

Raadsvoorstel



EMBARGO tot vrijdag 30 september 13.00 uur

Onderwerp Resultaten herzieningen grondexploitaties 2022

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

Registratienummer 460847-2022

Classificatie Openbaar Geheim Vertrouwelijk (bij gebruik van persoonsgegevens)

Portefeuillehouder Niejenhuis

Langetermijn agenda (LTA) Raad LTA ja: Maand 11 Jaar 2022
LTA nee: Niet op LTA

Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit:

- I. de herziene grondexploitaties 2022 vast te stellen conform bijlage 1: Financiële toelichtingen herziene grondexploitaties 2022;
- II. het saldo aan mutatie verliesgevende voorzieningen vanuit de herziene grondexploitaties vast te stellen op 1,27 miljoen euro voordelig zoals gespecificeerd in bijlage 2: Resultaten herziene grondexploitaties 2022;
- III. de voorbereidings- en uitvoeringskredieten grondzaken beschikbaar te stellen ter verlaging van bestaande kredieten respectievelijk vorming van nieuwe kredieten conform bijlage 3: Kredieten en begrotingswijzigingen herziene grondexploitaties 2022 voor een totaalbedrag van 7,23 miljoen euro;
- IV. bij uiteindelijke vaststelling van de grondexploitatie Raadhuisplein de lasten voor dit project voor 0,13 miljoen euro over te hevelen naar de betreffende grondexploitatie;
- V. bij uiteindelijke vaststelling van de grondexploitatie Spoorkwartier de lasten voor dit project voor 1,68 miljoen euro over te hevelen naar de betreffende grondexploitatie;
- VI. bij uiteindelijke vaststelling van de grondexploitatie Nelfterrein de lasten voor dit project voor 0,24 miljoen euro over te hevelen naar de betreffende grondexploitatie;
- VII. de rapportage grondbank 2022 bijlage 4 ter kennisgeving aan te nemen;
- VIII. de gewijzigde grondprijzen 2023 bijlage 5 ter kennisgeving aan te nemen;

Samenvatting

Het resultaat voor de herzieningen 2022 van de grondexploitaties is per saldo 1,27 miljoen euro voordelig.

Mutatie verliesvoorzieningen	
Getroffen voorziening jaarrekening 2021	113.758.228
Benodigde voorziening herzieningen 2022	112.485.099
Totaal voordelig	1.273.129

Voorgesteld wordt om het voordelig resultaat te verwerken in de resultaten over 2022 of, indien in 2022 na verwerking een nadeel resteert, te dekken uit de bestemmingsreserve Grondzaken.

Voor nieuwe en aanvullende voorbereidingskredieten is een ophoging van totaal 2,05 miljoen euro benodigd.,

Vervolg voorgesteld raadsbesluit

- IX. voor de verliesgevende grondexploitaties 2022 een voorzieningen te treffen op startwaarde 1-1-2022, hiermee is per saldo 112,48 miljoen euro aan voorzieningen nodig;
- X. het verlies op startwaarde 1 januari 2022 af te dekken met de reeds getroffen voorzieningen jaar 2022 van per saldo 113,76 miljoen euro en het voordeel die is verbonden aan het verlagen van de verliesvoorziening te verwerken in de resultaten over 2022 of, indien in 2022 na verwerking een nadeel resteert, ten laste van de bestemmingsreserve Grondzaken te brengen;
- XI. de gemeentebegroting 2022 op deelprogrammaniveau overeenkomstig te wijzigen;
- XII. geheimhouding te bekrachtigen ten aanzien van bijlage 1 en 4 op grond van artikel 5.1, lid 2, sub b van de Wet open overheid 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 2023. 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, Theda Mansholtlocatie en Alo-locatie.

De grondexploitaties Nije Buurt en Hart van Ten Boer uit de versterkingsopgave zijn in 2022 onlangs door de raad vastgesteld en worden daarom niet meegenomen in de herzieningenronde 2022 van de lopende grondexploitaties. 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.

De grondexploitaties Meerstad, Stadshavens en De Suikerzijde zijn in een BV ondergebracht. Voor Meerstad is een separaat voorstel voor herziening opgesteld, deze wordt gelijktijdig met dit voorstel aan u aangeboden. Begin dit jaar is de gebiedsontwikkeling Stadshavens vastgesteld. Daarom is herziening hiervan nu nog niet aan de orde. De besluitvorming van de gebiedsbegroting De Suikerzijde wordt met een separaat voorstel, gelijktijdig met dit voorstel, aan u aangeboden.

De resultaten op de niet in exploitatie genomen eigendommen zullen in de paragraaf grondbeleid van de begroting 2023 worden gepresenteerd.

Voor het herzieningenproces 2022 is de peildatum van de boekwaarde 31 december. Het herzieningenproces 2022 loopt gelijk met het proces van de begroting 2023. 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 2022 weer, in bijlage 3 staan de voorgestelde benodigde kredieten en begrotingswijzigingen, in bijlage 4 wordt gerapporteerd over de stand van de groundbank 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. 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 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 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. 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 14 juni 2022 vastgesteld.

Parameter	jaar 2022	vanaf 2023 t/m 2024	vanaf 2025 t/m 2031	vanaf 2032
Rekenrente	1,52%	1,52%	1,52%	1,52%
Disconteringsvoet	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Kostenindex	5,0%	4,0%	2,0%	2,0%
Opbrengstindex woningbouw	2,0%	2,0%	2,0%	0%
Opbrengstindex bedrijventerrein	1,0%	1,0%	1,0%	0%
Opbrengstindex kantoren	1,0%	1,0%	1,0%	0%

De parameters zijn gebaseerd op de Outlook Grondexploitaties 2022 van Metafoor Ruimtelijke ontwikkeling. Dit rapport is gepubliceerd in december 2021 en er is hierdoor geen rekening gehouden met de recente rentestijgingen. Om deze verwachte stijging in de grondexploitaties toch mee te nemen is het risico op rentestijging extracomptabel berekend en bepaald op 1,95 miljoen euro. Dit is meegenomen in de bepaling van de benodigde verliesvoorzieningen van de grondexploitaties (112,48 miljoen euro).

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

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. In 2022 wordt een nieuwe marktanalyse uitgevoerd waaruit de uitbreidingsvraag voor bedrijventerreinen kan worden bepaald. Deze is nog niet beschikbaar voor het opstellen van de begroting 2023.

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 17.756 banen toe. Hiermee heeft de gemeente Groningen per 1 april 2021 161.690 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. Later onderzoek naar de economische ontwikkelpotenties van de ontwikkellocaties Stadshavens, Suikerzijde, Meerstad-Eemskanaalzone en Spoorkwartier door bureau Louter (2019) leverde een bijgestelde groeiprognoses van circa 23.500 banen tot 2035. De werkelijke banengroei lijkt ook dit scenario ruim voor 2035 te overtreffen.

De werkgelegenheidsgroei 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 1-1-2022 bedraagt het aanbod nog 70,4 hectare (zie tabel). Het aanbod is daarmee de afgelopen jaren met 43 hectare afgenomen door nieuwe economische ontwikkelingen en bijbehorende grondverkopen. Ontwikkelingen die niet meegenomen zijn in de marktanalyse van Bureau Buiten.

Nog te realiseren gronduitgifte												
Bouwgrond in exploitatie	totaal	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032-2037
Bedrijventerreinen (in hectaren)												
Eemspoort	1,3	0,7	0,7									
Zernike	11,3	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	1,9
Westpoort fase 1	45,8	5,2	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	2,6	2,6	2,6	2,6	15,4
Roodehaan	11,3	1,9	1,9	1,9	1,9	1,9	1,9					
Haren - Nesciopark	0,6		0,2	0,2	0,2							
Subtotaal bedrijventerreinen	70,4	8,7	6,7	6,0	6,0	5,8	5,8	3,5	3,5	3,5	3,5	17,3

Het beschikbare aanbod van nieuwe kantoren en commerciële locaties is met de toevoeging van stadshavens toegenomen tot circa 75.000 m2 bvo.

Nog te realiseren gronduitgifte												
Bouwgrond in exploitatie	totaal	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032-2037
Kantoren / commercieel (in m2 bvo)												
Europapark - kantoren	66.800		7.500	9.800	9.800	9.800	4.100	7.100	7.100	3.000	3.000	5.600
Stadshavens – kantoren/commercieel	2.163	144	144	216	216	144	144	144	144	216	216	433
Stadshavens – bedrijven/commercieel	6.490	433	433	649	649	433	433	433	433	649	649	1.298
Subtotaal kantoren / commercieel	75.453	577	8.077	10.665	10.665	10.377	4.677	7.677	7.677	3.865	3.865	7.331

Op 8 december 2021 is de raad middels een collegebrief geïnformeerd over het ‘Meerjarenprogramma’s stadsontwikkeling 2022-2025’. Het meerjarenprogramma ruimtelijke economie maakt hier onderdeel van uit. In het meerjarenprogramma wordt melding gemaakt van hogere economische groei dan eerder verwacht. Op 22 december 2021 heeft de raad het beleidskader voor bedrijventerreinen en kantoorlocaties vastgesteld; de strategie werklocaties. Ook hierin wordt de snelle economische groei en de noodzaak tot uitbreiding van de voorraad benoemd. Een in 2022 uit te voeren marktanalyse bedrijventerreinen (door provincie Groningen) en kantoren (door de Regio Groningen-Assen, penvoerder gemeente Groningen) zal een nieuwe vraag-aanbodanalyse opleveren die de basis moet leggen voor de programmering tot 2040.

Wij gaan op basis van de recente ontwikkelingen en prognoses in regioverband, die herbevestigd zijn in de update van het rapport van Bureau Buiten (2020), 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. Een ruimtelijke verkenning rond Meerstad is in 2021 uitgevoerd:

het ruimtelijk perspectief A7-corridor. Deze is door het college op 19 januari 2022 ter kennisname naar de raad verzonden. Dit zal als inspiratiedocument ingebracht worden in het participatieproces herijking masterplan Meerstad. Besluitvorming over de ‘Agenda voor de toekomst Meerstad’, inclusief voorkeurslocaties voor bedrijventerrein Meerstad is in september 2022 aan de raad gestuurd. Mogelijke uitbreiding van Westpoort wordt met provincies Drenthe en Groningen en gemeenten Noordenveld en Westerkwartier afgestemd in het proces regionaal raamwerk Westpoort.

Met nog 70,4 hectare bedrijventerreinen in voorraad begin 2022 en een gemiddeld uitgiftetempo van 6,7 hectare per jaar (hoog scenario Bureau Buiten), exclusief bijzondere doelgroepen, zal er zonder uitbreiding van bovenstaande gebieden rond 2030 geen aanbod van bedrijventerreinen meer beschikbaar zijn. Het actuele aanbod voor regulier mkb is met 1,9 hectare bijna nihil. Het overige aanbod is voor ‘specials’: grootschalig/logistiek, hogere milieucategorieën en innovatieve bedrijvigheid van Campus Groningen. Dit benadrukt het belang van nieuwe uitbreidingslocaties voor bedrijvigheid in bovenstaande gebieden Meerstad en Westpoort.

Als de prognoses van de hogere economische groei zich verder voortzet zal het tekort aan planaanbod steeds nijpender worden. We kijken hoe we versneld planaanbod kunnen verruimen op Westpoort fase 1c en 2 en dit (deels) ook toegankelijk te maken voor mkb. Met de buurgemeenten in de RGA stellen we regionaal bedrijventerreinbeleid op. Daarnaast kijken we als onderdeel van de uitvoeringsagenda strategie werklocaties naar de kansen voor verdichting op bestaande werklocaties en het programmeren van werk in de nieuwe woongebieden Stadshavens, Suikerzijde, Meerstad-Eemskanaalzone en het stationsgebied (hoofdstation Groningen). Wij zullen de voortgang van de grondverkopen 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). De behoefte is het toevoegen van 1.500 woningen per jaar. Vanwege de lage aantallen in de crisisjaren en de huidige oververhitte woningmarkt zetten we in op 2.000 woningen per jaar.

De basis voor onze opgave zijn de omgevingsvisie “Levende Ruimte” en de “Woonvisie, een thuis 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 kavelverkoop voor woningbouw in de gemeentelijke vastgestelde grondexploitaties inclusief Meerstad en Stadshavens. Het realiseren en het opleveren van woningen/appartementen vindt later plaats.



Om tijdig nieuw en passend woonaanbod in plangebied Meerstad te kunnen realiseren is in 2022 gewerkt aan de actualisatie van het Masterplan Meerstad uit 2005. Het resultaat van een uitgebreid participatietraject is vertaald in de Agenda voor de toekomst. Deze agenda is de basis om het vervolgproces voor Meerstad te starten zodat in 2025 verder kan worden gebouwd aan het plangebied Meerstad.

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 daarom een aantal grote woningbouwplannen ontwikkeld zoals o.a. Stadshavens, De Suikerzijde, De Held III en de Reitdiepzone. Voor Stadshavens zijn stedenbouwkundige plannen ontworpen en is een samenwerkingsovereenkomst opgesteld. De start bouw van de eerste woningen wordt hier in 2024 verwacht. In De Suikerzijde werken we in stappen toe naar uitvoering en de bouw van onder meer circa 5.000 woningen. In 2021 zijn hiervoor belangrijke stappen gezet door vaststelling van de Structuurvisie en het bestemmingsplan deelgebied noord door de Raad. Er loopt een gerechtelijke procedure waardoor de uitvoering vertraging oploopt. Ondertussen wordt er gewerkt aan een gebiedsbegroting. Het is de bedoeling dat deze in november aan de raad ter besluitvorming wordt aangeboden. Nadat het gebied geschikt gemaakt is voor bouwen willen we in 2024 starten met de bouw van woningen.

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. Voor Stadshavens en De Suikerzijde ontvingen we hier de afgelopen jaren respectievelijk 18 miljoen euro en bijna 9 miljoen euro. Met de opgave uit het nieuwe regeerakkoord om minimaal 30% betaalbare woningen te realiseren en de opgave uit ons coalitieakkoord om 2.500 betaalbare woningen extra te realiseren, gaan we ons inzetten om ook hiervoor aanvullende subsidiestromen vanuit de woningbouwimpuls te verkrijgen.

In 2021 is in de grondexploitaties Ciboga en Haren-Stationsgebied en de gebiedsontwikkeling Meerstad grond uitgegeven voor in totaal 558 woningen. In 2023 wordt verwacht grond uit te geven voor in totaal circa 1.000 woningen, waarvan de helft in de grondexploitatie Friesestraatweg 181. Daarna wordt jaarlijks grond uitgegeven voor gemiddeld circa 400 woningen, waarvan circa 260 in de gebiedsontwikkeling Meerstad. De terugval in beschikbare kavels moet vanaf 2024 worden opgevangen door de programmering van De Suikerzijde en De Held III. Aangezien dit nog geen vastgestelde gebiedsontwikkelingen zijn, komen die aantallen niet voor in bovenstaande grafiek met de prognose van kavelverkoop.

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 2022. Bijlage 3 toont de vertaling van de resultaten in bijgestelde kredieten en begrotingswijzigingen. Bijlage 4 is een rapportage van de grondbank. 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 2022 wordt krediet aangevraagd voor de uitvoeringskosten tot en met het jaar 2024. In bijlage 3 staat per grondexploitatie de aangevraagde uitvoeringskredieten van in totaal 469,37 miljoen euro. Het aangevraagde krediet is 9,28 miljoen lager dan bij de actuele begroting 2022. Deze verlaging wordt grotendeels veroorzaakt door het afsluiten van de deexploitatie Kempkensberg in 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 wordt dit jaar niet herzien. Deze exploitatie wordt 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 2,05 miljoen euro benodigd.

Verliesvoorzieningen herziening 2022

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 2022 zijn voor de begroting 2023 geactualiseerd. Hiervoor zijn de boekwaarde per 1 januari 2022 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 geprognostiseerde financiële resultaten van de herziene grondexploitaties 2022.

Grex in exploitatie	Verwacht resultaat Herziening 2022 tbv begroting 2023			Mutatie op verliesvoorziening		
	Eindwaarde	Eindjaar	Contante waarde	Beschikbare voorziening 1-1-2022	Benodigde voorziening Herziening 2022	Mutatie op voorziening
Volkshuisvesting, stedelijke vernieuwing						
7000180 Ciboga	-28,1	2030	-23,5	26,4	23,5	-2,9
7000230 Oosterhamrikzone	-28,2	2036	-21,0	20,1	21,0	0,9
7000660 Reitdiepzone, Friesestraatweg 137A	0,1	2023	0,1			
7000660 Reitdiepzone, Friesestraatweg 181	-1,0	2024	-0,9	0,9	0,9	0,1
7000670 Reitdiep fase 3&4	-0,3	2032	-0,3	0,0	0,3	0,3
7003860 Haren, Stationsgebied	0,9	2024	0,8			
7003930 Theda Mansholtlocatie	0,5	2024	0,5			
7109450 Alo locatie	-7,1	2025	-6,5	6,4	6,5	0,1
Economie en werkgelegenheid						
7000040 Eemspoort	0,0	2024	0,0			
7000100 Zernike	2,5	2033	2,0			
7000130 Westpoort fase I	1,8	2037	1,3	4,0		-4,0
7000140 Roodehaan	-1,8	2028	-1,6	1,6	1,6	0,0
Kantoren gemengd						
7000220 Europapark	-40,7	2034	-31,5	29,3	31,5	2,2
7000300 Grote Markt	-24,2	2022	-25,1	25,1	25,1	0,0
7003850 Haren Nesciopark	-0,2	2026	-0,2	0,1	0,2	0,1
Verhoging rente						
Extracomptabel berekend					2,0	2,0
Totaal			-105,7	113,8	112,5	-1,3

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

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.

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 2022 bedroeg 113,76 miljoen euro. De benodigde verliesvoorzieningen na herzieningen van de grondexploitaties bedragen 112,49 miljoen euro. Het verschil tussen de beschikbare en benodigde verliesvoorzieningen is 1,27 miljoen euro. Voorgesteld wordt om het voordelige resultaat te verwerken in de resultaten over 2022 of, indien in 2022 na verwerking een nadeel resteert, 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 fase 1 is verbeterd door met name de herijking van de nog te realiseren opbrengsten. De benodigde verliesvoorziening verbetert hierdoor met 3,96 miljoen euro;
- Het resultaat van de grondexploitatie Ciboga is totaal met 2,92 miljoen euro verbeterd door met name hogere grondopbrengsten als gevolg van planvorming invulling Oosterhamrikkade en ondehandelingsresultaten met betrokken marktpartij;
- Het resultaat van de grondexploitatie Europapark is totaal met 2,19 miljoen euro verslechterd door forse stijging van de kosten voor bouw- en woonrijpmaken als gevolg van gestegen prijzen;
- Het resultaat van de grondexploitatie Oosterhamrikzone is totaal met 0,90 miljoen euro verslechterd door gewijzigde uitgangspunten als gevolg van een nieuwe oeververbinding op basis van de in december 2021 vastgestelde mobiliteitsvisie;
- Vanwege de inmiddels gestegen rente zullen bij de jaarrekening 2022 naar verwachting hogere rentekosten in de grondexploitaties geboekt worden dan waar bij de herziening rekening mee werd gehouden. Ook de jaren na 2022 zal de rente hoger zijn dan eerder werd verwacht. Het effect van dit renteverskil op de hoogte van de verliesvoorziening is berekend op totaal 1,95 miljoen euro nadelig. Dit bedrag is extracomptabel toegevoegd aan de berekening van de benodigde verliesvoorziening, waardoor deze uitkomt op 112,49 miljoen euro.

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 het college bevoegd om strategische verwervingen te realiseren, uiteraard met rapportageplicht aan de 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 58,5 miljoen euro, hiertegenover is een verliesvoorziening getroffen van 25,9 miljoen euro. De netto boekwaarde bedraagt 32,6 miljoen euro per 1 januari 2022. Er resteert derhalve circa 27,4 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. Verwervingen waarvan verwacht wordt dat deze binnenkort kunnen worden overgeheveld zijn bijvoorbeeld de Held III, Stationsgebied en de Grote Markt. Geschat wordt dat daarmee de kredietruimte van de Grondbank met circa 9 miljoen wordt vergroot.

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 in het Grondprijzenoverzicht 2023 dan ook vaak sprake van vanafprijzen, om daarmee in relatie tot grondexploitaties ook greep te houden op de minimale opbrengsten en om anderzijds in te kunnen spelen op marktontwikkelingen.

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.

De afgelopen jaren zijn de grondwaarden van sociale huur op hetzelfde niveau gebleven. Deze grondwaarden voor grondgebonden woningen en appartementen worden per 1-1-2023 met € 500 (circa 3%) verhoogd tot resp. € 18.500,- en € 17.000,- per woning. De categorie sociale koop is opgenomen 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 bepaald op € 110,- per m². Er zijn op dit moment geen vrije kavels beschikbaar voor particuliere woningbouw. 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), als onderdeel van de uitgangspunten parameters herzieningen grondexploitaties 2022, op 14 juni 2022 tegelijk met de Voorjaarsbrief 2022 vastgesteld. Conform Kadernota Weerstandsvermogen zijn de parameters ter kennisgeving aan de raad aangeboden.

Door snel veranderende macro economische omstandigheden ontstond de noodzaak tijdens het herzieningsproces om bij de parameters rentestijging en kostenstijging af te wijken van de door het college vastgestelde parameters. Gekozen is om de parameters voor het herzien van de grondexploitaties ongewijzigd te laten. De berekeningen van de herziene grondexploitaties waren op dat moment al uitgevoerd. Wel is er bij de grondexploitaties een bedrag van 1,95 miljoen euro extracomptabel toegevoegd aan de berekening van de benodigde verliesvoorziening voor de herziene grondexploitaties. Vanwege de inmiddels gestegen rente zullen bij de jaarrekening 2022 naar verwachting hogere rentekosten in de grondexploitaties geboekt worden dan waar bij de herziening rekening mee werd gehouden. Ook de jaren na 2022 zal de rente hoger zijn dan eerder werd verwacht. Het effect van dit renteverval op de hoogte van de verliesvoorziening is berekend op totaal 1,95 miljoen euro.

Daarnaast is er bij twee parameters voor het weerstandsvermogen afgeweken van de door het college vastgestelde parameters:

- De parameter rentestijging is vastgesteld op 0,5%. Dat was gebaseerd op een langdurig gestaag dalende rente, waarbij geen schommelingen op langere termijn zijn voorzien. In korte tijd ziet de wereld er nu anders uit, de kapitaalmarkten zijn in beweging en de rente op staatsobligaties is in korte tijd fors gestegen. Die stijgende rente zal ook invloed hebben op het grondbedrijf. Daarom vinden we een rentestijging van 2% passend bij de huidige markt. Voor een deel is dit in de verliesvoorziening van de herziene grondexploitaties verwerkt, het restant verwachten we met 2% rentestijging in het weerstandsvermogen te kunnen opvangen.
- De parameter kostenstijging is van 1% naar 2% gegaan. De inflatie vanwege hoge energieprijzen en materiaaltekorten leidt tot stijgende bouwkosten. Voor een deel zijn die in de verliesvoorziening van de herziene grondexploitaties verwerkt, het restant verwachten we met 2% kostenstijging in het weerstandsvermogen te kunnen opvangen.

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)	2023	2024	2025	2026	2027	2028
1. Vastgestelde gemeentelijke grondexploitaties	16,1	15,7	14,2	13,6	13,1	12,0
2. Nog vast te stellen gemeentelijke grondexploitaties	15,1	14,6	14,3	13,7	8,9	8,8
3. Grondexploitaties die in aparte rechtsvormen						
3a. Meerstad	-	-	-	-	-	-
3b. Meerstad Noord	26,1	26,1	26,1	26,1	26,1	26,1
3c. Stadshavens	-	-	-	-	-	-
3d. Suikerzijde	-	-	-	-	-	-
4. Strategisch bezit	7,6	7,9	8,1	8,1	8,1	8,1
	64,8	64,3	62,7	61,5	56,2	55,1

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 2023 een benodigd WSV van 16,1 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 grondexploitatie voor de ontwikkeling van 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. Recent zijn ook 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. Voor Stadshavens BV zijn de risico's door een extern bureau beoordeeld. De conclusie was dat de mix van buffers binnen Stadshavens voldoende is om de in beeld gebrachte risico's op te vangen. In november 2022 wordt de gebiedsbegroting van De Suikerzijde ter vaststelling aan de raad voorgelegd. Ook hier is het beeld na toetsing dat er in de ramingen van de gebiedsbegroting tezamen met het gevormde eigen vermogen van de BV voldoende buffer is om de nu geïdentificeerde risico's op te vangen. 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 pas later in de tijd gerealiseerd worden (na 2040) waardoor de onzekerheid groter wordt. Er is op dit moment nog geen businesscase opgesteld waarbij de financiële effecten voor Meerstad en de gemeente totaal in beeld zijn gebracht.

In de grondexploitatie komt het risico Meerstad Noord uit op 26,1 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. Voor de totale grondexploitatie van Meerstad geldt dat we binnenkort uw raad separaat gaan informeren over de nieuwe ambities en op welke manier we deze nieuwe ambities zo kunnen inpassen dat de economische uitvoerbaarheid blijvend kan worden aangetoond. Daarbij zullen we zowel kijken naar de investeringskant, de programmeringskant, de faseringen alsook naar mogelijkheden dat andere partijen/overheden bijdragen aan de plannen.

Samenvatting

De inschatting is dat het benodigde weerstandsvermogen zich in de jaren 2023-2028 vrij stabiel beweegt in een bandbreedte tussen de 55,1 en 64,8 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 2022 en een doorkijk voor het jaar 2023. 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.

Het afgelopen jaar is er voor Eemspoort veel belangstelling en verlopen de verkopen voorspoedig. Er is 2,5 hectare verkocht en er zijn voor de resterende 1,3 hectare diverse gesprekken gaande. De verwachting is dat de resterende kavels in 2 jaar zullen worden verkocht. Met de verkopen wordt 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.

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.

De verkopen op Zernike Campus verlopen in 2022 naar verwachting. Ook voor de resterende 11 hectare blijft er voldoende belangstelling. Met de verkopen wordt tevens 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

Sinds twee jaar is de interesse voor Westpoort (fase 1) sterk toegenomen en zijn er veel kavels in optie of reservering genomen. Het betreffen vooral bedrijven in de distributiesector en e-commerce, conform het oorspronkelijk beoogde profiel van Westpoort. Daarnaast is er ook meer interesse vanuit MKB-bedrijven waarvoor geen plek meer is aan de oostkant van de stad. Begin 2022 is er één kavel van 3,7 hectare verkocht aan een distributiebedrijf. Verder hebben we

nu circa 12 hectare in optie en reservering. Binnen de grondexploitatie begroten we voor de rest van 2022 hiervan ca. 1,5 hectare te verkopen.

De grote interesse versnelt het in verkoop en ontwikkeling brengen van fase 1C, het deel rondom de grondberging van Cosun, tot aan de Roderwolderdijk. Het oorspronkelijke inrichtingsplan uit 2008 is gedeeltelijk herzien en is verwerkt in deze herziening van de grondexploitatie. Dit heeft de volgende wijzigingen tot gevolg:

- We herverkavelen de kavels rondom de Newcastleweg. 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.

Tevens beogen we de twee recyclingbedrijven aan de Roderwolderdijk (langs het Hoendiep) aan te kopen en in te richten conform bestemmingsplan. Dat betekent dat we de groenzone langs het Hoendiep willen doortrekken. We zijn nog in onderhandeling met betrokken bedrijven en is er nog niets zeker. Met de eventuele aankoop van beide bedrijven willen we de overlast van deze bedrijven op de omgeving oplossen.

In de grondexploitatie hebben we het nieuwe grondprijzenbeleid verwerkt in de herziening. Dat betekent dat we uitgaan van hogere prijzen en dit heeft een groot positief effect op de grondexploitatie.

Gelet op de thans grote onzekerheid in de (wereld)economie en mogelijke recessie houden we in de grondexploitatie nog een aanzienlijke mate van voorzichtigheid aan. Opties en reserveringen zijn geen garantie voor verkoop. Ook hebben we te maken met netcongestie waardoor stroom niet altijd op tijd is gegarandeerd. We hebben daarom de looptijd van de grondexploitatie niet aangepast. Wel hebben we het verkooptempo wat aangepast, in die zin dat deze voor de komende vijf jaar wat hoger wordt aangehouden dan voorheen.

Afhankelijk van daadwerkelijke verkopen zullen we bij een volgende herziening de uitgangspunten en parameters opnieuw tegen het licht houden.

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. Het afgelopen jaar is de belangstelling voor Roodehaan toegenomen en verlopen de verkopen voorspoedig. In totaal is er het afgelopen jaar 1,5 hectare verkocht en is er voor de resterende 11 hectare veel belangstelling, getuige het feit dat er op 7 van de resterende 12 kavels sprake is van een reservering. Voor de civieltechnische ontwikkelingen zijn de grote infrastructurele werken afgerond. Slechts een aantal hydrologisch gerelateerde aanpassingen (kavel ophoging, water berging en afvoer) 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. 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 de gesprekken met de omgeving worden naar verwachting dit jaar afgerond.

Ciboga (Ebbingekwartier)

Medio 2022 worden de appartementen in blok 7 opgeleverd, in het laatste te bebouwen blok op de parkeergarage Boterdiep. Aansluitend zal de omgeving woonrijp worden gemaakt. De ontwikkelingen op de het dek van de parkeergarage zijn dan voltooid.

Voor de ontwikkeling van blok 10A, gelegen tussen de Borgmanschool en de Kunstwerf, zijn gesprekken met mede-grondeigenaar Nijestee gaande. Ontwikkeling van dit blok zal hier vanwege een huurcontract van Nijestee met de RUG niet voor medio 2024 plaatsvinden.

Het binnenterrein van de Kunstwerf zal rond de bouwvak worden opgeleverd.

Op het Bodenterrein wordt momenteel gebouwd aan een studentenflat met 270 kamers. De oplevering zal in het vierde kwartaal plaatsvinden, waarna de directe omgeving woonrijp kan worden gemaakt. Het gebouw wordt in februari 2023 in gebruik genomen.

De tijdelijke studentenhuisvesting aan de Vrydemalaan op de deellocatie Bodenterrein functioneert naar tevredenheid. Het Bodenterrein zal op middellange termijn (circa 2026 en verder) transformeren tot een definitieve invulling. Er is momenteel een mix voorzien van grondgebonden woningen en appartementen, al dan niet hier en daar gecombineerd met (non-)commerciële functies.

Voor de Oosterhamrikkade geldt dat er momenteel, samen met de ontwikkelaar, verder wordt gewerkt aan het stedenbouwkundig plan voor de invulling ervan. Aan de hand van het huidig stedenbouwkundig plan op hoofdlijnen zijn we inmiddels met de ontwikkelaar al wel tot overeenstemming gekomen over de grondprijs. Naar verwachting zal medio dit jaar duidelijkheid zijn over dit stedenbouwkundig plan en voor de invulling van de Oosterhamrikkade, waarna de planontwikkeling kan worden gestart.

Europapark

Voor de ontwikkeling van de P2 locatie is via een partnerselectie een ontwikkelpartner geselecteerd. In het 3^e kwartaal 2022 start de gemeente samen met de ontwikkelpartner de haalbaarheidsfase van de partnerselectie. Hierin wordt gezamenlijk onderzocht of er een haalbaar plan voor P2 is te realiseren. De naastgelegen kavel, bedoeld voor sociale woningbouw, wordt naar verwachting eind 2022 of 2023 verkocht.

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 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. Met de herziening 2022 zijn de uitgangspunten van ruimtegebruik, woonprogramma en uitgiftetempo van de grondexploitatie aangepast naar dit nieuwe scenario. De looptijd van de grondexploitatie is hierdoor verlengd t/m 2036. De koplocaties kunnen pas ontwikkeld worden als is gestart met de realisatie van de nieuwe oeververbinding. In 2022 en 2023 wordt verder gegaan met de planuitwerking van de zuidzijde van deelgebied F waarbij wordt bekeken of Toentje ingepast kan worden.

De realisatie van het gebouw 'Karaat' aan de Oosterhamrikkade 119 is ver gevorderd en deze zal dit najaar worden opgeleverd. Daarnaast is de omgevingsvergunning van het plan 'Talent' aan Oosterhamrikkade 115-117 verstrekt. Hiertegen is beroep ingediend. Volgens planning zal dit najaar begonnen worden met de realisatie. 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 deelgebied C tijdelijk ingevuld kan worden met flexwoningen.

Grote Markt

De bouw- en grondexploitatie Grote Markt Oostzijde wordt in 2022 slotgecalculeerd en aan de raad worden aangeboden.

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

De Reitdiepzone is een gebiedsontwikkeling waarin ongeveer 2.600 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. De bouw is begin 2021 gestart en verloopt voorspoedig.

Het bestemmingsplan voor de Friesestraatweg 181, plan Portland, bouw van 488 studentenwoningen en 72 sociale huurwoningen, is eind 2021 vastgesteld. Hiertegen is beroep ingesteld door bewoners van de Voermanhaven. Deze Raad van State procedure loopt nog.

Het bestemmingsplan Friesestraatweg 231 is begin 2021 vastgesteld. De bouw van de Friesestraatweg 231, The Yard (voorheen Dykstaete), bouw van 160 huurwoningen, is eind 2021 gestart.

De overeenkomst voor de Friesestraatweg 175 wordt binnenkort getekend en dan kan de procedure voorontwerp bestemmingsplan Friesestraatweg 175 weer voortgezet worden.

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 is eind 2021 gestart vanaf de Pleiadenbrug tot aan de Ommelanden, daarna volgt het deel van de Ommelanden t/m de Alfa garage.

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 bouw van meer dan 2.000 woningen 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 2021 is de Ontwerp Structuurvisie door het college vrijgegeven voor publicatie. Hier zijn een aantal zienswijzen op gekomen en in april 2022 is de Structuurvisie ter vaststelling aangeboden aan het college en de raad. De raad heeft deze in juli 2022 vastgesteld.

We zijn met stedenbouwkundig bureau SAB en de ontwikkelaars voor het deel Friesestraatweg 185 – 201 (locaties Bouwselect, Vluchtelingenwerk, Borent, Baxbier) in overleg over het maken van één stedenbouwkundig plan voor deze locaties. Daarna kan er één bestemmingsplan worden gemaakt en kunnen de plannen van de deellocaties verder uitgewerkt worden.

Voor de Friesestraat 137A is de koopovereenkomst met Frisoplan in november 2021 ontbonden. Er wordt in 2022 onderzocht hoe deze locatie ingevuld kan worden.

Reitdiep fase 3&4

Het project Reitdiep fase 3-4 bestaat uit een gebiedsontwikkeling met circa 300 woningen en een kleinschalig bedrijventerrein. In 2021 zijn de laatste projectmatig ontwikkelde woningen opgeleverd en ook de laatste particuliere kavels zijn inmiddels bebouwd. Naar verwachting zullen in het 3^e kwartaal van 2022 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. In 2021 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 2023 plaatsvinden. Daarmee is ook het bedrijventerrein volledig ingevuld.

De verwerving van de Groene Enclave heeft ook dit jaar nog niet plaats kunnen vinden. Ondanks gesprekken met de eigenaren van de grond zal verwerving naar verwachting ook in 2022 niet slagen. De tijdelijke schoollocatie aan de Joeswerd 20-22 is verhuurd tot en met 2030. Na teruglevering aan de gemeente kan deze locatie worden uitgegeven voor woningbouw.

Haren Nesciopark

Alle woonkavels zijn verkocht. Eind 2022 / begin 2023 start het woonrijpmaken van het gebied. Er zijn nog enkele bedrijfskavels beschikbaar.

Haren, Stationsgebied

De sociale huurwoningen aan de oostkant van het station zijn vrijwel gereed. De onderhandelingen over de Stationsresidence kavel zijn in volle gang. De voormalige apotheek is gesloopt om de verkoop van de vrije kavels mogelijk te maken. Momenteel wordt onderzocht wat de ontwikkelmogelijkheden van de voormalige apotheeklocatie zijn.

Theda Mansholtlocatie

In de tweede helft van 2022 zal het bouwrijp worden gestart en ook worden afgerond. In 2023 zullen de 3 kavels in de verkoop gaan, er wordt verwacht dat deze kavels zeer snel verkocht zullen worden door de grote belangstelling die er is. In 2024 wordt er verwacht het plangebied woonrijp te maken.

Alo-locatie

In juni 2020 zijn de ruimtelijke kaders en de bijbehorende grondexploitatie voor de ALO-locatie vastgesteld door de gemeenteraad. Begin 2021 is de ontwikkeling gegund aan NWPO met hun winnende plan 'Holt'. NWPO werkte dit plan het afgelopen jaar nader uit. Het voorontwerp bestemmingsplan is inmiddels in procedure gebracht. Daarna zal de realisatie van het plan 'Holt' starten.

Lange Termijn Agenda

NVT

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

loco-burgemeester,
Mirjam Wijnja

secretaris,
Christien Bronda

Dit raadsvoorstel is elektronisch aangemaakt en daarom niet ondertekend.