

Raadsvoorstel

Onderwerp **Herziening grondexploitatie Meerstad 2016**

Registratienr. 6601278

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

Classificatie	Openbaar <input type="checkbox"/> Vertrouwelijk		
Portefeuillehouder		Raadsc commissie	R&W
Langetermijn agenda (LTA) Raad	LTA ja: <input checked="" type="checkbox"/> September Jaar 2017 LTA ja: <input type="checkbox"/> Niet op LTA		

Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit:

- I. de grondexploitatie Meerstad 2016 vast te stellen voor de verdere ontwikkeling van Meerstad;
- II. vast te stellen dat de grondexploitatie Meerstad een langere looptijd kent dan tien jaar;
- III. de budgetten voor het jaar 2017/2018 zoals opgenomen in deze grondexploitatie vast te stellen als kader voor de projectorganisatie;
- IV. 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 25 lid 3 Gemeentewet.

Samenvatting

De gemeenteraad wordt jaarlijks de herziening van grondexploitatie Meerstad aangeboden. In december 2015 is de laatste grondexploitatie Meerstad vastgesteld. Deze grondexploitatie was gebaseerd op de boekwaarde per 1 januari 2015. Wij vragen uw raad de herziene/actualisatie van de grondexploitatie Meerstad, gebaseerd op de boekwaarde per 1 januari 2016 vast te stellen.

De gemeenteraad heeft in haar vergadering van december 2016 een besluit genomen over het overhevelen van bovenwijkse investeringen vanuit de grondexploitatie Meerstad naar de gemeente. Bovenwijkse investeringen zijn kosten die in de grondexploitatie zijn opgenomen waarvan de proportionaliteit of causaliteit voor maximaal 50% zijn toe te rekenen aan de grondexploitatie. Deze overboeking heeft tot gevolg, dat het geprognostiseerde eindresultaat van de grondexploitatie Meerstad sterk is verbeterd. In het verlengde daarvan is het risico van de grondexploitatie Meerstad aanzienlijk beperkt door het verlagen van de boekwaarde. De accountant heeft de jaarrekeningen 2016 van Meerstad (zowel de CV als B.V.) onlangs afgerond en een goedkeurende verklaring verstrekt met betrekking tot de jaarrekeningen 2016. De aandeelhoudersvergadering van Meerstad heeft intussen de jaarrekening van Meerstad vastgesteld.

Vervolg voorgesteld raadsbesluit

Het exploitatiegebied Meerstad ligt ten oosten van de stad Groningen en is opgedeeld in vier deelexploitaties; Midden, Eemskanaalzone, Zuid en Noord. Het totale plangebied kent een oppervlakte van circa 2450 ha.

De grondexploitatie maatschappij Meerstad bv is een verbonden partij waarvan honderd procent van de aandelen in het bezit is van de gemeente. Het grondgebied Meerstad maakt sinds 1 januari 2017 deel uit van de gemeente Groningen.

Het financiële resultaat van de grondexploitatie is sterk verbeterd door de overboeking van de bovenwijkse investeringen vanuit de grondexploitatie Meerstad naar de gemeente Groningen (Rb 23 december 2016). De grondexploitatie Meerstad heeft nu een positief saldo aan het eind van de exploitatieperiode, welke is geprognoseerd in 2038. Daardoor is er nu sprake van een robuuste grondexploitatie.

Aanleiding en doel

Voor u ligt de grondexploitatie Meerstad 2016. In de grondexploitatie worden de actuele ontwikkelingen van de grondmarkt in Meerstad beschreven. Ook wordt u geïnformeerd over de stand van zaken van de risico's van deze grondexploitatie. De grondexploitatie Meerstad is in 2016 op een aantal punten gewijzigd. De belangrijkste ontwikkeling is de nieuwe regelgeving Besluit Begroting en Verantwoording (BBV).

Kader

De grondexploitatie Meerstad wordt jaarlijks geactualiseerd. De grondexploitatie is ten opzichte van de grondexploitatie 2015 gewijzigd i.v.m. de gewijzigde financiering van de bovenwijkse investeringen in het gebied. Deze aanpassingen zijn een gevolg van de veranderende regelgeving *Besluit Begroting en Verantwoording* (BBV).

Argumenten en afwegingen

1. Besluit Begroting en Verantwoording (BBV)

Per 1 januari 2016 gelden voor gemeentelijke grondexploitaties nieuwe BBV-regels. De nieuwe regels zijn vooral gericht op het beperken van de risico's in grondexploitaties. De belangrijkste wijzigingen zijn:

- I. in het vervolg mag alleen de werkelijk betaalde rente worden doorberekend. Bij langlopende grondexploitaties moet de opbrengstindexering na 10 jaar worden stopgezet. Hier mag alleen bij raadsbesluit, gemotiveerd en voorzien van risico-beperkende beheersmaatregelen van worden afgeweken;
- II. investeringen in bovenwijkse voorzieningen mogen slechts voor een deel in rekening worden gebracht bij een grondexploitatie, op basis van causaliteit, proportionaliteit en profijt. Het deel dat niet ten laste van de grondexploitatie kan worden gebracht, dient te worden gedekt uit de algemene middelen.

Strikt formeel gelden de BBV-regels niet voor Meerstad, omdat Meerstad een BV is. Maar omdat de gemeente 100% eigenaar is van de aandelen, hebben we in feite (indirect) toch te maken met deze regels. Bovendien willen wij de BBV-regels wel toepassen op Meerstad. Ook omdat de doelen van deze regels breed worden onderschreven: meer transparantie, meer eenduidigheid en meer behoedzaamheid en minder administratieve lasten.

Uw raad heeft met deze zienswijze ingestemd. Hieronder gaan we (zie ook raadsbesluit van 21 december 2016) kort in op de consequenties van de belangrijkste wijzigingen:

- I. alleen doorberekenen van werkelijk betaalde rente. Deze regel geeft voor Meerstad geen gevolgen. Er is in de grondexploitatie Meerstad al sprake van projectfinanciering;
- II. stoppen opbrengstindexering na 10 jaar. Hoewel wij de gedachte achter deze BBV-regel begrijpen (risicobeperking), is dit voor een bestaande grex met een omvang zoals Meerstad niet realistisch. We stellen daarom voor de huidige lijn te handhaven, namelijk dat wij via de bestaande buffers in de grondexploitatie en het weerstandsvermogen voldoende voorzien in de risicobeperking. Ook

stellen we in aanvulling daarop maatregelen voor die de risico's van Meerstad verder beperken – zeker in vergelijking met de grex van 2015 – en die de robuustheid van de grex aanzienlijk vergroten (zie hierna, 2). De BBV-regels bieden ruimte voor een dergelijke gemotiveerde en door de raad met een besluit geautoriseerde afwijking;

- III. investeringen bovenwijkse voorzieningen zijn slechts voor een beperkt deel toerekenbaar aan grex. Op dit moment is er in Meerstad al voor circa 90 miljoen euro aan bovenwijkse voorzieningen gerealiseerd, vooral in (aankoop grond voor) groen en water. Daarnaast staat er nog voor 60 miljoen euro aan nog te realiseren investeringen gepland, vooral in de hoofdinfrastructuur. Al deze investeringen in de bovenwijkse voorzieningen kwamen nog ten laste van de grex Meerstad 2015. Conform de nieuwe BBV-regels zijn deze investeringen voor een groot deel uit de grondexploitatie Meerstad gehaald en geactiveerd bij de gemeente. De kapitaallasten worden ten laste gebracht van de algemene middelen.

Met behulp van de criteria causaliteit, proportionaliteit en profijt is bepaald welk deel/percentage redelijkerwijs is toe te rekenen aan de grex Meerstad. Tijdens de raadsvergadering van 21 december jl. heeft uw raad besloten om de al gerealiseerde investeringen in bovenwijkse voorzieningen in Meerstad (90 miljoen euro) over te hevelen naar het concern, en deze voor 20% toe te rekenen aan de grex Meerstad. En ook is besloten om de nog te realiseren investeringen in bovenwijkse voorzieningen in Meerstad (60 miljoen euro) in de komende jaren over te hevelen naar het concern, en deze voor 50% toe te rekenen aan de grex Meerstad. De gevolgen van deze overheveling van investeringen in de bovenwijkse voorzieningen zijn nu verwerkt in de herziene grondexploitatie 2016.

Dit leidt tot een forse daling van de boekwaarde en daarmee tot een daling van het risico van de grondexploitatie. Tegelijkertijd zorgt het ervoor dat de grondexploitatie sluit op een eindwaarde van 168,7 miljoen euro, waar de grondexploitatie 2015 nog sloot op 0 euro. Dit geprognostiseerde positieve verschil in de grondexploitatie is daarmee tegelijkertijd een belangrijke (extra) buffer, waarmee eventuele tegenvallers kunnen worden opvangen. Daarmee is de grondexploitatie 2016 veel robuuster dan die in 2015.

2. Risico en risicobuffer

De grondexploitatie Meerstad kent een hoger risicoprofiel dan gemiddeld. Dit komt door:

- I. de hoge boekwaarde (= het verschil tussen de gerealiseerde investeringen minus de gerealiseerde opbrengsten);
- II. onzekerheid over zowel het aantal te verkopen woningen alsook de toekomstige grondprijzen;
- III. doordat er in het verleden gronden zijn aangekocht waar nu een andere bestemming voor moet worden gezocht. Dit laatste betreft vooral Meerstad Noord.

Met het overhevelen van de investeringen in bovenwijkse voorzieningen is de boekwaarde en daarmee het risico van de grex aanzienlijk verlaagd. Behalve het geprognostiseerde resultaat van de genoemde 168,7 miljoen euro is ook van belang dat het break-even point (= het punt in de tijd waarin de gemaakte kosten en gerealiseerde opbrengsten gelijk zullen zijn) in de grafiek van de grondexploitatie jaren eerder wordt bereikt. Ook dat is een belangrijke factor in de reductie van het risicoprofiel van deze grondexploitatie.

In de herziene grondexploitatie voor 2016 is het gemiddeld aantal uit te geven kavels in de periode tot en met 2022 gesteld op gemiddeld circa 150 per jaar. Insteek blijft natuurlijk om zoveel mogelijk kavels per jaar te verkopen.

De prognose in de grondexploitatie is dat vanaf 2022 er gemiddeld 250 kavels per jaar worden afgezet.

Het gemiddeld aantal te realiseren woningen (kavels) 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 een langjarige behoefte bestaan aan groen-stedelijk wonen nabij de stad. In die behoefte zal Meerstad onveranderd blijven voorzien. In het meerjarenprogramma Woningbouw hebben we aangekondigd dat we in 2017 willen komen tot een actualisering van het woningbouwprogramma voor de stad. In afwachting daarvan houden we vast aan de huidige ramingen voor de verwachte kavelafzet. Ook omdat de vraag in Meerstad op zich goed is en we voldoende aanbod hebben voor de verschillende woonsegmenten.

Wat betreft de ontwikkeling van de opbrengst per m² uitgeefbaar, zien we op dit moment dat deze gunstiger is dan is geprognoseerd. Dat hangt ook samen met het marktsegment waarin we nu veel verkopen. Voornamelijk het middensegment van de Groningse woningmarkt.

In de grondexploitatie worden zowel de opbrengstindex, als de kostenindex niet gewijzigd. Dat doen we ondanks dat het langjarig gemiddelde (25 jaar) van de CBS-indexen, waar wij bij aansluiten, licht daalt. Vooruitlopend op deze ontwikkeling zijn de indexcijfers in 2017 al verlaagd tot het huidige niveau.

Voor wat betreft de risicoschatting van deze en andere uitgangspunten:

Natuurlijk zullen de parameters, de reële grondwaarde en de af te zetten bouwkavels in de komende jaren steeds in nauwe samenhang gemonitord moeten worden en uiteindelijk getoetst aan de financiële kaders van deze grondexploitatie, in de wetenschap dat in deze grondexploitatie buffers aanwezig zijn en nog worden opgebouwd.

3. Verdere versterking interne buffers Meerstad: rentevoordeel door herfinanciering

De grondexploitatie Meerstad wordt doorgerekend met een rekenrente van 3,75%. Dat geldt voor de gehele exploitatieperiode van de grondexploitatie. Dat is aan de hoge kant gezien de renteontwikkeling op (midden) lange termijn. Die tendert naar percentages van circa 2%. Daarom heeft de gemeente Groningen een deel van het leningenpakket van de bureau Meerstad eind 2016 geherfinancierd. Daardoor zal de gemiddelde rente op termijn (na 2023) sterk gaan dalen. Het betreft dus een herfinanciering van langlopende leningen. Op dit moment betekent deze kennis, dat er een financiële buffer wordt opgebouwd in de grondexploitatie. In de Grondexploitatie van 2017 zal het resultaat van deze herfinanciering een onderdeel worden van de herziening en de resultaatbepaling ervan.

4. Overige onderwerpen in 2016 waren:

- In 2016 zijn in Meerstad totaal 104 kavels verkocht.
- Betaling van 15 miljoen euro aan de gemeente Groningen, als financiering van de nieuwe Sontbrug.
- In 2016 is begonnen met de verkoop van kavels in deelplan Tersluis.
- Er is gestart met de gebiedsontwikkeling van het gebied Tersluis-Oost als opvolger van het deelplan Tersluis. In de grondexploitatie van vorig jaar zijn voor het deelplan Tersluis reeds de ruimtelijke en programmatische uitgangspunten verwerkt in de grondexploitatie. De ontwikkeling van Ter Sluis en nu in Tersluis-Oost zijn belangrijke stappen in de ontwikkeling en verdere uitrol van Meerstad. Nu het eerste deelplan Meeroevers vol begint te lopen, is het van groot belang om steeds met een nieuw deelplan in "productie" te kunnen gaan. Op basis van actuele vraag en gebaseerd op de actuele ervaringen met de ontwikkeling en verkoop van de laatste vlekken in Meeroevers, is bij de uitwerking van dit plandeel een actuele en marktconforme woningbouwprogrammering met bijbehorende grondprijzen in de Grondexploitatie opgenomen.
- Meerstad Noord. Wij hebben een extern bureau opdracht gegeven de kansen voor dit gebied in kaart te brengen, met speciale aandacht voor de optie alternatieve energie. In afwachting van de resultaten daarvan blijft de beoogde meeropbrengst voor de gronden in Noord een groot risico. Op dit moment is een programma voor Noord onvoldoende uitgekristaliseerd. Wij verwachten in de eerste helft van 2018 met een eerste aanzet richting uw raad te komen.
- De accountant heeft in het kader van de jaarrekening van bureau Meerstad de grondexploitatie positief beoordeeld. De accountant adviseert om de kwantitatieve en kwalitatieve programmering steeds te actualiseren. Wij onderschrijven dit advies volledig.

Risicobuffer Gemeente Groningen

De grondexploitatie Meerstad sluit bij de huidige veronderstellingen met een voordeel op eindwaarde van bijna 170 miljoen euro. Met deze buffer kunnen risico's worden opgevangen. Dit verlaagt de risicobuffer bij de gemeente in 2018 met 18 miljoen euro. Ondanks de verlaging blijft het berekende risico nog relatief hoog. In 2018 gaat het om 84,7 miljoen euro. Dit komt door een hoge boekwaarde (circa 300 miljoen euro) dat de komende jaren nog verder zal oplopen tot circa 340 miljoen euro. Deze kosten moeten worden terugverdiend met de afzet van grond. Dit is het grootste risico in de grondexploitatie. Na 2023 verwachten we dat het risico zal gaan dalen omdat de boekwaarde dan gaat afnemen en de rentekosten voor Meerstad lager worden als gevolg van de recente rente herzieningen.

Maatschappelijk draagvlak en participatie

De grondexploitatie is het financiële kader van de integrale gebiedsontwikkeling Meerstad.

Financiële consequenties

Het totale investeringsniveau komt uit op ca. € 1.039.900.000,-. Per datum 1 januari 2016 is gerealiseerd een bedrag van ca. € 422.700.000,-. Door de dekkingsomvang van ca. € 1.208.600.000,- (gerealiseerd per 1 januari 2016 is een bedrag van ca. € 131.300.000,-) is het verwacht financieel resultaat na het treffen van eerder genoemde voorzieningen positief ca. € 168.700.000,-. Het totale investeringsvolume bedraagt over de resterende looptijd daarom nog ca. € 617.200.000,-. Deze herziening heeft geen financiële consequenties voor de gemeente begroting.

Overige consequenties

N.v.t.

Vervolg

De grondexploitatie wordt jaarlijks herzien.

Lange Termijn Agenda

De grondexploitatie wordt jaarlijks herzien. De eerstvolgende grondexploitatie wordt voorzien in het 2^e kwartaal van 2018. Dit is mede afhankelijk beoordeling jaarrekening van Meerstad door de accountant.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,



de burgemeester,
Peter den Oudsten



de secretaris,
Peter Teesink