

Onderwerp **Overhevelen van investeringen in bovenwijkse voorzieningen Meerstad**

Registratienr. 5999260 Steller/telnr. M. Bloemkolk/06-29149125 Bijlagen 1

| | |
|--------------------|--|
| Classificatie | <input checked="" type="radio"/> Openbaar <input type="radio"/> Geheim <input type="checkbox"/> Vertrouwelijk |
| Portefeuillehouder | Van der Schaaf / Schroor Raadscommissie |

Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit:

- I. de al gerealiseerde investeringen in (grond voor) bovenwijkse voorzieningen in Meerstad (€ 90 miljoen) over te hevelen naar de gemeente Groningen, deze te activeren, en deze voor 20% toe te rekenen aan de grondexploitatie Meerstad.
- II. de nog te realiseren investeringen in bovenwijkse voorzieningen in Meerstad (€ 60 miljoen) na realisatie over te hevelen naar de gemeente Groningen, te activeren, en voor 50% toe te rekenen aan de grondexploitatie Meerstad.
- III. voor het overhevelen van de gerealiseerde bovenwijkse voorzieningen een krediet beschikbaar te stellen van € 90 miljoen.
- IV. de kapitaallasten van de investeringen die toerekenbaar zijn aan de grondexploitatie Meerstad (€ 18 miljoen resp. € 30 miljoen) ten laste te brengen van de grondexploitatie Meerstad.
- V. de kapitaallasten van de investeringen die niet toerekenbaar zijn aan de grondexploitatie Meerstad (€ 72 miljoen resp. € 30 miljoen) ten laste te brengen van vrijvallend weerstandsvermogen en de algemene middelen, conform het overzicht op pagina 5 van dit raadsvoorstel.
- VI. de al gerealiseerde investeringen die niet toerekenbaar zijn aan de grondexploitatie Meerstad (€72 miljoen) te financieren door de aan Meerstad CV verstrekte leningen terug te nemen.
- VII. voor de toerekenbaarheid van de gerealiseerde bovenwijkse voorzieningen aan de grondexploitatie Meerstad af te wijken van de categorieën 0%, 50% of 100%, zoals beschreven in het raadsvoorstel 'Activering bovenwijkse voorzieningen uit grondexploitaties' (december 2014).
- VIII. de gemeentebegroting 2016 en 2017 op programmaniveau te wijzigen en de consequenties voor de meerjarenbegroting mee te nemen bij de gemeentebegroting 2018.

Samenvatting

Om de risico's van Meerstad te verlagen en beter beheersbaar te maken én de grondexploitatie Meerstad meer in lijn te brengen met de nieuwe rapportageregels van het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV), stellen we voor de investeringen in (grond voor) bovenwijkse voorzieningen in Meerstad over te hevelen naar de gemeente Groningen. Voor zover deze bovenwijkse voorzieningen niet toerekenbaar zijn aan de grondexploitatie Meerstad, stellen we voor deze investeringen te activeren en de kapitaallasten daarvan ten laste te brengen van de algemene middelen.

Het effect hiervan is dat de boekwaarde en het risico van de grondexploitatie Meerstad omlaag gaan. Als gevolg daarvan is minder weerstandsvermogen nodig. Daardoor kan een deel van het beschikbare weerstandsvermogen vrijvallen, zonder verlaging van de ratio weerstandsvermogen.

Bovendien wordt de grondexploitatie Meerstad zo robuuster. Door de investeringen in bovenwijkse voorzieningen over te hevelen naar de gemeente Groningen, ontstaat er ruimte in de grondexploitatie. De grondexploitatie sluit dan – wanneer alle overige parameters gelijk blijven – met een voordeel op eindwaarde van € 168 miljoen. Dit voordeel zorgt voor een buffer, die kan worden gebruikt om eventuele tegenvallers op te vangen en/of om het risicoprofiel van Meerstad verder te verlagen. Daarmee verkleinen we de kans dat bij tegenvallers in de grondexploitatie direct een beroep moet worden gedaan op de algemene middelen. Dat maakt niet alleen de grondexploitatie robuuster, maar tegelijkertijd ook de gemeentebegroting stabiel en meer voorspelbaar. Dit is goed voor zowel de grondexploitatie Meerstad als voor de gemeente Groningen als geheel.

Wanneer de realisatie verloopt overeenkomstig de verwachtingen in de huidige grondexploitatie, zal het nu geraamde voordeel op termijn (na realisatie) kunnen terugvloeien naar de algemene middelen. Maar een grondexploitatie is en blijft het omgaan met onzekerheden in een markt die constant in beweging is.

B&W-besluit d.d.:15 november 2016

Aanleiding en doel

Er zijn twee aanleidingen voor dit raadsvoorstel: de herziening van de BBV-verslagleggingsregels voor grondexploitaties en de wens om de risico's van Meerstad te verkleinen en beter te kunnen beheersen.

Herziening verslagleggingsregels grondexploitaties (BBV)

In lijn met de vernieuwing van het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) in 2016 heeft de commissie BBV ook de verslagleggingsregels voor grondexploitaties herzien.

We vatten de belangrijkste wijzigingen kort samen.

- In het vervolg mag alleen de werkelijk betaalde rente worden doorberekend.
- Om risico's te beperken, geldt voor de maximale looptijd van een grondexploitatie een richttermijn van 10 jaar. Een afwijking daarvan moet worden geautoriseerd door de raad, gemotiveerd en voorzien van risico-beperkende beheersmaatregelen.
- Investerings in bovenwijkse voorzieningen mogen worden toegerekend aan een grondexploitatie op basis van causaliteit, proportionaliteit en profijt.

De nieuwe BBV- regels zijn ingegaan per 1/1/2016 en gelden voor alle grondexploitaties. De consequenties voor de gemeentelijke grondexploitaties bespreken we in de aanbiedingsbrief bij de komende herziening van de grondexploitaties. Hier beperken we ons tot de gevolgen voor de grondexploitatie Meerstad.

Beperking en betere beheersing risico's Meerstad

De grondexploitatie Meerstad kent een aantal risico's. De belangrijkste zijn de hoge boekwaarde, de te realiseren grondopbrengst (onder andere gerelateerd aan woningbouwaantallen en de gehanteerde opbrengstindexering) en Meerstad Noord. Deze relatief grote risico's leiden ertoe dat er een hoog bedrag moet worden aangehouden in het beschikbare weerstandsvermogen.

Omdat de grondexploitatie Meerstad 2015 sluit op 0, is er (naast de posten 'onvoorzien') binnen de grondexploitatie nauwelijks een buffer om eventuele tegenvallers op te vangen. Dat betekent dat wanneer een risico zich daadwerkelijk voordoet, de gemeente direct voor aanvullende middelen moet zorgen. Door de omvang van Meerstad gaat het dan doorgaans om grote bedragen. Dit maakt de grondexploitatie Meerstad minder stabiel, en de gemeentebegroting onvoorspelbaar: die kan in de huidige situatie onverwacht te maken krijgen met grote tegenvallers van Meerstad.

Doelen

Uit deze twee aanleidingen volgen de twee doelen van dit raadsvoorstel:

- sluit daar waar wenselijk aan bij de nieuwe BBV-regels;
- verlaag de risico's voor Meerstad en maak zowel de grondexploitatie als de gemeentebegroting stabiel.

Dit is goed voor zowel de grondexploitatie Meerstad (risicobeheersing) als de gemeente Groningen als geheel: minder risico's en een meer stabiele en voorspelbare begroting.

Kader

- Aanbiedingsbrief Begroting 2017 en Begroting 2017-2020
- Herziene grondexploitatie Meerstad 2015 (raadsvoorstel 5369275)
- Raadsvoorstel 'Activering bovenwijkse voorzieningen uit grondexploitaties 2014' (4723156).
- Besluiten grondrouting Meerstad (2012)

Argumenten en afwegingen

1. Nieuwe BBV-regels ook geldig voor CV Meerstad?

Strikt formeel gelden de BBV-regels niet voor Meerstad, omdat Meerstad een CV is. Maar omdat wij ons kunnen vinden in de achterliggende gedachte van de wijzigingen in het BBV (vooral beperking van risico's en vergroten van de transparantie), hebben we onderzocht in hoeverre het wenselijk is de nieuwe regels ook toe te passen op Meerstad. Hieronder gaan we in op de consequenties van de belangrijkste wijzigingen.

1.1 Alleen doorberekenen van werkelijk betaalde rente

Deze regel geeft voor Meerstad geen probleem, omdat we dit in de grondexploitatie Meerstad al zo doen. (Meerstad heeft projectfinanciering.)

1.2 Richttermijn maximale looptijd 10 jaar

Hoewel wij de gedachte achter deze BBV-regel begrijpen (risicobeperking), is dit voor Meerstad niet realistisch. Een grondexploitatie met deze omvang kan niet in 10 jaar worden afgerond.

We stellen daarom voor de huidige lijn te handhaven, namelijk dat wij via het weerstandsvermogen al in zekere mate voorzien in dit risico. Bovendien stellen we in combinatie daarmee een andere beheersmaatregel voor die het risico van Meerstad verlaagt, en wel het overhevelen van de investeringen in bovenwijkse voorzieningen naar de gemeente Groningen (zie hieronder, 1.3).

1.3 Investeringen bovenwijkse voorzieningen slechts ten dele toerekenbaar aan grondexploitatie

Op dit moment is er in Meerstad al voor circa 90 miljoen euro aan bovenwijkse voorzieningen gerealiseerd, met name in (grond voor) groen en water. Daarnaast is er nog voor 60 miljoen aan nog te realiseren investeringen gepland, vooral in infrastructuur.

Al deze investeringen in bovenwijkse voorzieningen zijn nu opgenomen in de grondexploitatie Meerstad.

De nieuwe BBV-regels bepalen dat dergelijke investeringen in beginsel ten laste komen van de algemene middelen en slechts beperkt toerekenbaar zijn aan grondexploitaties. Welk percentage toerekenbaar is, moet worden bepaald op basis van de criteria causaliteit, proportionaliteit en profijt. Hiervoor kunnen we aansluiten bij het raadsbesluit 'Activering bovenwijkse voorzieningen uit grondexploitaties' (december 2014, registratienummer 4723156).

Door de investeringen in (grond voor) bovenwijkse voorzieningen uit de grondexploitatie te halen, daalt het risico. Bovendien ontstaat er in de grondexploitatie ruimte. Die ruimte kan onder andere worden gebruikt als buffer voor het opvangen van eventuele tegenvallers (zie verder par.3).

2. Welke kosten zijn toerekenbaar aan de grondexploitatie Meerstad?

Aansluitend bij de criteria causaliteit, proportionaliteit en profijt onderscheidt het raadsvoorstel 'Activering bovenwijkse voorzieningen uit grondexploitaties' (2014) drie categorieën voor het toerekenen van investeringen aan grondexploitaties:

- maatschappelijk nut > nut voor de grondexploitatie: 0% toerekenbaar aan de grondexploitatie;
- maatschappelijk nut = nut voor de grondexploitatie: 50% toerekenbaar aan de grondexploitatie;
- maatschappelijk nut < nut voor de grondexploitatie: 100% toerekenbaar aan de grondexploitatie.

Deze indeling heeft de charme van de eenvoud. Voor veruit de meeste grondexploitaties kunnen we daar goed mee uit de voeten. Gezien de omvang en complexiteit van Meerstad willen we echter in dit geval een uitzondering maken. Want als we deze categorieën zouden moeten toepassen op de gerealiseerde investeringen in (grond voor) bovenwijkse voorzieningen, dan zouden we of 0% of 50% moeten toerekenen aan de grondexploitatie Meerstad. Beide opties doen onvoldoende recht aan de werkelijke situatie. We hebben voor dit geval daarom gezocht naar een meer inhoudelijke redenering. Daarmee wijken we af van de categorieën in het raadsvoorstel 'Activering bovenwijkse voorzieningen uit grondexploitaties', maar het blijft passen binnen de Financiële Verordening.

Naast formele (BBV) overwegingen, zijn er inhoudelijke redenen voor overheveling van een aanzienlijk deel van de investeringen in bovenwijkse voorzieningen in Meerstad naar de gemeente Groningen.

Dat geldt in het bijzonder voor de al gerealiseerde investeringen in (grond voor) 'groen' en 'blauw' (90 miljoen). Het aandeel 'groen' en 'blauw' in de grondexploitatie Meerstad is groot: het betreft circa twee derde deel van Meerstad. In 'gewone' gemeentelijke woonwijken is dat aandeel circa 18%. In Meerstad ligt dat in het bebouwde deel ook in die orde van grootte. Daar komen het meer en het groen daaromheen nog eens bovenop.

Op grond daarvan zouden we in beginsel de investeringen in het meer en het daarbij horende groen geheel ten laste kunnen brengen van de algemene middelen. Maar omdat het meer en het groen ook een meerwaarde hebben voor de grondexploitatie Meerstad (gezien de ligging van Meerstad moet er een landschappelijke 'extra' zijn), vinden we het reëel 20% van de 90 miljoen (=18 miljoen) toe te rekenen aan de grondexploitatie.

Dat betekent dat 80% (72 miljoen) ten laste komt van de algemene middelen. Het groen en het water hebben immers nadrukkelijk ook een duidelijk bovenwijkse karakter, onder andere door de functie van waterberging van het meer en door de (toekomstige) recreatieve functie voor een groter deel van de stad (verg. het Hoornse Meer).

Wat betreft de nog te realiseren investeringen (60 miljoen, vooral in infrastructuur) voldoen de bestaande categorieën wel. We stellen voor 50% daarvan (30 miljoen) toe te rekenen aan de grondexploitatie Meerstad. De kapitaallasten van de overige 30 miljoen komen weer ten laste van de algemene middelen.

Conform het raadsbesluit 'Activering bovenwijkse voorzieningen uit grondexploitaties' stellen we voor de investeringen in (grond voor) bovenwijkse voorzieningen te activeren bij de gemeente Groningen. In totaal betreft dat $90 + 60 = €150$ miljoen. De kapitaallasten van het deel dat toerekenbaar is aan Meerstad (€18 en € 30 miljoen), komen ten laste van de grondexploitatie Meerstad. De kapitaallasten van het niet-toerekenbare deel (€ 72 resp. € 30 miljoen) komen ten laste van de algemene middelen. Voor de uitwerking en de dekking daarvan verwijzen wij u naar de paragraaf Financiële consequenties.

3. Effecten overheveling bovenwijkse investeringen naar de gemeente Groningen

Het overhevelen van de investeringen in (grond voor) bovenwijkse voorzieningen naar de gemeente Groningen heeft verschillende effecten.

- Materieel brengen we de grondexploitatie Meerstad meer in lijn met de BBV-regels.
- We verlagen zo de boekwaarde en daarmee het risico van Meerstad. De boekwaarde daalt direct met € 72 miljoen, later met nog eens € 30 miljoen. Deze investeringen vormen nu een aanzienlijk deel (35%) van de boekwaarde van Meerstad. Gezien de lange looptijd van de grondexploitatie leiden ze bovendien tot hoge rentelasten. Daarmee dragen ze in belangrijke mate bij aan het risico van Meerstad. Omgekeerd betekent dit, dat het overhevelen van deze investeringen niet alleen de boekwaarde verlaagt, maar tegelijk ook het risico van Meerstad aanzienlijk verkleint.
- Doordat we het risico van Meerstad verkleinen, daalt het benodigde weerstandsvermogen. Daarmee kan het beschikbare weerstandsvermogen (reserves) omlaag, zonder dat dit ten koste gaat van de ratio van het weerstandsvermogen.
- Na overheveling van de investeringen in bovenwijkse voorzieningen ontstaat er een voordeel in de grondexploitatie. Op basis van de huidige grondexploitatie 2015 zou het gaan om circa 168 miljoen euro op eindwaarde. Dit verwachte voordeel is tegelijk een 'buffer' in de grondexploitatie die kan worden gebruikt om eventuele tegenvallers op te vangen en/of om het risicoprofiel van Meerstad verder te verlagen. De grondexploitatie is zo meer robuust geworden. Bij eventuele tegenvallers is het dan niet nodig direct een beroep te doen op de algemene middelen. Daarmee wordt niet alleen de grondexploitatie Meerstad, maar ook de gemeentebegroting stabiel en meer voorspelbaar.
- Wanneer de grondexploitatie verloopt overeenkomstig de huidige verwachtingen, zal het geraamde voordeel in de grondexploitatie op termijn (na realisatie) kunnen terugvloeien naar de algemene middelen.
We wijzen er echter nadrukkelijk op dat de ontstane buffer mogelijk (deels) ingezet moet worden voor eventuele tegenvallers en/of het verder verlagen van het risicoprofiel van de grondexploitatie.
- De gemeente Groningen moet de overgehevelde investeringen activeren. Voor de kapitaallasten moeten we dekking vinden in de begroting (zie par. Financiële consequenties).

Samenvattend kunnen we vaststellen dat na het overhevelen van de investeringen in bovenwijkse voorzieningen van de grondexploitatie Meerstad naar de Groningen de grondexploitatie Meerstad meer in lijn is gebracht met het BBV, en bovendien de risico's van de grondexploitatie zijn verlaagd. Dat maakt zowel de grondexploitatie als de gemeentebegroting stabiel.

Maatschappelijk draagvlak en participatie

De grond van Meerstad is juridisch eigendom van de gemeente Groningen. De gemeente Slochteren heeft nu nog het economisch eigendom voor zover dit op haar grondgebied ligt. We hebben daarom met Slochteren afgestemd hoe we de in dit kader noodzakelijke overdracht van het economische eigendom het meest praktisch kunnen aanpakken. (Zie hierna, paragraaf Overige consequenties: grondrouting.)

Financiële consequenties

De kapitaallasten van de investeringen in bovenwijkse voorzieningen in Meerstad die we niet kunnen toerekenen aan de grondexploitatie (72 resp. 30 miljoen) bedragen aanvankelijk ca. 4,5 miljoen per jaar, oplopend naar maximaal 4,8 miljoen euro. Daarna gaan de lasten omlaag, in verband met afschrijvingen. Dit betreft de kapitaallasten op basis van de rentes van de bestaande leningen.

Herfinanciering oude leningen Meerstad: lagere lasten

Gezien de lage rentestand, hebben we onderzocht of we deze kapitaallasten omlaag kunnen brengen door herfinanciering van de oudste, dure leningen van Meerstad: 85 miljoen (rente 4,54%) en 75 miljoen (rente 3,94%), totaal 160 miljoen.

Herfinanciering leidt bij zowel de gemeente Groningen als de grondexploitatie tot een voordeel.

Eerste indicaties geven aan dat de gemiddelde rente van de naar de gemeente Groningen overgehevelde investeringen bij herfinanciering geleidelijk daalt van de huidige 3,74% naar (indicatief) 2,26% vanaf 2026.

Het exacte financiële effect van herfinanciering kunnen we pas bepalen na een besluit van ons college over concrete afspraken met de geldverstrekkers.

Voor de grondexploitatie Meerstad (uiteindelijk: de gemeente Groningen) is het rentevoordeel van deze herfinanciering (indicatief) ca. € 44 miljoen op eindwaarde. Ook hier geldt dat we het exacte effect pas kunnen bepalen op basis van definitieve afspraken met geldverstrekkers. Dit bedrag komt bovenop de eerder genoemde buffer die ontstaat na overheveling van de investeringen in bovenwijkse voorzieningen. Herfinanciering betekent dus een verdere versterking van de buffer van de grondexploitatie.

Dekking kapitaallasten

Het is niet mogelijk in de begroting 2017-2020 in één keer dekking te vinden voor een bedrag van ruim 4,5 miljoen euro structureel. Daarom stellen we een combinatie van dekkingsbronnen voor, bestaande uit:

- a) vrijval van benodigd weerstandsvermogen, en
- b) algemene middelen, volgens een ingroei-model vanaf 2021.

Er is minder weerstandsvermogen nodig, omdat door overheveling van investeringen de boekwaarde van de grondexploitatie Meerstad daalt en daarmee ook het risico. Ook het gegeven dat er na overheveling ruimte ontstaat in de grondexploitatie, leidt ertoe dat minder weerstandsvermogen nodig is. In totaal gaan we uit van een vrijval van het benodigde weerstandsvermogen van circa 21 miljoen euro.

Voor 2017 stellen we u voor de onttrekking ten laste te brengen van de reserve grondzaken. In de gemeentebegroting 2018 zullen we de meerjarige effecten meenemen.

Dat leidt tot een dekkingsvoorstel zoals indicatief weergegeven in onderstaande tabel. De werkelijke bedragen kunnen we pas bepalen na definitieve afspraken over herfinanciering.

De tabel loopt na 2026 door. Vanaf 2025 loopt de benodigde bijdrage uit de algemene middelen geleidelijk af: in 2030 is het € 4,1 miljoen, in 2035 € 3,8 miljoen, in 2040 € 3,3 miljoen, enzovoort.

tabel 1: kapitaallasten en voorgestelde dekking (indicatief)

| | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 |
|----------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| kapitaallast totaal | 4,569 | 4,646 | 4,723 | 4,800 | 4,731 | 4,573 | 4,382 | 4,438 | 4,496 | 4,401 |
| dekking: | | | | | | | | | | |
| a vrijval weerstandsvermogen | 4,569 | 4,646 | 4,723 | 4,800 | 1,481 | 0,673 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| b ingroei bijdrage alg. middelen | 0 | 0 | 0 | 0 | 3,25 | 3,9 | 4,382 | 4,438 | 4,496 | 4,401 |
| saldo lasten - dekking | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

De overheveling van investeringen vindt feitelijk eind december 2016 plaats. De kapitaallasten voor 2016 zijn daarom zeer beperkt. Deze vangen we op binnen de bestaande budgetten voor kapitaallasten. In de gemeenterekening 2016 zullen we de overheveling verwerken.

Financiering

De grondexploitatie Meerstad heeft projectfinanciering. De gemeente Groningen heeft leningen aangetrokken die zijn doorgegeven aan de CV Meerstad. Bij overheveling van de gerealiseerde investeringen in bovenwijkse voorzieningen naar de gemeente Groningen, dient een even groot deel van de leningen te worden overgeheveld. Feitelijk betekent dit dat de aan Meerstad verstrekte leningen worden teruggenomen en deze leningen onderdeel worden van de gemeentelijke financiering.

De teruggenomen leningen blijven gekoppeld aan bovenwijkse voorzieningen. Er blijft dus sprake van projectfinanciering. De aan de over te hevelen investeringen toe te rekenen kapitaallasten zijn gebaseerd op de gemiddelde rente in de grondexploitatie, na herfinanciering.

Op het moment dat de nog te realiseren investeringen worden gerealiseerd en geactiveerd bij de gemeente, zullen hier afzonderlijk leningen voor worden aangetrokken. Ook hier blijft sprake van projectfinanciering.

Financiële kengetallen

Het overnemen van verstrekte leningen aan Meerstad door de gemeente Groningen heeft effect op de financiële kengetallen die we opnemen in de paragraaf weerstandsvermogen in begroting en rekening.

De totale financiering verandert niet. De netto schuldquote (verhouding van gemeentelijke schuld ten opzichte van gemeentelijke baten) verandert dus ook niet. De netto schuldquote gecorrigeerd voor verstrekte leningen wijzigt wel. Door het overnemen van leningen van Meerstad neemt de gemeentelijke portefeuille toe en wordt de netto schuldquote gecorrigeerd voor verstrekte leningen hoger. Deze komt dichterbij de nette schuldquote te liggen. In de begroting 2017 was de nette schuldquote gecorrigeerd voor verstrekte leningen 99%. Met het overnemen van leningen door de gemeente komt deze boven de 100%.

Krediet (begrotingswijziging)

Voor het overhevelen van de gerealiseerde investeringen in bovenwijkse voorzieningen vragen we u een krediet beschikbaar te stellen van 90 miljoen euro. Daarvoor dient onderstaande begrotingswijziging 2016. De aanvraag van een krediet voor de nog te realiseren investeringen betrekken we bij de aankomende herziening van de grondexploitatie Meerstad 2016. Bij de herziening kijken we naar de fasering van de investeringen in bovenwijkse voorzieningen en vragen we krediet aan voor de aankomende twee jaarschijven (overeenkomstig het raadsbesluit "Gemeenteraad aan het stuur"). Bij de jaarlijkse herziening van de grondexploitatie wordt ook het krediet voor bovenwijkse voorzieningen geactualiseerd (verhoogd).

Begrotingswijziging Investerings 2016

Overhevelen van investeringen in bovenwijkse voorzieningen Meerstad

| | |
|---------------------------------|---|
| Betrokken directie(s) | Stadsontwikkeling (O&U) |
| Titel Raads- / Collegevoorstel | Overhevelen van investeringen in bovenwijkse voorzieningen Meerstad |
| Besluitvorming (orgaan + datum) | Raad |
| Incidenteel / Structureel | I |
| Looptijd | 2016 |
| Soort wijziging | Investering |

Financiële begrotingswijziging

| Programma | Deelprogramma | Directie | I/S | Lasten | Baten | Bedragen x 1.000 euro | |
|------------------------------------|-------------------|-------------------------|-----|---------------|----------|-----------------------|----------|
| | | | | | | Saldo te activeren | Saldo na |
| 08. Wonen | 08.7 Overig wonen | SO Ontwikkeling en Uitv | I | 90.000 | | -90.000 | |
| TOTALEN BEGROTINGSWIJZIGING | | | | 90.000 | 0 | -90.000 | |

In de eerste vier jaarschijven dekken we de kapitaallasten met een onttrekking aan het weerstandsvermogen. Bij deze begrotingswijziging 2017 stellen we voor de benodigde middelen voor dekking van de kapitaallasten in 2017 (€ 4,569 miljoen) te onttrekken aan de reserve grondzaken.

Daarnaast stellen we voor de meerjarige effecten mee te nemen in de gemeentebegroting 2018.

Begrotingswijziging 2017

Overhevelen van investeringen in bovenwijkse voorzieningen Meerstad

| | |
|---------------------------|---|
| Betrokken directie(s) | Stadsontwikkeling (O&U) |
| Naam voorstel | Overhevelen van investeringen in bovenwijkse voorzieningen Meerstad |
| Besluitvorming (orgaan) | Raad |
| Incidenteel / Structureel | I |
| Soort wijziging | Exploitatie |

Financiële begrotingswijziging

| Programma | Deelprogramma | Directie | I/S | Lasten | Baten | Bedragen x 1.000 euro | | | |
|------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------|-----|--------------|----------|-----------------------|-----------|--------------|----------|
| | | | | | | Saldo voor | res. mut. | Saldo na | |
| 08. Wonen | 08.7 Overig wonen | SO Ontwikkeling en Uitv | I | 4.569 | | -4.569 | | -4.569 | |
| 02. Economie en werkgelegenheid | 02.4 Overig econ en werkgelegenheid | SO Ontwikkeling en Uitv | I | | | 0 | 4.569 | 4.569 | |
| TOTALEN BEGROTINGSWIJZIGING | | | | 4.569 | 0 | -4.569 | 0 | 4.569 | 0 |

Overige consequenties: grondrouting

Grondrouting: juridisch

In 2005 (de oorspronkelijke Samenwerkingsovereenkomst Meerstad) zijn alle gronden in Meerstad (toekomstige bouwkavels en openbaar gebied) juridisch overgedragen aan de gemeente Groningen. De gronden die nog in eigendom waren bij Slochteren, zijn in 2012 in juridisch eigendom gekomen van de gemeente Groningen (ombouw constructie Meerstad CV).

In 2005 zijn de toekomstige bouwkavels in economische zin geleverd aan Meerstad CV. Deze transactie (en de verdere opvolging daarvan) is niet relevant voor de overheveling van de bovenwijkse voorzieningen, waar het hier over gaat.

Het toekomstig openbaar gebied (d.w.z. al het gebied dat niet uitgifbaar is in de zin van een bouwkaavel) is in juridisch eigendom van de gemeente Groningen, ook voor zover dat ligt binnen de huidige gemeentegrenzen van Slochteren. De gemeente Groningen is opdrachtgever van Meerstad CV voor de realisatie van openbaar gebied binnen geheel Meerstad (situatie per 2012).

Met het oog op het beheer van het openbare gebied van Meerstad binnen de gemeentegrenzen van Slochteren, is in 2012 het volgende afgesproken in de samenwerkingsovereenkomst met Slochteren. Het openbaar gebied binnen de gemeentegrenzen van Slochteren dat juridisch eigendom is van Groningen wordt geacht *economisch* geleverd te zijn aan Slochteren, zodra Meerstad CV naar tevredenheid van Groningen en Slochteren het openbare gebied (per deelplan) heeft opgeleverd aan de opdrachtgever (= Groningen). Deze economische eigendomsoverdracht is om niet.

Te zijner tijd zou een *juridische* overdracht plaatsvinden van Groningen aan Slochteren. Die heeft nog niet plaatsgevonden, en dat hoeft nu ook niet meer.

Uit de komende grenscorrectie met de gemeente Slochteren volgt dat de samenwerkingsovereenkomst begin 2017 komt te vervallen, het beheer van het al gerealiseerde openbare gebied van Meerstad binnen de huidige gemeentegrenzen van Slochteren overgaat naar de gemeente Groningen en dat het in de toekomst nog te realiseren openbaar gebied direct in eigendom en beheer vervalt aan gemeente Groningen. Voor het reeds gerealiseerde openbaar gebied van Meerstad binnen de gemeentegrenzen van Slochteren, waarvan het juridische eigendom bij gemeente Groningen berust, dient het economisch eigendom vòòr 31/12/2016 weer 'om niet' overgedragen te worden aan de gemeente Groningen. De gemeente Slochteren is hiertoe bereid en zal daartoe een brief sturen aan de gemeente Groningen.

Kaart over te dragen gronden

Op het bijgevoegde kaart is aangegeven welke grond overgaat van de grondexploitatie Meerstad naar de gemeente Groningen. Deze kaart betreft alleen de al gerealiseerde investeringen in (grond voor) bovenwijkse voorzieningen.

Een kaart met de over te dragen grond voor de nog te realiseren investeringen in (grond voor) bovenwijkse voorzieningen volgt te zijner tijd, afhankelijk van de fasering van de grondexploitatie.

Vpb-consequenties

Wij gaan er vanuit dat de betalingen voor de door Meerstad CV aangelegde en nog aan te leggen bovenwijkse voorzieningen die op grond van de criteria causaliteit, proportionaliteit en profijt niet toerekenbaar zijn aan de grondexploitatie Meerstad, niet leiden tot een wijziging in de vennootschapsbelastingpositie van de fiscale onderneming 'grondexploitatie Meerstad'. Het gaat om investeringen van overwegend maatschappelijk nut. De kosten die door Meerstad worden gemaakt en de ter zake van de gemeente Groningen ontvangen vergoedingen, zouden daarom naar onze inzichten buiten de heffing van vennootschapsbelasting moeten blijven. Wij zullen dit inbrengen in onze gesprekken met de Belastingdienst.

Vervolg

In de nu lopende herziening van de grondexploitatie Meerstad zullen we de hier voorgestelde overheveling van investeringen verwerken. Die herziening kunt u begin 2017 tegemoet zien.

NB: de getallen die u in de herziene grondexploitatie 2016 tegenkomt, zullen in sommige opzichten afwijken van de getallen in dit raadsvoorstel. Die zijn namelijk gebaseerd op de grondexploitatie 2015. In de grondexploitatie 2016 is onder andere de boekwaarde verder opgelopen. Ook is het mogelijk dat sommige

parameters andere waarden krijgen dan in de grondexploitatie 2015.

In de loop van 2017 zullen we de mogelijkheid onderzoeken om gerealiseerde onderdelen van Meerstad (nu één grote grondexploitatie) af te sluiten en uit de grondexploitatie te halen. Dit zou in beginsel de gelijkheid kunnen bieden om na afsluiting van een onderdeel al 'resultaat' terug te laten vloeien naar de algemene middelen. Het resultaat daarvan volgt nog niet in de komende herziening (2016), maar in de volgende herziene grondexploitatie 2017.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

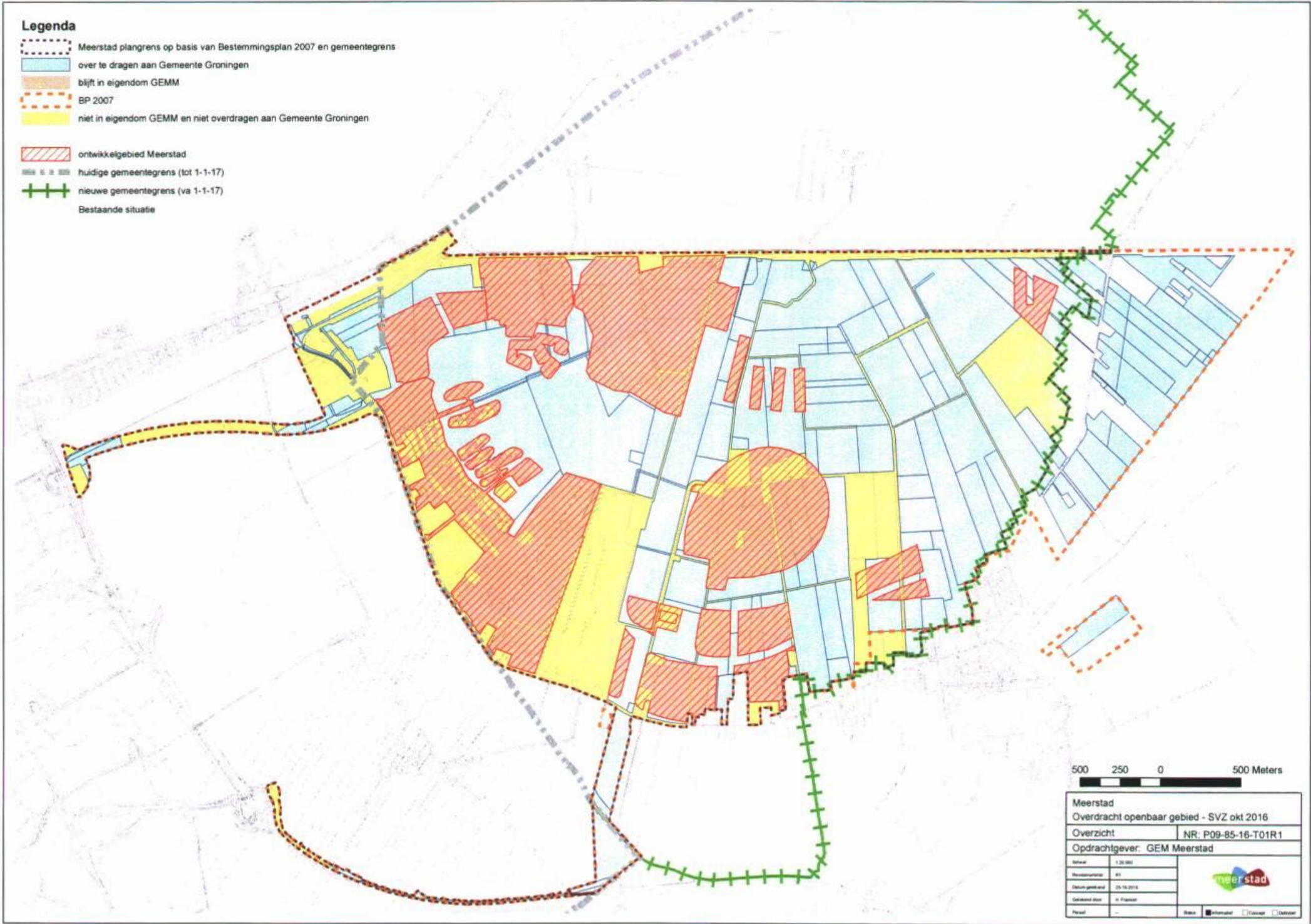

de burgemeester,
Peter den Ouden


de secretaris,
Peter Teesink

Legenda

-  Meerstad plangrens op basis van Bestemmingsplan 2007 en gemeentegrens
-  over te dragen aan Gemeente Groningen
-  blijft in eigendom GEMM
-  BP 2007
-  niet in eigendom GEMM en niet overdragen aan Gemeente Groningen

-  ontwikkelgebied Meerstad
-  huidige gemeentegrens (tot 1-1-17)
-  nieuwe gemeentegrens (va 1-1-17)
-  Bestaande situatie



| | |
|---|---------------------|
| Meerstad | |
| Overdracht openbaar gebied - SVZ okt 2016 | |
| Overzicht | NR: P09-85-16-T01R1 |
| Opdrachtgever: GEM Meerstad | |
| Schaal | 1:20.000 |
| Revisienummer | #1 |
| Datum gebied | 25-10-2016 |
| Gebiedsnaam | H. Plopper |
| Perceel | - |
|  | |
| Staat: <input checked="" type="checkbox"/> Informatief <input type="checkbox"/> Concept <input type="checkbox"/> Definitief | |