

Datum raadsvergadering	18 december 2013	Registratienr.	RO 13.3991926
Raadscommissie	Ruimte en Wonen	Datum B&W besluit	19 november 2013
Datum raadscommissie	4 december 2013	Portefeuillehouder	Van der Schaaf
Bijlagen	Grondexploitatie Meerstad 2013	Steller	R. Asschert
		Telefoon	367 86 35
		E-mail	rene.asschert@groningen.nl

Onderwerp

Grondexploitatie Meerstad 2013

Concept raadsbesluit

De raad besluit:

- I. de Grondexploitatie Meerstad 2013 vast te stellen voor de verdere ontwikkeling van Meerstad;
- II. de budgetten voor het jaar 2014 zoals opgenomen in deze grondexploitatie vast te stellen als kader voor de projectorganisatie;
- III. geheimhouding te bekrachtigen ten aanzien van de bijlage 1 "Grondexploitatie Meerstad 2013" bij dit raadsbesluit overeenkomstig artikel 25, lid 3 Gemeentewet.

(Publieks-)samenvatting

Met de Grondexploitatie Meerstad 2013 wordt inzicht gegeven in de actuele stand van het project Meerstad op basis van de nieuwste inzichten.

Bij het opstellen van eerdere herzieningen, Grondexploitatie Meerstad 2011 (vastgesteld in de raad van januari 2012) en Grondexploitatie Meerstad 2012 (vastgesteld in de raad van februari 2013) hebben achtereenvolgens forse aanpassingen met bijbehorende afboekingen plaats gevonden. Daarbij is toen voornamelijk rekening gehouden met de economische crisis waarin we verkeren en de effecten daarvan op tegenvallende opbrengsten uit de verkoop van woningen.

We zijn nu een jaar verder en lijken voor het eerst de verkoop prognoses wel te kunnen realiseren. Naast een mogelijk stabilisering van de economische omstandigheden hebben de ontwikkelingen van woningen met nieuwe partijen hun eerste vruchten afgeworpen. Deze producten zijn rond de zomer in de verkoop gegaan en vanaf dat moment is het aantal verkopen en opties weer toegenomen. Op dit moment (30 oktober 2013) zijn 20 van de voor 2013 25 geplande verkopen gerealiseerd. Het aantal (betaalde) opties is van 8 begin dit jaar opgelopen naar 33. We schatten in dat met deze ontwikkelingen we de vorig jaar ingezet prognose van woningverkopen kunnen realiseren.

Daarnaast zien we dat ook in de meerjarige prognoses voor de stad als geheel, het project Meerstad een dominante plaats in kan en zal nemen in de woningbouwbehoefte die daaruit blijkt. Deze nieuwe prognoses geven ons dan ook nu geen aanleiding onze vorig jaar ingezette lijn van de woningbouwafzet aan te passen.

Ook voor de andere onderdelen zijn er dit jaar geen redenen onze uitgangspunten aan te passen, met uitzondering van een tweetal posten:

1. wij hebben onze bijdrage aan de Sontbrug verlaagd. Als gevolg van een aanbestedingsvoordeel hebben wij onze bijdrage met € 9 miljoen verlaagd, hetgeen tot een voordeel van bijna € 5 miljoen op NCW leidt;
2. vanwege de onzekerheid met betrekking tot de beoogde waardevermeerdering van Meerstad-Noord hebben we ervoor gekozen om de hiervoor geprognosticeerde inkomsten van € 20 miljoen vanaf 2020 te verlagen met € 7,5 miljoen (prijspeil 2020). Het risico op de beoogde waardevermeerdering voor Noord is namelijk toegenomen omdat we een jaar verder zijn en er nog geen volledig uitgewerkt plan ligt.

Voor het overige hebben wij de uitgangspunten en parameters van deze grondexploitatie niet aangepast ten opzichte van die van vorig jaar.

Op basis van de huidige omstandigheden en de eerste gunstige tekenen van het herstel in de woningverkopen, blijven wij vertrouwen op de aantrekkingskracht van Meerstad als groenstedelijk woongebied voor de komende decennia. Daarom gaan we door met investeren in de kwaliteit en aantrekkelijkheid van het gebied. Voor het komende jaar betekent dit dat we de vaarverbinding en het daarbij behorende landschappelijk raamwerk gaan afronden. Hiermee wordt het gebied goed ontsloten voor bewoners en recreanten en maken we het klaar voor de toekomst.

Inleiding

De voorliggende Grondexploitatie Meerstad 2013 is een voortzetting en actualisatie van de vorig jaar vastgestelde Grondexploitatie Meerstad 2012. Er is geen aanleiding om de ingezette koers en daar aan ten grondslag liggende uitgangspunten aan te passen. Het aanbestedingsvoordeel van de Sontbrug gebruiken we om de geprognosticeerde meeropbrengst voor Meerstad-Noord te verlagen.

Beoogd resultaat

Het beoogd resultaat is het vaststellen van de Grondexploitatie Meerstad 2013.

Kader

Voor de grondexploitatie Meerstad heeft uw raad niet rechtstreeks krediet verstrekt. Als 100% en enig aandeelhouder (en financier) van GEMM Beheer BV en GEMM CV stelt uw raad jaarlijks de grondexploitatie van Meerstad vast. Uw raad heeft wel krediet verstrekt voor de door de gemeente in ontwikkeling genomen gronden. De verantwoording van al deze kredieten en de voortgang gedurende het jaar van het project (en dus GEMM Beheer BV en GEMM CV) vindt plaats via de Sleutelrapportage.

Argumenten/afwegingen

Door de economische crisis was het in voorgaande grondexploitaties noodzakelijk Meerstad op meerdere onderdelen aan te passen. Hierbij zijn in 2011 zowel de organisatie/samenwerking (afscheid van alle andere partijen), de ontwikkelingsstrategie (flexibel werken van klein naar groot en gericht op kansen in de markt) als ook de grondexploitatie aangepast. En vervolgens is in 2012 als gevolg van de aanhoudend tegenvallende verkoopcijfers en de verwachtingen ten aanzien van het moment van herstel nog een forse aanpassing in met name de fasering van de verkopen doorgevoerd, met een additionele afboeking tot gevolg.

Woningverkopen.

We zijn nu een jaar verder en het lijkt erop dat we de vorig jaar opgenomen verkoopprognoses kunnen realiseren. Op de woningmarkt zijn de eerste tekenen van herstel zichtbaar. We hadden in de vorig jaar vastgestelde grondexploitatie ingezet op het verkopen van 25 woningen. In het eerste halfjaar is er nog weinig gebeurd. Pas met het in de verkoop brengen van nieuwe producten, die als gevolg van de ontvlechting met nieuwe partijen konden worden ontwikkeld, is er weer volop beweging in de verkoopcijfers te zien. Op dit moment (eind oktober 2013) zijn 20 woningen verkocht. Daarnaast zien we dat ook het aantal betaalde opties fors is toegenomen van 8 begin dit jaar naar nu 33. Dit geeft aan dat we op de goede weg lijken te zijn. Op basis van deze aantallen durven we te stellen dat we de doelstelling voor 2013 gaan halen. We zien dan ook geen aanleiding onze aannames aan te passen als gevolg van de actuele verkopen.

Ook zijn dit jaar de woningbouwprognoses voor de stad en regio geactualiseerd. Het woningbouwprogramma en fasering zoals we dat vorig jaar in de grondexploitatie hebben opgenomen, lijkt op basis van de huidige inschattingen van de woningbehoefte realistisch. Dus ook voor de langere termijn zijn er voor ons thans geen redenen deze uitgangspunten aan te passen.

Ten aanzien van de grondprijzen constateren we dat de werkelijke verkoopprijzen passen binnen de in de Grondexploitatie opgenomen prijzen. Binnen Meerstad wordt de residuele grondprijsmethode toegepast. Dat wil zeggen dat de vrij op naam prijs het uitgangspunt is oftewel welke maximale vraagprijs durven de ontwikkelaars binnen Meerstad in de huidige markt te hanteren om succesvol te kunnen zijn. De vrij op naam prijs minus de bouwkosten en de bijkomende kosten leveren de grondwaarde op. Er ligt niet altijd een directe rechtstreekse relatie met de grootte van de kavel, aangezien een van de kwaliteiten binnen Meerstad ook wordt gevonden in de opzet van het stedenbouwkundig plan, te weten ruim en landelijk wonen in een rustige omgeving. Dat houdt in, dat bij sommige producten op basis van de residuele benadering niet de volledige kavelgrootte doorgerekend kan worden in de vrij op naam prijs.

Wel blijft het onzeker in welk tempo deze behoefte de komende jaren daadwerkelijk kan worden omgezet in concrete woningaankopen. Om deze reden geldt dat we de voorziening voor tegenvallende verkopen ad € 5 miljoen die we in voorgaande grondexploitaties hadden opgenomen voorlopig handhaven, want dit risico is en blijft groot.

Bedrijventerreinen.

In de Grondexploitatie Meerstad 2012 hebben we de start van de uitgifte van bedrijventerreinen naar achteren in de tijd verplaatst. We zien geen aanleiding dit aan te passen. Ook de inschatting van het risico is onveranderd.

Overige uitgangspunten.

In de Grondexploitatie 2013 zijn geheel in lijn met de Grondexploitaties 2011 en 2012 (en de daaraan voorafgaande grondexploitaties) de inflatiepercentages voor zowel de opbrengsten als de kosten nagenoeg aan elkaar gelijk gesteld. Bij vaststelling van de Grondexploitatie 2010 is een uitgebreide (historische) analyse uitgevoerd naar de langjarige trend van beide inflatiepercentages. Met name de specifieke kenmerken van het plan Meerstad maken dat wij met deze parameters afwijken van de voor de overige grondexploitaties van de gemeente gehanteerde parameters. Dat zit aan de ene kant in de opbouw van onze kosten. Met name door het vele grondwerk en de kansen dat er werk met werk kan worden gemaakt, is het reëel uit te gaan van andere indexen. Datzelfde geldt ook voor de opbrengsten. Omdat wij een geheel nieuw landschap creëren en daarmee in de komende jaren veel meer waarde aan het landschap toevoegen (de 1.000e woning komt in een andere wereld terecht dan de eerste 100), ontstaat er veel meer mogelijkheid de prijzen van de kavels te verhogen dan elders. Deze analyses zijn in 2011, 2012 en nu ook weer voor 2013 bij de herziening marginaal getoetst. Omdat er geen veranderingen zijn opgetreden in deze langjarige gemiddelden zijn deze parameters niet aangepast. Op basis van de analyses van de kortere termijnen zou wellicht een aanpassing aannemelijk zijn, echter om consistent te blijven met eerdere grondexploitaties, blijven wij aansluiten bij de langjarige percentages omdat deze grondexploitatie ook nu nog steeds een bovengemiddeld lange looptijd van 25 jaar kent.

Inhoudelijke wijzigingen.

De enige echte wijziging in deze grondexploitatie ten opzichte van die van vorig jaar is dat we de verlaging van onze bijdrage aan de Sontbrug als gevolg van een aanbestedingsvoordeel van € 9 miljoen hebben ingezet om de geprognosticeerde meeropbrengst voor Meerstad-Noord te verlagen. Het risico op de beoogde waardevermeerdering voor Noord is namelijk toegenomen omdat we een jaar verder zijn en er nog geen volledig uitgewerkt plan ligt.

Investerings in het gebied: aanleg vaarverbinding.

In 2013 is gestart met het aanleggen van de vaarverbinding. Bij het vaststellen van de Grondexploitatie Meerstad 2012 is er voor gekozen wel deze grote investering in het gebied te doen. Door de aanleg van de vaarverbinding te combineren met een landschappelijk raamwerk kunnen we gelijktijdig de ruimte creëren voor toekomstige woningbouwontwikkeling. Daarnaast kan op korte termijn het gebied aantrekkelijk worden gemaakt voor recreatief gebruik, voor zowel bewoners als niet-bewoners. Het graafwerk is gestart en dit voorjaar wordt ook de sluis gebouwd, zodat het Woldmeer aangesloten wordt op openbaar water. Hiermee wordt een belangrijke belofte van Meerstad aan haar (toekomstige) bewoners ingelost.

Communicatie en marketing.

In het afgelopen jaar is met name de communicatie en marketing gericht op het gebied en de beleving daarvan. Er is gekozen om te laten zien wat Meerstad al heeft en welk toekomstperspectief het biedt. Zo zijn er veel potentiële kopers en andere belangstellende naar Meerstad getrokken met het maisdoolhof, de Ballon Fiesta Meerstad, de aanplant van 1.000 bomen en de open dagen.

Daarnaast is ook met de introductie van nieuwe producten in een prijsklasse tot € 250.000,-- Meerstad onder de aandacht gebracht. Deze lijn zal ook voor 2014 worden voortgezet.

Risico's.

De grondexploitatie Meerstad is en blijft gekenmerkt door een hoog risicoprofiel. Het risicoprofiel is hoger dan gemiddeld doordat ten eerste de boekwaarde (de al gerealiseerde investeringen minus de al gerealiseerde opbrengsten) als hoog moet worden aangeduid. Ten tweede blijft het altijd onzeker in welke mate toekomstige opbrengsten uit zowel woningverkoop als verkoop van bedrijventerreinen kunnen worden gerealiseerd, zowel wat betreft hoeveelheid en prijsniveau. Een specifiek risico is de beoogde meeropbrengst voor Noord. Een laatste oorzaak is dat er in het verleden gronden zijn aangekocht waar nu een andere bestemming voor moet worden gezocht.

Omdat de grondexploitatie van Meerstad nog steeds een hoge boekwaarde kent en deze met externe leningen is gefinancierd, zijn de rentelasten hoog. De komende periode zal ook verder onderzocht moeten worden of het mogelijk is niet alleen de rentelast te verlagen, maar ook het renterisico ook voor de toekomst verder te beperken. Hiertoe zal in nauw overleg tussen gemeente en GEMM CV gekeken worden of en op welke wijze een verdere aanpassing en conversie van de leningportefeuille kan leiden tot een verlaging van rentelasten en renterisico

Maar bovenal zullen we verdere acties moeten ondernemen om maximale opbrengsten te genereren. Zo blijven we onder andere aan de slag met:

- Produktontwikkeling en marketing. In 2013 zijn starterswoningen en "groeiwoningen" op de markt gebracht. Daarnaast wordt de pilot welstandsvrij bouwen gestart en worden goedkopere waterwoningen op de markt gebracht. Voorts houden we ruimte voor alle aanvullende initiatieven met marktpotentie. Daarnaast verbeteren wij in 2014 niet alleen de "vindbaarheid" van Meerstad, maar zal ook het informatiecentrum verplaatst worden. Met deze activiteiten moeten in 2014 minimaal 50 kavels/woningen verkocht kunnen worden.
- Voor Meerstad-Noord worden de mogelijkheden van een "energieleverend landschap" onderzocht. U bent hierover afzonderlijk geïnformeerd.
- Ten behoeve van het realiseren van de vaarverbinding en het landschappelijk raamwerk is een beroep worden gedaan op reguliere subsidiebronnen. Hierop hebben wij een positieve reactie ontvangen en daarmee ligt de eerste € 2,5 miljoen aan subsidie binnen handbereik.
- De aard van Meerstad brengt met zich mee dat de financieringslasten in de grondexploitatie een dominante rol spelen. Wij zullen ons blijven inspannen om alternatieve financieringsvormen te vinden waarmee het risico van Meerstad naar beneden gebracht kan worden. De raad zal hierover doorgaand (vertrouwelijk) worden geïnformeerd.

We zullen uiteraard de komende maanden en jaren de ontwikkelingen in Meerstad nauw blijven volgen. Gezien de huidige kritische situatie, maar met het vertrouwen dat Meerstad voorziet in een behoefte voor de langere termijn, achten wij het noodzakelijk en verstandig nu wel op gepaste en verantwoorde wijze te blijven investeren in de toekomst van Meerstad. Met name het aanleggen van de basisstructuren in het landschap en daarmee het realiseren van de drie pijlers zoals ook in 2011 opgenomen in de ontwikkelingsstrategie, zijn van groot belang om de belofte naar huidige en toekomstige bewoners waar te kunnen maken.

Maatschappelijk draagvlak/participatie

n.v.t.

Financiële consequenties

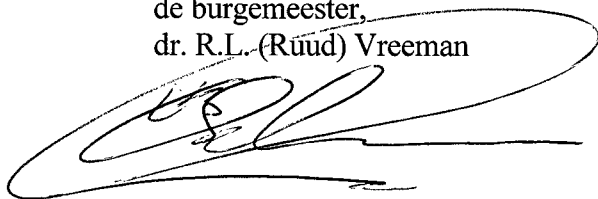
In lijn met andere grondexploitaties is net als vorig jaar ook voor Meerstad het weerstandsvermogen berekend op basis van de binnen de gemeente gehanteerde boxen methode. Op onderdelen is deze berekening aangepast. Zo is vanwege het verlagen van de geprognosticeerde inkomsten het risico-profiel voor Meerstad-Noord verlaagd. Daarnaast is het algemene risicoprofiel toegenomen vanwege de toegenomen boekwaarde (als gevolg van onder andere de gedane voorinvesteringen in de vaarverbinding en de rentelasten). Het totaal benodigde weerstandsvermogen is ten opzichte van vorig jaar onveranderd gebleven.

Realisering en evaluatie

n.v.t.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

de burgemeester,
dr. R.L. (Ruud) Vreeman



de secretaris,
drs. M.A. (Maarten) Ruys

