



Onder embargo tot 3 oktober 2025 11:00 uur

Telnr. 14 050 Bijlagen 1 (Geheim)

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

Langetermijn agenda (LTA) LTA ja: ☒ Maand 11 Jaar 2025
Raad LTA nee: ☐ Niet op LTA

De raad besluit kennis te nemen van de grondexploitatie Meerstad per 1-1-2025

De Grondexploitatie maatschappij Meerstad (GEMM) BV is een verbonden partij waarvan sinds 2012 100 % van de aandelen in het bezit zijn van de gemeente. De grondexploitatie wordt jaarlijks herzien en vastgesteld door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders (AVA) van de Grondexploitatie maatschappij Meerstad (GEMM) BV. Vervolgens wordt de grondexploitatie Meerstad ter kennisgeving aangeboden aan college en raad en wordt zo gelijktijdig met de herzieningen van de gemeentelijke grondexploitaties behandeld in de raad. De voorliggende grondexploitatie Meerstad per 1-1-2025 kent een geprognosticeerd positief resultaat van € 42 miljoen op eindwaarde. Ter vergelijking: De vorige grondexploitatie Meerstad per 1-1-2024 had een verwacht positief resultaat op eindwaarde van € 29 miljoen. Deze eindwaarde is tegelijkertijd een deel van de risicobuffer. Het resultaat op de eindwaarde is daarmee met circa € 13 miljoen verbeterd. Dat heeft hoofdzakelijk te maken met de actualisatie van de grondopbrengsten. De grondopbrengsten onder de nog te realiseren dure woningen (w.o. particuliere kavels) in de Grex Midden zijn geactualiseerd op basis van ervaringscijfers.

Vervolg voorgesteld raadsbesluit

Aanleiding en doel

Voor u ligt de grondexploitatie Meerstad 1-1-2025. Het exploitatiegebied Meerstad ligt ten oosten van de stad Groningen en is opgedeeld in vier deelexploitaties: Midden, Eemskanaalzone, Zuid en Noord.

De grondexploitatie Meerstad per 1-1-2025 is op 19 juni 2025 vastgesteld door de AVA van de GEMM BV. Het betreft een herziening van de vorige grondexploitatie op peildatum 1-1-2024, waar uw raad op 13 november 2024 kennis van heeft genomen.

De herziene grondexploitatie Meerstad per 1-1-2025 gaat uit van de feiten en omstandigheden op peildatum 1-1-2025. Deze herziening is te kwalificeren als een zogenaamde “technische herziening”. Dat betekent dat de boekwaarde 2023 is verwerkt en de raming van de nog te maken kosten en opbrengsten zijn geactualiseerd. Echter, planinhoudelijk worden dezelfde uitgangspunten gehanteerd als vorig jaar in de grondexploitatie Meerstad per 1-1-2024.

U wordt met dit voorstel geïnformeerd over de stand van zaken en over de risico's van de grondexploitatie Meerstad per 1-1-2025.

Kader

Wij verstrekken u de bijlage “Toelichting Grondexploitatie Meerstad 1-1-2025” onder oplegging van geheimhouding ex artikel 88 Gemeentewet. Reden is dat Meerstad BV bedrijfs- dan wel fabricagegegevens die in de bijlagen zijn opgenomen aan de gemeente in vertrouwelijkheid hebben medegedeeld (artikel 5.1 lid 1 sub c Woo). Daarnaast kunnen de economische dan wel financiële belangen van de gemeente geschaad worden als informatie uit de bijlagen openbaar wordt (artikel 5.1 lid 2 sub b Woo).

De grondexploitatie Meerstad per 1-1-2025 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 (o.a.) het Masterplan Meerstad uit 2005, diverse bestemmingsplannen en uitwerkingen voor Meerstad-Midden en het stedenbouwkundige programma van eisen voor deelgebied Eemskanaalzone dat in 2021 door ons college is vastgesteld en waarover u bent geïnformeerd. Voor de volledigheid: de door u op 16 november 2022 vastgestelde “Agenda voor de Toekomst + Wensbeeld” is nog niet meegenomen in deze grondexploitatie omdat de uitkomst van de financiële uitwerkingen nog door uw raad moeten worden bepaald. Zoals bekend werken we de financiën op dit moment uit op basis van de door uw raad op 29 november 2023 vastgestelde voorkeursvariant.

Geschiedenis

In december 2004 heeft uw raad de hoofdlijnen van de samenwerkingsovereenkomst (SOK) toen nog met vier marktpartijen, Rijk, de gemeente Slochteren en de provincie Groningen vastgesteld. Vervolgens werd in juli 2005 Meerstad bv opgericht. In 2005 werd ook het Masterplan Meerstad vastgesteld. In 2008 kregen we te maken met de kredietcrisis. Die leidde tot de eerste aanpassingen in de plannen. In januari 2012 stelde uw raad “Meerstad Vernieuwd, verstandig en met vertrouwen vooruit” vast. De gemeente bleef als enig aandeelhouder over.

Het risicoprofiel van Meerstad bleef echter hoog. 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 verder 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.

Heden

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. Hier is drie jaar geleden mee gestart in een open planproces met bewoners, ondernemers, belangenverenigingen en overheden in het gebied. Het wensbeeld dat hieruit naar voren komt, maakt zoals aangegeven nog geen onderdeel uit van de grondexploitatie Meerstad per 1-1-2025.

Argumenten en afwegingen

Zie financiële consequenties.

Maatschappelijk draagvlak en participatie

n.v.t.

Financiële consequenties

Parameters

De parameters zijn geactualiseerd. De parameters geven een inschatting van de verwachte kosten- en opbrengstenstijging en de rente-ontwikkeling 2025 en verder. De parameters vallen in sommige gevallen buiten de bandbreedte die in de gezamenlijke parameternotitie is bepaald:

Dit geldt met name bij:

I.Parameter rente; Meerstad houdt rekening met afgesproken rentepercentages voor de lopende leningen.

II.Tijdvakindeling; Meerstad hanteert soms andere tijdvakindelingen voor de jaarschijven waarop andere opbrengsten- en kostenstijgingen ingaan.

Daarnaast hanteert de GREX Meerstad geen percentages voor kosten- en opbrengstenstijgingen in de jaren na 2044. In de gemeentelijke grexen komen dit soort lange termijnen niet voor.

In algemene zin kan dus gesteld worden dat de gehanteerde parameters in de gemeentelijke grondexploitaties kunnen verschillen van de gehanteerde parameters in de GREX Meerstad. Dit omdat Meerstad een zelfstandige BV is en een afzonderlijk intern proces voor de bepaling van de te hanteren parameters in de GREX hanteert. Daarnaast biedt Meerstad een ander product in vergelijking met andere projecten in de stad Groningen. Ook dient rekening gehouden te worden met de specifieke kenmerken van de GREX Meerstad, die in relatie tot de lange looptijd een eigen dynamiek kennen. Kosten en opbrengsten met betrekking tot de nog te ontwikkelen deelgebieden zijn op een bepaald niveau ingerekend op prijspeil 1-1-2025. Daarom worden de verwachtingen t.a.v. de toekomstige kosten- en opbrengstenstijging altijd in samenhang gezien met de gehanteerde basisprijzen op prijspeil 1-1-2025 (=vertrekpunt);

Uitkomsten herziening

Het totale investeringsniveau komt uit op ca. € 1,19 miljard, waarvan per 1-1-2025 een bedrag van ca. € 652 miljoen is gerealiseerd. De dekkingsomvang bedraagt ca. € 1,23 miljard, waarvan per 1-1-2025 een bedrag van ca. € 363 miljoen is gerealiseerd. Het verwachte resultaat op eindwaarde bedraagt per 1-1-2024 ca. € 42 miljoen voordelig op eindwaarde. Dat is inclusief de in november 2016 getroffen beheersmaatregelen in relatie tot bovenwijkse voorzieningen. Ter vergelijking: De vorige grondexploitatie Meerstad per 1-1-2024 had een verwacht voordelig resultaat op eindwaarde van € 29 miljoen. Het resultaat is daarmee met circa € 13 miljoen verbeterd.

De boekwaarde van de GREX Meerstad per 1-1-2025 bedraagt circa € 289 miljoen. De vorige GREX Meerstad per 1-1-2024 had een boekwaarde van € 290 miljoen. De boekwaarde is daarmee in 2024 met circa € 1 miljoen afgenomen. Dat heeft grotendeels te maken met het bedrag vanuit de WOKT subsidie die Meerstad in 2024 ontvangen heeft. Hierdoor zijn er meer opbrengsten binnengekomen dan kosten in 2024 waardoor het saldo van de boekwaarde iets is afgenomen.

Risico's en Weerstandvermogen

Het gemeentelijk uitgangspunt is dat BV's in staat zijn de risico's binnen de eigen onderneming af te dekken. Dit betekent enerzijds dat de BV de risico's in beeld moet hebben en anderzijds moet beschikken over voldoende buffers om de risico's af te dekken. De risicobuffers kunnen bestaan uit het verwachte resultaat, posten onvoorzien binnen ramingen of eigen vermogen. Het verwachte resultaat was altijd de belangrijkste risicobuffer voor de GREX Meerstad.

Meerstad BV heeft een inventarisatie van de risico's gemaakt. Deze risico's zijn eind 2022 gekwantificeerd en voor deze herziening is de kwantificering geactualiseerd. De actualisering van de kwantificering levert een risicoprofiel op van afgerond 36,5 miljoen euro. Meerstad BV zet in de eigen toetsing van de weerstandscapaciteit hier het verwachte resultaat op eindwaarde (EW) van € 42 miljoen en de additionele buffers binnen de grondexploitatie van € 24 miljoen tegenover. Hiermee ligt de aanwezige weerstandscapaciteit boven het bepaalde risicoprofiel.

Oordeel vanuit de gemeente is dat de BV Meerstad (m.u.v. Meerstad Noord) de eigen risico's kan opvangen. Dit op basis van de risicokwantificering afgezet tegen de aanwezige buffers. Voor het risico Meerstad Noord verwijzen we naar de toelichting in het raadsvoorstel over de herzieningen van de gemeentelijke grondexploitaties.

Overige consequenties

n.v.t.

Vervolg

De grondexploitatie wordt jaarlijks herzien. Op dit moment zijn de uitgangspunten uit bijgaande grondexploitatie het kader voor de bedrijfsvoering van de GEM Meerstad. Zoals aangegeven werken we aan de financiële vertaling van het wensbeeld. Zodra daar besluitvorming over heeft plaatsgevonden, inclusief eventueel te nemen aanvullende financiële maatregelen, zullen die conclusies verwerkt worden in een zgn. programmatische herziening. Op dit moment verwachten we dat we die in de loop van 2026 kunnen opstellen.

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,
Roelien Kamminga

secretaris,
Sander Gerritsen

Dit raadsvoorstel is elektronisch aangemaakt en daarom niet ondertekend.