



Onderwerp Resultaten herzieningen grondexploitaties 2019
 Steller/telnr. L.Berk/ Bijlagen 3

Classificatie	<input checked="" type="radio"/> Geheim <input type="radio"/> Openbaar <input type="checkbox"/> Vertrouwelijk	
Portefeuillehouder	R. Van der Schaaf	Raadscommissie
Langetermijn agenda (LTA) Raad	LTA ja: <input checked="" type="checkbox"/> Maand 4 Jaar 2020 LTA nee: <input type="checkbox"/> Niet op LTA	

Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit:

- I. de herziene grondexploitaties 2019 vast te stellen conform bijlage 1: Financiële toelichtingen herziene grondexploitaties 2019;
- II. het saldo aan jaarresultaat vanuit de herziene grondexploitaties vast te stellen op 4,59 miljoen euro voordelig zoals gespecificeerd in bijlage 2: Resultaten herziene grondexploitaties 2019;
- III. de kredieten van de grondexploitaties per saldo te verlagen met 10,28 miljoen euro zoals gespecificeerd in bijlage 3: Kredieten en begrotingswijzigingen herziene grondexploitaties 2019;
- IV. voor de verliesgevende grondexploitaties 2019 een voorzieningen te treffen op startwaarde 1-1-2020, hiermee is per saldo 116,66 miljoen euro aan voorzieningen nodig.
- V. het verlies op startwaarde 31 december 2019 af te dekken met de reeds getroffen voorzieningen jaar 2018 van per saldo 120,39 miljoen euro, waardoor per saldo 3,73 miljoen euro aan voorzieningen vrijvalt;
- VI. conform BBV-regelgeving aan voortijdige winstnemingen per saldo 0,67 miljoen euro aan de grondexploitaties te onttrekken;
- VII. de grondexploitatie Uitvaartcentrum Hoendiep af te sluiten en slot te calculeren met een voordelig resultaat van 1,59 miljoen euro;

Samenvatting

Het resultaat voor de jaarrekening 2019 van de grondexploitaties is per saldo 4,59 miljoen euro voordelig.

Getroffen voorziening 2018 (index 2%)	120.393.311
Benodigde voorziening 2019	<u>116.659.776</u>
Saldo mutatie voorziening 2019	3.733.535
POC winstneming	667.655
Slotcalculatie Uitvaartcentrum Hoendiep	1.588.000
Afboeking Europark/Stationsgebied	<u>-1.396.362</u>
Totaal 2019 voordelig	4.592.828

Voorgesteld wordt om een deel (2,50 miljoen euro) van het resultaat 2019 in te zetten ter dekking van de bezuinigingstaakstelling “grondverkoop” zoals opgenomen bij de begroting 2020. Het overig deel (2,09 miljoen euro) te betrekken bij de jaarrekening 2019. Hierbij is het voorstel deze toe te voegen aan de bestemmingsreserve Stedelijk Investeringsfonds indien het weerstandsvermogen voldoen op orde is. Dit is conform de aan uw raad voorgelegde Kadernota resultaatbepalingen en resultaat bestemmingen (voorheen ‘Eén integraal afwegingsmoment’). De totale bezuinigingstaakstelling “grondverkoop” bedraagt 3,00 miljoen euro, 0,5 miljoen euro voor het jaar 2020 en 2,5 miljoen euro voor het jaar 2021¹. De taakstelling van 0,5 miljoen euro in 2020 gaan we realiseren bij de jaarrekening 2020. Wij adviseren om het resultaat 2019 voor 2,5 miljoen te benutten om de volledige taakstelling van 2021 te realiseren.

B&W-besluit d.d.: 10-03-2020

¹ Begroting 2020 taakstelling no. 9 vanuit programma 2 en 8 pagina 454/455 pdf bestand.

Vervolg voorgesteld raadsbesluit

- VIII. voor de grondexploitatie Europapark de deexploitatie Stationsgebied af te sluiten, de nog te maken kosten en opbrengsten over te hevelen naar deexploitatie Europapark en de resterende boekwaarde van 1,34 miljoen euro af te boeken;
- IX. van het jaarresultaat 2019 per saldo 4,59 miljoen euro voordelig, 2,50 miljoen euro in te zetten ter dekking van de bezuinigingstaakstelling "grondverkoop" zoals opgenomen bij de begroting 2020. Het overige deel 2,09 miljoen euro te betrekken bij de jaarrekening 2019 en conform het aan de raad voorgelegde kader, toe te voegen aan de bestemmingsreserve Stedelijk Investeringsfonds indien het weerstandsvermogen voldoende op orde is;
- X. de gemeentebegroting 2020 op programmaniveau overeenkomstig te wijzigen;
- XI. geheimhouding te bekrachtigen ten aanzien van bijlage 1 op grond van artikel 10, lid 2, sub b van de Wet openbaarheid van bestuur juncto artile 25, lid 3 Gemeentewet;

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 in de jaarrekening 2019. Het betreft de gemeentelijke vastgestelde grondexploitaties (Bouwgrond in exploitatie). Dit zijn de grondexploitaties Ciboga, De Velden, Oosterhamrikzone, Reitdiep fase 3&4, Haren Stationsgebied, Ten Boer Dijkshorn, Reitdiepzone, Eemspoort, Roodehaan, Uitvaartcentrum Hoendiep, Westpoort, Zernike, Europark, Grote Markt en Haren Nesciopark.

De Grote Markt is een gecombineerde gebiedsontwikkeling waarvan slechts een deel een grondexploitatie betreft. Meerstad heeft een eigen juridische identiteit BV/CV constructie. Voor deze complexen zijn separate voorstellen opgesteld, deze worden gelijktijdig met dit voorstel aan u aangeboden. De resultaten op de niet in exploitatie genomen eigendommen zullen in de paragraaf grondbeleid van de jaarrekening 2019 worden gepresenteerd.

In het kader van de doorontwikkeling van het grondbedrijf wordt gewerkt aan het verbeteren van de processen en de inhoud van herzieningen van de grondexploitaties. Het herzieningen proces was zeer intensief met een lange doorlooptijd. Voor het herzieningen proces 2019 is een belangrijke stap gezet, de peildatum van de boekwaarde is verschoven van 1 juni naar 1 oktober. Volgend jaar wordt ingezet op een peildatum van 31 december. Deze verbetering komt de actualiteit van de grondexploitaties bij vaststelling door de gemeenteraad ten goede.

Daarnaast werd van elke grondexploitatie een separatie voorstel aan u voorgelegd. Dit leverde een grote hoeveelheid stukken op die op elkaar leken met veel herhalingen van informatie. Juist door deze grote hoeveelheid informatie kan belangrijke informatie voor een weloverwogen besluit gemist worden. Door de bomen wordt het bos niet meer gezien. In dit herzieningen traject wordt u één raadsvoorstel aangeboden voor de totale herzieningen van de 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 drie belangrijke bijlagen: bijlage 1 betreft de financiële toelichting, bijlage 2 geeft het financieel jaarresultaat 2019 weer en in bijlage 3 staan de voorgestelde benodigde kredieten en begrotingswijzigingen.

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 juli 2019 een nieuwe notitie uitgebracht 'Grondbeleid in begroting en jaarstukken (2019)'.

Gemeentelijke kaders en nota's

het grondbeleid speelt een ondersteunende rol bij het realiseren van de ambities en de ontwikkeling van de gemeente Groningen. The Next City 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.

Vorig jaar is een nieuwe nota Grondprijzenbeleid 2019-2022 vastgesteld. Deze nota geeft het kader voor de te realiseren opbrengsten in de grondexploitaties. De grondprijzen zijn herijkt, dit heeft vooral gevolgen voor de grondexploitaties met bedrijvenkavels.

Bij het bepalen van het benodigd weerstandsvermogen voor de risico's in de grondexploitaties wordt de systematiek gehanteerd uit de aan uw raad voorgelegde nieuwe kadernota Weerstandsvermogen en risico's.

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. Om tot realistische parameters te komen zijn o.a. het CBS en de kwartaalberichten van Metafoor geconsulteerd. De te hanteren uitgangspunten voor de herzieningen worden jaarlijks door het college vastgesteld. Onderstaande parameters zijn door het college op 29 oktober 2019 vastgesteld.

Parameter	jaar 2020	vanaf 2021 tot 2022	vanaf 2022 tot 2029	Vanaf 2030
Rekenrente	1,96%	1,96%	1,96%	1,96%
Disconteringsvoet	2%	2%	2%	2%
Kostenindex	2,50%	2,50%	2%	2%
Opbrengstindex woningbouw	2%	2%	2%	0%
Sociale woningbouw	0%	0%	0%	0%
Opbrengstindex bedrijventerrein	0%	1%	1%	0%

De grondcomplexen Oosterhamrikzone, Westpoort, Zernike en Europapark hebben een looptijd langer dan 10 jaar. Conform BBV regelgeving, is als risico beheermaatregel, geen indexering gerekend over de opbrengsten die verder liggen dan 10 jaar.

Programma

Het programma wonen en programma werklocaties zijn vooral van belang voor de grondexploitaties.

Programma wonen

Op 29 januari 2020 heeft de raad het 'Meerjarenprogramma (MPJ) Wonen 2020-2023' vastgesteld. Voor de komende jaren wordt een aanhoudend sterke groei van de bevolking verwacht. Op basis van diverse prognoses wordt rekening gehouden met een groei van de gemeente met ongeveer 15.000 woningen tot 2030. Een deel van de woningbouw wordt ontwikkeld binnen de gemeentelijke grondexploitaties. Onderstaande grafiek geeft de prognose weer van kavelverkoop voor woningbouw in de gemeentelijke vastgestelde grondexploitaties inclusief Meerstad. Het realiseren en opleveren van de daadwerkelijke woningen/appartementen vindt later weer.



De gemeente heeft een grote woningbouwopgave in kwantitatieve en in kwalitatieve zin. De in de vastgestelde grondexploitaties opgenomen woningbouw is onvoldoende om de opgave voor de komende jaren te realiseren. Naast de reeds in uitvoering zijnde vastgestelde grondexploitaties wordt een aantal grote woningbouwplannen ontwikkeld zoals o.a. het Suikerterrein, Stadshavens en De Held III. Voor het Suikerterrein en Stadshavens zijn stedenbouwkundige plannen ontworpen, worden gesprekken gevoerd met de betrokken marktpartijen en zijn planologische procedures in voorbereiding. Voor de Held III is een intentieovereenkomst gesloten met de eigenaren/marktpartijen in het gebied om te komen tot een ontwikkelvisie.

Programma werklocaties

Marktanalyse

De programmering van de werklocaties is afgestemd binnen de regio Groningen-Assen. In een onderzoek van Bureau Buiten in 2017 is een marktanalyse uitgevoerd en vastgelegd in een (tussen)rapportage van 21 september 2017. Het onderzoek is op 18 september 2018 behandeld in het college, een informerende brief is naar uw raad gegaan. Op basis van dit rapport moest Groningen voorzien in een totale vraag naar bedrijventerrein van 37-69 ha tot 2025 (respectievelijk laag en hoog scenario) en een kleinere vraag van 5-45 ha tussen 2025 en 2035. In totaal gaat het dus om een vraag tot 2035 van 42-114 hectare (gemiddeld 2,5 – 6,7 ha per jaar). In deze prognose zijn bijzondere doelgroepen zoals datacenters, e-commerce/logistieke bedrijven en incidentele grote vragers niet meegenomen.

Actuele ontwikkelingen

De economische ontwikkelingen hebben zich sinds het onderzoek van Bureau Buiten zeer positief hebben ontwikkeld. De werkgelegenheid nam in 2017, 2018 en 2019 toe met respectievelijk 4.879, 4.979 en 3.219 banen (totaal 13.000 banen in drie jaar). Hiermee heeft de gemeente Groningen per 1 januari 2020 157.061 banen. Op 1 januari 2017 hadden de drie voormalige gemeenten nog 143.984 banen. In eerdere prognoses werd nog uitgegaan van een groei van 15.000 banen tot 2035 die mede waren gebaseerd op bevolkingsprognoses uit 2016. Op basis van nieuw onderzoek naar de economische ontwikkelpotenties van de ontwikkellocaties zoals Stadshavens en Suikerterrein zijn met deze Next City prognoses nieuwe werkgelegenheidsprognoses gemaakt. Deze nieuwe prognoses komen op een werkgelegenheids groei van circa 23.500 banen tot 2035. Dit is hoger dan de prognoses uit het onderzoek van Bureau Buiten omdat er andere aannames aan ten grondslag liggen.

Aanbod bedrijventerreinen

De werkgelegenheids groei zien we terug in het aanbod aan (bestaande) werklocaties. De leegstand in de bedrijfsruimte is gedaald van 7% naar 5,3%, de kantorenleegstand is gedaald van 11,2% naar 8,5%. Door de transformaties van de afgelopen jaren en de aantrekkende markt zien wij met name een schaarste in de binnenstad en het Stationsgebied. Het beschikbare aanbod van nieuwe bedrijventerreinen loopt terug. In 2017 was er nog 113 hectare bedrijventerrein beschikbaar, per 1 januari 2020 is dit aanbod gedaald naar 88 hectare en de prognose op basis van actuele reserveringen is dat het aanbod per 1-1-2021 nog 72 hectare bedraagt (zie tabel). Het aanbod is daarmee de afgelopen jaren met 41 hectare afgenomen door nieuwe economische ontwikkelingen en bijbehorende grondverkoop. Ontwikkelingen die niet meegenomen zijn in de marktanalyse van bureau Buiten.

Nog te realiseren													
Bouwgrond in exploitatie gemeente Groningen	totaal	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	31-37
Bedrijven locaties (in hectaren)													
Eemspoort	5,18	0,82	0,82	0,82	0,82	0,82	0,82	0,25					
Eemspoort Zuid/Roodehaan (Milieuboulevard II)	12,84	1,69	1,69	1,69	1,69	1,69	1,69	1,69	0,99				
Zernike	14,45	1,03	1,03	1,03	1,03	1,03	1,03	1,03	1,03	1,03	1,03	1,03	3,10
Westpoort	56,17	12,96	1,42	1,42	1,42	1,42	1,42	1,98	2,96	3,12	3,12	3,12	21,82
Subtotaal bedrijvenlocaties	88,64	16,51	4,96	4,96	4,96	4,96	4,96	4,96	4,99	4,15	4,15	4,15	24,92

Vraag-aanbod analyse

Op 29 januari 2020 heeft de raad het ‘Meerjarenprogramma ruimtelijke economie 2020-2023’ (MJP RE) vastgesteld. Hierin wordt melding gemaakt van hogere economische groei dan eerder verwacht. De werkelijk gerealiseerde banengroei van de laatste drie jaar zijn verwerkt in nieuwe werkgelegenheidsprognoses. Wij gaan op basis van de recente ontwikkelingen en prognoses in regioverband aan de slag met een update van het rapport van bureau Buiten. Deze prognoses laten zien dat we ons moeten voorbereiden op een grotere groei (ten opzichte van hoog scenario bureau Buiten) en het bieden van ruimte voor het faciliteren van deze groei in de toekomst. Met nog 72 hectare in voorraad eind 2020 en een gemiddeld uitgiftetempo van 6,7 hectare per jaar (hoog scenario bureau Buiten), exclusief bijzondere doelgroepen, zal er rond 2030 geen aanbod meer beschikbaar zijn. Wel zullen wij hierbij ook naar de benodigde typologieën moeten kijken. Aangezien de vraag naar gemengde, kleinschalige werklocaties zoals beschikbaar aan de oostzijde van de stad groter is dan het meer grootschalige aanbod aan de westzijde (Westpoort), kan er eerder dan 2030 behoefte zijn aan een extra werklocatie aan de oostzijde. Het dan nog beschikbare aanbod op Westpoort is dan vooral afhankelijk van de realisatie van bijzondere doelgroepen die niet zijn meegenomen in het onderzoek van Bureau Buiten. Als de prognoses van de hogere economische groei zich verder voortzet zal het aanbod sneller gaan dalen.

Om ook in de toekomst tegemoet te kunnen blijven komen aan de vraag zullen wij de komende periode onderzoeken hoe extra ruimte geboden kan worden in bestaande en nieuwe bedrijventerreinen (exploitatie Meerstad) en kantoorgebieden (Stationsgebied) en nieuwe ontwikkelzones zoals Stadshavens, Suikerterrein en Meerstad-Eemskanaalzone. Wij zullen de voortgang van de grondverkopen goed blijven monitoren om de risico's binnen de grondexploitaties beheersbaar te houden.

Argumenten en afwegingen

nvt

Maatschappelijk draagvlak en participatie

nvt

Financiële consequenties

In bijlage 1 wordt per grondexploitatie een financiële toelichting gegeven. Bijlage 2 toont de resultaten van de herziening van de grondexploitatie in 2019 en bijlage 3 de vertaling van de resultaten in bijgestelde kredieten en begrotingswijzigingen.

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 2019 wordt krediet aangevraagd voor de uitvoeringskosten tot en met het jaar 2021. In bijlage 3 staat per grondexploitatie de aangevraagde uitvoeringskredieten van in totaal 461,12 miljoen euro. Het aangevraagde krediet is 10,23 miljoen lager dan vorig jaar. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt door het afsluiten van de deexploitatie Stationsgebied in Europapark, een verlaging van 27,8 miljoen euro. Voorheen werd in de voormalig gemeente Ten Boer de grondexploitatie vastgesteld als onderdeel van de gemeentebegroting en werd geen separaat uitvoeringskrediet aangevraagd. Conform de werkwijze van de gemeente Groningen is voor uitvoering van de grondexploitatie een systematiek is gewijzigd naar de werkwijze van de gemeente Groningen.

De Grote Markt en Meerstad zijn in dit overzicht niet meegenomen omdat deze in separate raadsvoorstellen worden aangeboden.

Jaarresultaat herziening 2019

In bijlage 2 wordt per herziene grondexploitatie het jaarresultaat weergegeven.

Voorgesteld wordt om een deel (2,50 miljoen euro) van het resultaat 2019 in te zetten ter dekking van de bezuinigingstaakstelling “grondverkoop” zoals opgenomen bij de begroting 2020. Het overig deel (2,09 miljoen euro) te betrekken bij de jaarrekening 2019. Hierbij is het voorstel deze toe te voegen aan de bestemmingsreserve Stedelijk Investeringsfonds indien het weerstandsvermogen voldoende op orde is. Dit is conform de aan uw raad voorgelegde Kadernota resultaatbepalingen en resultaat bestemmingen (voorheen ‘Eén integraal afwegingsmoment’). De totale bezuinigingstaakstelling “grondverkoop” bedraagt 3,00 miljoen euro, 0,5 miljoen euro voor het jaar 2020 en 2,5 miljoen euro voor het jaar 2021². De taakstelling van 0,5 miljoen euro in 2020 gaan we realiseren bij de jaarrekening 2020. Wij adviseren om het resultaat 2019 voor 2,5 miljoen te benutten om de volledige taakstelling van 2021 te realiseren. Onderstaand wordt de berekening van het jaarresultaat van 4,59 miljoen euro samengevat weergegeven.

Getroffen voorziening 2018 (index 2%)	120.393.311
Benodigde voorziening 2019	<u>116.659.776</u>
Saldo mutatie voorziening 2019	3.733.535
POC winstneming	667.655
Slotcalculatie Crematorium Hoendiep	1.588.000
Afboeking Europark/Stationsgebied	<u>-1.396.362</u>
Totaal 2019 voordelig	4.592.828

Het jaarresultaat bestaat uit: vrijval van benodigde voorzieningen, voortijdige winstnemingen vanuit de percentage of completion methode (POC) en slotcalculaties. In onderstaande paragrafen worden de belangrijkste mutaties weergegeven.

Voorzieningen

De raad heeft de afgelopen decennia middelen in de vorm van voorzieningen beschikbaar gesteld voor verwachte tekorten in gebiedsontwikkelingen. Jaarlijks bij herzieningen van de grondexploitaties worden de reeds getroffen voorzieningen getoetst aan de herijkte resultaten van de grondexploitaties. Door per saldo positieve ontwikkelingen binnen de grondexploitaties kan de benodigde verliesvoorziening dalen met 3,73 miljoen euro, van 120,39 miljoen euro naar 116,66 miljoen euro.

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

- Het resultaat van de grondexploitatie Ciboga is met 1,30 miljoen euro verbeterd door een hogere grondopbrengst voor een deel van het complex dan geraamd.
- Het resultaat van de grondexploitatie Oosterhamrikzone is met 0,31 miljoen euro verbeterd doordat een bijdrage voor sloop van Nijestee is opgenomen.
- Het resultaat van de grondexploitatie Ten Boer Dijkshorn is met 0,79 miljoen euro verbeterd door het inbrengen van een bedrijvenkavel.
- Het resultaat van de grondexploitatie Westpoort is verbeterd met 0,91 miljoen euro door een verbeterde prognose van de grondverkoop in 2020. Het betreft een verwachte aanstaande verkoop van 11,5 hectare. De koopovereenkomst is nog niet via een aktepassering bij de notaris bekrachtigd, de daaruit voortvloeiende positieve consequenties zijn derhalve nog niet in zijn geheel doorgevoerd.
- Het resultaat van de exploitatie Europapark is verbeterd met 1,46 miljoen euro omdat de exploitatie Stationsgebied is afgesloten waarbij de boekwaarde is afgeboekt en de nog te maken kosten en opbrengsten zijn overgeheveld naar de exploitatie Europapark.
- Het resultaat van de grondexploitatie Roodehaan is met 0,85 miljoen euro verslechterd, de nog te realiseren grondopbrengst is lager geraamd door de verlaging in grondprijs voor zichtlocaties (conform herijkt grondprijzenbeleid).

POC Winstneming

Met ingang van 2017 geldt, op basis van de BBV regelgeving, de percentage of completion methode (POC-methode) voor de (voortijdige) winstnemingen. In de POC-methode worden de winsten genomen naar rato van gerealiseerde opbrengsten en kosten. Dit is een minder voorzichtige methode van winstneming dan voorheen werd gehanteerd. In

² Begroting 2020 taakstelling no. 9 vanuit programma 2 en 8 pagina 454/455 pdf bestand.

bepaalde gevallen kan het zijn dat in het verleden te veel winst wordt genomen. Het bedrag dat te veel aan tussentijdse winst is genomen zal dan (gedeeltelijk) ‘teruggedraaid’ moeten worden door een ‘verliesneming’. In onderstaand tabel staan de winstnemingen.

Voor Eemspoort is het teveel aan winstneming zoals gerealiseerd bij de jaarrekening 2018 nu gecorrigeerd. Deze correctie vloeit voort uit de verlaging van grondprijzen voor zichtlocaties (conform nota Grondprijzenbeleid 2019-2022). Hier staat tegenover dat ten gevolge van het bijgestelde grondprijzenbeleid er voor Zernike een winstneming mogelijk werd.

Vanuit de grondexploitaties is per saldo 0,67 miljoen euro aan voortijdige winst genomen.

POC winstneming		x €1000
<i>Volkshuisvesting, stedelijke vernieuwing</i>		31-12-2019
De Velden		142
Reitdiep fase 3&4		334
Haren, Stationsgebied		90
<i>Economie en werkgelegenheid</i>		
Eemspoort		-803
Zernike		904
Totaal		668

Slotcalculatie

De grondexploitatie Crematorium Hoendiep en deexploitatie Europapark Stationsgebied zijn afgesloten en slot gecalculeerd. De grondexploitatie Hoendiep heeft een voordelig resultaat van 1,59 miljoen euro en de boekwaarde van deexploitatie Europapark Stationsgebied van 1,39 miljoen euro is afgeboekt.

Geprognostiseerd resultaat grondexploitaties

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. In onderstaand tabel staan de geprognostiseerde financiële resultaten van de herziene grondexploitaties 2019.

Omschrijving	Resultaten 31 december 2019 CW	
	x € 1000	
<i>Volkshuisvesting, stedelijke vernieuwing</i>	Positief	Nadelig
Ciboga		-25.580
De Velden	229	
Oosterhamrikzone		-17.693
Reitdiep fase 3&4	435	
Haren, Stationsgebied	1.454	
Ten Boer, Dijkshorn		-2.310
Reitdiepzone	202	
<i>Economie en werkgelegenheid</i>		
Eemspoort		-38
Roodehaan		-1.697
Westpoort Fase I		-7.296
Zernike	2.364	
<i>Kantoren gemengd</i>		
Europapark/Europapark		-27.770
Europapark/Kempensberg		-10.689
De Grote Markt		-23.587
Haren Nesciopark	6	
Totaal	4.689	-116.659
		-111.970

Winsten mogen pas worden genomen indien zij zeker zijn. Voortijdige winstnemingen dienen volgens de POC methode genomen en verwerkt te worden in de grondexploitatie. Vanuit bovenstaande positieve grondexploitaties zijn de winstnemingen onttrokken. Zie hierboven bij POC winstnemingen.

Voor de nadelige gebiedsontwikkelingen heeft de raad de afgelopen decennia middelen beschikbaar gesteld door treffen van voorzieningen. Per saldo is de hoogte aan benodigde voorzieningen neerwaarts bijgesteld naar 116,66 miljoen euro. Zie hierboven bij voorzieningen.

De grondexploitaties Europapark/Stationsgebied en Uitvaartcentrum Hoendiep zijn afgesloten en slot gecalculeerd.

Risico's en benodigd weerstandsvermogen

Onderdeel van de herziening van de grondexploitaties en de jaarrekening 2019 is het bepalen van het benodigde weerstandsvermogen voor het grondbedrijf. Bij het exploiteren van (bouw)grond gaan niet alleen grote bedragen om maar zijn ook aanzienlijke risico's verbonden. Het is daarom van belang over een buffer te beschikken die van voldoende omvang is om onverwachte tegenvallers of bekende risico's op te kunnen vangen. In de aan uw raad voorgelegde nieuwe kadernota weerstandsvermogen en risicomangement 2020 is omschreven hoe de gemeente hiermee om gaat en welke spelregels hiervoor gelden. De omvang van het benodigde weerstandsvermogen voor het grondbedrijf wordt meegenomen bij de bepaling van het totaal gemeente brede benodigde weerstandsvermogen.

Ook in de nieuwe kadernota wordt voor het bepalen van de risico's de boxenmethode gehanteerd. Wel spelen twee belangrijke wijzigingen een rol.

- Bij het bepalen van het risico bij grondexploitaties wordt rekening gehouden met verwacht voordeel bij de grondexploitatie Meerstad. De contante waarde van dit voordeel verlaagt het risico.
- Het voeren van een scenario aanpak om meer inzicht te krijgen in de bandbreedte van de risico's bij de grondexploitaties. Het bepalen van het benodigd weerstandsvermogen op basis van scenario-analyses heeft nog uitwerking nodig.

De herzieningen van de grondexploitaties hebben zich in het jaar 2019 door de goede economische tijden financieel positief ontwikkeld. Hierdoor nemen boekwaarden af en tevens de afzet- en vertragsrisico's. Dit geldt voor de gemeentelijke grondexploitaties, maar ook voor Meerstad. Voor Meerstad in het bijzonder is daarnaast sprake van een renteverlaging. Dit is de belangrijkste reden voor een stevige verbetering van de winstverwachting (van 35 naar 58 miljoen euro op Contante Waarde) die volgens de vastgestelde methodiek ingezet kan worden voor het afdekken van (een deel van) de risico's van Meerstad.

Grondexploitaties zijn gevoelig voor economische schommelingen. Daarom willen we door middel van scenario's een doorzicht maken naar de meerjarige gevoeligheden. Naar de nabije toekomst toe spelen de nieuwe grote gebiedsontwikkelingen zoals Suikerzijde, Stadshavens, Stationsomgeving en de Held III, een substantiële rol. Deze toekomstige gebiedsontwikkelingen zijn complex en soms omvangrijk. De project-specifieke risico's in deze gebiedsontwikkelingen zijn nog niet nauwkeurig te bepalen. Echter een eerste globale berekening, op basis van schattingen in investeringsbehoefte geven een bandbreedte aan benodigd weerstandsvermogen aan, tussen de 25 en 40 miljoen euro. Richting vaststelling van deze gebiedsontwikkelingen zal hierover steeds meer duidelijk worden.

Zoals reeds gesteld moet een verdere uitwerking van scenario-analyses nog gebeuren. Nu de positieve ontwikkelingen meenemen zonder daarbij al te weten wat de toekomstige gebiedsontwikkelingen qua risico's met zicht meebrengt, leidt tot schommelingen in het benodigd weerstandsvermogen. Tot die tijd kiezen we ervoor om het benodigd weerstandsvermogen te handhaven op het niveau dat in de Begroting 2020 werd gehanteerd, 80 miljoen euro.

Overige consequenties

Alle grondexploitaties zijn conform de visie op control "three lines of defence" door de 1^e, 2^e en 3^e lijn getoetst. De accountant heeft een start gemaakt met de controle en voor een aantal risicovolle complexen inmiddels gemeld geen noemenswaardige bevindingen te hebben. Bij de behandeling van de jaarrekening zullen hier mogelijk nog aanvullingen op komen.

Voortgang grondexploitaties

Hieronder wordt per grondexploitatie de voortgang beschreven over het jaar 2019 en een doorkijk voor het jaar 2020. Voor een financiële toelichting wordt verwezen naar bijlage 1.

Begin dit jaar is aangevangen met de bouw van de laatste woningen op de parkeergarage Boterdiep. Het project bestaat uit 135 woningen: 40 appartementen voor stichting Ebbingehof, 37 grondgebonden woningen en 58 appartementen, deels in hoogbouw. Al deze woningen worden aardbevingsbestendig gebouwd. Medio 2022 zal het gehele project gereed zijn. Aan de zuidzijde van de busbaan worden in 2020 de Kunstwerf, de nieuwe Borgmanschool en een appartementencomplex opgeleverd.

De resterende ontwikkellocatie aan de zuidzijde van de Kolendrift, tussen de Borgmanschool en de Kunstwerf, is deels eigendom van de gemeente. Er worden gesprekken met de andere eigenaar opgestart om te komen tot een plan voor woningbouw.

Voor de kunstwerf zijn meerkosten geraamd binnen de grondexploitatie voor het bouw- en woonrijp maken. Voor de locatie Villa B is een separaat raadsvoorstel aangeboden en is een deel van de kosten opgenomen in de grondexploitatie. De erfpachtovereenkomst met DOT, de voormalige Infoversum-locatie, loopt tot april 2026. In de grondexploitatie wordt rekening gehouden met transformatie van deze locatie naar woningbouw.

Voor de Oosterhamrikkade geldt dat er momenteel met de betrokken partijen wordt gewerkt aan het verder concretiseren van de stedenbouwkundige uitgangspunten voor woningbouw op deze voormalige industriële locatie. Het ligt in de lijn der verwachting om hier medio dit jaar overeenstemming over te hebben zodat het plan verder uitgewerkt kan worden.

De tijdelijke studentenhuisvesting aan de Vrydemalaan op de deellocatie Bodenterrein functioneert naar tevredenheid.

Deze deellocatie op het voormalige Bodenterrein zal op middellange termijn (circa 2026 e.v.) transformeren naar de oorspronkelijk bedachte woningbouwbestemming: een mix van grondgebonden woningen en appartementen, al dan niet hier en daar gecombineerd met (non-)commerciële functies. Overigens is deze locatie ook nog in beeld in de verkenning naar een locatie voor een nieuw muziekcentrum.

Op de hoek Vrydemalaan - Wouter van Doeverenplein zal naar verwachting eind dit jaar een begin worden gemaakt met het realiseren van een woontoren voor circa 270 studenten.

De Velden

De woningbouwontwikkeling De Velden (Oosterparkwijk) nadert haar einde. In 2019 zijn 7 appartementen (hoek Merelstraat / Parkzijde) opgeleverd. Begin 2020 worden nog de laatste werkzaamheden rondom openbaar gebied (beplanting, herstel rijrichting, bebording en herstel wegen) in dit plan uitgevoerd. Daarna wordt dit gebied (exclusief Jan Groningerstraat) overgedragen aan Stadsbeheer. Daarmee is ongeveer 90 % van de woningbouw en openbaar gebied gereed.

Alleen aan de Jan Groningerstraat is nog een bouwlocatie beschikbaar. Nijestee gaat hier 14 rijwoningen ontwikkelen bedoeld voor (sociale) huur. Waarschijnlijk zal de daadwerkelijk bouw worden afgerond in de loop van 2021. Daarna wordt alhier het openbaar gebied verder ingericht (middenberm, inrit Langezijde). Aandachtspunt daarin is het aantal (noodzakelijke) (openbare) parkeerplaatsen.

Oosterhamrikzone

In 2019 is volop gebouwd door aan het 'Oosterparkkwartier' aan de Florakade en aan de laatste woningen van de ontwikkellocatie Stadswerf (fase 3). In 2020 zullen beide projecten worden opgeleverd.

Het plan Karaat aan de Oosterhamrikzone 117-119 is in de verkoop gegaan en de start bouw is medio 2020 voorzien.

Voor het plan 'Superlofts' aan de Oosterhamrikkade 97-101 is de omgevingsvergunning verleend voor de bouw van 48 appartementen. De startbouw is voorzien in het eerste kwartaal van 2020.

Voor het perceel Oosterhamrikzone 115-117 zijn we met de ontwikkelaar in gesprek om tot een bouwplan te komen die past binnen de ruimtelijke randvoorwaarden. Voor een deel van het gebied ligt een overeenkomst met de corporatie Nijestee. Een aantal locaties kan op dit moment niet ontwikkeld worden omdat de doorontwikkeling van woningbouw sterk afhankelijk is van besluitvorming omtrent het Oosterhamriktracé. Ook kan de ontwikkeling van het Oosterhamriktracé gevolgen hebben voor de samenwerkingsovereenkomst met corporatie Nijestee en loopt hiermee een risico.

Reitdiep fase 3&4

In Reitdiep fase 3 is de bouw in 2019 verder gevorderd. De eerste bewoners zijn begin 2019 in het gebied komen wonen. De 72 grondgebonden woningen en 18 sociale huurwoningen van Nijestee worden dit voorjaar opgeleverd. Momenteel moet er op 6 vrije kavels nog begonnen worden met bouwen. Met het project *Stadlander*, 22 geschakelde woningen, zal eind dit jaar met de bouw worden begonnen. In juni 2020 zal er een begin worden gemaakt met het woonrijp maken, dit zal gefaseerd worden uitgevoerd.

Eind 2019 zijn de laatste woningen van het project *Rietcarré's* in Reitdiep fase 4 opgeleverd. In april 2020 zal de aannemer starten met het woonrijp maken van deze fase. In het 4^e kwartaal van 2020 wordt dit afgerond en is fase 4 gereed.

Het kleinschalige bedrijventerrein ligt aan de zuidkant van het plangebied nabij de ontsluiting van de woonwijk en de P&R. In 2019 opende het onbemande benzinstation naast de P&R haar deuren. Dit voorjaar wordt op de naburige kavel gestart met de bouw van een gezondheidscentrum. Voor de overige twee kavels lopen er gesprekken met gegadigden.

Haren Stationsgebied

De aanleg van de spoortunnel is vrijwel gereed. Er kan begin 2020 dan ook begonnen worden met de uitgifte van de kavels. Aan de oostzijde van de tunnel wordt een appartementencomplex gerealiseerd, aan de westzijde gaat woningbouwcorporatie Woonborg sociale huurwoningen realiseren. Aangrenzend aan het parkeerterrein worden vrije kavels gerealiseerd. Een deel van de voormalige apotheek wordt daarvoor gesloopt.

Ten Boer Dijkshorn

De grondverkoop in de afgelopen paar jaar weer goed op gang gekomen en de grondexploitatie is goeddeels afgerond; er resteren nu nog circa 20 woningbouwkavels en een laatste bedrijvenkavel, die ook opgesplitst in twee delen kan worden uitgegeven (ca. 4.000m²). De opbrengsten van deze bedrijfskavel is in de tijd van de financiële crisis buiten de exploitatie geplaatst omdat er op dat moment geen perspectief was dat er deze kavel verkocht zou gaan worden. Nu de veiligheidsregio interesse heeft in de helft van de kavel, zijn de opbrengsten van deze kavel in voorliggende grondexploitatie weer toegevoegd. Hierdoor is het resultaat van de grondexploitatie verbeterd. Omdat de verkoop van vrije kavels voor woningbouw dusdanig goed liep, zijn in het afgelopen jaar 6 projectmatige kavels omgezet naar 3 vrije kavels. Deze drie kavels zijn onder optie.

Eemspoort

Het bedrijventerrein Eemspoort is reeds een aantal jaren in bouwrijpe staat. In 2019 zijn er drie kavels verkocht en zijn er diverse gesprekken in een ver gevorderd stadium. De verwachting is dat de meeste positief worden afgerond in 2020. Hoewel er voor Eemspoort ruime belangstelling is voor bedrijfsvestiging, is de verkoop wel enigszins vertraagd door de onduidelijke stikstof en Pfas regelgeving. Voor 2020 wordt parallel aan de verkoop van kavels de openbare ruimte definitief ingericht. De definitieve inrichting bestaat uit: inritten, trottoirs en een groene inrichting langs de trottoirs. Om de aantrekkelijkheid van het bedrijventerrein te waarborgen, blijven we ons inzetten om de illegale reclame uitingen aan te pakken, die voornamelijk plaatsvinden en worden geuit op (illegaal)geparkeerde trailers. De winstneming uit 2018 zoals die toen conform de POC-methode werd gerealiseerd dient terug gedraaid te worden als gevolg van de verlaagde grondprijzen op de zichtlocaties. De grondprijzen zijn aangepast aan de nieuwe kadernota grondprijzenbeleid.

Roodehaan

Het bedrijventerrein Roodehaan is reeds een aantal jaren in bouwrijpe staat en wordt zo nu en dan gebruikt voor het organiseren van evenementen. Hoewel de focus ligt op de verkoop van bedrijfskavels, hebben er in 2019 geen verkopen plaats gevonden. Wel zijn er in 2019 gesprekken gevoerd met de provincie Groningen voor de vestiging van een wijkpost, met onder andere een zoutopslag. De gesprekken zijn in een ver gevorderd stadium, waarbij de verwachting is dat deze positief worden afgerond in 2020. Voor de vestiging van een afvalverwerkingsbedrijf, zijn we opnieuw in gesprek. Hoewel er een verkoopcontract is getekend voor de afname van 13,1 hectare, wordt er gewerkt aan een transactie waarbij de belangen van dit bedrijf onder dezelfde condities zoals gecontracteerd met de gemeente wordt overgenomen door een derde partij. Deze overname is nog niet afgerond vanwege de perikelen omtrent de Aanpak stikstof discussie. De derde partij heeft namelijk - en dat is niet ongebruikelijk - aan de overname als voorwaarde gesteld dat het bedrijf kan beschikken over een onherroepelijke vergunning. Het resultaat van de grondexploitatie is verslechterd door een verlaging van de grondprijzen van de zichtlocaties.

Uitvaartcentrum Hoendiep

De grondexploitatie Hoendiep is slotgecalculeerd. In mei 2019 heeft de Raad van State alle beroepen tegen het bestemmingsplan ongegrond verklaard waarmee het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden. Momenteel is het uitvaartcentrum bezig met de aanbesteding, naar verwachting kan er in het voorjaar van 2020 met de bouw worden begonnen.

Het nieuw aan te leggen park rond het uitvaartcentrum zal semi-openbaar van aard worden en aansluiten op de huidige padenstructuur van het Westpark, met als doel om dit park vanaf het Hoendiep beter bereikbaar te maken. In de grondexploitatie is een bedrag gereserveerd om deze aansluiting op een goede manier te realiseren. Naar verwachting kan eind 2020 met deze werkzaamheden worden begonnen. Het eindresultaat op de grondexploitatie van 1,59 miljoen euro komt ten gunste van de bezuinigingstaakstelling zoals opgenomen in de begroting 2020.

Westpoort- fase 1

Fase 1A op het bedrijventerrein Westpoort is reeds een aantal jaren in bouwrijpe staat. Hoewel de verkoop in 2019 voor Westpoort beperkt is gebleven tot één bedrijfskavel (0,2 hectare), staat het er qua (aanstaande) verkopen zeer positief

voor. Eén in het oog springende voor 2020 verwachte, aanstaande verkoop op Westpoort betreft die van het aaneengesloten perceel van ruim 11,5 hectare. Er is overeenstemming over de invulling en uitvoering van deze aanstaande grondtransactie. Echter, begin februari 2020 is de koopovereenkomst nog niet ondertekend. Zolang de verkoop van dit perceel nog niet via een aktepassering bij de notaris is bekrachtigd, worden de daaruit voortvloeiende (positieve) consequenties nog niet in zijn geheel doorgevoerd. Gelet op de fase waarin de verkoop zich begeeft hebben we echter wel rekening gehouden realisatie in 2020.

Daarnaast gaan we in samenwerking met de Vereniging Wijkraad Hoogkerk en de bedrijven en omgeving een integrale groenvisie voor het gebied opstellen. Hierin krijgen alle lopende initiatieven in het gebied een plek, zoals inrichting, bedrijvenlocatie, zonne- en windenergie, fietsroutes/grondberging en aanlanding (zware) elektriciteitskabels Tennet op Vierverlaten.

Zernike

In 2019 hebben we enkele wegen ‘woonrijp’ gemaakt in De Mudden en een deel van de straten in Zernikepark en De Bunders. Hier zijn trottoirs, groen en nieuw asfalt aangelegd. Bij De Mudden is bij wijze van proef Eco-asfalt toegepast. Een nieuwe innovatieve methode om asfalt duurzaam aan te leggen. Daarnaast hebben we een nieuw trottoir en nieuwe watergang aangebracht langs de Professor Uilkensweg en zijn langs de Bunders en Zernikelaan enkele watergangen gedempt.

Eind 2019 hebben we een kavel van 0,8 ha verkocht. Zeer concreet zal er begin 2020 een verkoop plaatsvinden van circa 1 hectare. Verder is er een concrete ontwikkeling voor nieuwbouw van een innovatiecentrum en lab voor engineering en chemie, waarin meerdere bedrijven zich zullen vestigen. De verwachting is dat de nieuwbouw in 2020 kan starten. Ook verwachten we in 2020 met Warmtestad afspraken te maken over de nieuwbouw van hun energiecentrale en bijbehorende grondverkoop of -pacht.

In 2020 voorzien we dat een deel van De Deimten woonrijp wordt gemaakt en worden veiligheidsmaatregelen genomen bij Blauwborgje in de vorm van een voetpad, daar waar deze nu ontbreekt. Langs het Jaagpad parallel aan De Bunders brengen we een groensingel aan, conform het stedenbouwkundig plan. Daarnaast brengen we een watergang aan bij de Professor Uilkensweg. Het financiële resultaat van de grondexploitatie is verbeterd als gevolg van verhoogde grondprijzen.

De Bomenkap voor de herinrichting Zernikelaan geeft een risico. Dit risico ligt niet in de grondexploitatie. De financiering van de herinrichting is geregeld in de Materieel Vast Actief (MVA). In het MVA zijn beheersmaatregelen genomen om de eindoplevering van eind 2021 te halen. De plankosten in het MVA zijn opgelopen vanwege de extra uren die de kapvergunning met zich brengt. Het risico laat zich nog niet vertalen in kosten, vanwege de nog lopende juridische procedures.

Europapark

We hebben in 2019 geen kavels verkocht. Voor de P2 kavel hebben we een aantal ontwikkelscenario's uit laten werken die goed bij de bestaande ontwikkeling passen. Het advies is eind 2019 voorgelegd aan een aantal ontwikkelaars die de ontwikkelpotentie hebben beoordeeld. Rond de zomer 2020 nemen we een besluit hoe we de P2 kavel gaan ontwikkelen. Op Kempkensberg is de bouw van de locatie Woonrups in volle gang. In het voorjaar start de bouw van de woningen aan het Engelse Park.

In de openbare ruimte kijken we hoe de groenstructuurvisie voor het Europapark moet worden afgerond zodat er een logische groeninrichting ontstaat voor het hele gebied.

Buiten de grens van de grondexploitatie vinden ook verschillende ontwikkelingen plaats. Zo willen we het fietspad vanuit de Helperzoomtunnel doortrekken langs de oostkant van de Euroborg. Dit vereist dat we een alternatief voor de supportersmuur creëren. Daarnaast gaan we plannen maken voor het vergroenen van de terp en een meer gastvrijere aanlanding voor supporters. Tot slot gaan we kijken of we de Boumaboulevard als belangrijke ader door het gebied nog meer kunnen vergroenen en van meer verkeersveilige inrichting kunnen voorzien.

Het deelexploitatiecomplex stationsgebied is afgesloten. De nog te maken kosten en opbrengsten zijn over geheveld naar deelexploitatie Europapark waarbij de resterende boekwaarde van 1,34 miljoen euro is afgeboekt. Bij de toelichting op de POC staat 1,39 gemeld.

Grote Markt

Voor de grondexploitatie Grote Markt wordt separaat een voorstel aan de raad aangeboden.

Haren, Nesciopark

De belangstelling voor de nog uit te geven kavels is groot. Dit jaar zijn er drie woon- en twee bedrijfskavels verkocht. De verwachting is dat alle kavels binnen nu en 2024 zijn uitgegeven. De looptijd van de grondexploitatie is dan ook verkort van 2027 naar 2024. Na uitgifte van de kavels worden de laatste woonrijp werkzaamheden uitgevoerd.

nvt

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

burgemeester,
Koën Schuiling

secretaris,
Christien Bronda

Dit raadsvoorstel is elektronisch aangemaakt en daarom niet ondertekend.