

## Raadsvoorstel



Onderwerp **Herziene grondexploitatie Meerstad 2015**

Registratienr. 5369275 Steller/telnr. Henk Zuidhof / 8426 Bijlagen 1

---

Classificatie	<input checked="" type="radio"/> Geheim <input type="radio"/> Openbaar		
	<input type="checkbox"/> Vertrouwelijk		
Portefeuillehouder	R. van der Schaaf	Raadscommissie	Ruimte en Wonen

---

### Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit:

- I. de herziene grondexploitatie 2015 Meerstad vast te stellen voor de verdere ontwikkeling van Meerstad;
- II. de budgetten voor het jaar 2016 zoals opgenomen in deze grondexploitatie vast te stellen als kader voor de projectorganisatie;
- III. geheimhouding te bekrachtigen ten aanzien van de bijlage bij dit raadsbesluit overeenkomstig artikel 25, lid 3 Gemeentewet.

---

### Samenvatting

In december 2014 is de laatste herziene grondexploitatie Meerstad vastgesteld. Deze grondexploitatie was gebaseerd op de boekwaarde per 1 januari 2014. Wij vragen de raad de herziene / actualisatie grondexploitatie 2015 Meerstad Totaal, gebaseerd op de boekwaarde per 1 januari 2015, vast te stellen.

## Aanleiding en doel

---

Voor u ligt de GREX 2015. Hierna zullen we de belangrijkste posten en wijzigingen in deze GREX toelichten. In de bijlage is de afzonderlijke toelichting opgenomen van het totaal (gebaseerd op de onderliggende 4 deelgrexen, te weten Midden, Noord, Zuid en verlengde EKZ).

In tegenstelling tot eerdere jaren hebben wij in deze GREX slechts beperkte beleidsmatige wijzigingen doorgevoerd. De belangrijkste wijzigingen in deze GREX zijn:

1. Het verwerken van verdere stedenbouwkundige uitwerking van het nieuwe plandeel TerSluis: dit plandeel is het gedeelte dat in de directe omgeving van de nieuwe sluis wordt gerealiseerd. Dit is een belangrijke volgende stap in de ontwikkeling en verdere uitrol van Meerstad. Nu het eerste deelplan Meeroevers vol begint te lopen, is het van groot belang voor het kunnen realiseren van de verkopen en het beantwoorden aan de vraag uit de markt om met een nieuw deelplan in "productie" te 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 actueel en marktconform woningbouwprogramma met bijbehorende grondprijzen in de GREX opgenomen. De inrichting en aanleg van het gebied is daar ook op afgestemd en omdat deze grondprijzen gemiddeld wat lager liggen dan het gemiddelde programma van in de GREX was opgenomen, zijn ook de bijbehorende kosten in de investeringen aangepast. Per saldo is het effect van deze wijziging bijna neutraal voor het financiële eindresultaat van de GREX.
2. Het aanpassen van de fasering van de woningbouw 2015-2016: Als gevolg van het feit dat we eerst de vaarverbinding en het raamwerk aan moesten leggen en we vervolgens de tijd nodig hadden om het volgende plandeel TerSluis in verkoop te kunnen brengen, hebben we in 2015 minder nieuw aanbod in de verkoop kunnen brengen. Dit heeft er toe geleid dat we de beoogde en gewenste verkopen voor 2015 (nog) niet hebben kunnen realiseren. In november 2015 gaan we met TerSluis in de verkoop, de echte verkopen verwachten we niet meer in dit boekjaar. Derhalve stellen we voor de in 2015 niet verkochte woningen aan de doelstelling voor 2016 toe te voegen. Gezien de belangstelling en de ervaring met eerdere lancering van plannen en de snelheid van de verkopen, achten wij dit verantwoord. Het financiële effect is met de bestaande voorziening voor tegenvallende verkopen die in de GREX is opgenomen afgevangen. Het betreft enkel een beperkt rente effect van circa een half jaar over de verkoopopbrengst van circa 40 woningen die worden doorgeschoven van 2015 naar 2016.

Naast deze wijzigingen zijn ook de effecten van boekwaarde, resultaten in de uitvoeringskosten, etc. verwerkt, de zogenaamde technische herziening.

In de bijlagen zijn de nadere toelichtingen opgenomen van de boekwaarden, de nog te maken kosten en de uitkomst op NCW, van zowel het totale project als de deelplannen.

Risico's en toekomstige maatregelen:

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 is er ondanks het lichte herstel van de woningmarkt een blijvende onzekerheid over zowel het aantal te verkopen woningen als de toekomstige prijzen. Een derde oorzaak is dat er in het verleden gronden zijn aangekocht waar nu een andere bestemming voor moet worden gezocht.

Geconcludeerd kan worden dat de grootste onzekerheid is en blijft de nog te realiseren opbrengsten uit de verkoop van woningen. Wij hebben ons voor die langjarige prognose geconformeerd aan de woningbouwprognoses voor de regio en Stad. Hieruit blijkt op basis van de inzichten onverminderd dat er langjarig behoefte is en blijft bestaan naar groen-stedelijk wonen nabij de stad. In die behoefte zal Meerstad onveranderd blijven voorzien. Tot slot is en blijft de beoogde meeropbrengst voor de gronden in Noord een fors risico.

Als gevolg van de recente ontwikkelingen in het gebied ten aanzien van de aardbevingen, moeten we constateren dat dit naar verwachting ook effecten kan hebben op deze grondexploitatie. De aard en omvang zijn op basis van de huidige inzichten nog niet bekend. De aardbevingen zullen naar verwachting impact hebben op risico inschattingen van reeds benoemde risico's, te weten het tempo en de prijs van de verkopen en daarnaast de kosten voor het aanleggen van de voornamelijk grotere infrastructurele werken.

We zijn in nauw overleg met diverse partijen over of en hoe wij eventuele "schade" kunnen claimen bij de NAM.

Geconcludeerd kan worden dat het risicoprofiel van deze grondexploitatie hoog is en vooralsnog blijft. Echter we zien nu ook dat we met het binnen de vorig jaar vastgestelde kaders van de GREX we een nieuw plandeel kunnen ontwikkelen en de belofte van Meerstad verder uit kunnen rollen.

#### Welstandsvrij bouwen

In navolging van de gemaakte afspraken, brengen wij gelijktijdig met het actualiseren van de GREX u tevens op de hoogte van de stand van zaken rond welstandsvrij bouwen. In december 2013 is door de Raden van de gemeente Groningen en Slochteren besloten, als uitvloeisel van het bouwoffensief, te starten met een pilot Welstandsvrij bouwen in Meerstad. Medio maart 2014 is na afronding van de hiervoor benodigde procedures gestart met de verkoop. Onderdeel van de besluitvorming was dat na één jaar een evaluatie van de pilot zou plaatsvinden. De Welstandsvrije kavels meer dan één jaar in verkoop geweest. Dat heeft ondanks de inspanningen en aandacht tijdens diverse evenementen (open dagen/ beurzen) en uitingen, niet geresulteerd tot één of meerdere verkopen. Geconcludeerd kan worden dat het aanbieden van Welstandsvrije kavels ondanks de voordelen, tot op heden niet heeft geresulteerd tot snellere verkoop van kavels. Uit de gevoerde gesprekken met belangstellenden, blijkt de grote mate van onzekerheid over de toekomstige uitstraling van de directe woonomgeving het grootste struikelblok te zijn. De onzekerheid hierover weegt voor de belangstellenden niet op tegen de geboden vrijheden van Welstandsvrij bouwen. Het lijkt derhalve overwegens aan de locatie te liggen die wij hiervoor beschikbaar hadden gesteld. Op basis daarvan hebben wij besloten deze locatie met een andere partij verder te gaan ontwikkelen en voor welstandsvrij in het eerstvolgende deelplan een betere geschikte locatie aan te wijzen, alles passend binnen de stendebouwkundige uitwerkingen.

---

#### Kader

Deze herziene grondexploitatie is een reguliere jaarlijkse herziening.

---

#### Argumenten en afwegingen

Zie aanbiedingsbrief Herziening Grondexploitaties 2015.

---

#### Maatschappelijk draagvlak en participatie

n.v.t.

---

#### Financiële consequenties

Het totale investeringsniveau komt uit op € 1.095.228.300,- (gerealiseerd per 1-1-2015 is een bedrag van € 404.309.000,-). Door de dekkingsomvang van € 1.095.230.000,- (gerealiseerd per 1-1-2015 is een bedrag van € 126.716.900,-) is het financiële resultaat na het treffen van de eerder genoemde voorzieningen weer budgettair neutraal (en te verwaarlozen voordeel van € 1.700,-). Het totale investeringsvolume bedraagt over de resterende looptijd derhalve nog € 690.919.300,-.

Deze herziening heeft geen financiële consequenties voor de gemeentebegroting.

---

#### Overige consequenties

n.v.t.

---

#### Vervolg

In de periodieke sleutelrapportages informeren wij u over de voortgang en sturing op de gemeentelijke grondexploitaties.

Met vriendelijke groet,  
burgemeester en wethouders van Groningen,



de burgemeester,  
Peter den Oudsten



de secretaris,  
Peter Teesink