

Telnr. 14 050 Bijlagen 2

Classificatie ☒ Openbaar ☐ Geheim ☐ Vertrouwelijk (bij gebruik van persoonsgegevens)

maak een keuze

Langetermijn agenda (LTA) LTA ja: ☒ Maand 12 Jaar 2025
Raad LTA nee: ☐ Niet op LTA

De raad besluit:

- I. het recht van GEMM C.V. (Meerstad) op levering van bouwterreinen van het gemeentelijke grondbedrijf voor de uitgifte van grond (SOK 2005) ongedaan te maken tegen boekwaarde voor Meerstad-Noord bij de GEMM C.V. en deze te crediteren;
- II. voor de administratieve verwerving een krediet van € 61.256.000,-- te verlenen;
- III. de exploitatieopzet voor de gronden Meerstad-Noord tot en met 2055 vast te stellen;
- IV. het tekort op startdatum van de exploitatieopzet vast te stellen op € 15.897.000,-- en hiervoor een verliesvoorziening te vormen;
- V. het bedrag van € 15.897.000,-- te dekken door incidentele middelen bedoeld voor investeringen te ruilen voor structureel in de begroting opgenomen kapitaallasten;
- VI. hiertoe een bedrag van € 15.897.000,-- te onttrekken aan de beklemd reserve kapitaallasten, samenhangend met de projecten zoals opgenomen in tabel 1 in de financiële paragraaf van dit voorstel;
- VII. voor de bijbehorende kapitaallasten die samenhangen met de genoemde projecten in tabel 1 ten laste van het Spaarbedrag SIA (onderdeel Meerstad) structureel budget in de begroting op te nemen ter hoogte van € 667.758,--;
- VIII. de gemeentebegroting 2025 op deelprogrammaniveau overeenkomstig te wijzigen.

Op 2 juli jl. heeft uw raad de kredietaanvraag en vaststelling van de (mini) grondexploitatie HS-kavel Meerstad-Noord (172785-2025) besloten. In dit voorstel is aangekondigd een voorstel aan uw raad om gronden van Meerstad-Noord over te brengen GEMM C.V. (hierna: Meerstad) naar het gemeentelijke grondbedrijf.

B&W-besluit d.d.: 4-11-2025

Vervolg voorgesteld raadsbesluit

Aanleiding en doel

Op 7 juni 2024 heeft uw raad het bestemmingsplan Meerstad-Noord vastgesteld, waarmee Meerstad-Noord bestemd is als energielandschap. Dat houdt in dat de ruimte bestemd is voor de bouw en exploitatie van hoogspanningsstations voor de opwek, opslag, levering en distributie van stroom.

Op 2 juli jl. heeft uw raad besloten tot een voorinvestering in een deel van het gebied om de voorbereidende bouwwerkzaamheden ten behoeve van de bouw van de spanningsstations voor Enexis, Tennet en het GEB, de HS-kavel.

Dit voorstel gaat over de administratieve (terug)verwerving van alle overige grond in Meerstad-Noord, voor zover deze onderdeel uitmaken van de grondexploitatie Meerstad.

Kader

Dit voorstel past in ons beleid om de gemeente Groningen in 2035 CO₂-neutraal te maken zoals in de nota 'Routekaart Groningen CO₂-neutraal in 2035' uit 2018 is vastgesteld. Op 2 juli 2025 heeft uw raad positief besloten over de voorinvesteringen met de vaststelling van de grondexploitatie HS-kavel.

En rekening houdend met:

- Kadernota Verbonden Partijen;
- Treasurystatuut Gemeente Groningen 2024;
- Boekwaardeproblematiek van Meerstad;
- Raadsbesluit Oprichten Gemeentelijk Energiebedrijf Holding BV 20 december 2023;
- Raadsbesluit Vaststelling Bestemmingsplan Meerstad-Noord en voorinvesteringen en oprichten BV's Zonnepark en Batterij Meerstad-Noord 10 juli 2024;
- De samenwerkingsovereenkomst 2005 betreffende de ontwikkeling en realisatie van het Project Meerstad Groningen en de daarin beschreven grondrouting en opdrachtverlening.

Wij hebben geheimhouding opgelegd ten aanzien van de bijlage 1 en 2 financiële bijlage exploitatie Meerstad-Noord op grond van Gemeentewet artikel 87 juncto Wet open overheid art 5.1 lid 2 (financiële en economische belangen). Op grond van artikel 88 Gemeentewet zijn deze geheime bijlagen onder oplegging geheimhouding aan uw raad aangeboden. De geheime bijlagen geven informatie over de kosten en opbrengsten van de exploitatie en de (mogelijke) financiële transacties tussen de verschillende partijen zoals verkoop van onroerend goed. Openbaarmaking kan de financiële en economische belangen van de gemeente schaden.

Argumenten en afwegingen

Grondpositie Meerstad-Noord – administratieve verwerving:

In 2005 is met een samenwerkingsovereenkomst een publiek-private samenwerking aangegaan die het construct Meerstad vormde. Deze samenwerking bevatte bij het aangaan van die overeenkomst in 2005 een afgesproken 'grond- en opdrachtenroute'. Deze hield kortweg in dat de juridische eigendom van grond (uiteindelijk door grenscorrectie met gemeente Slochteren) terecht kwam bij de gemeente Groningen voor het gehele plangebied van Meerstad onder de verplichting om toekomstige bouwterreinen voor woningbouw doeleinden te verkopen en te leveren aan Meerstad. Gelijktijdig met de levering van grond en opstallen in juridische eigendom aan de gemeente, diende Meerstad *een vooruitbetaling* te plegen op de levering van toekomstig te vormen bouwterreinen ten behoeve van de woningbouwactiviteiten van Meerstad. Toekomstig openbaar gebied zou nimmer geleverd worden aan Meerstad. Hiervoor werd – bij het aangaan van de SOK 2005 – gelijktijdig een opdracht verstrekt aan Meerstad ter realisatie daarvan.

Het ontwikkelen van een energiepark en direct aanverwante voorzieningen behoren niet tot de kerntaken van Meerstad om een hoogwaardig woonmilieu te creëren. Alhoewel een indirect belang bestaat bij het hebben van dergelijke voorzieningen in de omgeving van de woningbouwlocaties (o.a. netcongestie) is het geen taak van Meerstad dit 'erbij te doen'. Om die reden wordt voorgesteld om alle grond die is van Meerstad-Noord te ontdoen van de verplichting deze te leveren als bouwterrein aan Meerstad en tevens Meerstad te compenseren voor de oorspronkelijke vooruitbetalingen en

de lasten die behoren tot de gedane vooruitbetaling (onder andere rente- en beheerslasten). Hierdoor ontstaat een verschuiving van de boekwaarde van de grond van Meerstad naar de gemeente Groningen. Die verschuiving wordt in dit voorstel geduid als een administratieve verwerving van Meerstad-Noord.

Boekwaardeproblematiek Meerstad

Meerstad ging in 2005 van start met de voorwaardelijke inbreng van de financiële waarde van de grond (vooruitbetaling levering bouwgrond voor woningbouwdoeleinden). Daarmee startte de onderneming op dag 1 met een forse boekwaarde die nog verder zou oplopen door investeringen in het gebied.

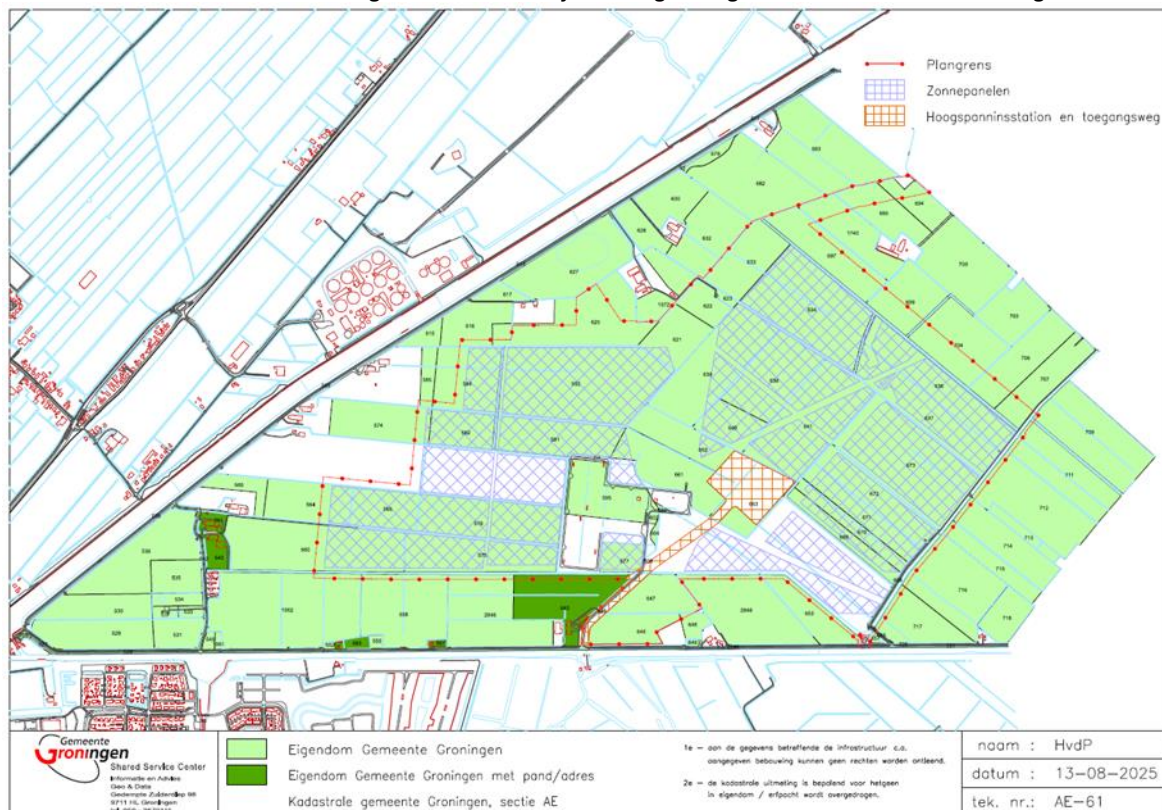
De financiële crisis en de daaropvolgende economische crisis, agendeerde de boekwaardeproblematiek van Meerstad. Na een relatief beperkte financiële sanering van Meerstad in 2012 (raadsbesluit RO11.2872651 *Meerstad: vernieuwd, verstandig en met vertrouwen vooruit.*), werd in 2016 daarin een volgende stap gezet. De kostprijs van aangelegde openbare infrastructuur met een bovenwijks karakter werd tot een bedrag van € 90 mln. verschoven van de balans van Meerstad naar die van de gemeente Groningen (raadsvoorstel 5999260, november 2016).

Afgelopen juli is bij de vaststelling van het raadsvoorstel HS-kavel Meerstad-Noord (172785-2025) aangegeven dat een totaal nadelig saldo van € 90 miljoen bestond op de grondexploitatie Meerstad. Dit tekort bestond uit:

- € 25 miljoen tekort op deelgebied Meerstad Noord
- € 20 miljoen tekort op de grondexploitatie excl. deelgebied Meerstad-Noord
- € 45 miljoen ongedekte bovenwijkse voorzieningen.

In de gemeentebegroting 2025 is in het Spaarbedrag Strategische Investeringsagenda (SIA) dekking opgenomen voor bovenstaande posten. Het genoemde tekort op deelgebied Meerstad-Noord is daarmee financieel voorzien. Met het terugbrengen van Meerstad Noord bij de gemeente wordt de boekwaarde van Meerstad verlaagd en meer beheersbaar gemaakt.

Met de administratieve verwerving in dit voorstel zijn de volgende gronden in Meerstad Noord gemoeid:



Maatschappelijk draagvlak en participatie

Vooruitlopend op de vaststelling van het bestemmingsplan Meerstad-Noord is de participatie doorlopen. Tegen het vaststellen van bestemmingsplan is geen bezwaar opgekomen in de omgeving. Dit voorstel draagt bij aan de realisering van de ontwikkeling zoals vastgesteld in het bestemmingsplan.

Financiële consequenties

Exploitatieopzet gronden door gemeentelijk Grondbedrijf

Met de administratieve verwerving is een bedrag van € 61,3 mln gemoeid. Voor de exploitatie van de grond (pacht, verhuur en verkoop van onroerend goed) is een geobjectiverde exploitatieopzet opgesteld. De gehanteerde waarden worden geobjectiveerd door een uitgevoerde taxatie en ontleend aan contract afspraken en WOZ-waarden voor opstallen. Uit voorzichtigheid is met betrekking tot bestaande opstallen met achterstallig onderhoud een extra afslag gehanteerd op de getaxeerde waarde. De exploitatieopzet is in de bijlagen toegevoegd. Samengevat ziet de exploitatieopzet er als volgt uit:

Investerings

Administratieve verwerving	€ 61,3 mln.
Grondwaardering (grond)	<u>€ 45,4 mln.</u>

Verlies op startdatum	€ 15,9 mln.
-----------------------	-------------

Begrotingswijziging

Volgens de regels van BBV dient het tekort op startdatum afgedekt te worden met het vormen van een verliesvoorziening bij de start van de exploitatie. Dit tekort is bepaald op basis van de over te nemen boekwaarde minus de getaxeerde waarde van de grond. Als dekking voor 15,9 miljoen euro worden incidentele middelen vrijgespeeld die bestemd zijn voor investeringen door de kapitaallasten daarvan structureel in de begroting op te nemen. Deze structurele middelen worden gedekt uit het Spaarbedrag voor de SIA, onderdeel Meerstad. In het spaarbedrag SIA is dit afgerond naar 25 miljoen euro. Dit betekent dat er minder nodig is dan aanvankelijk gedacht. Met oog op alle toekomstige opgaven die in de SIA zijn opgenomen laten we het verschil in het Spaarbedrag SIA en betrekken we dit bij de volgende actualisaties van de SIA.

Waarom een begrotingsruil?

Zoals gezegd houden we in de SIA rekening met het tekort voor Meerstad Noord. Daarbij zijn we ervan uitgegaan dat dit tekort afgedekt zou kunnen worden met een structureel bedrag ter dekking van een kapitaallast. Doordat we nu als gemeente de administratieve verwerving doen en daarmee de gronden op de gemeentelijke balans krijgen, is een afdekking van het tekort ineens bij de start van de exploitatie nodig. Hiervoor moeten we financieel-technisch het beschikbare structurele bedrag administratief omruilen tegen een beschikbaar incidenteel bedrag. Een dergelijk incidenteel bedrag kan gevonden worden in de reserves van de gemeente; in dit geval in de bekleemde reserve kapitaallasten.

Aan de bekleemde reserve wordt hiertoe 15,9 miljoen euro onttrokken en nemen daartoe op een structureel budget voor kapitaallasten van 667 duizend euro. De dekking hiervoor komt – zoals hiervoor is aangegeven - vanuit de structurele middelen die zijn opgenomen voor de SIA. Deze onttrekking uit de bekleemde reserve voor kapitaallasten betreffen de activa zoals opgenomen in de hierna volgende tabel 1.

Tabel 1

Activum	Bedrag in bekleemde reserve	Afschrijvings termijn	Afschrijving	Rente (1.06%)	Kapitaallast
Transferium Hoogkerk	700000	33	21.212	11.200	32.412
Koeriersterweg-HS	488400	40	12.210	7.814	20.024
Fietspad Verbetering Hoogkerk	384729	40	9.618	6.156	15.774
Maatregelen A-kwartier	1662000	40	41.550	26.592	68.142
Minervaplein	10000	40	250	160	410
Ramblas Kattendiep	40000	40	1.000	640	1.640
LTC Hoogkerk Tennisbaan	137932	20	6.897	2.207	9.104
Fietsp Spoorlijn Gro-Sauwerd	901000	40	22.525	14.416	36.941
Spoorz Fietstunnel- stalling	3600000	40	90.000	57.600	147.600
Helperplein verkeersmaatregelen	90000	40	2.250	1.440	3.690
Uitvoeringskrediet Dudok aan het Diep	50000	40	1.250	800	2.050
Herinrichting Vestdijklaan	700000	40	17.500	11.200	28.700
Fietsroute GRO-Leek-Peizerweg	1476750	40	36.919	23.628	60.547
Herinrichten Rode Weeshuisstr.	437000	40	10.925	6.992	17.917
Kardings Ontzet	160000	40	4.000	2.560	6.560
Fietsstraat Kerklaan	80000	40	2.000	1.280	3.280
Verbeteren Sleedoornpad	25000	40	625	400	1.025
Verbeteren Fietstunnels WRW	135000	40	3.375	2.160	5.535
Herinr. Nieuwe Boteringestraat	636000	40	15.900	10.176	26.076
Verbeteren bruggen Paddepoel	175000	40	4.375	2.800	7.175
Geluidswering Buitenhof	100000	10	10.000	1.600	11.600
Kwaliteitsimpuls FietspStation	450000	40	11.250	7.200	18.450
Herinrichting Meerweg Haren	508000	40	12.700	8.128	20.828
Herinrichting Parkweg	250000	40	6.250	4.000	10.250
Centrumplan Hoogkerk	200000	40	5.000	3.200	8.200
Herinrichting Goudlaan	211000	40	5.275	3.376	8.651
Herinrichting Voermanstraat	382000	40	9.550	6.112	15.662
Hunzeboordpark	500000	40	12.500	8.000	20.500
Transformatie Zaagmuldersweg	500000	40	12.500	8.000	20.500
Vorbereidingskrediet Transformatie Museum aan de A	915000	40	22.875	14.640	37.515
	15904811		412.281	254.477	666.758

Conform de Motie ‘grens aan ruil incidenteel/structureel’ (aangenomen door uw raad in 2017) geven we inzicht in de effecten op onze kengetallen vanwege deze ruil. De solvabiliteitsratio neemt af met 0,7% (van 13% naar 12,3%) omdat het eigen vermogen daalt. De ruil heeft geen invloed op de netto schuldquote. De bekleemde reserve voor kapitaallasten telt niet mee voor het beschikbare weerstandsvermogen, de ratio weerstandsvermogen wijzigt door deze ruil niet.

Exploitatie tot en met 2055

Gecumuleerde opbrengsten (retributie, agrarische pacht, verkoop opstallen)	€ 30,5 mln.
Gecumuleerde kosten van exploitatie opstallen en percelen Meerstad-Noord	<u>€ 24,2 mln.</u>
Cumulatief resultaat	€ 6,3 mln.

De opbrengsten bestaat uit de verpachting van agrarische grond, de jaarlijkse retributie energiepark (jaarlijkse vergoeding voor de gefaseerde uitgifte van een opstalrechten fase 1 en fase 2 van het energiepark) en de verkoop van bestaande opstallen. De kosten bestaan uit beheerskosten waaronder personele lasten. De beginjaren van de exploitatie zullen een verlies situatie kennen die worden betrokken bij de jaarresultaten van het grondbedrijf en worden verrekend met de reserve grondzaken. De exploitatieopzet van Meerstad-Noord tot en met 2055 gaat uit van een positief eindresultaat.

De exploitatieopzet van de gronden Meerstad Noord laat een verlies zien tot en met 2029 van ruim € 2 mln. Dit aanloopverlies wordt gedragen door de reserve grondzaken. Vanaf 2030 laat de exploitatieopzet tot en met 2055 positieve cijfers optellend tot een bedrag van € 6,3 mln (dat wordt toegevoegd aan reserve grondzaken in de loop van de jaren rekening houdend met het aanloopverlies).

Risico's

Energiebedrijf Groningen

Er is nog geen overeenkomst (maar wel overeenstemming over) tussen de gemeente en het Energiebedrijf Groningen over de te betalen retributie voor het recht van opstal en de te betalen bijdrage voor het aandeel in het aanbrengen van het zandpakket op de HS-kavel, de toegangsweg en de landschappelijke inpassing. Deze bijdragen vanuit het Energiebedrijf Groningen moeten gedekt worden uit de businesscase voor het energiepark. De investeringsbeslissing over het energiepark wordt gelijktijdig aan uw raad voorgelegd (voorstel Gebiedsontwikkeling Energiepark Meerstad Noord onder nummer 264472-2025).

Het risico dat de exploitatie van het energiepark ende onderliggende businesscases voldoende robuust zijn om de genoemde retributie en bijdrage te kunnen voldoen, adresseren we als een risico van het energiepark. Vanuit de aanname dat de overeenstemming leidt tot een overeenkomst is de zekerheid van de realisatie van de opbrengst voor het Grondbedrijf gewaarborgd.. Tot op heden is in het benodigde gemeentelijke weerstandsvermogen rekening gehouden met € 25 miljoen voor de onzekere opbrengst voor Meerstad-Noord. Dit risico kan vervallen. Hier tegenover staat dat met het besluit om tot ontwikkeling van het energiepark er risico's en dus een effect op het gemeentelijk weerstandsvermogen voor terug komen. Hiervoor verwijzen we naar dat voorstel.

Begrotingswijziging

BEGROTINGSWIJZIGING INVESTERINGEN 2025 (x € 1000)						
DIRECTIE:	Stadsontwikkeling	Administratieve verwerving Meerstad Noord				
LOOPTIJD:	2055					
Programma	Deelprogramma	Beleidsveld	Inc/str	Lasten	baten	Saldo te activeren
01 Economie en Ruimte	01.1 Economie en werkgelegenheid	01.1.3 Grondzaken	I	61256		61256
Totaal				61256	0	61256

BEGROTINGSWIJZIGING EXPLOITATIE 2025 (x € 1000)		Administratieve verwerving Meerstad Noord							
						Saldo voor res.mut.	Toevoeging reserves	Onttrekking reserves	Saldo na res.mut.
Programma	Deelprogramma	Beleidsveld	inc/str	Lasten	baten				
01 Economie en Ruimte	01.1 Economie en werkgelegenheid	01.1.3 Grondzaken	I	15897		-15897		15897	0
01 Economie en Ruimte	01.2 Mobiliteit	01.2.1 Vervoerswijzen	S	667		-667			-667
04 Dienstverlening en bestuur	04.2 College, raad, wijkontwikkeling en wijkvernieuwing	04.2.1 College, gemeenteraad en griff	S	-667		667			667
Totaal				15897	0	-15897	0	15897	

Overige consequenties

Bestaande opstallen en initiatieven in Meerstad-Noord.

Met de administratieve overdracht worden ook enkele opstallen onder de verantwoordelijkheid gebracht van het gemeentelijke grondbedrijf. Het gaat om een viertal opstallen, waaronder een tweetal (vervallen) boerderijen. Meerstad was voornemens deze boerderijen in de huidige staat voor een openbare verkoop aan te bieden. De administratieve overdracht aan het gemeentelijke grondbedrijf zal daarin geen wijziging brengen. De andere opstallen betreffen woningen en bezien zal gaan worden of de langjarig gehandhaafd kunnen blijven.

In het gebied zijn enkele initiatieven gaande. Bij een bewonersinitiatief Zuidertuinen is gemeente al rechtstreeks betrokken (CPO-traject). Het project kent tot op heden weinig voortgang, maar heeft de aandacht. Verder fungeert het gebied Meerstad-Noord ook als buffer voor natuurcompensatie voor Meerstad en onderzoekt Meerstad nog met onder meer Rijkswaterstaat of de gebied overstijgende waterstaatsfunctie van het Woldmeer vergroot zou moeten worden met een waterinlaat nabij sluisje Slochterdiep. Meerstad zal betrokken blijven bij de onderzoek. Indien dergelijke initiatieven verder moeten worden vormgegeven zal hiervoor separaat krediet bij de raad aangevraagd worden.

Vervolg

De jaarlijkse verantwoording van de exploitatieopzet van de gronden Meerstad-Noord verloopt via de gemeentelijke jaarrekening als onderdeel van Grondzaken.

Lange Termijn Agenda

Dit voorstel is voor december 2025 aangekondigd.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

burgemeester,
Roelien Kamminga

locosecretaris,
Bert Popken

Dit raadsvoorstel is elektronisch aangemaakt en daarom niet ondertekend.