en daarmee volledig grondeigenaar te worden. Alle betreffende erfpachters zijn destijds, en ook daarna, over deze mogelijkheid geïnformeerd. Onderdeel van de vastgestelde methodiek ter bepaling van de koopsom van een bloot eigendom, is de rentefactor waarmee de waarde van een bloot eigendom op einddatum van een tijdvak, contant wordt gemaakt naar het moment van verkoop. Overeenkomstig de vastgestelde uitwerking en gezien de ontwikkeling van de rentestand voor langlopende spaardeposito’s (looptijd vanaf 10 jaar), wordt voorgesteld per 1 januari 2025 een rentepercentage van 2,8% te hanteren.

Kostenverhaal

Op 6 maart 2024 heeft de raad de Nota Kostenverhaal 2024 vastgesteld. Deze nota biedt een transparant kader voor ons kostenverhaal als we bouwplannen van derden faciliteren. De vastgestelde bijdragen worden jaarlijks geïndexeerd bij de begroting. Het overzicht Bijdragen Kostenverhaal 2025 is opgenomen in bijlage 7. Hierin wordt voorgesteld de bijdragen voor plankosten voor toetsing van eenvoudige bouwplannen en verbetering van de fysieke leefomgeving per 1-1-2025 aan te passen. Voor de overige bijdragen blijven de bedragen uit de Nota Kostenverhaal 2024 van toepassing.

Risico’s en benodigd weerstandsvermogen

Inleiding

Bij het exploiteren van (bouw)grond gaan niet alleen grote bedragen om, maar er zijn ook risico’s aan verbonden. Zeker gelet op de lange looptijden, de soms relatief hoge boekwaarden, geprognosticeerde omzetten en hoge nog te maken kosten en opbrengsten moet rekening gehouden worden met een reëel bedrijfsrisico. Risico’s zijn om deze reden min of meer inherent aan projecten en grondexploitaties. De wijze waarop we met risico’s omgaan is vastgelegd in de Kadernota weerstandsvermogen en risicomangement 2020 (raadsbesluit 22 april 2020). Het college heeft de parameters voor het weerstandsvermogen (WSV), als onderdeel van de uitgangspunten parameters herzieningen grondexploitaties 2024, op 11 juni 2024 tegelijk met de Voorjaarsbrief 2024 vastgesteld. Conform Kadernota Weerstandsvermogen zijn de parameters ter kennisgeving aan de raad aangeboden.

Beschikbaar weerstandsvermogen

Om risico’s te kunnen opvangen is het van belang dat de gemeente over een buffer beschikt van voldoende omvang. Deze buffer bestaat uit het beschikbare gemeentelijke weerstandsvermogen.

Benodigd weerstandsvermogen

Hieronder volgt het weerstandsvermogen voor de komende jaren.

Benodigd weerstandsvermogen (x € 1 miljoen)	2024	2025	2026	2027	2028	2029
1. Vastgestelde gemeentelijke grondexploitaties	25,3	22,2	20,8	19,9	18,8	19,5
2. Nog vast te stellen gemeentelijke grondexploitaties	11,7	11,8	12,5	11,0	11,4	10,5
3. Grondexploitaties in aparte rechtsvormen						
3a. Meerstad	-	-	-	-	-	-
3b. Meerstad Noord	25,0	25,0	25,0	25,0	25,0	25,0
3c. Stadshavens	-	-	-	-	-	-
3d. De Suikerzijde	-	-	-	-	-	-
4. Strategisch bezit	3,0	3,3	3,6	3,6	3,6	3,6
	65,1	62,4	61,9	59,5	58,9	58,6

Nadere toelichting

Het benodigde WSV voor grondexploitaties bestaat uit de volgende onderdelen:

1. Vastgestelde gemeentelijke grondexploitaties

Met behulp van de risicoboxenmethode is het benodigde weerstandsvermogen voor deze grondexploitaties bepaald. Hier komt voor de jaarschijf 2025 een benodigd WSV van 22,2 miljoen euro uit;

2. Nog vast te stellen gemeentelijke grondexploitaties

Op dit moment wordt gewerkt aan een aantal gebiedsontwikkelingen waaronder Spoorkwartier en De Nieuwe Held. Naar verwachting worden deze gebiedsontwikkelingen met een vast te stellen grondexploitatie vanaf 2025 aan de raad voorgelegd. Ook hier is met behulp van de risicoboxenmethode het benodigde weerstandsvermogen bepaald;

3. Grondexploitaties die in aparte rechtsvormen zijn/worden ondergebracht

De gemeente Groningen heeft de gebiedsontwikkelingen Meerstad, Stadshavens en De Suikerzijde ondergebracht in een BV. Uitgangspunt bij gebiedsontwikkelingen die in aparte rechtsvormen zijn ondergebracht is dat de risico's binnen de beschikbare middelen voor de betreffende gebiedsontwikkeling kunnen worden opgevangen. Daarmee hoeft er in beginsel dus geen weerstandsvermogen bij de gemeente te worden aangehouden. Mocht toch blijken dat we eventueel een beroep op het gemeentelijk weerstandsvermogen moeten doen, zullen we de raad daarover zo spoedig mogelijk informeren;

3a. Meerstad Noord

Op dit deelgebied zit een aanzienlijke opbrengsttaakstelling. Dit is een opbrengst boven op de agrarische waarde van de grond. Dit risico werd altijd al met het gemeentelijke weerstandsvermogen afgedekt. Op dit moment wordt gewerkt aan de uitwerking van plannen voor een zonnepark. Insteek is dat Meerstad als eigenaar van de grond een opbrengst ontvangt voor tijdelijk gebruik.

In het verleden kwam het risico voort uit de opbrengsttaakstelling terwijl er geen programma onder dit deelgebied lag. Met het uitwerken van de plannen voor een zonnepark wordt er weliswaar aan een nieuw programma gewerkt, maar wordt het risico dat deze grondopbrengst niet geheel gerealiseerd gaat worden hoger ingeschat. Dit heeft een tweetal hoofdoorzaken:

- De grondopbrengst Meerstad Noord wordt nu voorzien in de periode 2035-2039. Het is nu echter nog onduidelijk hoe en wanneer deze grondopbrengsten kunnen worden gerealiseerd. In 2043 wordt de grondexploitatie afgesloten. Er wordt geen waarde toegerekend aan uitgifte van gronden na 2043. In algemene zin geldt: hoe verder in de tijd een opbrengst ligt, hoe groter de onzekerheid en hoe hoger het risico is;
- Het risico op de langere exploitatieperiode gekoppeld aan de relatieve hoge boekwaarde van dit deelplan, betekent ook een (berekening volgens risicoboxenmethode) verhoging van het risicoprofiel van deze grondexploitatie.

De opbrengst vanuit bijvoorbeeld woningbouw kan door het tijdelijk gebruik voor een zonnepark pas later in de tijd gerealiseerd worden (ook na 2043) waardoor de onzekerheid groter wordt. Er is een businesscase voor het zonnepark opgesteld maar de totale financiële effecten hiervan voor Meerstad en de gemeente worden nog uitgewerkt.

In de grondexploitatie komt het risico Meerstad Noord uit op 25,0 miljoen euro. Dat is 0,3 miljoen euro lager dan bij de vorige inschatting. Dit is het gevolg van een rekenkundige benadering; er wordt nu uitgegaan van een lager bedrag aan toekomstige opbrengsten. Dit risico dekken we in tegenstelling tot de rest van Meerstad wel met gemeentelijk weerstandsvermogen af omdat het risicoprofiel van Meerstad dit extra risico op voorhand niet kan opnemen. In november 2024 heeft de raad besloten het voorkeursmodel voor de ontwikkeling van plangebied Meerstad, inclusief Meerstad Noord, verder uit te laten werken en de financiële consequenties in beeld te brengen voor besluitvorming in 2025.

4. Strategisch bezit

Het weerstandsvermogen voor het strategisch bezit is bepaald met behulp van de risicoboxenmethode. Voor de jaarschijf 2025 is een weerstandsvermogen van 3,3 miljoen euro nodig om de risico's te kunnen opvangen.

Risico netcongestie bij gebiedsontwikkelingen

Tennet en Enexis hebben in december 2023 maatregelen afgeroepen ter voorkoming van netcongestie. Een mogelijk effect van deze maatregelen is dat stroomaansluitingen later of met minder capaciteit beschikbaar komen voor (eind-) gebruikers van onze bouwkavels.

Binnen de gemeente is een taskforce Netcongestie opgericht. Deze taskforce inventariseert welke mogelijke problemen nu op ons afkomen en of en hoe inwoners en bedrijven het beste kunnen inspelen op de situatie. De gemeente overlegt hierover met Enexis, die haar instrumenten zal inzetten om het bestaande stroomnet te ontlasten. Enexis gaat daarnaast extra investeren. Investerings in het stroomnet worden betaald vanuit de verbruikerstarieven. Het is niet toegestaan om deze investeringen ten laste te brengen van onze grondexploitaties.

Als een aansluiting, ondanks de maatregelen, niet tijdig of met onvoldoende capaciteit beschikbaar komt, zal de eindgebruiker een andere oplossing moeten overwegen. Dit speelt met name voor de grootverbruiksaansluitingen op onze bedrijventerreinen:

- *Bedrijventerreinen*

Veel gronduitgiften betreffen verkopen gesloten voor december 2023. Deze bedrijven worden gewoon voorzien van een energieaansluiting. Bij de in voorbereiding zijnde nieuwe verkopen, blijken bedrijven zich steeds meer bewust te zijn van een (tijdige) aanvraag van de aansluiting. Het ministerie van Economische Zaken en Klimaat heeft onderzoek laten uitvoeren naar oplossingen voor aansluitingen voor bedrijven. Na een analyse van diverse praktijkvoorbeelden komen zij tot concrete oplossingen, zoals (opgewekte) elektriciteit opslaan, overstappen op andere energievormen, capaciteitsbeperkend contract, cable pooling en een groepscontract.

Op Eemspoort, Zernike, Roodehaan, Westpoort fase1 en Nesciopark achten we, ondanks netcongestie, de aangehouden kaveluitgifte nog steeds realistisch. Op Westpoort fase 2 hebben we de verwachte uitgifte getemporiseerd. De ontwikkelaar van het project Ohm in het Europapark heeft tijdig een aansluiting aangevraagd. We volgen het contact van de ontwikkelaar van het Viefkwartier met Enexis over haar plannen in dat gebied.

- *Woningbouw*

De effecten voor de woningbouwlocaties lijken beperkt. We verwachten geen effect bij de uitgifte in Reitdiep fase 3en4, Hart van Ten Boer, Ciboga, Nije buurt Ten Post, Haren Station, Friesestraatweg 181, de KET Woonwagenlocatie en de Theda Mansholtlocatie. De ontwikkelaar van de ALO-locatie gaat een aansluiting aanvragen als haar plannen voldoende concreet zijn. Dit bouwplan bestaat voornamelijk uit woningen. Voor de commerciële plint is wellicht een grootverbruik-aansluiting noodzakelijk. Daarvoor wordt een tijdelijke oplossing gezocht. In de Oosterhamrikzone is de kaveluitgifte pas voorzien na 2031. Onze inschatting is dat netcongestie daar niet de beperkende factor zal zijn.

- *Mogelijke effecten*

Ondanks alle instrumenten, investeringen en oplossingen kan netcongestie leiden tot een verdere vertraging van de uitgifte. Bij de huidige gemeentelijke omslagrente en indexatie kunnen we dit effect opvangen binnen onze weerstandreserve. We houden de actuele situatie in de gaten. Indien nodig nemen we regie op het tempo van bouwrijp maken of zullen we sturen op de kaveluitgifte aan grootverbruikers.

Naast opgaven rondom netwerkcongestie spelen in de toekomst naar verwachting ook opgaven met betrekking tot het onderwerp van drinkwatervoorziening. Op dit moment zijn er nog geen concrete aanleidingen om onze lopende grondexploitaties hierop aan te passen.

Samenvatting benodigd weerstandsvermogen

De inschatting is dat het benodigde weerstandsvermogen zich in de jaren 2025-2029 vrij stabiel beweegt in een bandbreedte tussen de 58,6 en 62,4 miljoen euro. Het benodigd weerstandsvermogen voor grondexploitaties is een onderdeel van het totale benodigde weerstandsvermogen van de gemeente Groningen. De uitkomst op dit onderdeel moet dan dus ook altijd worden gezien in relatie tot de overige risico's die de gemeente loopt.

Overige consequenties

NVT

Vervolg

Hieronder wordt per vastgestelde grondexploitatie de voortgang beschreven over het jaar 2024 en een doorkijk voor het jaar 2025. Voor een financiële toelichting wordt verwezen naar bijlage 1.

Eemspoort

Eemspoort is een bedrijventerrein die de gemeente in ontwikkeling heeft voor de vestiging van gemengde bedrijvigheid. Het bedrijventerrein ligt in het Zuidoosten van de gemeente Groningen. Het bedrijventerrein is nagenoeg bouw- en woonrijp gemaakt. De afgelopen jaren is er voor Eemspoort veel belangstelling en verliepen de verkopen voorspoedig. In totaal is er in 2023 0,4 hectare verkocht en zijn er voor de resterende 0,4 hectare diverse gesprekken gaande. De inzet is dat de resterende 2 kavels spoedig worden verkocht. Met de laatste verkopen wordt ook het woonrijp maken verder opgepakt en afgerond. Het woonrijp maken bestaat vooral uit het realiseren van de inritten en de trottoirs. Deze

werkzaamheden worden uitgevoerd, naargelang een verkoop en bebouwing van een kavel heeft plaats gevonden. De grondexploitatie wordt in 2024 afgesloten met een slotcalculatie. Daarom is deze grondexploitatie voor de begroting 2025 niet herzien.

Zernike

In voorbije jaren verliep de verkoop op Zernike Campus voorspoedig, maar momenteel is het rustig. In 2023 hebben er helaas geen verkopen plaats gevonden. Ook voor de resterende 11 hectare blijft de belangstelling achter. In 2024 heeft SSH (Short Stay Housing) een tijdelijke wooncampus gerealiseerd. Voor de bedrijventerreinen wordt de acquisitie gedaan in samenwerking met Campus Management (Triade). We hebben een tamelijk streng toelatingsbeleid, wat we met de campus-partners hebben vastgelegd in een vestigingskader. Bedrijven moeten toegevoegde waarde en samenwerking hebben op de Campus. Tot slot wordt met het verkopen van kavels ook het woonrijp maken opgepakt, wat voornamelijk bestaat uit het realiseren van de inritten en de trottoirs. Deze werkzaamheden worden uitgevoerd, naargelang een verkoop van een kavel heeft plaats gevonden.

Westpoort - fase 1

De afgelopen jaren was de interesse voor Westpoort (fase 1) sterk toegenomen en waren er veel kavels in optie of reservering genomen. Het betroffen vooral bedrijven in de distributiesector en e-commerce, conform het oorspronkelijk beoogde profiel van Westpoort. Vanaf 2022 is door o.a. de wereldwijde onzekerheid (oorlog Oekraïne, bouwkosten, energieprijzen) de vraag teruggelopen en zijn enkele reserveringen beëindigd. Doorlopend blijft er wel vraag naar bouwgrond.

In 2023 is een drietal percelen daadwerkelijk afgenomen, tezamen ruim 1,7 hectare. Begin 2024 stonden bij een drietal partijen concrete grondaanbiedingen uit welke een totale oppervlakte vertegenwoordigen van circa 8 hectare, variërend van 0,5 hectare tot ruim 3,8 hectare. Eén partij heeft de grond inmiddels al gekocht (0,5 hectare) en één partij heeft de koopovereenkomst inmiddels ondertekend (3,8 hectare) en heeft het perceel -na onherroepelijk worden van de vergunning- nog via de notaris te passeren. Bij de derde partij staat de grondaanbieding nog uit (3,6 hectare). Verder is er serieuze interesse van een tweetal partijen waarvoor een reservering van grond (à 1,5 ha en 0,5 ha) wordt opgemaakt.

De eerder toegenomen vraag en verkoop hebben ertoe geleid dat we fase 1C in ontwikkeling gaan brengen; het deel rondom de grondberging van Cosun, tot aan de Roderwolderdijk. Het oorspronkelijke inrichtingsplan uit 2008 is gedeeltelijk herzien en is reeds verwerkt in een eerdere herziening van de grondexploitatie:

- De kavels rondom de Newcastleweg worden herverkaveld. Mede als gevolg van de hoogspanningsleiding bleken de kavels onvoldoende verkoopbaar. We gaan de kavels ontsluiten vanaf de Cardiffweg en Birminghamweg en de Newcastleweg vervalt. We richten het water anders in, zodat er beter verkoopbare kavels komen, met goede representatie aan de A7;
- Er komt een stevige groenzone langs de Birminghamweg en Manchesterweg;
- De nog niet aangelegde Coventryweg wordt oost-west aangelegd in plaats van noord-zuid. Op die wijze hoeven we niet te wachten op aankoop van het Cosun-terrein en kunnen we kleinschaliger verkavelen. Op deze wijze is er meer ruimte voor mkb-bedrijven;
- Er komt een stevige en brede groenzone langs de Roderwolderdijk. De beoogde woon-werkkavels vervallen. Voorgaande komt tegemoet aan de wensen van bewoners van de Roderwolderdijk en is voor ons ook ruimtelijk beter inpasbaar. Woon-werkkavels waren hier bovendien milieutechnisch lastig inpasbaar.
- Er is een grote ruimtevraag voor kabels en leiding-tracés en bijbehorende bouwwerken vanuit diverse Nuts-partijen (Enexis, Tennet, glasvezelaanbieders). Om versnippering te voorkomen wordt in het ontwerp van 1C gezocht naar een locatie waar deze voorzieningen geclusterd kunnen worden geplaatst;
- Om de verkeersoverlast op de Roderwolderdijk te verminderen wordt onderzocht of er een alternatieve ontsluitingsweg kan worden ontworpen van de reeds bestaande bedrijven aan de Roderwolderdijk, via de nog aan te leggen Aberdeenweg;

Het ontwerp is klaar, afhankelijk van de uitkomsten van het ecologisch onderzoek moeten er nog mogelijke compenserende maatregelen worden gerealiseerd en vergunning worden aangevraagd. Dit bepaalt de planning van de civieltechnische werkzaamheden. Wij verwachten de werkzaamheden voor 1C en rondom de Newcastleweg in 2024 en 2025 uit te voeren, waarna de verkoop van de kavels kan starten.

Roodehaan

Roodehaan is een bedrijventerrein, bestemd voor milieu gerelateerde en gemengde activiteiten. Het bedrijventerrein ligt in het Zuidoosten van de gemeente Groningen. De afgelopen jaren is de belangstelling voor Roodehaan toegenomen en zit er een stijgende lijn in de verkopen. In totaal is er in 2023 0,7 hectare verkocht en is er voor de resterende 10 hectare

toenemende belangstelling, getuige het feit dat er op 7 van de resterende 11 kavels sprake is van een reservering of een optie. Een reservering is voor de mogelijke realisatie van een windmolen (onderdeel van “Windpark Roodehaan”). De strook achter de windmolen reservering is hierdoor theoretisch voornamelijk niet in verkoop. Voor de civieltechnische ontwikkelingen zijn de grote infrastructurele werken afgerond. Slechts een aantal hydrologisch gerelateerde aanpassingen (kavelophoging, waterberging en -afvoer), een groenplan en de aanleg van trottoirs en inritten resteert in het woonrijp maken. Deze werkzaamheden worden uitgevoerd, naargelang een verkoop van een kavel heeft plaats gevonden.

Ciboga (Ebbingekwartier)

In het najaar van 2023 is de omgeving van de appartementen in blok 7 woonrijp gemaakt, in het laatste te bebouwen blok op de parkeergarage Boterdiep. In het najaar (plantseizoen) van 2024 wordt het laatste stukje uitgevoerd van de beplanting en terreininrichting van de Bloemensingel vanaf de kruising Vrydemalaan tot aan de Van Kerckhofstraat.

Voor de ontwikkeling van blok 10A, gelegen tussen de Borgmanschool en de Kunstwerf, zijn de gesprekken met mede-grondeigenaar Nijestee op initiatief van Nijestee in voorjaar 2024 weer opgepakt. De ontwikkeling van dit blok zal hier vanwege een verlengd huurcontract van Nijestee met de RUG voor het bestaande gebouw niet voor 2026 plaatsvinden. In Q3 2024 vindt er een vervolggesprek plaats tussen Nijestee, VanWonen en gemeente Groningen.

Het Regulateurshuis is vanuit de GMF begin 2024 overgedragen aan de gemeente. Er is in 2024 een startaanvraag geschreven met als doel het zoeken van een passende bestemming voor het pand. De eerste verkennende gesprekken zijn inmiddels gevoerd en hebben nog niet direct geleid tot een concrete invulling. Met de gebruikers uit de omgeving (o.a. De Kunstwerf en NNT) wordt gesproken over de mogelijkheden van een tijdelijke inrichting van het plein rondom het Regulateurshuis. Deze grond is grotendeels in eigendom van Nijestee. Ondertussen wordt in 2024 achterstallig onderhoud aan het pand uitgevoerd. De verwachting is dat deze werkzaamheden niet voor Q2 2025 afgerond zullen zijn.

Op het Bodenterrein is eind 2022 de woontoren Libertas opgeleverd. De directe omgeving van de woontoren Libertas is in het eerste kwartaal van 2023 verder woonrijp gemaakt, de bomen zijn in het voorjaar van 2024 geplant. De werkzaamheden zijn hier afgerond.

De tijdelijke studentenhuisvesting aan de Vrydemalaan op de deellocatie Bodenterrein zal tot het voorjaar van 2026 blijven staan. Het Bodenterrein zal vervolgens de definitieve invulling krijgen. Er is momenteel een mix voorzien van grondgebonden woningen en appartementen en voorzieningen al dan niet hier en daar gecombineerd met (non-)commerciële functies. Dit wordt de komende tijd verder uitgewerkt in een gebiedsvisie. Deze visie strekt zich uit tot aan de noordzijde van de Oosterhamrikkade.

Voor de Oosterhamrikkade is voor hof 1 en hof 2 door de beoogde ontwikkelende marktpartij een nieuw plan voorgelegd aan de CRK. Deze heeft hier positief op geadviseerd. De verwachting is dat dit plan voor de zomer 2024 verder wordt uitgewerkt tot een omgevingsvergunning aanvraag en dat de woningen vanaf Q3 2024 in presale gaan. Met deze marktpartij is overeenstemming bereikt over de te hanteren grondprijzen. Er ligt nog een saneringsopgave bij de gemeente Groningen voorafgaand aan de grondoverdracht. De beoogde marktpartij is in overleg met de grondeigenaar van hof 3 om de vervolgonwikkeling van hof 3 en hof 4 in gezamenlijkheid op te pakken, verwachting is dat daar voor einde 2024 duidelijkheid over komt.

Europapark

De voorbereidingen voor de herinrichting openbare ruimte aan de oostzijde van de Euroborg zijn gestart, uitvoering vindt vanwege het voetbalseizoen plaats in de zomer van 2025. De aanbesteding voor het verkeersveiliger maken van de Verlengde Lodewijkstraat en de Boumaboulevard start in 2024. Nijestee is reeds gestart met de bouw van de sociale huur en middenhuur woningen.

De ontwikkelaar van het Viefkwartier is bezig met de nadere uitwerking van het plan en het aantrekken van potentiële huurders.

Oosterhamrikzone

Het gebied wordt ontwikkeld op basis van de Aanpak Oosterhamrikzone en de Samenwerkingsovereenkomst (SOK) tussen gemeente en Nijestee. De grondexploitatie Oosterhamrikzone vormt het (financieel) vertrekpunt voor de herstructurering van de ontwikkelgebieden.

In de samenwerkingsovereenkomst met Nijestee, welke gesloten is in 2010, zijn financiële en programmatische afspraken vastgelegd in verband met de gebiedsontwikkeling van de Oosterhamrikzone. Het programma, moment van gronduitgifte en realisatie is direct afhankelijk van tempo en verschijningsvorm van de nieuwe oeververbinding. Over de realisatie, financiering en verschijningsvorm van oa. de oeververbinding zal nog besluitvorming moeten plaatsvinden. Deze situatie stelt Nijestee op het standpunt dat zij het niet redelijk acht, gehouden te worden aan de gemaakte afspraken van de SOK uit 2010.

In december 2021 is de mobiliteitsvisie vastgesteld. Deze mobiliteitsvisie voorziet onder andere in een nieuwe (multimodale) oeververbinding over het Van Starckenborghkanaal in het verlengde van de Vinkenstraat en nieuwe routes voor het verkeer door het gebied. De koplocaties kunnen pas ontwikkeld worden als is gestart met de realisatie van de nieuwe oeververbinding. De looptijd van de grondexploitatie is hierop aangepast en eerder al verlengd t/m 2040. De ontwikkeling van deelgebied F zal pas later ontwikkeld worden dan eerder werd gedacht. In afwachting van besluitvorming over de nieuwe oeververbinding, door versnipperde grondposities van verschillende eigenaren en verwachte faseringseffecten vanwege problematiek rondom netcongestie, is het niet realistisch dat dit deelgebied op korte termijn, geheel of in fasen, ontwikkeld zal worden. De fasering van de verwachte gronduitgifte voor het zuidelijk deel is hierop aangepast.

In 2024 zal, naar verwachting, de inpassing van Toentje aan de Paradijsvogelstraat geconcretiseerd worden. De realisatie van het gebouw 'Talent' aan de Oosterhamrikkade 115-117 is bezig en zal in 2024 worden opgeleverd. De herinrichting van de Oosterhamrikkade zelf kan na oplevering van 'Talent' plaatsvinden en wordt verwacht in 2026.

Binnen de voorkeursvariant voor de nieuwe oeververbinding, zoals vastgelegd in de mobiliteitsvisie, worden de overige deelgebieden verder uitgewerkt. Hiervoor worden bestaande uitgangspunten en het woonprogramma voor de koplocaties geactualiseerd. Er wordt bekeken of de noordelijke koplocatie, gelegen tussen de Antillenstraat en de hoek Oosterhamrikkanaal/Van Starckenborghkanaal, tijdelijk ingevuld kan worden met flexwoningen. Er wordt nagedacht over een tijdelijke langzaamverkeersverbinding tijdens de realisatie van de nieuwe Gerrit Krolbrug. Dit heeft ook invloed op de (tijdelijke) mogelijkheden voor het Simmerenterrein.

In 2024 wordt onderzocht of de grondexploitatie vroegtijdig afgesloten kan worden. Indien de SOK met Nijestee wordt ontbonden en besluitvorming over de realisatie van de nieuwe oeververbinding duidelijkheid geeft over de verwachte fasering en de mogelijkheden tot ontwikkeling van onze eigen grondposities, is het niet meer opportuun om de grondexploitatie Oosterhamrikzone in de huidige staat te handhaven.

Reitdiepzone (zoals grondexploitatie Friesestraatweg 181)

Algemeen

De Reitdiepzone is een gebiedsontwikkeling waarin ongeveer 2.600 woningen worden gerealiseerd de komende jaren. Inmiddels zijn drie deelprojecten gerealiseerd, Het Ommeland (Brivec) met 123 grondgebonden vrije sector huurwoningen, de Woldringlocatie met 435 huurappartementen (primair bedoeld voor jongerenhuisvesting) en Crossroads met 292 huurappartementen in de vrije sector. De gemeente heeft met de ontwikkelstrategie in 2017 ervoor gekozen om een faciliterend grondbeleid toe te passen op het gebied. Dat betekent dat slechts die kavels die al in eigendom waren van de gemeente worden ontwikkeld middels een grondexploitatie en dat de overige locaties worden gefaciliteerd met een anterieure overeenkomst en het begeleiden van een bestemmingsplanprocedure.

Deelprojecten:

Portland (grondexploitatie Friesestraatweg 181)

Het bestemmingsplan voor de Friesestraatweg 181, plan Portland, bouw van 488 studentenwoningen en 72 sociale huurwoningen, is eind 2021 vastgesteld door de raad. Hiertegen is vervolgens beroep ingesteld bij de Raad van State door bewoners van de Voermanhaven. Dit beroep is op 5 januari 2023 ingetrokken waarmee het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning onherroepelijk zijn. In het tweede kwartaal van 2025 wordt de kavel bouwrijp gemaakt, direct na afronding van de saneringsaanpak Friesestraatweg, welke in het voorjaar van 2024 is opgestart.

The Yard

Het bestemmingsplan Friesestraatweg 231 is begin 2021 vastgesteld. De bouw van de Friesestraatweg 231, The Yard (voorheen Dykstaete) van 160 huurwoningen, is eind 2021 gestart en de oplevering van de woningen start in het tweede kwartaal van 2024.

Jaho

In december 2022 zijn de procedures voor het bestemmingsplan en omgevingsvergunning opgestart. Op het ontwerp bestemmingsplan zijn drie zienswijzen gekomen. De ontwerp omgevingsvergunning heeft van 20 maart 2024 tot 1 mei 2024 ter inzage gelegen. Het bestemmingsplan gaat in oktober 2024 ter vaststelling naar de raad. Daarna worden de omgevingsvergunning en het bestemmingsplan samen zes weken ter inzage gelegd voor de mogelijkheid tot het indienen van beroep bij de Raad van State.

Friesestraatweg 185-201

Voor de locaties Baxbier, Onlineveilingmeesters.nl (vm.Borent) en Bouwselect en tussengelegen dienstwoningen, Vluchtelingenwerk, Dierenambulance en de botenclub hebben de ontwikkelaars de opdracht gekregen een samenhangend plan te maken. Hiervoor is door de gemeente stedenbouwkundig bureau SAB ingeschakeld. De ontwikkelaars zijn gevraagd de tussengelegen karakteristieke woningen Friesestraatweg 193 en 195 te verwerven om deze kavels te kunnen inrichten met een horecavoorziening en een groen parkje. Hier wordt momenteel aan gewerkt en wanneer de ontwerpen van de ontwikkelaars overtuigend zijn en voldoende samenhang hebben kan er één ruimtelijk plan worden gemaakt.

Friesestraatweg 137A (deze grondexploitatie is voortijdig afgesloten)

Voor de Friesestraatweg 137A is de koopovereenkomst met Frisoplan eind 2021 ontbonden. De complexiteit rondom sanering, archeologie, hoge druk gasleiding, spoorzone, enz. blijkt ongekend hoog bij elke vorm van mogelijk te realiseren ontwikkeling op deze locatie. De komende tijd beraden we ons over hoe nu verder (om) te gaan met deze locatie. Consequentie is al wel dat de huidige grondexploitatie is afgesloten en de gronden zijn teruggegaan naar de gemeentelijk strategische grondvoorraad. Hiervoor hebben we bij de jaarrekening 2023 een slotcalculatie opgesteld ter vaststelling door uw gemeenteraad. Toekomstig woningbouw (deels) op deze locatie is hiermee zeker nog niet van de baan, maar blijft vooralsnog tot nader order achterwege.

Herinrichting Friesestraatweg

Om de openbare ruimte toekomstbestendig te maken is onderscheid gemaakt tussen de Friesestraatweg en de Reitdiepzijde. De Friesestraatweg wordt door de gemeente aangepakt en de kosten hiervan worden deels verhaald op de marktpartijen.

De herinrichting van de Friesestraatweg vanaf de Pleiadenbrug tot aan de Ommelanden is inmiddels gereed. Naar verwachting wordt voor het deel vanaf de Ommelanden tot aan de A-garage de aanbesteding gestart in het tweede kwartaal van 2024. De afrit ter hoogte van de Stadskerk wordt verwijderd. De kosten hiervoor komen voor rekening van de provincie. Op dit moment worden de kosten hiervoor berekend en een overeenkomst gemaakt. In deel Zuid zijn we in het voorjaar 2024 gestart bij Crossroads. Hier zal eerst alleen de ondergrondse infra worden vervangen en wanneer de bouwplannen in deel Zuid klaar zijn zal het bovengronds heringericht worden.

Reitdiep fase 3&4

Het project Reitdiep fase 3-4 bestaat uit een gebiedsontwikkeling met circa 300 woningen en een kleinschalig bedrijventerrein. In 2023 is de laatste kavel op het bedrijventerrein uitgegeven voor de realisatie van een autowasstraat. In 2024 wordt het beheer en onderhoud van fase 4 overgenomen door de gemeente.

De verwerving van de Groene Enclave heeft in 2023 niet plaatsgevonden. Vanwege de overeenstemming met de grondeigenaren van gebiedsontwikkeling De Nieuwe Held is er optimisme dat met dezelfde grondeigenaren ook overeenstemming bereikt zal worden over de verwerving van de Groene Enclave.

Bekeken wordt of de grondexploitatie in 2024 slotgecalculeerd kan worden.

Hart van Ten Boer

Deze grondexploitatie is in 2022 vastgesteld. Het project is in 2022 gestart met het bouw- en woonrijp maken van onder andere de omgeving Marskramer. In 2023 is het gebied rondom basisschool de Poort en een deel van de Ommelanderstraat in uitvoering gekomen. Door nieuwe besluitvorming komen de woningen aan de oneven zijde van de Ommelanderstraat nu ook in aanmerking voor Sloop-Nieuwbouw. Dit zal naar verwachting plaatsvinden in 2024/25 en 2026. De rest van de openbare ruimte van de Ommelanderstraat zal daarom gefaseerd worden aangepakt. Naar verwachting zal het project in 2026/2027 gereed zijn. Daarna zullen de overige projectonderdelen herinrichting omgeving Bloemhof, Koopmansplein en herinrichting deel van Dorpsplein en Gaykingestraat worden gerealiseerd. In 2024 wordt gestart met de realisatie van 15 appartementen aan de Standwerker. Dat gebied zal in 2025/2026 woonrijp gemaakt worden.

Nije Buurt Ten Post

Deze grondexploitatie is in 2022 vastgesteld. De Nije Buurt omvat 148 woningen (waarvan 61 corporatiewoningen) welke in aanmerking komen voor een sloop nieuwbouwtraject of een zwaar versterkingstraject van de Nationaal Coördinator Groningen (NCG). Ook bevinden zich twee scholen en één kerkgebouw in de wijk. De particuliere woningen uit de batch 1467 worden door de NCG naar uitvoering gebracht. De woningen aan de Jan Zijlstraat zijn in zijn geheel 2023 door de NCG opgeleverd. Voor de overige particuliere woningen staan in de planning tot en met 2026. Alle corporatiewoningen (sloop-nieuwbouw) van Wierden en Borgen zijn in 2023 gereedgekomen.

Doordat de gehele Nije Buurt op de schop gaat zal het openbaar gebied ook opnieuw aangepakt moeten worden door de gemeente. Dit biedt de gelegenheid om de wijk te herinrichten, te verbeteren en groener achter te laten dan het nu is. Daartoe is geld vrijgemaakt in het lokaal programma NPG en is er een Gebiedsfonds vanuit het Rijk beschikbaar.

De doelstelling voor het project is de herinrichting van de wijk 'de Nije Buurt' en inpassen van de openbare ruimte rondom de versterkingsopgave (dorpsvernieuwing), de herontwikkeling van aangekochte panden en vrijvallende locaties (de twee schoolgebouwen). Voor de gebiedsinrichting is als uitgangspunt gekozen de contouren van de bestaande situatie zoveel mogelijk als uitgangspunt te hanteren en alleen daar aan te passen waar het niet anders kan of wenselijk is.

De sloop nieuwbouw (versterkingsopgave) van woningen is geen onderdeel van dit project, maar is er nauw mee verbonden. Het stedenbouwkundig plan voor de openbare ruimte en de vrijvallende kavels integreert de nieuwbouwplannen en de consequenties van de versterkingsopgave.

Met de keuze om de school, het dorps huis en de kerk te gaan herhuisvesten in een nieuw Huis ten Post, ontstaat eveneens de opgave om voor de kavels van de Lessenaar (voormalig school), de Wieken (school) en mogelijk ook de Hoeksteen (Hervormde kerk), een herontwikkeling te realiseren. Voor de locatie de Lessenaar is na intensief onderzoek en overleg gebleken dat een openbare verkoop van deze locatie de meeste kansen biedt voor duurzaam hergebruik.

Voor de in 2023 verworven kavels van Wierden en Borgen (Tuwingastraat) is in 2024 een stedenbouwkundig kader (kavelpaspoort) opgesteld. In 2023 zijn, na oplevering van de woningen door de NCG, de herinrichtingswerkzaamheden van de Jan Zijlstraat gestart.

Westpoort - fase 2

Bedrijventerrein Westpoort is een belangrijke werklocatie voor onze stedelijke en regionale economie. De ontwikkeling van Westpoort fase 2 biedt ruimte aan nieuwe bedrijven, uitbreiding van het hoogspanningsstation en inpassing van een toekomstige rondweg richting Hoogkerk.

De grondexploitatie voor Westpoort fase 2 is in 2023 vastgesteld. Het definitief (DO)ontwerp voor Westpoort fase 2 wordt in 2024/25 uitgewerkt. Wij verwachten na vaststelling van het DO de werkzaamheden aansluitend uit te voeren. Verkoop van de kavels kan starten in 2026.

Met de aanleg van een deel van de toekomstige rondweg als bouwweg voor Google, gaat deze in 2024 starten met de bouw van haar datacentrum. De benodigde ecologische ontheffingen voor de werkzaamheden voor het bouwrijp maken van de resterende percelen zijn verleend. Tennet is in onderhandeling over de aankoop van het perceel ten oosten van het onlangs gerealiseerde schakelstation Vierverlaten. In de onderhandeling wordt onder andere de geconstateerde bodemvervuiling meegenomen. Deze geconstateerde vervuiling en de mogelijke gevolgen zijn een risico voor de mogelijke opbrengsten van de verkoop van dit perceel.

Als onderdeel van Westpoort fase 2 wordt aan de westzijde de ecologische zone Zuidwending aangelegd. Hiervoor worden gesprekken gevoerd met diverse stakeholders. Met inachtneming van een zogenaamde molenbiotoop van de Zuidwendinger molen is met de stichting de Groninger poldermolens en de naastgelegen houtzagerij de Poffert een ontwerp gemaakt voor de realisatie van de toegezegde toegangsweg tot aan de molen. Het ontwerp wordt meegenomen in het definitief ontwerp.

Haren Nesciopark

Alle woonkavels zijn verkocht. Er zijn nog enkele bedrijfskavels beschikbaar. Deze grondexploitatie wordt eind dit jaar slotgecalculeerd en is daarom niet herzien.

Haren, Stationsgebied

De sociale huurwoningen aan de oostkant van het station zijn gereed. De onderhandelingen over de Stationsresidence kavel zijn zo-goed-als afgerond en de verwachting is dat er in 2024 een definitieve koopovereenkomst wordt overeengekomen. De voormalige apotheek is gesloopt om de verkoop van de vrije kavels mogelijk te maken. De woonwerkkavels zijn, na een bomen effect analyse, opnieuw ontworpen zodat de platanen in stand worden gehouden. De woonwerkkavels worden samen met de apotheeklocatie na het zomerreces in de markt gezet.

Er zijn eind 2022 en begin 2023 archeologische onderzoeken gedaan naar mogelijke vondsten uit de brons- en de ijzertijd. Er is op twee locaties verkennend onderzoek gedaan: op de woonwerkkavels en de plek van de stationsresidence. Dit heeft als gevolg dat op de woonwerkkavels wordt overgegaan op verder opgraven. De locatie van de stationsresidence kan worden opgehoogd. Zodat het archeologisch erfgoed onder de grond wordt geborgd. De extra kosten zijn in 2023 verwerkt in de grondexploitatie.

Nu er meer duidelijkheid over de archeologische vondsten is kan het bouw- en woonrijpmaken van de stationsresidence ook doorzetten, naar verwachting wordt dit in 2024-2025 in gang gezet. Daarnaast zijn de planologische procedures voor de Stationsresidence locatie opgestart.

Theda Mansholtlocatie

In 2023 is het gebied bouwrijp gemaakt en zijn twee kavels uitgegeven. De laatste kavel wordt naar verwachting in 2024 verkocht. We streven ernaar om in 2025 en het gebied woonrijp te maken en de grondexploitatie af te sluiten.

KET Woonschepenhaven

Deze grondexploitatie is in juni 2023 door de raad vastgesteld. Nadat o.a. het bestemmingsplan Woonschepenhaven in oktober 2023 is vastgesteld, is gestart met de verdere voorbereiding. De ontwikkeling betreft een kleinschalige KET locatie van vijf woonkavels naast de Woonschepenhaven. Met de inrichting van de KET Woonschepenhaven past de gemeente de groottes van de kavels aan de eisen van de beoogde erfpachtnemers en levert maatwerk. Na een oppervlaktewijziging van één van de vijf kavels variëren de kavels in grootte van 390m² tot 455m². Naast wonen bieden deze kavels de ruimte om kermismaterieel te stallen op de kavel. Aansluitend met de realisatie van de standplaatsen wordt met de verhuizing van de vijf huishoudens een langlopend dossier afgesloten en een onwenselijke situatie aan het Damsterdiep opgeheven.

Bij de ontwikkeling en realisatie maken we werk met werk. De gemeente heeft de verplichting het terrein, bekend als Villa Nuova locatie, te saneren. De realisatie combineert het saneren met het inrichten tot een KET locatie. De planning is dat het werk, uitvoering van het saneren en inrichten, in het einde derde kwartaal van 2024 wordt aanbesteed. Aansluitend start de uitvoering en lijkt het mogelijk de werkzaamheden in het eerste kwartaal van 2025 af te ronden. Na gereedkomen van de kavels kan de verhuizing plaatsvinden van de beoogde erfpachtnemers naar de nieuwe KET locatie Woonschepenhaven. De formele oplevering en overdracht vindt in 2025 plaats. Naar verwachting wordt deze grondexploitatie in 2025 afgesloten.

Alo-locatie

De grondexploitatie en de bijbehorende ruimtelijke kaders voor de voormalige Alo-locatie zijn vastgesteld in juni 2020. Begin 2021 is de ontwikkeling gegund aan MWPO met hun winnende plan 'Holt'. MWPO heeft haar winnende ontwerp uitgewerkt en op 15 september 2022 is het voorontwerp bestemmingsplan openbaar gemaakt, waarop zienswijzen zijn ingediend. Op 9 januari 2023 heeft het naastgelegen bedrijf Johnson & Johnson een koopovereenkomst gesloten voor een bedrijfskavel. Met het sluiten van deze koop zijn de kaders voor deze gebiedsontwikkeling aangepast. Na de veranderde economische omstandigheden in 2023 is MWPO met de gemeente in overleg getreden over de looptijd en de fasering van het bouwplan. Tevens is er ook nog geen duurzame oplossing gevonden voor de parkeervoorzieningen. Nadat over deze aspecten afspraken zijn gemaakt, kan het ontwerp omgevingsplan in procedure worden gebracht. Na het onherroepelijk worden van dit omgevingsplan kan de realisatie van het plan Holt starten.

Lange Termijn Agenda

November 2024

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

burgemeester,
Koen Schuiling

secretaris,
Christien Bronda

Dit raadsvoorstel is elektronisch aangemaakt en daarom niet ondertekend.