

## Raadsvoorstel

Onderwerp **Herziene grondexploitatie Meerstad 2014**

Registratienr. 4707673 Steller/telnr. R. Asschert/ 8635 Bijlagen 1

---

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

---

### Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit:

- I. de herziene grondexploitatie 2014 Meerstad vast te stellen voor de verdere ontwikkeling van Meerstad;
- II. de budgetten voor het jaar 2015 zoals opgenomen in deze grondexploitatie vast te stellen als kader voor de projectorganisatie;
- III. aan GEM Meerstad CV een bijdrage van € 14,5 miljoen te verstrekken ter afdekking van de voorzieningen die in de voorliggende grondexploitatie getroffen worden, betreffende:
  - A. afboeken van het nadelig resultaat op reeds gerealiseerde verkopen ad. € 1,5 miljoen;
  - B. afboeken als gevolg van het verlagen van aantal uit te geven ha's bedrijventerrein ad. € 4 miljoen;
  - C. treffen van een voorziening voor tegenvallende opbrengsten uit bedrijverterreinen ad. € 9 miljoen;
- IV. de bijdrage van € 14,5 miljoen als volgt te dekken:
  - A. een bedrag van € 5,5 miljoen te dekken uit de in begroting 2015 beschikbaar gestelde middelen;
  - B. een bedrag van € 7,5 miljoen te dekken uit de verlaging van het benodigde weerstandsvermogen;
  - C. een bedrag van € 1,5 miljoen mee te nemen bij het vaststellen van de jaarrekening en dus te dekken uit het rekeningresultaat 2014;
- V. geheimhouding te bekrachtigen ten aanzien van de bijlage(n) bij dit raadsbesluit overeenkomstig artikel 25, lid 3 Gemeentewet.

Bijlagen:

- Herziene grondexploitatie Meerstad 2014

---

### Samenvatting

Op 18 december 2013 is de laatste herziene grondexploitatie Meerstad vastgesteld. Deze grondexploitatie was gebaseerd op de boekwaarde per 1 januari 2013. Wij vragen de raad de herziene / actualisatie grondexploitatie 2014 Meerstad Totaal, gebaseerd op de boekwaarde per 1 januari 2014, vast te stellen.

## Vervolg voorgesteld raadsbesluit

### Aanleiding en doel

Voor u ligt de GREX 2014. Hierna zullen we de belangrijkste punten en wijzigingen in deze GREX toelichten. In de bijlage is de afzonderlijke toelichting opgenomen van het totaal (gebaseerd op de 4 deelgrex).

In deze GREX zijn een aantal belangrijke wijzigingen doorgevoerd, te weten:

1. Verwerken effecten gerealiseerde verkopen: In de vorige GREX was een financiële buffer van € 3,5 miljoen (prijsspeil 2014) opgenomen voor tegenvallende opbrengsten uit de woningbouwproductie voor de eerstkomende jaren. Deze buffer is in voorliggende GREX gebruikt om de gerealiseerde minderopbrengsten van de al verkochte kavels en percelen op te vangen. Als gevolg van de huidige markt worden op dit moment voornamelijk de woningen aan de onderkant van de bandbreedte van het totale programma verkocht, hetgeen leidt tot een gemiddeld lagere opbrengst per kavel/woningen. We zien de grondprijzen nu wel weer oplopen, wat de verwachting rechtvaardigt dat we het gemiddelde prijsniveau in de toekomst wel kunnen halen. Omdat we echter niet verwachten dat we ook nog de opgelopen achterstand goed kunnen maken met de verkoop van gemiddeld duurder programma, is dit tekort van € 5 miljoen over de afgelopen jaren in voorliggende grondexploitatie afgeboekt. Het verschil van € 1,5 miljoen tussen de € 5 miljoen en de reeds in de GREX opgenomen voorziening van € 3,5 miljoen wordt aanvullend door de gemeente voorzien en dit is ook als zodanig, vooruitlopende op de formele vaststelling daarvan in de gemeenteraad in deze GREX verwerkt.
2. Als gevolg van de uitwerking van de uitkomsten van de STEC-rapportage zijn de opbrengsten uit de verkopen van bedrijventerreinen met 13,5 ha verlaagd, hetgeen een effect heeft van € 4 miljoen negatief. Daarnaast is een aanvullende voorziening getroffen voor het risico van tegenvallende opbrengsten uit verkopen van bedrijventerreinen van € 9 miljoen (50% van de geprognosticeerde netto opbrengst is voorzien). Hiervoor zijn voorzieningen in de voorliggende grondexploitatie opgenomen.
3. Als gevolg van aanpassingen en verschuivingen in de woningbouwprogrammering en de bijbehorende fasering die het gevolg zijn van de uitwerking van Meerstad Midden, treedt ook direct een effect op in de rente. Aangezien dit effect zich over langere tijd voordoet is dit bedrag aanzienlijk. Zie in dat kader ook de vergelijking van het verloop van de boekwaarde zoals achteraan in de toelichting op de totale GREX is opgenomen. Daaruit blijkt dat het gaat om een beperkt verschil op jaarschijfniveau, maar wel met een langere doorlooptijd, hetgeen direct een fors effect op de rente heeft.
4. In onze grondexploitaties hangt de kostenindex nauw samen met de prijsindex, oftewel hoe ontwikkelt de kostprijs van een product zich? De opbrengstindex hangt nauw samen met de loonindex, oftewel wat kan de klant betalen voor het product? Aangezien zowel de prijs- als loonindex langjarig hetzelfde gemiddelde hebben, nemen we voor de kosten- en opbrengstenindex in onze grondexploitaties nu dezelfde waarde op. Overigens is er daarmee geen sprake van het "gelijktrekken" van beide parameters, maar doen we recht aan het beeld en de ontwikkeling van de prijs- en loonindex van de afgelopen jaren. Er bestaan vele soorten indexen, maar er zijn er maar weinig die echt langjarig beschikbaar zijn. Tevens zie je in veel indexen, bijvoorbeeld die van de Grond-, weg- en waterbouw (GWW), dat er grote pieken en dalen in zitten (van zelfs -10% tot +24%). Bij de kortere looptijden die van deze indexen bekend zijn, worden de gemiddelden dan minder betrouwbaar. Gezien de lastige voorspelbaarheid van parameters en het feit dat sommige indexen nog niet zo lang worden bijgehouden, hebben we (in lijn met de gemeente) aansluiting gezocht bij langjarige indexen die door het CBS worden bijgehouden. Twee van de langst beschikbare indexen zijn die van de prijsindex (algemene inflatie) en loonontwikkeling. Beide komen over een looptijd van de afgelopen 25 jaar gemiddeld uit rond de 2,25%. Naast dat de indexen voor prijs- en loonontwikkeling langjarig worden bijgehouden, is er nog een belangrijke reden om voor deze twee indexen te kiezen bij het bepalen van onze parameters in de grondexploitaties. In de nieuwe werkelijkheid (van bijvoorbeeld eigen woning financiering) zien we steeds meer dat de leencapaciteit de marktprijs bepaalt. Het gaat er dus steeds nadrukkelijker om wat bedrijven en consumenten (de markt) kunnen betalen. Omdat de leencapaciteit voor het overgrote deel wordt bepaald door het inkomen zijn loon- en prijsindexen bepalend.

In de bijlagen zijn de nadere toelichtingen opgenomen van de boekwaarden, de nog te maken kosten en de uitkomst op NCW (Netto Contante Waarde) van het totale project.

#### *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 door de nog steeds voortdurende crisis in 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 regionale woningbouwprognoses. 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.

Daarnaast houden we het risico van de bedrijventerreinen. Ondanks dat deze pas veel later in de tijd staan en de verkoopdoelstellingen op basis van de uitkomsten van de STEC-rapportage verlaagd zijn, blijft het mogelijk niet kunnen realiseren van de verkopen een risico voor deze grondexploitatie. Dit is overigens niet anders dan vorig jaar en dit zal derhalve conform de boxenmethode van de gemeente ook inzichtelijk worden gemaakt.

Tot slot is en blijft de beoogde meeropbrengst voor de gronden in Noord een fors risico.

In de plannen van Meerstad is geen nieuwe wedstrijdroeibaan opgenomen. Wel biedt het meer op termijn mogelijkheden voor roeifaciliteiten. Om alsnog een wedstrijdroeibaan (van 2,5 km bij 100 meter) aan te leggen, zoals deze er nu in Harkstede ligt, zal het plan Meerstad moeten worden aangepast. Dit leidt tot forse vertragingen met bijbehorende financiële consequenties (de raming van aanlegkosten van een nieuwe wedstrijdbaan bedragen alleen al € 6 - € 10 miljoen).

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 met het afboeken van de "verliezen" op verkopen in de afgelopen jaren en het verlagen van de opgave voor bedrijventerreinen, heeft wel enige verbetering opgetreden.

Tot slot willen we in dat kader expliciet wijzen op de uitgebreide toelichting op de risico's zoals opgenomen in de toelichting voor het totaal.

#### **Kader**

---

Deze herziene grondexploitatie is een reguliere jaarlijkse herziening.

#### **Argumenten en afwegingen**

---

Zie aanbiedingsbrief Herziening Grondexploitaties 2014.

#### **Maatschappelijk draagvlak en participatie**

---

n.v.t.

### Financiële consequenties

---

Het totale investeringsniveau komt uit op € 1.107.390.000,-- (gerealiseerd per 1-1-2014 is een bedrag van € 389.858.000,--). Door de dekkingsomvang van eveneens € 1.107.390.000,-- (gerealiseerd per 1-1-2014 is een bedrag van € 104.256.100,--) is het financiële resultaat na het treffen van de eerder genoemde voorzieningen weer budgettair neutraal. Het totale investeringsvolume bedraagt over de resterende looptijd derhalve nog € 717.532.000,--.

De voorzieningen die getroffen worden en daarmee door de Gemeente aangevuld moeten worden middels bijdragen aan GEM Meerstad CV, betreffen:

1. afboeken van nadelig resultaat op reeds gerealiseerde verkopen ad. € 1,5 miljoen;
2. afboeken als gevolg van verlagen van aantal ha's bedrijventerrein ad. € 4 miljoen;
3. treffen van een voorziening voor tegenvallende opbrengsten uit bedrijventerreinen ad. € 9 miljoen.

Bij het opstellen van de begroting 2015 is rekening gehouden met een nadeel van € 5,5 miljoen euro voor het treffen van de eerste twee voorzieningen. De in de begroting 2015 opgenomen middelen worden, na besluitvorming door de raad, toegevoegd aan de reserve Grondzaken. Het treffen van de voorziening zal in de rekening 2014 leiden tot een nadeel van € 5,5 miljoen euro dat bij de bestemmingsvoorstellen 2014 ten laste van de reserve grondzaken zal worden gebracht. In de voortgangsrapportage 2014-2 is rekening gehouden met dit nadeel.

Een bedrag van € 7,5 miljoen zal gedekt worden uit de verlaging van het benodigde weerstandsvermogen. Het resterende bedrag van € 1,5 miljoen zal worden meegenomen bij het vaststellen van de jaarrekening en zal dus gedekt worden uit het rekeningresultaat 2014.

De algemene voorziening uit de grondexploitatie 2013 van € 3,5 miljoen, die nu is ingezet ter dekking van de voorziening ter afboeking van het nadelige resultaat op gerealiseerde verkopen, was onderdeel van het gemeentelijke weerstandsvermogen. Na inzetten van deze algemene voorziening is dit niet langer mogelijk. Het effect hiervan op het weerstandsvermogen is meegenomen in de begroting 2015.

### Overige consequenties

---

n.v.t.

### Vervolg

---

In de halfjaarlijkse voortgangsrapportage informeren wij u over de voortgang en sturing op de gemeentelijke grondexploitaties.

Met vriendelijke groet,  
burgemeester en wethouders van Groningen,



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



de secretaris,  
drs. P.J.L.M. (Peter) Teesink