



Raadsvoorstel

Embargo tot donderdag 30 september 15.00u



Onderwerp **Herziening grondexploitatie meerstad 2020**

Steller/telnr. H. Zuidhof/ 06-50260050 Bijlagen 1

Classificatie Geheim Openbaar

Vertrouwelijk

Portefeuillehouder R. van der Schaaf

Langetermijn agenda (LTA) LTA ja: Maand Jaar 2021

Raad LTA nee: Niet op LTA

Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit

- I. in te stemmen met de grondexploitatie Meerstad 2020;
- II. geheimhouding te bekrachtigen ten aanzien van de bijlage, op grond van artikel 10, lid 2, sub b van de Wet Openbaarheid van Bestuur juncto artikel lid 3 Gemeentewet.

Samenvatting

De Grondexploitatie Maatschappij Meerstad (GEMM) BV is een verbonden partij waarvan sinds 2012 100 % van de aandelen in het bezit zijn van de gemeente. Het grondgebied Meerstad maakt sinds 1 januari 2017 deel uit van de gemeente Groningen.

De voorliggende grondexploitatie Meerstad kent een geprognosticeerd resultaat van € 86,7 mln. op eindwaarde in 2049. Dit verwachte resultaat is tevens benodigd risicobuffer (weerstandsvormogen) gezien de grote risico's van de grondexploitatie. De risico's houden kortgezegd in: de onzekerheid als gevolg van de lange looptijd en de hoge boekwaarde van € 287 miljoen op de peildatum.

Overigens staat dit los van Meerstad-Noord, waar we nog wel specifiek weerstandsvormogen voor moeten aanhouden.

Aanleiding en doel

Voor u ligt de grondexploitatie Meerstad 2020. De grondexploitatie Meerstad wordt jaarlijks herzien. Het exploitatiegebied Meerstad ligt ten oosten van de stad Groningen en is opgedeeld in vier deelexploitaties; Midden, Eemskanaalzone, Zuid en Noord.

Zoals bekend, is het resultaat van de grondexploitatie in 2016 sterk verbeterd door de overboeking van de bovenwijkse investeringen vanuit de grondexploitatie Meerstad naar de gemeente Groningen (Rb 21 december 2016, 6037681). Daardoor is er nu sprake van een robuuste grondexploitatie. In de grondexploitatie worden de actuele ontwikkelingen verwerkt.

De grondexploitatie 2020 kent als peildatum 01-01-2021. De vorige grondexploitatie had als peildatum 01-01-2019 en uw raad heeft hier op 27 mei 2020 mee ingestemd. De afgelopen periode is toegewerkt naar een met de gemeentelijke grondexploitaties afgestemd proces, inclusief behandeling van de grondexploitatie op hetzelfde moment als de gemeentelijke grondexploitaties in uw raad. Daarnaast is ook de presentatiewijze afgestemd met de gemeentelijke grondexploitaties: zowel Meerstad als de gemeentelijke grondexploitaties worden gepresenteerd dmv het zgn Metafoormodel, zie bijlage. Vanaf nu wordt volgens eenzelfde stramien de grondexploitatie Meerstad (jaarlijks) herzien. Overigens vindt vaststelling van de grondexploitatie Meerstad plaats in de Algemene Vergadering van Aandeelhouders (AVA) van de GEMM. Deze vaststelling was op 1 juni jl.

U wordt met dit voorstel geïnformeerd over de stand van zaken en over de risico's van de grondexploitatie Meerstad.

Korte historie van de ontwikkeling van Meerstad.

In december 2004 heeft uw raad de hoofdlijnen van de samenwerkingsovereenkomst (SOK) toen nog met vier marktpartijen, de gemeente Slochteren en de provincie Groningen vastgesteld. Vervolgens werd in juli 2005 Meerstad bv opgericht. In 2008 kregen we te maken met de kredietcrisis. Die leidde tot de eerste aanpassingen in de plannen. In december 2011 stelde uw raad Meerstad "Vernieuwd, verstandig en met vertrouwen vooruit" vast. De gemeente bleef als enig aandeelhouder over.

Het risicoprofiel van Meerstad werd als erg hoog ingeschat. De boekwaarde was nog steeds hoog, er was gezien de lange looptijd blijvende onzekerheid over de woningmarkt en toekomstige prijzen.

Om de risico's van Meerstad te verlagen, beter beheersbaar te maken en aan te sluiten bij het BBV, heeft uw raad in november 2016 ingestemd met het voorstel investeringen in (grond voor) bovenwijkse voorzieningen in Meerstad over te hevelen naar de gemeente Groningen.

Programmasturing in de grondexploitatie.

In Meerstad zijn nu zo'n 1000 woningen verkocht. Het is een zeer langlopende ontwikkeling waarbij jaarlijks de actuele plannen verwerkt worden in de grondexploitatie. Op dit moment is het geprognosticeerde eindtotaal ruim 7800 woningen (was 7000). Daarom schuift de slotcalculatie datum op van 2043 naar 2049.

Veel van de toekomstige ontwikkelingen zijn nog niet verwerkt in concrete stedenbouwkundige plannen. Voor deze nog niet ontworpen delen van Meerstad, worden in de grondexploitatie de kosten voor bouw- en woonrijp maken en realisatie groen berekend op basis van normen voor ruimtegebruik voor woningen en bedrijven en vervolgens specifiek toegerekend aan de onderscheiden woning- en bedrijfstypologieën in Meerstad. Dit houdt concreet in, dat wanneer het programma (bv type woning) wijzigt, de toe te rekenen kosten voor bouw- en woonrijpmaken ook worden aangepast. De bron voor de kosten gekoppeld aan de afgeleide hoeveelheden is het actuele prijzenboek 2021, dat opgesteld is door de afdeling civiele techniek van bureau Meerstad en beoordeeld door een extern adviesbureau. Het geactualiseerde prijzenboek beslaat zowel kosten voor bouw- en woonrijpmaken (incl grondwerk en buurtgroen) als de hoofdinfrastructuur en de verdere aanleg van het meer.

Er zijn ook enkele programmatische wijzigingen opgenomen. In deelplan Meerstad-EKZ zijn woningen toegevoegd. In dit deelplan zullen nu volgens het stedenbouwkundig pve (juni 2021) voor dit deelplan in totaal 2100 woningen worden gerealiseerd waarvan 30 % sociale huur en vervolgens 40 % in de middensector en er worden minder hectares bedrijventerrein tot ontwikkeling gebracht dan oorspronkelijk was bedacht in het Masterplan van 2005.

In deelplan Meerstad Midden is vooruitlopend op uit te werken plannen voor Grunopark/ De Wierden en Midden-Oost het aantal woningen verlaagd in vergelijking met de vorige grondexploitatie en is specifieker gekeken naar de benodigde investeringen, zie de toelichting in de bijlage. De belangrijkste parameters voor de hele grondexploitatie zijn geactualiseerd, o.a. is de projectrente verlaagd. Ook is de opbrengstenstijging aangepast. Voor bedrijvenlocaties van 2,3 % naar 1,0 % en voor alle kavels is de opbrengstenstijging vanaf 2040 0%.

Dit alles heeft per saldo een negatief effect op het eindresultaat. Dit is verlaagd van € 103,7 mln. (met een geprognostiseerde slotcalculatie in 2043) naar € 86,7 mln. (met een geprognostiseerde slotcalculatie in 2049). Hierbij wordt nogmaals opgemerkt dat de de boekwaarde hoog is ten opzichte van het nog te realiseren programma. De boekwaarde is per 01-01-2021 ca. € 287 mln.

Tenslotte het resultaat is een geprognostiseerd resultaat en volledig afhankelijk van de nog te realiseren kosten en opbrengsten in de komende 28 jaar. Het risicoprofiel van de grondexploitatie Meerstad is door genoemde acties aantoonbaar verlaagd maar wordt nog steeds als hoog ingeschat. We hanteren als uitgangspunt dat het verwachte resultaat fungeert als risicobuffer voor de grondexploitatie: gezien lange looptijd en genoemde hoge boekwaarde van € 287 mln is dit zeker nodig. Overigens staat dit risico los van Meerstad-Noord, waar we nog wel specifiek weerstandsvermogen voor moeten aanhouden.

Kader

De grondexploitatie is het financiële kader van de gebiedsontwikkeling Meerstad. Aan uw raad zijn in de afgelopen jaren diverse documenten voorgelegd die de ontwikkeling van Meerstad bestuurlijk gezien mogelijk maken. Dit zijn (oa.) het Masterplan Meerstad uit 2005, diverse bestemmingsplannen en uitwerkingen voor Meerstad-Midden en het stedenbouwkundige programma van eisen voor Eemskanaalzone deelgebied dat voor de zomer door uw raad is behandeld.

Meerstad bevindt zich in een nieuwe fase. De huidige ontwikkelingen rondom de eerste fase van het Woldmeer zijn binnen een aantal jaren afgerond en Bureau Meerstad werkt aan plannen voor nieuwe gebieden: Meerstad-Zuid inclusief Eemskanaalzone deelgebied 4, Grunopark/De Wierden en de verdere ontwikkelingen Meerstad Midden-Oost, aansluitend op Harkstede. Waar mogelijk anticiperen we op toekomstige plannen in de grondexploitatie. Als plannen nog niet of nauwelijks zijn uitgewerkt hanteren we eerder genoemde programmatische uitgangspunten. Voor heel Meerstad hebben we wel een actuele inschatting van de fasering doorgevoerd. Voor Meerstad-Noord hebben we geen aanpassingen doorgevoerd ten opzichte van de vorige grondexploitatie, behalve aanpassingen in parameters.

Overigens informeren we u over enkele weken separaat over hoe we de toekomstige ontwikkelingen van het hele plangebied voor ons zien, inclusief uw betrokkenheid, die van de gemeente Midden-Groningen en de participatie van bewoners, omwonenden en andere belangenorganisaties, zoals vanuit natuurorganisaties. Doel is om in het eerste kwartaal van 2022 een update van het Masterplan Meerstad te presenteren.

Argumenten en afwegingen

Het positief eindresultaat van de grondexploitatie Meerstad neemt op eindwaarde af van € 103,7 mln. naar € 86,7 mln. Dit eindresultaat is zoals gezegd tegelijkertijd de risicobuffer van de grondexploitatie, exclusief Meerstad-Noord.

A Risicobeheersing grondexploitatie.

De grondexploitatie Meerstad kent een hoger risicoprofiel dan gemiddeld. Deze risico's worden veroorzaakt door een drietal hoofdoorzaken:

- I. De hoge boekwaarde van de grondexploitatie (= boekwaarde is het verschil tussen de gerealiseerde investeringen minus de gerealiseerde opbrengsten). Op dit moment € 287 miljoen. Overigens is met het overhevelen van de investeringen in bovenwijkse voorzieningen in 2016 de boekwaarde en daarmee het risico van de grex aanzienlijk verlaagd.
- II. De lange looptijd van het plan. De grondexploitatie loopt door tot en met 2049. Daarmee houdt de grondexploitatie veel onzekerheid in over zowel de fasering, de rente-ontwikkeling, het aantal te verkopen kavels alsook de toekomstige grondprijzen in relatie tot de noodzakelijke investeringen.
- III. Doordat er in het verleden gronden zijn aangekocht waar nu een andere bestemming voor moet worden gezocht. Dit laatste betreft Meerstad Noord.

Om de risico's te beheersen wordt in de grondexploitatie Meerstad uitgegaan van reële inschattingen, waar mogelijk onderbouwd. Belangrijk onderdeel is het aantal te verkopen kavels: het gemiddeld aantal te realiseren woningen per jaar is gebaseerd op de woningbouwprognoses voor Stad en de regio. Ook volgens de actuele prognoses en inzichten (bijv. CBS/PBL, of 'Geef wonen de ruimte, I en II) blijft er onverminderd en een langjarige behoefte bestaan aan groenstedelijk wonen nabij de stad. In die behoefte zal Meerstad onveranderd blijven voorzien. Er wordt continue gewerkt aan het actualiseren van dit meerjarenprogramma.

Een andere vorm van risicobeheersing is uitgaan van conservatieve uitgangspunten: dit speelt met name bij de opbrengstenstijging (verlaagd voor bedrijven, na 2040 voor alle kavels gezet op 0%) en onvoorzien (extra opslag

verwerkt in de grondexploitatie). Hiermee bewerkstellig je dat risico's binnen de grondexploitatie kunnen worden opgevangen. En zoals gezegd is het verwachte resultaat ook zo'n risicobuffer.

Verschillenanalyse

In de bijgevoegde grondexploitatie Meerstad 2020 is een uitvoerige verschillenanalyse opgenomen, inclusief de verschillenanalyse van het woningbouwprogramma.

Maatschappelijk draagvlak en participatie

nvt

Financiële consequenties

Het totale investeringsniveau komt uit op ca. € 1.058.240.000,-. Per datum 01-01-2021 is gerealiseerd een bedrag van ca. € 542.069.000. Door de dekkingsomvang van ca. € 1.145.128.000, - (waarvan gerealiseerd per 01-01-2021 een bedrag van ca. € 255.041.000,-) is het verwacht financieel resultaat na het treffen van eerder genoemde voorzieningen positief ca. € 86.748.000, -.

Het totale investeringsvolume bedraagt over de resterende looptijd (2049) circa € 516.000.000,-

Deze herziening heeft geen financiële consequenties voor de gemeentebegroting.

Overige consequenties

nvt

Vervolg

De grondexploitatie wordt jaarlijks herzien.

Lange Termijn Agenda

De grondexploitatie wordt jaarlijks herzien en loopt synchroon met de planning van de gemeentelijke grondexploitaties

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

burgemeester,
Koen Schuiling

secretaris,
Christien Bronda

Dit raadsvoorstel is elektronisch aangemaakt en daarom niet ondertekend.