



## Raadsvoorstel



Onderwerp      Herziening grondexploitatie Meerstad 2017

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

---

Classificatie	<input type="radio"/> Geheim <input type="radio"/> Openbaar	
	<input checked="" type="checkbox"/> Vertrouwelijk	
Portefeuillehouder	Roeland van der Schaaf	Raadscommissie
Langetermijn agenda (LTA) Raad	LTA ja: <input type="checkbox"/> Maand 0 Jaar 0	
	LTA nee: <input type="checkbox"/> Niet op LTA	

---

Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit:

- I. met de grondexploitatie Meerstad 2017 in te stemmen voor de verdere ontwikkeling van Meerstad;
- II. met de budgetten voor het jaar 2018/19 zoals opgenomen in deze grondexploitatie in te stemmen als kader voor de projectorganisatie.
- III. geheimhouding te bekrachtigen ten aanzien van bijlage 1, Herziening / actualisatie grondexploitatie Meerstad, op grond van artikel 10, lid 2, sub b van de Wet Openbaarheid van Bestuur juncto artikel 25, lid 3 Gemeentewet;

---

### Samenvatting

De grondexploitatie maatschappij Meerstad bv is een verbonden partij waarvan honderd procent 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 grondexploitatie (grex) Meerstad wordt jaarlijks herzien. 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, kenmerk 6037681). Onder anderen daardoor is er nu sprake van een robuuste grondexploitatie.

De uitvoering van de gebiedsontwikkeling van Meerstad loopt nu ruim zeven jaar. Dat biedt ook de kans om de grondprijzontwikkeling in Meerstad nader te analyseren. In de voorliggende grex zijn wijzigingen doorgevoerd wat resulteert in een geprognosticeerd resultaat van € 97,7 mln. op eindwaarde (2042). Deze wijzigingen worden in dit voorstel nader toegelicht.

B&W-besluit d.d.: 16 april 2019

Afgehandeld en naar archief      Paraaf      Datum

Vervolg voorgesteld raadsbesluit

Het exploitatiegebied Meerstad ligt ten oosten van de stad Groningen en is opgedeeld in vier deexploitatiegebieden: Midden, Eemskanaalzone, Zuid en Noord. Het totale plangebied kent een oppervlakte van circa 2450 ha. De grondexploitatie kent een oppervlakte van 1807 ha.

### Aanleiding en doel

---

Voor u ligt de grondexploitatie Meerstad 2017. In de grondexploitatie worden de 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 ten opzichte van de vorige grondexploitatie op een aantal punten gewijzigd.

### Kader

---

De grondexploitatie Meerstad wordt jaarlijks geactualiseerd. De voorliggende grondexploitatie is ten opzichte van de vorige grondexploitatie gewijzigd i.v.m. de actualisatie van het woningbouwprogramma in de grondexploitatie.

### Argumenten en afwegingen

---

Actualisatie van de grondexploitatie.

De eerste kavel in Meerstad is al weer zeven jaar geleden verkocht. De crisis in de woningmarkt was toen op zijn diepste punt. We zijn nu een aantal jaren verder en de situatie op de woningmarkt is aanmerkelijk verbeterd. Deze verandering is uiteraard ook in woningmarkt van Meerstad te zien. Zowel de verkoop van individuele kavels als ook de verkoop van projectmatige kavels zitten duidelijk in de lift. Dat stemt tot tevredenheid. Aan de andere kant betekent dit niet dat alles wat wordt aangeboden ook onmiddellijk wordt verkocht. Een goede dosering is en blijft van belang. Met de aantrekkelijke woningmarkt ontwikkelt Meerstad zich verder tot een prachtig woongebied in de stad.

Marktanalyse van de grondexploitatie Meerstad heeft geleid tot aanpassingen op onderdelen. De belangrijkste aanpassingen zijn:

- De grote kavels (> 1200m<sup>2</sup>) zijn in de grex verkleind tot een meer marktconform product van gemiddeld 600 m<sup>2</sup>. Het gaat om circa 20 procent van het totale programma. Deze wijziging heeft een resultaat verlagend effect.
- De vrijgekomen ruimte (door afname grote kavels) is deels ingevuld door toevoeging van 439 kavels. Dit heeft een resultaat-verhogend effect.
- Door toename van 439 woningen is er tevens een toename van de plankosten. Dit heeft een resultaat-verlagend effect.
- Op basis van reële inschatting (tijd dat openbaar gebied bij bureau Meerstad in beheer is) en uit marketing oogpunt is het budget voor Beheer verhoogd. Dit heeft een resultaat-verlagend effect.
- De huidige rekenrente is bedraagt 3,75%. Op basis van herfinanciering zal deze rente vanaf 2023 verlaagd worden naar 2,48%. Dit heeft een resultaat-verhogend effect
- De kostenindex is met 0,25% verlaagd en opbrengstenindex met 0,05% verhoogd. Dit heeft een resultaat-verhogend effect.

Voor een uitgebreide toelichting op deze en andere wijzigingen wordt verwezen naar de bijgevoegde grondexploitatie Meerstad.

Risicobeheersing grondexploitatie.

De grondexploitatie Meerstad kent een hoger risicoprofiel dan gemiddeld, dit wordt veroorzaakt door drie hoofdoorzaken:

I. de hoge boekwaarde van de grondexploitatie van Meerstad (= boekwaarde is het verschil tussen de gerealiseerde investeringen minus de gerealiseerde opbrengsten).

II. onzekerheid over zowel het aantal te verkopen woningen alsook de toekomstige grondprijzen.

III. Meerstad Noord. Bij de start van de ontwikkeling van Meerstad in 2005 werden nog 10.000 woningen

voor geheel Meerstad geprognosticeerd. Na de financiële doorstart in 2012 is dat aantal verlaagd naar 6500 stuks. Daarmee werd een deel van de reeds aangekochte gronden overbodig. Dit betreft het gebied Meerstad Noord. Er wordt gezocht naar alternatieve functies voor dit gebied. Het risico bestaat uit de geraamde meeropbrengst van de verkoop van deze grond. (zie rv d.d. 22 november 2011 kenmerk R.O. 112872.651).

Wij hebben een extern bureau opdracht gegeven de kansen voor dit gebied in kaart te brengen. 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 nog onvoldoende uitgekristaliseerd

Met het overhevelen van de investeringen in bovenwijkse voorzieningen is de boekwaarde en daarmee het risico van de grex aanzienlijk verlaagd. De doorgevoerde aanpassingen in Grex hebben geresulteerd in een geprognosticeerd resultaat van € 97,7 mln. Dit is een verlaging t.o.v. de vorige grondexploitatie van vorig jaar. Dit betekent financieel gezien dat de grex een iets hoger risicosprofiel kent.

Dat theoretisch grotere riscoprofiel wordt meer dan volledig gecompenseerd doordat de onderliggende kavelopbrengsten nu op marktconforme gegevens zijn geprognosticeerd. Dus ondanks het verlaagde eindresultaat is het risicosprofiel van de onderliggende grondexploitatie kleiner geworden.

In de herziene grondexploitatie is het gemiddeld aantal uit te geven kavels in de periode tot en met 2022 gesteld op gemiddeld 150 per jaar. In 2018 zijn we boven de gestelde norm uitgekomen. 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.

Verwachte kavel afzet.

Het gemiddeld aantal te realiseren woningen (kavels) 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 een langjarige behoefte bestaan aan groen-stedelijk wonen nabij de stad. In die behoefte zal Meerstad blijven voorzien. In het meerjarenprogramma Woningbouw hebben we aangekondigd dat we in 2019 willen komen tot een actualisering van het woningbouwprogramma voor de stad. In afwachting daarvan houden we in de voorliggende grex 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 m<sup>2</sup> uitgifbaar, zien we op dit moment dat deze gunstiger is dan geprognosticeerd. Dat hangt ook samen met het marktsegment waarin we nu veel kavels verkopen. Voornamelijk in het middensegment van de totale Groningse woningmarkt.

Rentelast

De grondexploitatie Meerstad kent een relatief zware rentelast. Gezien de huidige lage rentestand is er voor gekozen om een deel van het totale leningspakket te herfinancieren. Dat levert een gemiddelde lagere rente percentage op.

Tijdelijk beheer

In de grondexploitatie Meerstad is het budget voor tijdelijk beheer verhoogd. Meerstad is een grote en qua invulling ook een bijzonder gebied. Behalve de ontwikkeling als woongebied is ook nadrukkelijk de inrichting van het meer en het groen een belangrijke taak. Begin 2017 is een belangrijk deel (bovenwijkse groen en het meer) van deze gronden overgedragen aan de gemeente. (Zie hiervoor het raadsbesluit van 21 december 2016).

In de grondexploitatie Meerstad worden budgetten opgenomen voor de aanleg van de nieuwe infrastructurele werken en inrichting van het groen (bv realisatie van het park). Voor het tijdelijk beheer is echter onvoldoende budget opgenomen. Tijdelijk beheer is in deze zin de tijd die verloopt tussen de aanleg van de openbare ruimte (incl. groen en water) en het overdragen ervan naar stedelijk beheer na oplevering. Het tijdelijk beheer gedurende de ontwikkeling van Meerstad wordt als een belangrijke kerntaak door bureau Meerstad opgevat. De fysieke kwaliteit van het beheer van de openbare ruimte (hier het groen en het meer) is een belangrijk marketing instrument voor de totale gebiedsontwikkeling.

Daarvoor is in de voorliggende grondexploitatie nu een budget voor "beheer van het bedoelde gebied gedurende de totale looptijd van de grondexploitatie Meerstad" toegevoegd aan de grex. Dit voor een periode van circa 20 jaar. Daarna, is de veronderstelling, zullen alle gronden in beheer van Meerstad aan de gemeente Groningen zijn overgedragen. Concreet gaat het om de inrichting en beheer van ca. 752 ha.

groengebied en het (toekomstige) meer.

Overige relevante ontwikkelingen:

- In 2017 zijn in Meerstad totaal 99 kavels verkocht en in 2018 197 stuks.
- De verkoop van kavels in deelplan Groenewei is goed van start gegaan.
- Deelplan De Zeilen is met het bouwrijpmaken gestart.
- Er wordt nu gewerkt aan de planontwikkeling voor de deelplannen Groenewei en de eerste fase van De Zeilen.
- In 2019 volgt de planuitwerking Noordelijke ontsluitingsweg naar Meerstad. Hiervoor is een **uitvoeringsbudget vastgesteld van € 16,3 mln.**
- De accountant heeft in het kader van de jaarrekening van bureau Meerstad de grondexploitatie positief beoordeeld.

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 de grondexploitatie.

## **Maatschappelijk draagvlak en participatie**

---

De grondexploitatie is het financiële kader van de gebiedsontwikkeling Meerstad.

## **Financiële consequenties**

---

Het totale investeringsniveau komt uit op ca. € 1.047.000.000, -. Per datum 01-01-2017 is gerealiseerd een bedrag van ca. € 455.000.000,-. Door de dekkingssomvang van ca. € 1.145.000.000, - (waarvan gerealiseerd per 31-12-2017 een bedrag van ca. € 209.000.000,-) is het verwacht financieel resultaat na het treffen van eerder genoemde voorzieningen positief ca. € 98.000.000, -.

Het totale investeringsvolume bedraagt over de resterende looptijd daarom nog ca. € 592.000.000,-. Deze herziening heeft geen financiële consequenties voor de gemeentebegroting.

Weerstandsvermogen

De berekening voor het weerstandsvermogen is ook geactualiseerd. Dit risico wordt meegenomen bij het bepalen van het gemeentelijk weerstandsvermogen. Het risico voor 2019 is bepaald op €43,3 miljoen. Bij het bepalen van het risico van Meerstad houden we rekening met de contante waarde van het voordeel van de grondexploitatie (voor de bepaling van het risico rekenen we meteen voordeel van €35 miljoen). Het meenemen van het voordeel op contante waarde is een wijziging ten opzichte van voorgaande jaren. We lichten deze wijziging toe in paragraaf weerstandsvermogen van de gemeentebegroting 2019 / rekening 2018. De wijziging loopt vooruit op een herijking van de kadernota weerstandsvermogen.

## **Overige consequenties**

---

nvt

## **Vervolg**

---

De grondexploitatie wordt jaarlijks herzien.

## **Lange Termijn Agenda**

---

De grondexploitatie wordt jaarlijks herzien. De eerstvolgende grondexploitatie wordt voorzien in 4-e kwartaal van 2019. Dit is mede afhankelijk van de beoordeling van de jaarrekening Meerstad door de accountant.

Met vriendelijke groet,  
burgemeester en wethouders van Groningen,

de burgemeester,

de secretaris,

Peter den Oudsten

Diana Starmans

*Dit raadsvoorstel is elektronisch aangemaakt en daarom niet ondertekend.*