

## Raadsvoorstel



Onderwerp Herziening grondexploitatie Meerstad

Steller/telnr. H. Zuidhof / Bijlagen 1

---

Classificatie	Openbaar		
	<input type="checkbox"/> Vertrouwelijk		
Portefeuillehouder		Raadscommissie	R&W
Langetermijn agenda (LTA) Raad	LTA ja: <input checked="" type="checkbox"/> 2020		
	LTA ja: <input type="checkbox"/> Niet op LTA		

---

Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit

- I. met de grondexploitatie Meerstad 2018 in te stemmen voor de ontwikkeling van Meerstad;
- II. met de budgetten voor het jaar 2020 zoals opgenomen in deze grondexploitatie in te stemmen als kader voor de projectorganisatie;
- III. geheimhouding te bekrachtigen ten aanzien van de bijlage(n), op grond van artikel 10, lid 2, sub b van de Wet Openbaarheid van Bestuur juncto artikel 25 lid 3 Gemeentewet;

---

### Samenvatting

#### Samenvatting/Toelichting

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 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 (raadsbesluit 21 december 2016, kenmerk: 6037681). Daardoor is er nu sprake van een robuuste grondexploitatie.

In de voorliggende grondexploitatie is een geprognosticeerd resultaat op eindwaarde (2043) van € 103,7 mln. opgenomen. Dat is een toename van € 6 mln ten opzicht van de grondexploitatie 2017. Die toename is het gevolg van lagere rentestanden en hogere grondopbrengsten.

B&W-besluit d.d.: 11-03-2020

Vervolg voorgesteld raadsbesluit

Het exploitatiegebied Meerstad ligt ten oosten van de stad Groningen en is opgedeeld in vier deelexploitaties; 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. In de actuele grondexploitatie worden de ontwikkelingen van Meerstad beschreven. Ook wordt u geïnformeerd over de stand van zaken van de risico's van deze grondexploitatie. In de grondexploitatie 2018 zijn geen programmatische wijzigingen opgenomen. De projectrente van Meerstad is (verder) verlaagd. De grondopbrengsten vallen hoger uit. Dit heeft een positief effect op het eindresultaat.

#### Kader

---

De grondexploitatie Meerstad wordt jaarlijks geactualiseerd. De grondexploitatie 2018 is ten opzichte van de grondexploitatie 2017 in het bijzonder gewijzigd door de actualisatie van het rentepercentage. Verder zijn de **werkelijke** kosten en opbrengsten per 01-01-2019 verwerkt in de grondexploitatie.

De organisatievorm van Meerstad (GEMM bv) en bijbehorende besluitvorming via de aandeelhoudersvergadering heeft als gevolg dat de jaarcyclus afwijkt van die van de gemeente. Daarom ligt nu de grondexploitatie 2018 voor. Hierin wordt gerekend met prijspeil 2019 en met actuele marktprijzen.

#### Argumenten en afwegingen

---

Het positief eindresultaat van de grondexploitatie Meerstad neemt op eindwaarde toe van € 97,7 mln. naar € 103,7 mln. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt door de (verdere) verlaging van de langlopende rente(s) in Meerstad en door de hogere gerealiseerde grondopbrengsten.

De gemiddelde grondprijs in Meerstad ontwikkelt zich positief en gunstiger dan in de grondexploitatie is geprognotiseerd. De grondexploitatie Meerstad kent een relatief zware rentelast. Gezien de huidige lage rentestand is er voor gekozen een deel van het totale leningspakket te herfinancieren. Dat levert een gemiddeld lager rentepercentage op.

In de grondexploitatie Meerstad 2018 zijn o.a. de budgetten opgenomen voor de aanleg van de nieuwe ontsluitingsroute naar Meerstad en het verwerven van gronden in deelgebied Meerstad-Eemskanaalzone en Meerstad -Midden.

De grondexploitatie Meerstad kent een hoger risicoprofiel dan gemiddeld, dit heeft drie hoofdoorzaken:

- I. de hoge boekwaarde van de grondexploitatie (= boekwaarde is het verschil tussen de gerealiseerde investeringen minus de gerealiseerde opbrengsten).
- II. onzekerheid over zowel het aantal te verkopen kavels alsook de toekomstige grondprijzen. De grondexploitatie loopt door tot 2043.
- III. doordat er in het verleden gronden zijn aangekocht waar nu een andere bestemming voor moet worden gezocht. Dit laatste betreft Meerstad Noord waar onder andere de mogelijkheden voor een zonnepark en het hyperloop testcentrum worden onderzocht.

Voor wat betreft de risicoschatting van deze en andere uitgangspunten geldt dat de parameters, de grondwaarde en de af te zetten bouw kavels in de komende jaren steeds in nauwe samenhang gemonitord moeten worden en uiteindelijk getoetst aan de financiële kaders van de

grondexploitatie. Dit in de wetenschap dat in deze grondexploitatie risicobuffers aanwezig zijn en nog worden opgebouwd.

Met het overhevelen van de investeringen in 2017 in de bovenwijksevoorzieningen is de boekwaarde en daarmee het risico van de grex aanzienlijk verlaagd.

#### *Verkoopontwikkelingen*

Er zijn in Meerstad in 2019 167 woningen verkocht. Eind 2019 waren daarnaast 69 kavels van eilandkavelproject De Zeilen onder optie.

Voorjaar 2020 start naar verwachting de verkoop van zo'n 100 -150 projectmatige woningen. Dit zijn voornamelijk rijwoningen en ook halfvrijstaande woningen, patiowoningen en vrijstaande woningen. Het overgrote deel van deze woningen wordt gebouwd in Groenewei.

Deze woningen maken deel uit van de circa 350 woningen waarvoor het projectbureau aan concrete bouwplanontwikkeling werkt voor de periode 2020-2021 (Groenewei en restant Ter sluis). Daarnaast werkt Bureau Meerstad aan de gebiedsontwikkeling en planvoorbereiding van nog eens circa ruim 600 woningen in de periode 2021-2024 (De Zeilen).

#### *Verwachte kavelafzet*

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 onveranderd blijven voorzien. In het meerjarenprogramma Woningbouw hebben we aangekondigd dat we in 2019/2020 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, mede omdat de vraag in Meerstad naar kavels goed is en we voldoende aanbod willen hebben voor de verschillende woonsegmenten.

#### *Uitbreidingsplannen*

Voor twee gebieden maakt Bureau Meerstad momenteel uitbreidingsplannen:

- Eemskanaalzone deelgebied 4: tot aan de zomer van 2021 werkt Bureau Meerstad in een aantal stappen naar een stedenbouwkundig plan. In het najaar kan uw raad stap 1 tegemoet zien: het stedenbouwkundig programma van eisen. Dit stelt Bureau Meerstad op met inbreng van onder andere omwonenden. Onderdeel van het stedenbouwkundig programma van eisen is de programmering. Hierin krijgen in het bijzonder het marktsegment van de middenhuur en middeldure koop een plek.
- Meerstad Midden-Oost: dat is de uitbreiding richting Harkstede. De schetsen van een 'groen-blauw' raamwerk voor dit gebied krijgen steeds meer vorm. In dit raamwerk staan de contouren van de uitbreiding van het Woldmeer, nieuwe natuur, een toeristisch-recreatieve ring met een doorkijk van de toekomstige woningbouwopgave. De verwachting is dat wij het concept-raamwerk komend najaar vaststellen waarna de dialoog met de omgeving start.

### **Maatschappelijk draagvlak en participatie**

---

De grondexploitatie is het financiële kader van de gebiedsontwikkeling Meerstad.

### **Financiële consequenties**

---

Het totale investeringsniveau komt uit op ca. € 1.058.238.000, -. Per datum 31-12-2018 is gerealiseerd een bedrag van ca. € 489.348.000,-. Door de dekkingsomvang van ca. € 1.161.917.000, - (waarvan gerealiseerd per 31-12-2018 een bedrag van ca. € 226.494.000,-) is het verwacht financieel resultaat na het treffen van eerder genoemde voorzieningen positief ca. € 103.679.000, -.

Het totale investeringsvolume bedraagt over de resterende looptijd daarom nog ca. € 568.890.000,-  
Deze herziening heeft geen financiële consequenties voor de gemeentebegroting.

### **Overige consequenties**

---

nvtp

### **Vervolg**

---

De grondexploitatie wordt jaarlijks herzien.

### **Lange Termijn Agenda**

---

De grondexploitatie wordt jaarlijks herzien. De eerstvolgende grondexploitatie wordt voorzien in het 4-e kwartaal van 2020

Met vriendelijke groet,  
burgemeester en wethouders van Groningen,

burgemeester,  
Koen Schuiling

secretaris,  
Christien Bronda

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