

Raadsvoorstel



Onderwerp	Herziening grondexploitatie Meerstad per 1-1-2024		
Telnr.	14 050	Bijlagen 1 (Geheim)	
Registratienummer	268808-2024		
Classificatie	<input checked="" type="checkbox"/> Openbaar <input type="checkbox"/> Geheim <input type="checkbox"/> Vertrouwelijk (bij gebruik van persoonsgegevens)		
Portefeuillehouder	Van Niejenhuis		
Langetermijn agenda (LTA) Raad	LTA ja:	<input checked="" type="checkbox"/> Maand 11	Jaar 2024
	LTA nee:	<input type="checkbox"/> Niet op LTA	

Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit:

- I. kennis te nemen van de grondexploitatie Meerstad per 1-1-2024;
- II. een krediet beschikbaar te stellen voor investeringen in bovenwijkse voorzieningen Meerstad van € 12.874.655,-;
- III. dit krediet te dekken uit de reeds ontvangen rijkssubsidie Woningbouw Op Korte Termijn (WOKT);
- IV. de gemeentebegroting 2024 op deelprogrammaniveau overeenkomstig te wijzigen.

Samenvatting

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 1-1-2024 kent een geprognosticeerd positief resultaat van € 29 miljoen op eindwaarde. Ter vergelijking: De vorige grondexploitatie Meerstad per 1-1-2023 had een verwacht positief resultaat op eindwaarde van € 16 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 het toevoegen van extra programma in deelgebied De Zeilen.

Onderdeel van de voorgestelde besluitvorming is het beschikbaar stellen van het krediet voor de door de gemeente ontvangen zgn. WOKT-subsidie waarvan de opdrachten door de GEMM worden verstrekt. Met dit besluit kan dit bedrag ook worden overgeboekt naar de GEMM.

Vervolg voorgesteld raadsbesluit

Aanleiding en doel

Voor u ligt de grondexploitatie Meerstad 1-1-2024. Het exploitatiegebied Meerstad ligt ten oosten van de stad Groningen en is opgedeeld in vier deexploitaties: Midden, Eemskanaalzone, Zuid en Noord.

De grondexploitatie Meerstad per 1-1-2024 is op 24 juni 2024 vastgesteld door de AVA van de GEMM BV. Het betreft een herziening van de vorige grondexploitatie op peildatum 1-1-2023, waar uw raad op 8 november 2023 kennis van heeft genomen.

De herziene grondexploitatie Meerstad per 1-1-2024 gaat uit van de feiten en omstandigheden op peildatum 1-1-2024. 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 1-1-2023. De enige toevoeging betreft een programmatische wijziging in deelgebied De Zeilen, waaronder de toevoeging van het gebied Harksteder Broeklanden waarvoor de planologische procedure loopt.

U wordt met dit voorstel geïnformeerd over de stand van zaken en over de risico's van de grondexploitatie Meerstad per 1-1-2024.

Kader

Wij verstrekken u de bijlage “Toelichting Grondexploitatie Meerstad 1-1-2024” 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 1-1-2024 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 1-1-2024.

Argumenten en afwegingen

Zie financiële consequenties.

Maatschappelijk draagvlak en participatie

nvt

Financiële consequenties

Parameters

De parameters zijn geactualiseerd. De parameters geven een inschatting van de verwachte kosten- en opbrengstenstijging en de rente-ontwikkeling 2024 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 1-1-2024. Daarom worden de verwachtingen t.a.v. de toekomstige kosten- en opbrengstenstijging altijd in samenhang gezien met de gehanteerde basisprijzen op prijspeil 1-1-2024 (=vertrekpunt);

Uitkomsten herziening

Het totale investeringsniveau komt uit op ca. € 1,15 miljard, waarvan per 1-1-2024 een bedrag van ca. € 627 miljoen is gerealiseerd. De dekkingsomvang bedraagt ca. € 1,18 miljard, waarvan per 1-1-2024 een bedrag van ca. € 337 miljoen is gerealiseerd. Het verwachte resultaat op eindwaarde bedraagt per 1-1-2024 ca. € 29 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 1-1-2023 had een verwacht voordelig resultaat op eindwaarde van € 16 miljoen. Het resultaat is daarmee met circa € 13 miljoen verbeterd.

De boekwaarde van de GREX Meerstad per 1-1-2024 bedraagt circa € 290 miljoen. De vorige GREX Meerstad per 1-1-2023 had een boekwaarde van € 307 miljoen. De boekwaarde is daarmee in 2023 met circa € 27 miljoen afgenomen, vooral door het vorig jaar door u genomen besluit ter waarde van € 30 miljoen aan bovenwijkse voorzieningen over te hevelen naar de gemeente Groningen. Dit was de afronding van het gememoreerde besluit over bovenwijkse voorzieningen uit november 2016.

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 miljoen euro. Meerstad BV zet in de eigen toetsing van de weerstandscapaciteit hier het verwachte resultaat op eindwaarde (EW) van € 29 miljoen en de additionele buffers binnen de grondexploitatie van € 23 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 financiële consequenties.

Op 13 december 2023 is door het Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat een subsidie toegekend van € 12.874.655,-, betreffende Toekenningbeschikking specifieke uitkering Woningbouw Op Korte Termijn (WOKT) door bovenplanse infrastructuur. Deze subsidie is toegekend, voor de in de aanvraag van 15 november 2023 opgenomen, uit te voeren infrastructurale voorzieningen, zijnde:

- Aanpassing bestaande rotonde bij de op- en afritten naar de Beneluxweg
- Aanpassing P+R Meerstad
- Aanleg noordelijke ontsluitingsweg, incl. parallelstructuur en aansluitingen voor auto, fiets en OV en fietsbrug Borgsloot bij entree Meerstad
- Reconstructie en aanpassen aansluitingen Driebondsweg
- Aanpassing kruising Driebondsweg/Middelberterweg, incl. reconstructie Middelberterweg
- Reconstructie kruispunt Ruischerbrug Borgweg
- Kruising noordelijke insluitingsweg met Middelberterlint.

Meerstad draagt zorg voor de (financiële) uitvoering van bovengenoemde voorzieningen en op basis daarvan wordt krediet aangevraagd voor het voldoen aan Meerstad van aanlegkosten vanuit de, reeds door de gemeente ontvangen, subsidie ad € 12.874.655,-.

Overige consequenties

nvt

Vervolg

De grondexploitatie wordt jaarlijks herzien. Zoals ook in onze brief van 29 mei 2024 met het conceptwoningbouwprogramma Meerstad hebben aangegeven, zullen we in de volgende herziening (per 1-1-2025) ook de conclusies van de programmatische wijzigingen als gevolg van de Agenda voor de Toekomst meenemen. Hierbij zien we het volgende tijdspad voor ogen:

- Begin 2025: in lijn met uw besluitvorming van 29 november 2023 werken we de door u vastgestelde voorkeursvariant uit inclusief financiële consequenties en leggen die u ter besluitvorming voor, inclusief dekkingsvoorstel.
- Na vaststelling door uw raad, verwerken we de besluitvorming in de volgende herziening van de GREX (datum 1-1-2025) die vervolgens medio 2025 ter besluitvorming zal worden voorgelegd aan de AVA.
- Deze herziene GREX zal vervolgens conform de huidige procedure in november 2025 ter kennisgeving aan uw raad worden gelegd.

In het kader van eenduidigheid hebben we er voor gekozen de herziening van de grondexploitaties van Stadshavens, de Suikerzijde en Meerstad door middel van een raadsvoorstel aan uw raad voor te leggen. Wanneer er geen krediet wordt aangevraagd, zou een brief aan de raad ook volstaan. Met de Auditcommissie gaan we in gesprek hoe we de herziening van de grondexploitaties van Stadshavens, de Suikerzijde en Meerstad in het vervolg aan uw raad aanbieden.

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,
Koen Schuiling

secretaris,
Christien Bronda

Dit raadsvoorstel is elektronisch aangemaakt en daarom niet ondertekend.