

Onderwerp **Resultaten herzieningen grondexploitaties 2021**

Steller/telnr. J.W van Bergen / 0625769773 Bijlagen 5

Classificatie	<input checked="" type="radio"/> Geheim <input type="radio"/> Openbaar
	<input type="checkbox"/> Vertrouwelijk
Portefeuillehouder	R. Van der Schaaf
Langetermijn agenda (LTA) Raad	LTA ja: <input checked="" type="checkbox"/> Maand november Jaar 2021 LTA nee: <input type="checkbox"/> Niet op LTA

Voorgesteld raadsbesluit**De raad besluit**

- I. de herziene grondexploitaties 2021 vast te stellen conform bijlage 1: Financiële toelichtingen herziene grondexploitaties 2021;
- II. het saldo aan mutatie verliesgevende voorzieningen vanuit de herziene grondexploitaties vast te stellen op 0,84 miljoen euro nadelig zoals gespecificeerd in bijlage 2: Resultaten herziene grondexploitaties 2021;
- III. de voorbereidings- en uitvoeringskredieten grondzaken beschikbaar te stellen ter verhoging van bestaande kredieten respectievelijk vorming van nieuwe kredieten conform bijlage 3: Kredieten en begrotingswijzigingen herziene grondexploitaties 2021 voor een totaalbedrag van 27,11 miljoen euro;
- IV. de kredieten te dekken voor 19,32 miljoen euro uit opbrengsten van de betreffende grondexploitaties;
- V. bij uiteindelijke vaststelling van de grondexploitatie De Suikerzijde de lasten voor deze kosten voor 2,7 miljoen euro over te hevelen naar de betreffende grondexploitatie;
- VI. de kapitaallasten van 3,6 miljoen euro materieel vast actief te dekken uit de structureel beschikbare middelen voor De Suikerzijde;
- VII. bij uiteindelijke vaststelling van de grondexploitatie Stadshavens de lasten voor deze kosten voor 1,34 miljoen euro over te hevelen naar de betreffende grondexploitatie;
- VIII. bij uiteindelijke vaststelling van de grondexploitatie Nelfterrein de lasten voor deze kosten voor 0,15 miljoen euro over te hevelen naar de betreffende grondexploitatie;

Samenvatting

Het resultaat voor de herzieningen 2021 van de grondexploitaties is per saldo 0,84 miljoen euro nadelig.

Mutatie verliesvoorzieningen	
Getroffen voorziening jaarrekening 2020	119.779.821
Benodigde voorziening herzieningen 2021	120.620.517
Totaal nadelig	-840.696

Voorgesteld wordt om het nadelige resultaat te verwerken in de resultaten over 2021 of, indien in 2021 na verwerking een nadeel resteert, te dekken uit de bestemmingsreserve Grondzaken.

Voor nieuwe en aanvullende voorbereidingskredieten is een ophoging van totaal 7,79 miljoen euro benodigd. Voorgesteld wordt om dit voor 4,19 miljoen euro te dekken uit de toekomstige grondexploitaties en de kapitaallasten materieel vast actief van 3,60 miljoen euro te dekken uit de structureel beschikbare middelen voor De Suikerzijde.

Vervolg voorgesteld raadsbesluit

- IX. de rapportage grondbank 2021 bijlage 4 ter kennisgeving aan te nemen;
- X. de gewijzigde grondprijzen 2021 bijlage 5 ter kennisgeving aan te nemen;
- XI. voor de verliesgevende grondexploitaties 2021 een voorzieningen te treffen op startwaarde 1-1-2021, hiermee is per saldo 120,62 miljoen euro aan voorzieningen nodig.
- XII. het verlies op startwaarde 1 januari 2021 af te dekken met de reeds getroffen voorzieningen jaar 2021 van per saldo 119,78 miljoen euro en de last die is verbonden aan het verhogen van de verliesvoorziening te verwerken in de resultaten over 2021 of, indien in 2021 na verwerking een nadeel resteert, ten laste van de bestemmingsreserve Grondzaken te brengen;
- XIII. de gemeentebegroting 2021 op programmaniveau overeenkomstig te wijzigen;
- XIV. geheimhouding te bekrachtigen ten aanzien van bijlage 1 en 4 op grond van artikel 10, lid 2, sub b van de Wet openbaarheid van bestuur juncto artikel 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 met de begroting 2022. Het betreft de gemeentelijke vastgestelde grondexploitaties (Bouwgrond in exploitatie). Dit zijn de grondexploitaties Eemspoort, Zernike, Westpoort fase 1, Roodehaan, Ciboga, Europark, Oosterhamrikzone, Grote Markt, Friesestraatweg 137A, Reitdiep fase 3&4, Haren Nesciopark, Haren Stationsgebied, Friesestraatweg 181 en Alocatie.

De Grote Markt is een gecombineerde gebiedsontwikkeling waarvan slechts een deel een grondexploitatie betreft. Dit project gaat dit jaar niet mee in de herzieningen ronde. Het project is vrijwel gereed en zal op een ander moment als slotcalculatie worden aangeboden aan de raad. Binnen de grondexploitatie Europapark wordt de deelexploitatie Kempkensberg dit jaar niet herzien. Deze deelexploitatie wordt als slotcalculatie aangeboden aan de raad. Meerstad heeft een eigen juridische identiteit BV/CV constructie. Voor dit complex is een separaat voorstel 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 begroting 2022 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 herzieningenproces 2021 is een belangrijke stap gezet, de peildatum van de boekwaarde is verschoven van 1 oktober naar 31 december. Daarnaast loopt het herzieningenproces 2021 gelijk met het proces van de begroting 2022. Deze verbetering komt de actualiteit van de grondexploitaties bij vaststelling door de gemeenteraad ten goede. 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 vijf belangrijke bijlagen: bijlage 1 betreft de financiële toelichting, bijlage 2 geeft het financieel resultaat herzieningen 2021 weer, in bijlage 3 staan de voorgestelde benodigde kredieten en begrotingswijzigingen, in bijlage 4 wordt gerapporteerd over de stand van de grondbank en in bijlage 5 wordt een actueel beeld van de grondprijzen weergegeven. Op bijlagen 1 en 4 wordt geheimhouding bekrachtigd omdat openbaarheid van financiële gegevens de belangen van de gemeente kan schaden.

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.

In 2019 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 kadernota Weerstandsvermogen en risico's 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. 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 21 juni 2021 vastgesteld.

Parameter	jaar 2021	2022	van 2023-2030	vanaf 2031
Rekenrente	1,81%	1,81%	1,81%	1,81%
Disconteringsvoet	2%	2%	2%	2%
Kostenindex	2%	2%	2%	2%
Opbrengstenindex woningbouw	2%	2%	2%	0%
Sociale woningbouw	0%	0%	0%	0%
Opbrengstenindex bedrijventerreinen en commercieel vastgoed	1%	1%	1%	0%
Opbrengstenindex kantorenlocaties	1%	1%	1%	0%

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

Programma

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

Programma Economie en werkgelegenheid

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 1 maart 2018. Het onderzoek is op 18 september 2018 behandeld in het college, een informerende brief is naar uw raad gegaan. Deze prognose is in mei 2020 door Bureau Buiten herbevestigd in de 'update marktanalysewerklocaties'. Op basis van deze rapporten moest voormalig gemeente 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.

De economische ontwikkelingen hebben zich sinds het onderzoek van Bureau Buiten zeer positief ontwikkeld. Op 1 april 2016 hadden de drie voormalige gemeenten nog 143.934 banen. De werkgelegenheid nam sinds dien met 11.938 banen toe. Hiermee heeft de gemeente Groningen per 1 april 2020 155.872 banen. In eerdere prognoses werd nog uitgegaan van een groei van 15.000 banen tot 2035 die mede waren gebaseerd op de werkgelegenheidsgegevens van 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 door bureau Louter. 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.

De werkgelegenheids groei zien we terug in het aanbod aan (bestaande) werklocaties. De leegstand per 1-1-2021 in de bedrijfsruimte is gedaald naar 2,5%, de kantorenleegstand is per 1-1-2021 gedaald naar 4,5%. Door de transformaties van de afgelopen jaren en de aantrekkende markt zien wij met name een schaarste in de binnenstad en het Stationsgebied. Daar is de leegstand ver onder de frictieleegstand met in 2020 resp. 1,7% leegstaande kantooruimte.

Het beschikbare aanbod van nieuwe bedrijventerreinen loopt terug. In 2017 was er nog 113 hectare bedrijventerrein beschikbaar en per 1-1-2021 bedraagt het aanbod nog 75,6 hectare (zie tabel). Het aanbod is daarmee de afgelopen jaren met 38 hectare afgenomen door nieuwe economische ontwikkelingen en bijbehorende grondverkoop. Ontwikkelingen die niet meegenomen zijn in de marktanalyse van Bureau Buiten.

Op 20 januari 2021 is de raad middels een collegebrief geïnformeerd over het ‘Meerjarenprogramma stadsontwikkeling 2021-2024’. Het meerjarenprogramma ruimtelijke economie maakt hier onderdeel van uit. In het meerjarenprogramma 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, die herbevestigd zijn in de update van het rapport van Bureau Buiten verkennen waar ruimte is voor nieuwe bedrijvigheid. Deze prognoses laten zien dat we ons -ondanks de corona-pandemie- 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 name voor regulier mkb is meer vraag dan aanbod aan de oostkant van de stad. We stellen een ruimtelijke visie op voor het gebied rondom de A7 tussen P+R Meerstad en Midden Groningen om een integrale afweging te kunnen maken van verschillende ruimtevragers in dit gebied.

Nog te realiseren gronduitgifte													
Bouwgrond in exploitatie	totaal in ha	jaarx2000											32-38
		21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	
7000040 Eemspoort	3,3	1,1	1,1	1,1									
7000100 Zernike	13,8	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1	2,1
7000130 Westpoort fase 1	44,6	2,7	1,7	1,7	1,7	1,7	1,7	2,4	3,1	3,1	3,1	3,1	18,8
7000140 Roodehaan	12,8	1,8	1,8	1,8	1,8	1,8	1,8	1,8					
7000670 Reitdiep fase 3/4	0,2	0,2											
7003850 Haren- Nesciopark	0,8	0,2	0,2	0,2	0,2								
Subtotaal bedrijvenlocaties	75,6	7,1	5,9	5,9	4,7	4,5	4,5	5,3	4,2	4,2	4,2	4,2	20,9

Met nog 75,6 hectare in voorraad begin 2021 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. De huidige interesse vanuit met name de logistieke hoek voor grotere kavels op Westpoort bevestigen de prognoses. 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), kantoorgebieden (Stationsgebied) en nieuwe ontwikkelzones zoals Stadshavens, Suikerzijde en Meerstad-Eemskanaalzone. Wij zullen de voortgang van de grondverkoop goed blijven monitoren om de risico's binnen de grondexploitaties beheersbaar te houden.

Programma Wonen

In de gemeente Groningen is het prettig wonen, studeren, werken en recreëren. Deze unieke combinatie zorgt voor een aanzuigende werking. Steeds meer mensen willen in en rondom de stad Groningen wonen. Dit feit, naast de meer algemene (landelijke) druk op de woningmarkt, zorgt voor een gespannen situatie. 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).

Voor de zomer van 2020 werd de nieuwe “Woonvisie, een huis voor iedereen” vastgesteld. De belangrijkste opgave uit de woonvisie is het bouwen van voldoende en betaalbare woningen. Een deel van de woningbouw wordt ontwikkeld binnen de gemeentelijke grondexploitaties. Onderstaande grafiek geeft de prognose weer van kaververkoop voor woningbouw in de gemeentelijke vastgestelde grondexploitaties inclusief Meerstad. Het realiseren en het opleveren van woningen/appartementen vindt later plaats.



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. De Suikerzijde, Stadshavens en De Heldin. Voor Stadshavens zijn stedenbouwkundige plannen ontworpen en worden gesprekken gevoerd met de betrokken marktpartijen om te komen tot een samenwerkingsovereenkomst. Voor de Suikerzijde willen we samen met een marktpartij een haalbaarheidsstudie uitvoeren voor de 1^e fase (700 woningen). Voor de Heldin wordt samen met de eigenaren/marktpartijen gewerkt aan een stedenbouwkundig plan. De tender voor de ALO-locatie heeft een winnaar en daarmee is inmiddels een ontwikkelovereenkomst gesloten. Hier worden naast een aantal commerciële voorzieningen 320 woningen gebouwd waarvan ook een deel in de sociale huur.

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. Daarnaast moeten extra 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 SIF beschikbaar, maar ook wordt een beroep gedaan op subsidiestromen zoals de woningbouwimpuls. Naast de toekenning van 18 miljoen euro van de Stadshavens hopen wij in het najaar ook op een positief besluit van het Rijk voor de ontwikkeling van Suikerzijde.

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 herziening van de grondexploitatie in 2021. Bijlage 3 toont de vertaling van de resultaten in bijgestelde kredieten en begrotingswijzigingen. Bijlage 4 is een rapportage van de groundbank. En bijlage 5 laat een overzicht met de actuele grondprijzen zien.

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 2021 wordt krediet aangevraagd voor de uitvoeringskosten tot en met het jaar 2023. In bijlage 3 staat per grondexploitatie de aangevraagde uitvoeringskredieten van in totaal 478,95 miljoen euro. Het aangevraagde krediet is 19,32 miljoen hoger dan bij de actuele begroting 2021.

De Grote Markt en Meerstad zijn in dit overzicht niet meegenomen omdat deze in separate raadsvoorstellen worden aangeboden. De bouw- en grondexploitatie Grote Markt en de deexploitatie Kempkensberg, onderdeel van de grondexploitatie Europapark, worden dit jaar niet herzien. Deze exploitaties worden dit jaar als slotcalculatie aangeboden aan de raad.

Voor het strategisch bezit van het grondbedrijf 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 7,79 miljoen euro benodigd.

Verliesvoorzieningen herziening 2021

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 2021 zijn voor de begroting 2022 geactualiseerd. Hiervoor zijn de boekwaarde per 1 januari 2021 als uitgangspunt genomen en zijn recente ontwikkelingen herijkt. In onderstaand tabel worden de verwachte resultaten per grondexploitatie weergegeven op Eindwaarde (EW) en op Contante Waarde (CW)¹. In onderstaand tabel staan de geprognoseerde financiële resultaten van de herziene grondexploitaties 2021.

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.

Grex in exploitatie	Verwacht resultaat Herziening 2021 tbv begroting 2022			Mutatie op verliesvoorziening			
	Bedragen x miljoen euro	Eindwaarde	Eindjaar	Contante waarde	Beschikbare voorziening 1-1-2021	Benodigde voorziening Herziening 2021	Mutatie op voorziening
Volkshuisvesting, stedelijke vernieuwing							
7000180 Ciboga	-32,0	2030	-26,2	26,1	26,2	0,1	
7000230 Oosterhamrikzone	-23,2	2030	-19,0	17,7	19,0	1,3	
7000660 Reitdiepzone, Friesestraatweg 137A	0,2	2022	0,2				
7000660 Reitdiepzone, Friesestraatweg 181	-0,9	2022	-0,9	0,9	0,9	0,0	
7000670 Reitdiep fase 3&4	0,6	2025	0,5				
7003860 Haren, Stationsgebied	1,2	2022	1,2				
7109450 Alo-locatie	-6,5	2024	-6,0	6,0	6,0	0,0	
Economie en werkgelegenheid							
7000040 Eemspoort	0,0	2024	0,0	0,0	-	0,0	
7000100 Zernike	3,0	2033	2,3				
7000130 Westpoort fase I	-6,3	2037	-4,5	4,9	4,5	-0,4	
7000140 Roodehaan	-2,1	2028	-1,8	1,9	1,8	0,0	
Kantoren gemengd							
7000220 Europa park/ Europapark	-36,8	2034	-27,9	27,9	27,9	-0,1	
7000800 Europa park/ Kempensberg	-11,1	2021	-10,9	10,9	10,9	0,0	
7000300 Grote Mark	-23,5	2021	-23,4	23,4	23,4	0,0	
7003850 Haren Nesciopark	0,0	2024	0,0				
Totaal			-116,4	119,8	120,6	0,8	

In bijlage 2 wordt per herziene grondexploitatie de mutatie op de verliesvoorziening weergegeven. De raad heeft de afgelopen decennia middelen in de vorm van verliesvoorzieningen beschikbaar gesteld voor verwachte tekorten in gebiedsontwikkelingen. 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 voorzieningen per 1 januari 2021 bedroeg 119,80 miljoen euro. De benodigde verliesvoorzieningen na herzieningen van de grondexploitaties bedragen € 120,62 miljoen euro. Het verschil tussen de beschikbare en benodigde verliesvoorzieningen is € 0,84 miljoen euro. Voorgesteld wordt dit verschil in 2021 te dekken uit de bestemmingsreserve Grondzaken.

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

- Het resultaat van de grondexploitatie Westpoort is totaal met 0,43 miljoen euro verbeterd door herijking van de civieltechnische kostenraming;
- Het resultaat van de grondexploitatie Oosterhamrikzone is totaal met 1,29 miljoen euro verslechterd door herijking van de civieltechnische kostenraming, toevoeging van bijdragen van Nijestee voor herinrichting openbaar gebied en toegenomen grondopbrengsten voor woningbouw door aanpassing van het programma.

Grondbank

In de Next City 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 het college bevoegd om strategische verwervingen

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.

te realiseren, uiteraard met rapportageplicht aan de gemeenteraad, zo nodig achteraf. Hierbij geldt dat de grondbank een plafond (een krediet ruimte) kent van netto 37 miljoen euro. Momenteel bedraagt de boekwaarde van vastgoed in de grondbank 57 miljoen euro, hiertegenover is een verliesvoorziening getroffen van 25,1 miljoen euro. De netto boekwaarde bedraagt 31,9 miljoen euro per 1 januari 2021. Er resteert derhalve circa 5,1 miljoen euro krediet ruimte 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. Ook zullen het aantal toekomstige strategische aankopen aanzienlijk zijn. De kredietruimte van de Grondbank komt hierdoor onder druk te staan. Bij de actualisatie van de grondbankverordening in het najaar van 2021 zal hier separaat op worden ingegaan. Verwervingen waarvan verwacht wordt dat deze binnenkort kunnen worden overgeheveld zijn bijvoorbeeld de Heldin, Stadshavens, Stationsgebied en de Grote Markt.

Grondprijnsbeleid

Bij de vaststelling van de Nota Grondprijzenbeleid 2019-2022 op 29 oktober 2019, is aangegeven dat er in 2021 een tussentijdse afweging over eventuele aanpassingen zou plaatsvinden. Sinds 2019 zien we door met name de grotere vraag naar woningen en bedrijfslocaties, een forse stijging van de marktwaarde van dergelijk vastgoed. Tegelijkertijd zien we in de nieuwbouw ook een forse stijging van de materiaalkosten, bouwkosten en aanneemsommen. Daarnaast leggen ambities en regelgeving een extra druk op de stichtingskosten. Per saldo is de ruimte om de grondprijzen te verhogen beperkt. Gezien de bijzondere marktsituatie is met name in de woningbouw steeds vaker maatwerk nodig om tot grondprijnsafspraken te komen.

In bijlage 5 is dan ook 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.

In de bijlage is onder “woningbouw” de categorie sociale koop toegevoegd, om eventueel in te kunnen zetten om de actuele vraag naar betaalbare woningen te faciliteren. Voor de vrije sector huur, waaronder de middenhuur tot € 900,--, en de vrije sector koop is de ondergrens op € 25.000,-- bepaald. Voor de bedrijventerreinen rond de stad is de ondergrens met € 10,- per m2 opgehoogd naar € 110,-- per m2.

Aangezien er momenteel geen vrije kavels beschikbaar zijn voor particuliere woningbouw, is de locatie Reitdiep uit de tabel genomen. De in bijlage 5 genoemde grondprijzen zullen als uitgangspunten voor de gesprekken met marktpartijen worden gehanteerd.

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) op 1 juni 2021 tegelijk met de Voorjaarsbrief 2021 vastgesteld. Conform Kadernota Weerstandsvermogen zijn de parameters ter kennisgeving aan de raad aangeboden.

Benodigd weerstandsvermogen

Bij de Rekening 2019, Begroting 2021 en Rekening 2020 is het benodigd weerstandsvermogen vastgeklekt op 80 miljoen euro, die in 2019 (Rekening 2018/Begroting 2020) is bepaald. Het zicht op risico's die samenhangen met de nog te starten gebiedsontwikkelingen was onvoldoende en daarom is zekerheidshalve ervoor gekozen de 80 miljoen euro als weerstandsvermogen te handhaven. Inmiddels zijn die gebiedsontwikkelingen verder uitgewerkt en kunnen ook de bijbehorende risico's beter worden gededd. Die risico's zijn nu dan ook meegenomen in de berekening van het benodigde weerstandsvermogen.

Hieronder volgt het weerstandsvermogen voor de komende jaren.

Benodigd weerstandsvermogen (x € 1 miljoen)	2022	2023	2024	2025
1. Vastgestelde gemeentelijke grondexploitaties	11,8	13,9	14,1	13,3
2. Nog vast te stellen gemeentelijke grondexploitaties	9,8	13,8	14,2	14,2
3. Grondexploitaties die in aparte rechtsvormen				
3a. Meerstad	-	-	-	-
3a. Meerstad Noord	26,1	26,1	26,1	26,1
3b. Stadshavens	-	-	-	-
3c. Suikerzijde	-	-	-	-
4. Strategisch bezit	3,8	4,2	4,5	4,8
	51,5	58,0	58,9	58,4

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 2022 een benodigd WSV van 11,8 miljoen euro uit;

2. Nog vast te stellen gemeentelijke grondexploitaties

Op dit moment wordt gewerkt aan een aantal gebiedsontwikkelingen. Naar verwachting worden deze gebiedsontwikkelingen met een vast te stellen grondexploitatie vanaf begin volgend jaar aan de raad voorgelegd. Het betreft een aantal kleinere gebiedsontwikkelingen die veelal met de versterkingsopgave te maken hebben. Daarnaast verwachten we ook de grondexploitaties voor de ontwikkeling van de Helden en het Stationsgebied binnenkort te openen. 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 gebiedsontwikkeling Meerstad ondergebracht in een BV. Daarnaast is er het voornemen om de gebiedsontwikkelingen Suikerzijde en Stadshavens ook in een BV onder te brengen.

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. Momenteel worden nieuwe BV's nader uitgewerkt voor wat betreft governance, statuten en financiën. Tot op heden zien we in die uitwerking dat de door de raad bestemde SIF-middelen voldoende zijn om de risico's binnen de BV's te kunnen opvangen. We zien nu dan ook geen aanleiding om alsnog een risicobuffer voor Stadshavens en De Suikerzijde in het gemeentelijk weerstandsvermogen op te nemen. Bij de oprichting en vaststelling door de raad kunnen we definitief bepalen in hoeverre en op welke wijze deze uitgangspunten kunnen worden gerealiseerd. Mocht dan 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 2040-2043. In 2043 wordt de grondexploitatie afgesloten. Er wordt geen waarde toegerekend aan uitgifte van gronden na 2043. Hoe verder in de tijd een opbrengst ligt, hoe groter de onzekerheid en hoe hoger het risico is. Concreet betekent dit dat voor de uitgifte van de grond na 2040 vanuit het voorzichtigheidsbeginsel het risicoprofiel sterk toeneemt. Het is nu nog echt onduidelijk hoe en wanneer deze grondopbrengsten kunnen worden gerealiseerd;

- Het risico op de langere exploitatieperiode gekoppeld aan de relatieve hoge boekwaarde van dit deelplan, betekent ook een (berekening volgens risicoboxmethode) verhoging van het risicoprofiel van deze grondexploitatie.

De opbrengst vanuit bijvoorbeeld woningbouw kan door het tijdelijk gebruik voor een zonnepark sowieso pas later in de tijd gerealiseerd worden (na 2040) waardoor de onzekerheid groter wordt. Tenslotte is het de vraag in hoeverre er vanuit het programma energie een rendabele businesscase opgesteld kan worden en in hoeverre dat van invloed is op de opbrengsten die Meerstad dan kan realiseren.

In de grondexploitatie van vorig jaar kwam het risico Meerstad Noord uit op 11,3 miljoen. De actuele berekening komt uit op 26,1 miljoen. Dit is een toename van het risico met 14,8 miljoen. 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.

Samenvatting

Ten opzichte van het ‘vastgeklikte’ benodigde weerstandsvermogen van 80 miljoen euro is er voor de jaarschijf 2022 met 51,5 miljoen euro, 28,5 miljoen euro minder weerstandsvermogen benodigd. Het benodigde weerstandsvermogen loopt in de jaren 2023-2025 naar verwachting weer op naar circa 58 miljoen euro. De ontwikkeling van het benodigd weerstandsvermogen ziet er de komende jaren positief uit, toch moeten we ons nu niet rijk rekenen. We staan aan het begin van een aantal grote gebiedsontwikkelingen. Ondanks dat in de huidige uitwerkingen de gebiedsontwikkelingen in BV vorm over voldoende risicobuffer lijken te beschikken, zal pas bij vaststelling door de raad blijken in hoeverre de BV's direct bij aanvang daadwerkelijk hun eigen risico's kunnen opvangen. Het benodigd weerstandsvermogen voor grondexploitaties is een onderdeel van het totale benodigde weerstandsvermogen van de gemeente Groningen. Een lagere uitkomst op dit onderdeel moet dan dus ook altijd in relatie tot de overige risico's die de gemeente loopt, worden gezien.

Overige consequenties

NVT

Vervolg

Hieronder wordt per vastgestelde grondexploitatie de voortgang beschreven over het jaar 2021 en een doorkijk voor het jaar 2022. 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. Van de resterende 3,3 hectare grond is er circa 2,5 hectare aan opties en reserveringen uitgegeven. De uitgifte voldoet daarmee aan de lijn van verwachtingen voor het huidige en komend jaar. Voor de civieltechnische ontwikkelingen zijn de grote infrastructurele werken afgerond. Slechts een aantal hydrologisch gerelateerde aanpassingen (waterberging en afvoer), groenvoorzieningen in de vorm van bomen en de aanleg van trottoirs en inritten resteert in het woonrijpmaken. De laatste werkzaamheden worden uitgevoerd, naargelang de verkoop van kavels plaatsvinden.

Zernike

Binnen het Akkoord van Groningen 2.0 is de ontwikkeling van Zernike Campus Groningen een belangrijke opgave. We willen Zernike verder uitbouwen tot een toplocatie waar kennisinstellingen en bedrijfsleven stevig met elkaar verbonden zijn. De onderlinge samenwerking is succesvol gebleken voor de ontwikkeling van zowel het bedrijventerrein, de werkgelegenheid als de ontwikkeling van de onderwijsinstellingen.

Medio 2021 hebben we circa 1,3 hectare grond verkocht. Er lopen onderhandelingen voor de verkoop van ongeveer 0,3 hectare grond en een kleine 0,4 hectare wordt tijdelijk verhuurd. Met een programma inschatting van 1,1 hectare uitgifte per jaar is de verwachting voor 2021 en 2022 dan ook positief te noemen. Voor de inrichting van de openbare ruimte valt te vermelden dat er een viertal projecten in uitvoering zijn, dan wel staan gepland. Deze zijn respectievelijk: de inrichting van de groenzone langs het Jaagpad, de voetpaden langs de Deimten, een deel van de watercompensatie en het opruimen van het parkeerterrein "P5".

Westpoort

Het afgelopen jaar is de interesse voor Westpoort (fase 1) sterk toegenomen en zijn er veel kavels in optie genomen. Het betreft onder andere bedrijven in de distributiesector en e-commerce, maar ook MKB-bedrijven waarvoor geen plek meer is aan de oostkant van de stad. De grote interesse versnelt het in verkoop en ontwikkeling brengen van fase 1C. Het oorspronkelijke inrichtingsplan uit 2008 wordt herijkt anno 2021, rekening houdend met de kaders vanuit de grondexploitatie. Tezamen wordt het groenplan herzien voor heel Westpoort fase 1, om meer aan te sluiten op de groenambities van het college. De resultaten hiervan worden verwerkt in de volgende herziening van de grondexploitatie.

In 2020 is in fase 1B een grote verkoop van 11,5 hectare gerealiseerd ten behoeve van een distributiecentrum. In 2021 is in het eerste half jaar ruim 1 hectare verkocht aan een horecagroothandel.

Gelet op de grote interesse verwachten we met name in 2022 een toename van verkopen. Omdat het nu hoofdzakelijk nog opties betreft en nog geen daadwerkelijke verkopen kiezen we ervoor de uitgangspunten en parameters in de grondexploitatie nog niet aan te passen. Mocht de grote interesse daadwerkelijk tot veel verkopen leiden dan zal dit vermoedelijk aanleiding zijn om volgend jaar de uitgangspunten en parameters voor de grondexploitatie te herzien, bijvoorbeeld door de looptijd te verkorten.

Daarnaast wordt gewerkt aan een integrale visie voor het gebied. Hierin krijgen alle lopende initiatieven in het gebied een plek, zoals inrichting, bedrijvenlocatie, zonne-energie, fietsroutes/grondberging en aanlanding (zware) elektriciteitskabels Tennet op Vierverlaten. Deze visie valt binnen de op te stellen Westflankstudie.

Roodehaan

Roodehaan is een bedrijventerrein, bestemd voor milieu gerelateerde en gemengde activiteiten. Het bedrijventerrein ligt in het Zuidoosten van de gemeente Groningen. Het bedrijventerrein is nagenoeg bouw- en woonrijp gemaakt.

In 2021 is de transactie met Sweco/Indaver afgerond. Een verkoop van circa 13 hectare voor de uitbreiding van de Afvalverwerking Stainkoeln. Er is daarnaast groeiende belangstelling voor Roodehaan, waarbij er voor circa 4 hectare aan reserveringen zijn geplaatst. Qua uitgifte wordt daarmee voldaan aan de verwachtingen voor het huidige en komend jaar.

Voor de civieltechnische ontwikkelingen zijn de grote infrastructurele werken afgerond. Slechts een aantal hydrologisch gerelateerde aanpassingen (kavel ophoging, waterberging en afvoer), groenvoorzieningen in de vorm van bomen en de aanleg van trottoirs en inritten resteert in het woonrijpmaken. De laatste werkzaamheden worden uitgevoerd, naargelang een verkoop van een kavel heeft plaats gevonden.

Tot slot: in het kader van de energie/duurzaamheidsdoelstellingen is Roodehaan een locatie die in onderzoek is voor de plaatsing van Windturbines. De uitkomsten van dit onderzoek en eventuele effecten op de grondexploitatie zullen naar verwachting het komend jaar duidelijk worden.

Ciboga (Ebbingekwartier)

De ontwikkelingen op en rondom het Ebbingekwartier vorderen gestaag.

In het eerste kwartaal van 2021 zijn de circa 35 grondgebonden woningen op blok 7 opgeleverd, het laatste te bebouwen blok op de parkeergarage Boterdiep. Eind dit jaar volgt de oplevering van het Ebbingehofje, medio 2022 de circa 55 appartementen.

Voor de ontwikkeling van blok 10A, gelegen tussen de Borgmanschool en de Kunstwerf, zijn gesprekken met mede-grondeigenaar Nijestee gestart. Ontwikkeling zal hier vanwege een huurcontract met de RUG niet voor medio 2023 plaatsvinden. Oplevering van de Kunstwerf en Villa B zijn voorzien in het 3e kwartaal dit jaar.

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 en verder) transformeren tot een definitieve invulling. Er is momenteel een mix van grondgebonden woningen en appartementen, al dan niet hier en daar gecombineerd met (non-)commerciële functies voorzien.

Op de hoek Vrydemalaan - Wouter van Doeverenplein, op de noordoostpunt van het Bodenterrein, is recent gestart met de realisatie van een woontoren voor 270 studenten. In september 2023 zullen de eerste studenten die het Liberal Arts and Sciences-programma volgen op de Healthy Ageing Campus hun intrek nemen.

Voor de Oosterhamrikkade geldt dat er momenteel, samen met de ontwikkelaar, verder wordt gewerkt aan het stedenbouwkundig plan. Naar verwachting zal hier medio dit jaar duidelijkheid over zijn waarna de planontwikkeling kan worden gestart.

Europapark

De voorbereidingen voor de ontwikkeling van de P2 locatie zijn in volle gang. Bodemonderzoeken worden uitgevoerd en er wordt een partnerselectie voorbereid om samen met een marktpartij de haalbaarheid van de ontwikkeling te onderzoeken. De naastgelegen kavel wordt waarschijnlijk later dit jaar verkocht aan een woningbouwcorporatie voor de ontwikkeling van sociale huur- en middenhuur woningen.

Europapark Kempkensberg

De bouw van Engelse Kamp is in 2021 afgerond. In het voorjaar van 2021 zijn nog niet gesprongen explosieven aangetroffen. De gemeente heeft hierop direct geanticipeerd door een gespecialiseerd bedrijf onderzoek te laten doen. De verwachting is dat door deze vondsten het woonrijp maken niet zal vertragen. De deelgrondexploitatie zal dan ook later dit jaar worden afgesloten, de resterende kosten zullen bij de actualisatie van de grondexploitaties voor de jaarrekening worden overgeheveld naar de grondexploitatie Europapark.

Oosterhamrikzone

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

In 2022 wordt het gebouw 'Karaat' aan de Oosterhamrikkade 119 opgeleverd. Daarnaast is het plan 'Talent' aan Oosterhamrikkade 115-117 in uitvoering gegaan. 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.

Grote Markt

De bouw- en grondexploitatie Grote Markt Oostzijde zal naar verwachting in 2021 worden slotgecalculeerd.

Reitdiepzone (waaronder grondexploitatie Friesestraatweg 137A en grondexploitatie Friesestraatweg 181)

De Reitdiepzone is een gebiedsontwikkeling waarin 2000 tot 2600 woningen worden gerealiseerd de komende jaren. Inmiddels zijn twee deelprojecten gerealiseerd, de Ommelanden (Brivec) met 123 grondgebonden huurwoningen en de Woldringlocatie met 435 huurappartementen, die primair bedoeld zijn voor jongerenhuisvesting. 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 bestemmingsplan en anterieure overeenkomst. In 2020 is het bestemmingsplan de Friesestraatweg 139, plan Crossroads, bouw 292 (huur, koop en sociale huur) woningen, definitief vastgesteld, zonder beroepsprocedures. De bouw is begin 2021 gestart.

Voor de Friesestraatweg 181, plan Portland, bouw van 500 studentenwoningen en 75 sociale huurwoningen, heeft de ontwerp omgevingsvergunning samen met het ontwerp bestemmingsplan tot 9 juni 2021 6 weken ter inzage gelegen. De verwachting is dat deze na de zomer 2021 vastgesteld wordt. Voor de Friesestraatweg 231, plan Dykstaete, bouw van 160 huurwoningen, is begin 2021 het bestemmingsplan vastgesteld. Bestemmingsplan en omgevingsvergunning zijn onherroepelijk en de bouw is in voorbereiding. Voor de Friesestraatweg 137A en de Friesestraatweg 175 (Jaho) ligt een voorontwerp bestemmingsplan ter beoordeling.

Om ook 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 start najaar 2021 met het stuk vanaf de Pleiadenbrug tot aan de Ommelanden. Ontwikkelaars zijn zelfverantwoordelijk voor de inrichting van de dijk en kade van hun perceel. Er worden afspraken gemaakt om een strook van 15 meter terug te leveren aan de gemeente zodat hier een mooi verblijfsgebied ontstaat waarvoor de gemeente het beheer organiseert.

Vanwege de verwachting dat er meer dan 2000 woningen gebouwd zullen gaan worden in de Reitdiepzone is er in 2019 een MER/Structuurvisie procedure van start gegaan. Begin 2020 heeft de daaraan voorafgaande startnotitie 'Notitie Reikwijdte en Detailniveau' ter inzage gelegen. In de 2^e helft 2021 worden de uitkomsten van de MER procedure in de

Structuurvisie Reitdiepzone verwerkt. Daarna zullen we parallel aan het vervolg van de MER/Structuurvisie met de ontwikkelaars in overleg gaan over de nog te ontwikkelen locaties Bouwselect, Borent, Baxbier en Alfa Oving.

Reitdiep fase 3&4

Het project Reitdiep fase 3-4 bestaat uit een gebiedsontwikkeling met circa 300 woningen en een kleinschalig bedrijventerrein. Begin dit jaar zijn de laatste projectmatig ontwikkelde woningen opgeleverd. De laatste particulieren kavels zullen uiterlijk eind dit jaren zijn bebouwd. In het 3^e kwartaal van 2021 zullen zowel fase 3 als fase 4 woonrijp worden opgeleverd.

Het kleinschalige bedrijventerrein ligt aan de zuidkant van het plangebied nabij de verkeersontsluiting van de woonwijk en de P&R. In 2019 opende het onbemande benzinstation naast de P&R. Sinds enkele maanden is het gezondheidscentrum op het naburige kavel in gebruik genomen. Ook het autogaragebedrijf er tegenover is inmiddels in bedrijf. Voor het laatste kavel wordt hard gewerkt aan de plannen voor een autowasstraat. Naar verwachting kan eind dit jaar met de bouw worden gestart en zal oplevering in 2022 plaatsvinden. Daarmee is het bedrijventerrein volledig ingevuld.

De verwerving van de Groene Enclave heeft nog niet plaats kunnen vinden. Ondanks gesprekken met de eigenaren van de grond zal verwerving naar verwachting ook in 2021 niet slagen.

De tijdelijke schoollocatie aan de Joeswerd 20-22 is verhuurd tot en met 2025. Na teruglevering aan de gemeente kan deze locatie worden uitgegeven voor woningbouw.

Haren Nesciopark

De verkoop verloopt voorspoedig. Bijna alle woonkavels zijn verkocht, er zijn nog enkele bedrijfskavels beschikbaar.

Haren, Stationsgebied

De bouw van sociale huurwoningen is begin 2021 gestart. De vrije kavels en de voormalige apotheeklocatie komen in het najaar van 2021 op de markt. De verwachting is dat in 2022 de Stationsresidence kavel verkocht zal worden.

Alo-locatie

In juni 2020 heeft uw raad de ontwikkelkaders en de bijbehorende grondexploitatie voor de Alo-locatie vastgesteld. Het betreft hier een ontwikkeling van maximaal 320 woningen, waarbij het plangebied voor minimaal 50% wordt ingericht als een parkachtige binnenterrein. Op basis van de ontwikkelkaders is de voormalige Alo-locatie als prijsvraag aan drie marktpartijen aangeboden. Na beoordeling van de ingediende ontwerpen is in februari 2021 de beoogde ontwikkeling gegund aan MWPO met hun plan 'Holt'. De gemeente en MWPO sluiten een koop- en een realisatieovereenkomst. Dit jaar zal MWPO een bestemmingsplan opstellen op basis van dit winnende ontwerp. Vervolgens kan het bestemmingsplan (medio 2022) ter vaststelling aan de gemeenteraad worden voorgelegd, waarna wordt overgegaan tot de realisatie van de beoogde plannen.

Lange Termijn Agenda

NVT

**Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,**

**burgemeester,
Koen Schuiling**

**secretaris,
Christien Bronda**

Dit raadsvoorstel is elektronisch aangemaakt en daarom niet ondertekend.

