



Raadsvoorstel

EMBARGO tot donderdag 28 september 10.00 uur

Onderwerp Resultaten herzieningen grondexploitaties 2023
Steller/telnr. J.W van Bergen / 0625769773 Bijlagen 5

Registratienummer 294051-2023
Classificatie Openbaar Geheim Vertrouwelijk (bij gebruik van persoonsgegevens)
Portefeuillehouder Niejenhuis
Langetermijn agenda (LTA) LTA ja: Maand 11 Jaar 2023
Raad LTA nee: Niet op LTA

Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit:

- I. de herziene grondexploitaties 2023 vast te stellen conform bijlage 1: Financiële toelichtingen herziene grondexploitaties 2023;
- II. het saldo aan mutatie verliesgevende voorzieningen vanuit de herziene grondexploitaties vast te stellen op 7,63 miljoen euro nadelig zoals gespecificeerd in bijlage 2: Resultaten herziene grondexploitaties 2023;
- III. de uitvoeringskredieten grondzaken beschikbaar te stellen ter verlaging van bestaande kredieten conform bijlage 3: Kredieten en begrotingswijzigingen herziene grondexploitaties 2023 voor een totaalbedrag van 1,22 miljoen euro;
- IV. de voorbereidingskredieten grondzaken beschikbaar te stellen ter vorming van aanvullende kredieten conform bijlage 3: Kredieten en begrotingswijzigingen herziene grondexploitaties 2023 voor een totaalbedrag van 1,63 miljoen euro;
- V. de voorbereidingskredieten uit de betreffende grondexploitatie te dekken en hiertoe op het moment van vaststelling van de betreffende grondexploitatie de lasten voor De Held III ad 0,60 miljoen euro, Spoorkwartier ad 0,95 miljoen euro en Hadera Raadhuisplein Haren ad 0,08 miljoen euro over te hevelen naar de betreffende grondexploitatie;
- VI. de Rapportage grondbank 2023 bijlage 4 ter kennisgeving aan te nemen;
- VII. het Grondprijzenoverzicht 2024 bijlage 5 ter kennisgeving aan te nemen;

Samenvatting

Het resultaat voor de herzieningen 2023 van de gemeentelijke grondexploitaties is per saldo 7,63 miljoen euro nadelig.

Mutatie verliesvoorzieningen	
Getroffen voorziening jaarrekening 2022	93.867.227
Benodigde voorziening herzieningen 2023	101.500.835
Totaal nadelig	-7.633.608

Bij de jaarrekening 2023 worden de grondexploitaties geactualiseerd (technisch herzien) om een juiste waardering per ultimo boekjaar te verkrijgen. Deze actualisatie leidt tot een daadwerkelijke mutatie in de verliesvoorzieningen. Deze kan afwijken van het bedrag zoals nu berekend. Het bedrag dat uiteindelijk ten laste van de bestemmingsreserve Grondzaken komt, valt mogelijk anders uit als op andere onderdelen van het grondbedrijf voordelen behaald worden.

Voor aanvullende voorbereidingskredieten is een ophoging van totaal 1,63 miljoen euro benodigd.

Vervolg voorgesteld raadsbesluit

- VIII. voor de verliesgevende grondexploitaties 2023 een voorzieningen te treffen op startwaarde 1-1-2023, hiermee is per saldo 101,50 miljoen euro aan voorzieningen nodig;
- IX. het verlies op startwaarde 1 januari 2023 af te dekken met de reeds getroffen voorzieningen jaar 2023 van per saldo 93,87 miljoen euro en het nadeel dat is verbonden aan het verhogen van de verliesvoorziening ten laste van de bestemmingsreserve Grondzaken te brengen;
- X. de gemeentebegroting 2023 op deelprogrammaniveau overeenkomstig te wijzigen.

Aanleiding en doel

De gemeentelijke grondexploitaties worden jaarlijks herzien naar de laatste stand van zaken. Hierbij worden de nieuwe uitgangspunten verwerkt en het financieel resultaat herijkt. Het herijkt financieel resultaat wordt verwerkt met de begroting 2024. Het betreft de gemeentelijke vastgestelde grondexploitaties (Bouwgrond in exploitatie). Dit zijn de grondexploitaties Eemspoort, Zernike, Westpoort fase 1, Roodehaan, Ciboga, Europapark, Oosterhamrikzone, Friesestraatweg 137A, Reitdiep fase 3&4, Hart van Ten Boer, Nije Buurt Ten Post, KET – Bornholmstraat 50, Haren Nesciopark, Haren Stationsgebied, Friesestraatweg 181, Theda Mansholtlocatie en Alo-locatie.

De grondexploitaties Friesestraatweg 137A en KET – Bornholmstraat 50 worden niet meegenomen in de herzieningsronde van de lopende grondexploitaties. Bij het project Friesestraatweg 137A is het voornemen om voorlopig af te zien van woningbouw op deze locatie (raadsbriefbrief 188885-2023). De grondexploitatie zal daarom naar verwachting eind 2023 worden afgesloten. Het project KET – Bornholmstraat 50 is in maart door de raad vastgesteld. De zes woon-werkkavels worden in 2023 in erfpacht uitgegeven. Naar verwachting zal ook deze grondexploitatie eind 2023 worden afgesloten.

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

De resultaten op de niet in exploitatie genomen eigendommen zullen in de paragraaf grondbeleid van de begroting 2024 worden gepresenteerd.

Voor het herzieningsproces 2023 is de peildatum van de boekwaarde 1 januari 2023. Het herzieningsproces 2023 loopt gelijk met het proces van de begroting 2024. In dit herzieningstraject wordt u één raadsvoorstel aangeboden voor de totale herzieningen van de gemeentelijke grondexploitaties. De generieke zaken die voor alle grondexploitaties gelden worden slechts één keer gemeld. Dit komt de leesbaarheid en de transparantie ten goede.

Dit raadsvoorstel heeft vijf belangrijke bijlagen: bijlage 1 betreft de financiële toelichting, bijlage 2 geeft het financieel resultaat herzieningen 2023 weer, in bijlage 3 staan de voorgestelde benodigde kredieten en begrotingswijzigingen, in bijlage 4 wordt gerapporteerd over de stand van de groundbank en in bijlage 5 wordt een actueel beeld van de grondprijzen weergegeven. Op grond van artikel 87 Gemeentewet juncto artikel 5.1 lid 2 sub b heeft het college de bijlage 1 en 4 geheim verklaard. Openbaarheid van informatie kan de financiële belangen van de gemeente schaden. Op grond van artikel 88 Gemeentewet juncto artikel 5.1 lid 2 sub b worden deze bijlagen onder oplegging van geheimhouding aan de raad verstrekt.

Kader

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

Regelgeving BBV en de gemeentelijke financiële verordening

In de wet Besluit, Begroting en Verantwoording evenals in de gemeentelijke financiële verordening wordt voorgeschreven hoe de grondexploitaties financieel moeten worden ingericht en hoe de waardering en verslaglegging richting jaarrekening wordt vormgegeven. De commissie BBV heeft in 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 en wordt jaarlijks per 1 januari verlengd met het vaststellen van een geactualiseerd Grondprijzenoverzicht. Het Grondprijzenoverzicht 2024 is opgenomen in bijlage 5. Bij het bepalen van het benodigd weerstandsvermogen voor de risico's in de grondexploitaties wordt de systematiek gehanteerd uit de kadernota Weerstandsvermogen en risicomanagement 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 is de Outlook Grondexploitaties 2023 van Metafoor geconsulteerd. De te hanteren uitgangspunten voor de herzieningen worden jaarlijks door het college vastgesteld. Onderstaande parameters zijn door het college op 12 juni 2023 vastgesteld.

Parameter	jaar 2023	vanaf 2024 t/m 2025	vanaf 2026 t/m 2032	vanaf 2033
Rekenrente	1,64%	1,87%	1,87%	1,87%
Disconteringsvoet	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Kostenindex	6,0%	4,0%	2,0%	2,0%
Opbrengstindex woningbouw	0,0%	0,0%	2,0%	0%
Opbrengstindex bedrijventerrein	0,0%	0,0%	1,0%	0%
Opbrengstindex kantoren	0,0%	0,0%	1,0%	0%

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

Programma

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

Programma Economie en werkgelegenheid

Actuele ontwikkelingen

De economische ontwikkelingen hebben zich de afgelopen jaren positief ontwikkeld. Op 1 april 2016 hadden de drie voormalige gemeenten Groningen, Haren en Ten Boer nog 143.934 banen. De werkgelegenheid nam sindsdien met 25.966 banen toe. Hiermee heeft de huidige gemeente Groningen per 1 april 2022 169.900 banen. Onderzoek naar de economische ontwikkelpotenties van de ontwikkellocaties Stadshavens, Suikerzijde, Meerstad-Eemskanaalzone en Spoorkwartier door bureau Louter (2019) leverde een groeiprognoses van circa 23.500 banen tot 2035. De werkelijke banengroei overtreft dit scenario.

Marktanalyses bedrijventerreinen en kantoren

Op 22 december 2021 heeft de raad het beleidskader voor bedrijventerreinen en kantoorlocaties vastgesteld, de strategie werklocaties. Hierin wordt de snelle economische groei en de noodzaak tot uitbreiding van de voorraad werklocaties benoemd. In opdracht van provincie Groningen heeft Stec Groep in 2022 een marktanalyse bedrijventerreinen uitgevoerd. Daarnaast heeft Stec Groep in opdracht van de regio Groningen-Assen in 2022 een marktanalyse voor kantoren uitgevoerd. De raad is per brief 'ruimte voor economie' geïnformeerd over de strategie die het college de komende jaren wil voeren m.b.t. de voorraad kantoren en bedrijventerreinen. De programmering van de werklocaties is ook afgestemd binnen de regio Groningen-Assen.

Op basis van de marktanalyse bedrijventerreinen moet gemeente Groningen voorzien in een totale vraag naar bedrijventerrein van 63-107 ha tot 2030 (respectievelijk laag en hoog scenario) en een vraag van 35-72 ha tussen 2030 en 2040. In totaal gaat het dus om een vraag tot 2040 van 98-179 hectare. Daar staat na de herziene grondexploitaties 2023 van de gemeentelijke grondexploitaties en de BV's per 1-1-2023 106,3 hectare¹ harde plancapaciteit tegenover. Afhankelijk van de economische ontwikkelingen verwachten wij dus op termijn een tekort aan bedrijfsruimte. Daarnaast kan er een mismatch ontstaan in typologie (locatie-eisen van de bedrijvigheid).

Conclusies marktanalyse bedrijventerreinen

- In alle scenario's is zo snel mogelijk uitgifte nodig van Westpoort fase 1C en Westpoort II, uitbreiding op Dijkshorn (Ten Boer) en Meerstad I².
- Meerstad II kan na 2030 ontwikkeld worden in zowel het midden- als het hoge scenario.
- De uitbreiding bij Westpoort fase 1C op de huidige grondbergings van Cosun en Westpoort III hoeven alleen in het hoge scenario ontwikkeld te worden. Westpoort III na 2030, grondbergings Westpoort I vóór 2030.

Aanbod bedrijventerreinen

De werkgelegenheidsgroei zien we terug in het aanbod aan (bestaande) werklocaties. De leegstand in de bedrijfsruimte is iets gestegen van 1,5% in 2022 naar 2,2% per 1-1-2023. Het beschikbare aanbod van nieuwe bedrijventerreinen loopt terug.

Prognose gronduitgifte voor bedrijventerreinen grondexploitaties en gebiedsontwikkelingen

Nog te realiseren gronduitgifte													
Bouwgrond in exploitatie	totaal	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033 en verder	
Bedrijventerreinen (in hectaren)													
Eemspoort	0,8	0,8											
Zernike	11,3	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	
Westpoort fase 1	40,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	12,5	
Roodehaan	10,7	2,1	2,1	2,1	2,1	2,1							
Haren - Nesciopark	0,6		0,3	0,3									
Alo locatie	3,1	3,1											
Meerstad	39,8								0,7	0,7	0,7	37,6	
Subtotaal bedrijventerreinen	106,3	10,0	6,5	6,5	6,2	6,2	3,5	3,5	4,3	4,3	4,3	51,2	

Marktanalyses kantoren

Stec Groep heeft in 2022 een marktanalyse kantoren uitgevoerd. Daarbij heeft zij de vraag uitgesplitst naar locatietypes en drie scenario's om het aantal m2 per werknemer te bepalen: business as usual, een basisscenario en een Covid-scenario. In het business as usual-scenario blijft benodigde ruimte per medewerker gelijk, in het basisscenario neemt deze licht af, in het covid-scenario neemt het sterk af. Vervolgens zijn daar verschillende werkgelegenheid scenario's aan gekoppeld.

De behoefteraming kantoren 2022-2040 geeft weer dat er voor kantoren sprake is van een vervangingsmarkt: door de transformaties van de afgelopen jaren en de aantrekkende markt zien wij voor kantoren met name een schaarste in de binnenstad en het Stationsgebied. Hierdoor is er op hoogstedelijke centrummilieus en OV-knooppunten zoals het Hoofdstation, Europapark/Kemkensberg en campuslocaties sprake van een groeiende vraag. Op snelweglocaties, overige OV-locaties en in woonwijken wordt een afnemende vraag verwacht. Transformatie van verouderd vastgoed en slechte locaties levert marktruimte op voor nieuwbouw op meer gewilde locaties. De kantorenleegstand is iets gestegen; van 3,5% in 2022 naar 3,9% per 1-1-2023. In principe is de leegstand nu te laag voor een goed functionerende kantorenmarkt: er is te weinig ruimte voor bedrijfsverplaatsingen en groei/nieuwe initiatieven. We streven naar een leegstand rond de 5%, omdat daarmee de vastgoedmarkt goed functioneert.

¹ Dit aantal wijkt af van het cijfer van harde plancapaciteit dat door Stec is betrokken in de marktanalyse bedrijventerreinen. Stec heeft gekeken naar de plancapaciteit per 1-1-2022 en is daarbij uitgegaan van 59,1 ha. Dit was zonder de verwachte gronduitgifte in de projecten Zernike Campus (11,3 ha), Reitdiep fase 3en4 (0,2 ha), Oosterhamrikzone (Ulgersmaweg) (2,5 ha), Alo-locatie (3,1 ha) en Meerstad (39,9 ha).

² Dit maakt onderdeel uit van EKZ 4: EemsKanaalZone deelgebied 4 van de ontwikkelstrategie Eemskanaalzone 'Stad aan het water'.

Gezien de marktanalyse kantoren, de huidige situatie op de kantoorvastgoedmarkt en de Strategie werklocaties zetten we in op de volgende kantorenstrategie:

- De binnenstad is onze grootste kantoorlocatie. Europapark en stationsgebied zijn onze primaire kantoorontwikkellocaties. Als centrummilieu/OV-knooppunt zijn deze locaties de meest aantrekkelijke locaties om een aantrekkelijke functiemix van werken-wonen-voorzieningen te realiseren en te behouden.
- Europapark en Kempkensberg kunnen per direct ontwikkeld worden. Spoorkwartier vanaf medio 2028.
- Naast onze primaire kantoorlocaties Europapark en stationsgebied willen we op basis van marktvrage ruimte aan kantoorontwikkelingen bieden op onze campus-locaties Zernike, Corpus den Hoorn-Zuid en Vitaliteitscampus Kardinge. Na realisatie van een station voorzien we -afhankelijk van de marktontwikkelingen- in de toekomst ook op Suikerzijde kantoorprogramma.
- We monitoren de ontwikkeling van de kantoorvoorraad op locaties waar een dalende vraag wordt voorzien: snelweglocaties, bedrijventerreinen en op zichzelf staande kantoorlocaties. Afhankelijk van leegstand, energielabel, status van het vastgoed en locatie werken we mee aan transformatie. We blijven echter ten behoeve van een gezonde functiemix en ‘werken in de wijk’ waar dit kan ruimte bieden aan kantoorruimte in gemengde gebieden, en daarmee ook in bestaande woonwijken. Vervangingsvraag door krimp van de voorraad op locaties met een dalende vraag moet in evenwicht zijn met nieuwbouw op primaire locaties.
- We faseren nieuwbouw van kantoren in tijd en locatie om een gezonde markt te behouden.
- We zetten in op verduurzaming van kantorenvastgoed door handhaving op energielabel-C, investeringen in de bestaande voorraad en passend bij ESG-investeringsstrategieën³ in nieuwbouw.
- We verwachten dat kantoorgebieden zich in toenemende mate thematisch gaan onderscheiden. Op onze primaire kantoorlocaties Stationsgebied en Europapark concentreren zich kantoorgebruikers rond zakelijke dienstverlening en (semi)overheid. Op campus-locaties verwachten we dat deze een kantoorprogramma ontwikkelen binnen het thema van de locatie: Kardinge rondom vitaliteit, Corpus den Hoorn en Healthy Ageing Campus rondom biomedische thema's, Suikerzijde rondom duurzaamheid en techniek en Zernike rondom chemie en energie.

Aanbod kantoren en commercieel programma gemengd gebied

Marktruimte voor kantoren is er dus met name op centrummilieu/OV-knooppunten (Hoofdstation), Europapark/Kempkensberg en campusmilieus. Daarnaast is het nodig commercieel programma bedrijvigheid in gemengd gebied te programmeren om naast kantoorlocaties en bedrijventerreinen de groei van de werkgelegenheid ruimtelijk te kunnen faciliteren. Hiertoe is in de BV's Meerstad, De Suikerzijde en Stadshavens plancapaciteit opgenomen. In onze grondexploitaties en gebiedsontwikkelingen is per 2023 voor kantoren en commercieel programma bedrijvigheid totaal circa 282.664 m2 bvo opgenomen als harde plancapaciteit.

Nog te realiseren gronduitgifte													
Bouwgrond in exploitatie	totaal	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033 en verder	
Kantoren / commercieel (in m2 bvo)													
Europapark - kantoren	66.600		8.100	10.400	6.600	10.000	9.300	9.300	9.300	1.800	1.800	0	
Meerstad – commercieel	97.411				3.401	3.401	3.401	3.401	3.401	3.401	3.401	73.604	
De Suikerzijde - commercieel	110.000			5.500	5.500	5.500	5.500	5.500	8.730	8.730	8.730	56.310	
Stadshavens – commercieel	8.653			577	577	865	865	577	577	577	577	3.461	
Subtotaal kantoren / commercieel	282.664		8.100	16.477	16.078	19.766	19.066	18.778	20.008	14.508	14.508	133.375	

Programma Wonen

In de gemeente Groningen is het prettig wonen, studeren, werken en recreëren. Deze unieke combinatie zorgt ervoor dat steeds meer mensen in en rondom de stad Groningen willen wonen. De actuele bevolkingsprognose laat zien dat we tot 2040 richting de 270.000 inwoners groeien. In combinatie met de meer algemene (landelijke) druk op de woningmarkt, zorgt dit voor een gespannen situatie op de woningmarkt in de gemeente Groningen. Het is dan ook zaak om de komende jaren duizenden woningen bij te bouwen. Hierbij dient een fors aandeel beschikbaar te komen voor sociale huur en het middensegment (zowel koop als huur). De behoefte is het toevoegen van 1.500 woningen per jaar. We willen echter ook de lagere aantallen woningen die we gebouwd hebben ten tijde van de crisisjaren inhalen en eventuele vertragingen in de woningbouw kunnen opvangen. Daarom leggen we onze ambitie op 2.000

³ ESG staat voor Environmental, Social & Governance. Het houdt in dat factoren als energieverbruik, klimaat, beschikbaarheid van grondstoffen, gezondheid, veiligheid en goed ondernemingsbestuur worden meegewogen bij de selectie en het beheer van deelnemingen in bedrijven.

woningen per jaar. Gezien de verwachte recessie is die opgave ambitieus. Deze woningen moeten door middel van gemeentelijke grondexploitaties en gebiedsontwikkelingen (BV's) worden gerealiseerd, maar ook door realisatie op gronden van corporaties en marktpartijen.

De basis voor onze opgave zijn in 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. Dit is in lijn met het beleid van het Rijk dat steeds meer regie en sturing pakt in de realisatie van voldoende betaalbare woningen. Daarnaast zien we veranderingen plaatsvinden in de wereld van wonen en zorg. Inwoners met een zorgvraag blijven steeds langer zelfstandig wonen of kunnen eerder terug naar huis. Dit zorgt ervoor dat de vraag naar passende woonruimte in een passende woonomgeving steeds meer toeneemt. Het gaat daarbij om diverse doelgroepen: ouderen, inwoners met een lichamelijke of verstandelijke beperking maar ook om inwoners met een psychische aandoening en jong volwassenen met een woonzorgbehoefte. Voor al deze doelgroepen geldt dat er een passend woon-, ondersteunings- en zorgaanbod nodig is. In onze woonzorgvisie staat hoe we invulling geven aan de opgave. Een deel van de woningbouw wordt ontwikkeld binnen de gemeentelijke grondexploitaties. Onderstaande grafiek geeft de prognose weer van gronduitgifte voor woningbouw (aantal woningen) in de gemeentelijke vastgestelde grondexploitaties en de BV's Meerstad, De Suikerzijde en Stadshavens. Het realiseren en het opleveren van woningen/appartementen vindt later plaats.

Prognose gronduitgifte voor woningbouw (aantal woningen)



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.

Voor De Suikerzijde en Stadshavens is een BV opgericht om de verdere ontwikkeling en uitvoering ter hand te nemen. Projectorganisatie De Suikerzijde, Dura Vermeer en corporaties Nijestee en Patrimonium werken samen om de eerste 700 woningen met bijbehorende voorzieningen in De Suikerzijde te realiseren. Van deze eerste 700 woningen zijn er 300 bedoeld voor sociale huur en middenhuur. De eerste werkzaamheden zijn begin 2023 begonnen. Naar verwachting begint de bouw van de eerste woningen in 2024. Die komen in het gebied ten noorden van spoorlijn Groningen-Leeuwarden. Voor de ontwikkeling van Stadshavens zijn een voorontwerp-omgevingsplan en een milieueffectrapport gemaakt. Op zijn vroegst start in 2024 de bouw van de eerste woningen.

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. Spoorkwartier, De Held III en de Reitdiepzone.

Voor de Reitdiepzone is in 2022 een structuurvisie en MER vastgesteld. De komende jaren zullen hier gefaseerde verschillende woningbouwprojecten worden gerealiseerd met in totaal circa 2.300 woningen. De ontwikkeling van de Held III tot slot is en blijft afhankelijk of de gemeente erin slaagt met de marktpartijen overeenstemming te bereiken.

Hoewel we voldoende woningen in onze planning en grondexploitaties hebben opgenomen om de opgave te kunnen realiseren is er sprake van een kentering op de woningmarkt. Hoewel de vraag hoog blijft, zien we signalen dat het aanbod van woningen gaat stokken. Door gestegen hypotheekrente, stijgende bouwkosten, fiscale aanpassingen/rijksmaatregelen en de vele ambities zien we ontwikkelaars/beleggers een terugtrekkende beweging maken. Voor 2024 en verder kan dit leiden tot een dip in de woningbouwproductie. Dit vraagt ons na te denken over mogelijke maatregelen die we als gemeente kunnen nemen om de woningbouwproductie op gang te houden.

Voor de ontwikkeling van de gemeente zijn forse investeringen gedaan in het verwerven, planontwikkelingskosten en het bouw- en woonrijp maken van de gronden, zowel binnenstedelijk als ook in uitleggebieden. De opgave om meer sociale huurwoningen en betaalbare woningen te realiseren zal een forse impact hebben op onze grondexploitaties. Daarnaast moeten kosten worden gemaakt om nieuwbouwlocaties optimaal in te passen in de bestaande stad. Denk hierbij aan kostbare investeringen in wegen, bruggen, tunnels, parken enzovoort. Dit maakt de financiële haalbaarheid van ruimtelijke ontwikkelingen een lastige en belangrijke opgave voor de komende jaren. Deels zijn hiervoor middelen vanuit het SIF beschikbaar, maar ook wordt een beroep gedaan op subsidiestromen zoals de woningbouwimpuls van het Rijk. Voor Stadshavens en De Suikerzijde ontvingen we hier de afgelopen jaren respectievelijk 18 miljoen euro en bijna 9 miljoen euro. Voor Meerstad zijn aanzienlijk meer middelen benodigd. 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 het SIF zijn voor de realisatie van extra betaalbare woningen structurele middelen opgenomen oplopend van 300 duizend euro in 2023, 600 duizend euro in 2024, 900 duizend euro in 2025 naar 1,20 miljoen euro in 2026. Dit is nog niet voldoende om de opgave te kunnen realiseren.

Argumenten en afwegingen

NVT

Maatschappelijk draagvlak en participatie

NVT

Financiële consequenties

In bijlage 1 wordt per grondexploitatie een financiële toelichting gegeven. Bijlage 2 geeft de resultaten van de herzieningen van de grondexploitaties in 2023. 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 2023 wordt krediet aangevraagd voor de uitvoeringskosten tot en met het jaar 2025. In bijlage 3 staat per grondexploitatie de aangevraagde uitvoeringskredieten van in totaal 484,43 miljoen euro. Het aangevraagde krediet is 1,22 miljoen lager dan bij de actuele begroting 2023.

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

Voor het strategisch bezit van het 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 1,63 miljoen euro benodigd.

Verliesvoorzieningen herziening 2023

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 2023 zijn voor de begroting 2024 geactualiseerd. De slotcalculatie van de grondexploitatie Grote Markt is in februari 2023 vastgesteld door de raad. Deze grondexploitatie is daarom geen onderdeel van de herzieningen. De grondexploitaties Friesestraatweg 137A en KET – Bornholmstraat 50 worden dit jaar ook niet herzien. Deze exploitaties worden eind dit jaar afgesloten. En de grondexploitaties KET Woonschepenhaven en Westpoort fase 2 zijn op 12 juli 2023 door de raad vastgesteld en maken daarom ook geen deel uit van deze herzieningenronde.

Bij de herzieningen 2023 zijn de boekwaarde per 1 januari 2023 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)⁴. In onderstaand tabel staan de geprognoseerde financiële resultaten van de herziene grondexploitaties 2023.

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 negatieve grondexploitaties. Bij actualisaties en herzieningen van de grondexploitaties worden de reeds getroffen voorzieningen getoetst aan de herijkte resultaten van de grondexploitaties. Verliesvoorzieningen worden getroffen op het resultaat op contante waarde⁵.

Het saldo aan verliesvoorzieningen van de negatieve grondexploitaties (exclusief grondexploitatie Grote Markt) bedroeg 93,87 miljoen euro per 1 januari 2023. De benodigde verliesvoorzieningen na herzieningen van deze grondexploitaties bedragen 101,50 miljoen euro. Het verschil tussen de beschikbare en benodigde verliesvoorzieningen is 7,63 miljoen euro. Deze toename van de benodigde verliesvoorziening wordt voornamelijk veroorzaakt door een gestegen rekenrente en afgenomen opbrengstenstijgingen. Bij de actualisatie voor de jaarrekening 2022 waren de parameters voor kostenstijging al aangepast.

Ook de positieve grondexploitaties laten een mutatie op het verwachte resultaat zien. Dit zijn zowel verslechteringen als verbeteringen. De grondexploitatie Westpoort fase 1 verslechterd van een positieve grondexploitatie naar een negatieve grondexploitatie. Per saldo is de mutatie van alle resterende positieve grondexploitaties nagenoeg neutraal.

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

- Het resultaat van de grondexploitaties Westpoort fase 1, Roodehaan, Ciboga, Europark, Oosterhamrikzone en Alo-locatie is verslechterd door met name de aanpassing van de parameters opbrengstenstijging en rente. Dit zorgt voor een faseringseffect van totaal 6,67 miljoen euro;
- Het resultaat van de grondexploitatie Europapark is totaal met 0,42 miljoen euro verslechterd. Dit komt door het verhogen van kosten bouw- en woonrijpmaken PII, maar wordt gecorrigeerd door hogere opbrengsten als gevolg van een iets andere programmamix;
- Het resultaat van de grondexploitatie Oosterhamrikzone is totaal met 0,49 miljoen euro verslechterd. Dit komt onder andere door extra kosten herinrichting Oosterhamrikkade en extra plankosten, maar wordt gecorrigeerd door hogere bijdrage van Nijestee als gevolg van indexatie;
- Het resultaat van de grondexploitatie Reitdiep fase 3en4 is totaal met 0,44 miljoen euro verbeterd door vrijval van budgetten na afronding werkzaamheden en gerechtelijke uitspraak poelkikker in het voordeel van de gemeente;
- Het resultaat van de grondexploitatie Alo-locatie is totaal met 0,39 miljoen euro verslechterd door extra plankosten.

⁴ 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.

⁵ De contante waarde berekening geeft inzicht in de prestatie van projecten ten opzichte van elkaar, berekende saldi kunnen worden vergeleken. Projecten hebben een verschillende einddata. Voor de contante waarde wordt de eindwaarde teruggerekend naar heden. Een bedrag op het prijspeil van heden dat, onder invloed van rente, zal groeien naar het bedrag op eindwaarde. De effecten van kosten- en opbrengstenstijging zijn hierin verrekend.

Grex in exploitatie	Verwacht resultaat Herziening 2023 tbv begroting 2024			Mutatie op verliesvoorziening		
	Bedragen x miljoen euro	Eindwaarde	Eindjaar	Contante waarde	Beschikbare voorziening 1-1-2023	Benodigde voorziening Herziening 2023
Volkshuisvesting, stedelijke vernieuwing						
7000180 Ciboga	-33,6	2030	-28,6	27,5	28,6	1,1
7000230 Oosterhamrikzone	-33,1	2036	-25,1	23,2	25,1	1,9
7000660 Reitdiepzone, Friesestraatweg 137A	0,1	2023	0,1			
7000670 Reitdiep fase 3&3	0,5	2032	0,4			
7000730 Hart van Ten Boer	-0,3	2028	-0,3	0,1	0,3	0,1
7000740 Nije Buurt Ten Post	-0,2	2030	-0,1	0,1	0,1	0,0
7001050 KET - Bornholmstraat 50 ⁶	0,1	2023	0,1			
7003860 Haren, Stationsgebied	0,7	2025	0,7			
7003920 Friesestraatweg 181	-1,1	2024	-1,1	1,1	1,1	0,0
7003930 Theda Mansholtlocatie	0,4	2024	0,4			
Economie en werkgelegenheid						
7000040 Eemspoort	0,1	2024	0,1			
7000100 Zernike	2,3	2033	1,9			
7000130 Westpoort fase I	-2,0	2037	-1,5	0,0	1,5	1,5
7000140 Roodehaan	-2,5	2028	-2,2	1,9	2,2	0,3
Kantoren gemengd						
7000220 Europapark	-45,5	2034	-35,9	34,0	35,9	1,8
7003850 Haren Nesciopark	-0,3	2026	-0,2	0,2	0,2	0,0
7109450 Alo locatie	-7,4	2028	-6,5	5,7	6,5	0,9
Totaal (afgerond)			-97,8	93,9	101,5	7,6

Bij de jaarrekening 2023 worden de grondexploitaties geactualiseerd (technisch herzien) om een juiste waardering per ultimo boekjaar te verkrijgen. Deze actualisatie leidt tot een daadwerkelijke mutatie in de verliesvoorzieningen. Deze kan afwijken van het bedrag zoals nu berekend. Het bedrag dat uiteindelijk ten laste van de bestemmingsreserve Grondzaken komt, valt mogelijk anders uit als op andere onderdelen van het grondbedrijf voordelen behaald worden.

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 64,64 miljoen euro, hiertegenover is een verliesvoorziening getroffen van 26,37 miljoen euro. De netto boekwaarde bedraagt 38,27 miljoen euro per 1 januari 2023. Er resteert derhalve circa 21,73 miljoen euro kredietruimte binnen de grondbank. Voor het rapportage overzicht van de grondbank wordt verwezen naar bijlage 4.

De komende jaren wordt een aantal ontwikkelingen in exploitatie genomen. Verwervingen waarvan verwacht wordt dat deze binnenkort kunnen worden overgeheveld zijn bijvoorbeeld Spookkwartier en de Grote Markt. Geschat wordt dat daarmee de kredietruimte van de Grondbank met circa 13 miljoen wordt vergroot.

⁶ De grondexploitatie KET – Bornholmstraat 50 is 8 maart vastgesteld door de raad.

Grondprijnsbeleid

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

De werking van de Nota Grondprijzenbeleid 2019-2022 wordt jaarlijks per 1 januari verlengd met het vaststellen van een geactualiseerd Grondprijzenoverzicht. Het Grondprijzenoverzicht 2024 is opgenomen in bijlage 5. De in dit grondprijzenoverzicht genoemde grondprijzen per 1-1-2024 zullen als uitgangspunten voor de gesprekken met marktpartijen worden gehanteerd. Er is, naast enkele vaste prijzen, vaak sprake van vanaf-prijzen, om daarmee in relatie tot grondexploitaties ook greep te houden op de minimale opbrengsten en om anderzijds in te kunnen spelen op marktontwikkelingen, en op specifieke omstandigheden en/of uitgangspunten.

De grondwaarden voor sociale huur blijven per 1-1-2024 op hetzelfde niveau, resp. € 18.500 voor grondgebonden woningen en € 17.000 voor appartementen. Bij middenhuur geldt een vaste grondwaarde van € 27.500 respectievelijk € 32.500 per prijsklasse. De grondwaarde van vrije sector huur wordt vanaf € 32.500 per woning. Bij de grondwaarde van koopwoningen is een uitsplitsing gemaakt van goedkope koop, betaalbare koop en vrije sector koop met ondergrenzen van resp. € 20.000, € 25.000 en € 35.000 grondwaarde per woning. In een aantal situaties geldt een nabetalingsregeling bij uitponding of kan deze worden ingezet. Er zijn op dit moment geen vrije kavels beschikbaar voor particuliere woningbouw. Voor de bedrijventerreinen rond de stad blijft de ondergrens op € 110,-- per m².

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 risicomanagement 2020 (raadsbesluit 22 april 2020). Het college heeft de parameters voor het weerstandsvermogen (WSV), als onderdeel van de uitgangspunten parameters herzieningen grondexploitaties 2023, op 12 juni 2023 tegelijk met de Voorjaarsbrief 2023 vastgesteld. Conform Kadernota Weerstandsvermogen zijn de parameters ter kennisgeving aan de raad aangeboden.

Beschikbaar weerstandsvermogen

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

Benodigd weerstandsvermogen

Hieronder volgt het weerstandsvermogen voor de komende jaren.

Benodigd weerstandsvermogen (x € 1 miljoen)	2023	2024	2025	2026	2027	2028
1. Vastgestelde gemeentelijke grondexploitaties	19,1	17,8	16,3	15,7	14,8	14,3
2. Nog vast te stellen gemeentelijke grondexploitaties	14,1	13,7	14,3	14,5	17,5	15,9
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. De Suikerzijde	-	-	-	-	-	-
4. Strategisch bezit	2,8	3,1	3,3	3,3	3,3	3,3
	62,1	60,6	60,0	59,6	61,7	59,6

Nadere toelichting

Het benodigde WSV voor grondexploitaties bestaat uit de volgende onderdelen:

1. Vastgestelde gemeentelijke grondexploitaties

Met behulp van de risicoboxenmethode is het benodigde weerstandsvermogen voor deze grondexploitaties bepaald. Hier komt voor de jaarschijf 2024 een benodigd WSV van 17,8 miljoen euro uit;

2. Nog vast te stellen gemeentelijke grondexploitaties

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

3. Grondexploitaties die in aparte rechtsvormen zijn/worden ondergebracht

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

3a. Meerstad Noord

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

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

- De grondopbrengst Meerstad Noord wordt nu voorzien in de periode 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 risicoboxenmethode) verhoging van het risicoprofiel van deze grondexploitatie.

De opbrengst vanuit bijvoorbeeld woningbouw kan door het tijdelijk gebruik voor een zonnepark pas later in de tijd gerealiseerd worden (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. Er zal worden bekeken welk deel van het resultaat naar Meerstad gaat en welk deel naar het FET.

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 in het vierde kwartaal van 2023 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.

4. Strategisch bezit

Het weerstandsvermogen voor het strategisch bezit is bepaald met behulp van de risicoboxenmethode. Voor de jaarschijf 2024 is een weerstandsvermogen van 3,1 miljoen euro nodig om de risico's te kunnen opvangen.

Samenvatting

De inschatting is dat het benodigde weerstandsvermogen zich in de jaren 2024-2028 vrij stabiel beweegt in een bandbreedte tussen de 59,6 en 61,7 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 2023 en een doorkijk voor het jaar 2024. 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 0,6 hectare verkocht en zijn er voor de resterende 0,8 hectare diverse gesprekken gaande. De verwachting is dat de resterende 4 kavels spoedig worden verkocht en dat de grondexploitatie kan worden afgesloten. 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 plaatsgevonden.

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 afgelopen jaren verliep de verkoop op Zernike Campus voorspoedig, maar momenteel is het even rustig. Het afgelopen jaar hebben er helaas geen verkopen plaats gevonden en voor de resterende 11 hectare blijft de belangstelling achter. Acquisitie wordt gedaan door het Campus Management (Triade). We hebben een tamelijk streng toelatingsbeleid, wat we met de campus-partners hebben vastgelegd in een vestigingskader. Bedrijven moeten toegevoegde waarde en samenwerking hebben op de Campus. Tot slot wordt met het verkopen van kavels ook het woonrijp maken opgepakt, wat voornamelijk bestaat uit het realiseren van de inritten en de trottoirs. Deze werkzaamheden worden uitgevoerd, naargelang een verkoop van een kavel heeft plaats gevonden.

Westpoort - fase 1

De afgelopen jaren was de interesse voor Westpoort (fase 1) sterk toegenomen en waren er veel kavels in optie of reservering genomen. Het betroffen vooral bedrijven in de distributiesector en e-commerce, conform het oorspronkelijk beoogde profiel van Westpoort. Vanaf 2022 is door o.a. de wereldwijde onzekerheid (oorlog Oekraïne, bouwkosten, energieprijzen) de vraag sterk teruggelopen en zijn meerdere reserveringen beëindigd. Van wat er nu nog loopt aan reserveringen verwachten we in 2023 tussen 1 en 5,5 hectare te verkopen. Tot medio 2023 is een tweetal percelen inmiddels daadwerkelijk afgenomen, tezamen ruim 1 hectare. Mochten de andere twee mogelijke perceelafnames uiteindelijk nog niet in 2023 plaatsvinden, dan komt het daaropvolgend jaar 2024 in beeld als jaar van afname. Bij deze twee gereserveerde percelen gaat het bij de ene partij om een kavelafname van circa 3,9 hectare in één keer en bij de ander om circa 0,7 hectare. Verder bestaat er serieuze belangstelling voor afname van een perceel met een oppervlakte van 3,6 hectare. De totale concrete, serieuze belangstelling voor afname in de periode 2023 tot en met 2024 komt daarmee uit op ruim 9 hectare.

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

- De kavels rondom de Newcastleweg worden herkaveld. Mede als gevolg van de hoogspanningsleiding bleken de kavels onvoldoende verkoopbaar. We gaan de kavels ontsluiten vanaf de Cardiffweg en Birminghamweg en de Newcastleweg vervalt. We richten het water anders in, zodat er beter verkoopbare kavels komen, met goede representatie aan de A7;
- Er komt een stevige groenzone langs de Birminghamweg en Manchesterweg;

- De nog niet aangelegde Coventryweg wordt oost-west aangelegd in plaats van noord-zuid. Op die wijze hoeven we niet te wachten op aankoop van het Cosun-terrein en kunnen we kleinschaliger verkavelen. Op deze wijze is er meer ruimte voor mkb-bedrijven;
- Er komt een stevige en brede groenzone langs de Roderwolderdijk. De beoogde woon-werkkavels vervallen. Voorgaande komt tegemoet aan de wensen van bewoners van de Roderwolderdijk en is voor ons ook ruimtelijk beter inpasbaar. Woon-werkkavels waren hier bovendien milieutechnisch lastig inpasbaar.

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

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 er veel belangstelling voor Roodehaan en verlopen de verkopen voorspoedig. In totaal is er het afgelopen jaar 0,6 hectare verkocht en is er voor de resterende 11 hectare veel belangstelling, getuige het feit dat er op 8 van de resterende 12 kavels sprake is van een reservering of een optie. Voor de civieltechnische ontwikkelingen zijn de grote infrastructurele werken afgerond. Slechts een aantal hydrologisch gerelateerde aanpassingen (kavel ophoging, waterberging en afvoer), een groenplan en de aanleg van trottoirs en inritten resteert in het woonrijp maken. Deze werkzaamheden worden uitgevoerd, naargelang een verkoop van een kavel heeft plaats gevonden. 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 het komende jaar afgerond.

Ciboga (Ebbingekwartier)

In het voorjaar van 2023 zijn 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 het dek van de parkeergarage zijn dan voltooid.

Voor de ontwikkeling van blok 10A, gelegen tussen de Borgmanschool en de Kunstwerf, zijn de gesprekken met mede-grondeigenaar Nijestee voorlopig op een lager pitje gezet. De ontwikkeling van dit blok zal hier vanwege een verlengd huurcontract van Nijestee met de RUG voor het bestaande gebouw niet voor 2026 plaatsvinden. Het plein bij het Regulateurshuisje, Kunstwerf en NNT krijgt een tijdelijke inrichting.

Op het Bodenterrein is eind 2022 de woontoren Libertas opgeleverd. Inmiddels zijn de eerste (internationale) studenten er woonachtig. De directe omgeving wordt in het eerste kwartaal van 2023 verder woonrijp gemaakt, de bomen worden komend najaar geplant.

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

Voor de Oosterhamrikkade geldt er in het najaar van 2022 een, door de gemeentelijke projectgroep ondersteund, uitgewerkt plan voor deze locatie, welke ter beoordeling bij de welstand heeft gelegen. Helaas waren de op- en aanmerkingen op dit plan dusdanig dat er momenteel wordt gewerkt aan een aangepast plan. Dit heeft tot gevolg dat de eerdere overeenstemming over de te hanteren, residueel berekende, grondprijzen opnieuw tegen het licht moet worden gehouden. De financiële gevolgen van het aangepaste plan op de grondprijzen zullen zeer waarschijnlijk negatief zijn.

Europapark

Voor de ontwikkeling van de P2 locatie is via een partnersselectie een ontwikkelpartner geselecteerd om gezamenlijk een haalbaar plan voor de ontwikkeling van de P2 locatie maken. Het haalbaarheidsonderzoek bevindt zich in de laatste fase. De uitkomsten van het haalbaarheidsonderzoek zullen worden meegenomen in de actualisatie van de grondexploitatie bij de jaarrekening van 2023.

Nijestee heeft een kavel gekocht voor de realisatie van sociale woningbouw en middenhuur. De bouwrijp werkzaamheden zijn gestart. In het najaar van 2023 start Nijestee met bouwen.

Oosterhamrikzone

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

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

In december 2021 is de mobiliteitsvisie vastgesteld. Deze mobiliteitsvisie voorziet onder andere in een nieuwe (multimodale) oeververbinding over het Van Starckenborghkanaal in het verlengde van de Vinkenstraat en nieuwe routes voor het verkeer door het gebied. 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 2023 wordt verdergegaan met de planuitwerking van het zuidelijk deel tussen de Paradijvogelstraat en de Struisvogelstraat. Hierbij zal, naar verwachting, de inpassing van Toentje geconcretiseerd worden.

De realisatie van het gebouw 'Karaat' aan de Oosterhamrikkade 119 is afgerond en is in het najaar van 2022 opgeleverd. Daarnaast is de omgevingsvergunning van het plan 'Talent' aan Oosterhamrikkade 115-117 onherroepelijk geworden en is ook najaar 2022 de realisatie gestart. Verwacht wordt dit jaar tot een plan te komen voor de groenstrook bij de woonboten. De herinrichting van de Oosterhamrikkade zelf kan na oplevering van 'Talent' plaatsvinden

Binnen de voorkeursvariant voor de nieuwe oeververbinding, zoals vastgelegd in de mobiliteitsvisie, worden de overige deelgebieden verder uitgewerkt. Hiervoor worden bestaande uitgangspunten en het woonprogramma voor de koplocaties geactualiseerd. Er wordt bekeken of de noordelijke koplocatie, gelegen tussen de Antillenstraat en de hoek Oosterhamrikkanaal/Van Starckenborghkanaal, tijdelijk ingevuld kan worden met flexwoningen.

Reitdiepzone (zoals grondexploitatie Friesestraatweg 181)

Algemeen

De Reitdiepzone is een gebiedsontwikkeling waarin ongeveer 2.600 woningen worden gerealiseerd de komende jaren. Inmiddels zijn twee deelprojecten gerealiseerd, Het Ommeland (Brivec) met 123 grondgebonden vrije sector huurwoningen en de Woldringlocatie met 435 huurappartementen, primair bedoeld 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 anterieure overeenkomst en het begeleiden van een bestemmingsplanprocedure.

Deelprojecten:

Crossroads

In 2020 is het bestemmingsplan de Friesestraatweg 139, plan Crossroads, bouw 292 (huurvrije sector en sociale huur) woningen, definitief vastgesteld. De bouw is begin 2021 gestart en de eerste woningen worden in april 2023 opgeleverd.

Portland

Het bestemmingsplan voor de Friesestraatweg 181, plan Portland, bouw van 488 studentenwoningen en 72 sociale huurwoningen, is eind 2021 vastgesteld door de raad. Hiertegen is vervolgens beroep ingesteld bij de Raad van State door bewoners van de Voermanhaven. Dit beroep is op 5 januari 2023 ingetrokken waarmee het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning onherroepelijk zijn.

The Yard

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 en wordt naar verwachting eind 2023 opgeleverd.

Jaho

De overeenkomst voor de Friesestraatweg 175 is op 2 december 2022 getekend waarna de procedure voorontwerp bestemmingsplan Friesestraatweg 175 is opgestart.

Friesestraatweg 185-201

We zijn met stedenbouwkundig bureau SAB en de ontwikkelaars/eigenaren voor het deel Friesestraatweg 185 – 201 in overleg over het maken van één stedenbouwkundig plan voor de locaties Bouwselect, Vluchtelingenwerk, Onlineveilingmeesters.nl (vm.Borent), Baxbier en de tussengelegen karakteristieke woningen Friesestraatweg 193 en 195. Daarna kan er één ruimtelijk plan worden gemaakt en kunnen de plannen van de deellocaties verder uitgewerkt worden.

Friesestraatweg 137A

Voor de Friesestraatweg 137A is de koopovereenkomst met een vastgoedontwikkelaar eind 2021 ontbonden. De complexiteit rondom sanering en archeologie blijkt op deze locatie ongekend hoog bij elke vorm van mogelijk te realiseren ontwikkeling op deze locatie. In een brief aan de raad is het voornemen om voorlopig af te zien van woningbouw op deze locatie en de grondexploitatie Friesestraatweg 137A eind 2023 af te sluiten al gedeeld. Vanwege dit voornemen is de grondexploitatie bij de begroting 2024 niet herzien.

Herinrichting Friesestraatweg

Om de openbare ruimte toekomstbestendig te maken is onderscheid gemaakt tussen de Friesestraatweg en de Reitdiepzijde. De Friesestraatweg wordt door de gemeente aangepakt en de kosten hiervan worden deels verhaald op de marktpartijen. De herinrichting van de Friesestraatweg vanaf de Pleiadenbrug tot aan de Ommelanden is inmiddels gereed. Naar verwachting wordt in mei 2023 gestart met het deel de Ommelanden tot aan de Stadskerk. Daarna volgt het deel vanaf de Stadskerk tot en met de A-garage. In de laatstgenoemde zullen we eerst alleen de ondergrondse infra zoals kabels en leidingen en plantvakken bomen vervangen en aanbrengen. Nadat alle bouwwerkzaamheden gereed zijn zal het bovengrondse werk (herinrichting weg) plaatsvinden. Ditzelfde zullen we vervolgens gaan doen in deel Zuid, te beginnen bij Crossroads in de 2e helft van 2023.

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. Dit voorjaar zullen de laatste speeltuinen worden aangelegd. In 2022 is het beheer en onderhoud van fase 3 overgegaan naar de gemeente, fase 4 volgt in 2023.

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 in bedrijf. Op het laatste beschikbare kavel zal in de loop van dit jaar met de bouw van de autowasstraat worden begonnen, de oplevering eind dit jaar 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 2023 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. Bekeken wordt of de grondexploitatie in 2023 slotgecalculeerd kan worden.

Hart van Ten Boer

Deze grondexploitatie is in 2022 vastgesteld. Het project is in 2022 gestart met het bouw- en woonrijp maken van onder andere de omgeving Marskramer. In 2023 is het gebied rondom basisschool de Poort en een deel van de Ommelanderstraat in uitvoering gekomen met aansluitend in 2024 de rest van de Ommelanderstraat en daarna de overige projectonderdelen herinrichting omgeving Bloemhof, Koopmansplein, ontwikkeling Standwerker en herinrichting deel van Dorpsplein en Gaykingestraat. Naar verwachting zal in 2027 grond uitgegeven worden voor de realisatie van 15 appartementen aan de Standwerker.

Nije Buurt Ten Post

Deze grondexploitatie is in 2022 vastgesteld. De Nije Buurt omvat 148 woningen (waarvan 61 corporatiewoningen) welke in aanmerking komen voor een sloop nieuwbouwtraject of een zwaar versterkingstraject van de Nationaal Coördinator Groningen (NCG). Ook bevinden zich twee scholen en één kerkgebouw in de wijk. De particuliere

woningen uit de batch 1467 worden door de NCG naar uitvoering gebracht. De corporatiewoningen zijn van Wierden en Borgen. Beide organisaties hanteren hun eigen planning en fasering. Doordat de gehele Nije Buurt op de schop gaat zal het openbaar gebied ook opnieuw aangepakt moeten worden door de gemeente. Dit biedt de gelegenheid om de wijk te herinrichting, te verbeteren en groener achter te laten dan het nu is. Daartoe is geld vrijgemaakt in het lokaal programma NPG en is er een Gebiedsfonds vanuit het Rijk beschikbaar.

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

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

Met de keuze om school, dorps huis, kerk te gaan herhuisvesten in een nieuw Huis ten Post, ontstaat eveneens de opgave om voor de kavels van de Lessenaar, de Wieken en mogelijk ook de Hervormde kerk, een herontwikkeling te realiseren. Voor dit bestaande (maatschappelijk) vastgoed wordt eerst onderzocht welke mogelijkheden tot hergebruik er zijn. Voor de herontwikkeling zijn NPG middelen beschikbaar. Wanneer er noodzaak is tot nieuwe uitgangspunten voor een goede ruimtelijke ordening zal de gemeenteraad om een ruimtelijk besluit gevraagd worden (ruimtelijke onderbouw en/of omgevingsplan).

Daarnaast wordt invulling gegeven aan de te verwerven kavels van Wierden en Borgen middels een vrijstaande, een drietal geschakelde woningen en een tweetal vrijstaande woningen

In 2023 is gestart met de herinrichting van de Jan Zijlstraat.

KET - Bornholmstraat 50

Deze grondexploitatie is in maart 2023 door de raad vastgesteld. De ontwikkeling van 6 woon-werkkavels aan de Bornholmstraat 50 is verbonden aan de herinrichting van het kermisexploitantenterrein aan de Helperwestsingel (vervolg KET HWS).

Met de herinrichting van het KET-HWS past de gemeente de groottes van de kavels aan de eisen van deze tijd aan. Het heringerichte KET-HWS bestaat uit 18 kavels van ruim 200 m². Er is één standplaats komen te vervallen. Dat wordt gecompenseerd door aan de Bornholmstraat 50 zes woon- werkkavels aan nog reizende kermisexploitanten aan te bieden. Compensatie is nodig omdat de gemeente verplicht is deze beschermde wooncultuur in stand te houden.

Aanvankelijk was het idee dat de gemeente deze kavels in huur zou aanbieden aan (nog) reizende kermisexploitanten. Voor belangstellende nog reizende kermisexploitanten bleek dit geen optie. Men oordeelde dat de huurprijs te hoog zou zijn en bovendien wilde men de kavel graag in bezit krijgen, dus kopen. Verkoop van de kavels is voor de gemeente echter geen optie omdat ze op langere termijn zeggenschap wil kunnen blijven behouden over toekomstige ontwikkelingen. Uiteindelijk bleek het mogelijk om op basis van erfpracht tot overeenstemming te komen met enkele kermisexploitanten.

De kavels zijn in 2022 gerealiseerd en afgerond. De formele oplevering en overdracht vindt in 2023 plaats. Naar verwachting wordt deze grondexploitatie in 2023 afgesloten. Deze grondexploitatie is daarom nu niet herzien.

Haren Nesciopark

Alle woonkavels zijn verkocht. Er zijn nog enkele bedrijfskavels beschikbaar. Eind 2022 is gestart met het woonrijp maken, dat loopt door tot in 2023.

Haren, Stationsgebied

De sociale huurwoningen aan de oostkant van het station zijn gereed. De onderhandelingen over de Stationsresidence kavel zijn afgerond en er is een koopovereenkomst overeengekomen. De voormalige apotheek is gesloopt om de verkoop van de vrije kavels mogelijk te maken. Hoe de locatie van de apotheek verder op de markt wordt gebracht wordt nog verder onderzocht. Wel worden er in 2023 vijf woonwerkkavels op de markt gezet.

Als er meer duidelijkheid is gevormd over archeologische vondsten kan het bouw- en woonrijpmaken van de stationsresidence ook doorzetten, naar verwachting wordt dit in 2023-2024 in gang gezet. Begin 2023 zijn ook de planologische procedures voor de Stationsresidence locatie opgestart.

Verder zijn de SSK-ramingen dit jaar geactualiseerd, dit brengt naar verwachting extra kosten met zich mee. Dit is toe te wijden aan de stijging van de bouwkosten.

Er zijn eind 2022 en begin 2023 archeologische onderzoeken gedaan naar mogelijke vondsten uit de brons- en de ijzertijd. Er is op twee locaties verkennend onderzoek gedaan: op de woonwerkkavels en de plek van de stationsresidence. Door de gevoeligheid van de benodigde opgravingen komt de GREX verder onder druk te staan.

Dit heeft als gevolg dat er is besloten dat voor de woonwerkkavels wordt overgegaan op verder opgraven. Voor de plek van de stationsresidence wordt onderzocht of de locatie verder kan worden opgehoogd. Zodat het archeologisch erfgoed onder de grond wordt geborgd.

Theda Mansholtlocatie

Deze grondexploitatie is in 2022 vastgesteld. In 2023 worden de kavels bouwrijp gemaakt en uitgegeven. We streven ernaar om in 2024 en het gebied woonrijp te maken en de grondexploitatie af te sluiten.

Alo-locatie

De grondexploitatie en de bijbehorende ruimtelijke kaders voor de voormalige Alo-locatie zijn vastgesteld in juni 2020. Begin 2021 is de ontwikkeling gegund aan MWPO met hun winnende plan 'Holt'. MWPO heeft haar winnende ontwerp de uitgewerkt en op 15 september 2022 is het voorontwerp bestemmingsplan openbaar gemaakt, waarop zienswijzen zijn ingediend. Op 9 januari 2023 heeft het naastgelegen bedrijf Johnson & Johnson een koopovereenkomst gesloten voor een bedrijfskavel. Met het sluiten van deze koop zijn de verhoudingen van uitgeefbare grond en openbaar gebied veranderd. Ook de ramingen voor het bouwrijp- en woonrijp maken zijn herzien. Door de actuele economische omstandigheden is er een gesprek met MWPO over de looptijd en de fasering van de bouwplannen om te komen tot de realisatie van het plan 'Holt'. Eind 2023 wordt het ontwerp bestemmingsplan in procedure worden gebracht. Na het onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan zal de realisatie van het plan 'Holt' starten.

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.