



## Raadsvoorstel

**EMBARGO tot vrijdag 30 september, 13.00 uur**

Onderwerp Herziening grondexploitatie Meerstad 1-1-2022

Steller/telnr. H. Zuidhof/ 06-50260050 Bijlagen 1

Registratienummer 450887-2022

Classificatie  Openbaar  Geheim  Vertrouwelijk (bij gebruik van persoonsgegevens)

Portefeuillehouder Niejenhuis

Langetermijn agenda (LTA) LTA ja:  Maand 0 Jaar 2022

Raad LTA nee:  Niet op LTA

---

### Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit:

I. in te stemmen met de grondexploitatie Meerstad per 1-1-2022;

II. geheimhouding te bekrachtigen ten aanzien van de bijlage, op grond van artikel 5.1, lid 2, sub Woo

---

### Samenvatting

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 instemming aangeboden aan college en raad en wordt zo gelijktijdig met de overige grondexploitaties behandeld in uw raad.

De voorliggende grondexploitatie Meerstad per 1-1-2022 kent een geprognosticeerd resultaat van € 70,1 miljoen op eindwaarde. Ter vergelijking: de vorige grondexploitatie Meerstad per 1-1-2021 had een verwacht resultaat op eindwaarde van € 86,7 miljoen op eindwaarde. Het resultaat is daarmee met circa € 16,6 miljoen verslechterd. Dat heeft hoofdzakelijk te maken met de prijsstijgingen in de Grond-, Weg- en Waterbouw.

Op dit moment wordt er vanuit gegaan dat het positieve resultaat op eindwaarde van € 70,1 miljoen per 1-1-2022 voldoende financiële buffer geeft in relatie tot de geïdentificeerde risico's (hoge boekwaarde, lange looptijd, programmering, stijgende kosten in de Grond- Weg en Waterbouw).

## **Vervolg voorgesteld raadsbesluit**

### **Aanleiding en doel**

---

Voor u ligt de grondexploitatie Meerstad 1-1-2022. Het exploitatiegebied Meerstad ligt ten oosten van de stad Groningen en is opgedeeld in vier deexploitatieties: Midden, Eemskanaalzone, Zuid en Noord.

De grondexploitatie Meerstad per 1-1-2022 is op 18 mei 2022 vastgesteld door de AVA van de GEMM BV. Het betreft een herziening van de vorige grondexploitatie op peildatum 1-1-2021, waar uw raad op 10 november 2021 mee heeft ingestemd.

De herziene grondexploitatie Meerstad per 1-1-2022 gaat uit van de feiten en omstandigheden op peildatum 1-1-2022. De herziening van de grondexploitatie Meerstad per 1-1-2022 is te kwalificeren als een technische herziening en daarmee minder ingrijpend in vergelijking met de herziening van vorig jaar waar programmatische wijzigingen in zijn doorgevoerd. De boekwaarde 2021 is verwerkt en de raming van de nog te maken kosten- en opbrengsten zijn geactualiseerd. Echter, planinhoudelijk worden zoals gezegd dezelfde uitgangspunten gehanteerd als vorig jaar in de grondexploitatie Meerstad per 1-1-2021.

U wordt met dit voorstel geïnformeerd over de stand van zaken en over de risico's van de grondexploitatie Meerstad per 1-1-2022.

### **Kader**

---

De grondexploitatie Meerstad per 1-1-2022 is het financiële kader van de gebiedsontwikkeling Meerstad. Aan uw de raad zijn in de afgelopen jaren diverse documenten voorgelegd die de ontwikkeling van Meerstad bestuurlijk gezien mogelijk maken. Dit zijn (oa.) 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 uw college is vastgesteld.

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.

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 een 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 nog geen onderdeel uit van de grondexploitatie Meerstad per 1-1-2022, omdat besluitvorming hierover nog moet plaatsvinden. Binnenkort zullen wij uw raad separaat informeren over de nieuwe ambities en op welke manier we deze nieuwe ambities zo kunnen inpassen dat de economische uitvoerbaarheid blijvend kan worden aangetoond. Daarbij zullen we zowel kijken naar de investeringskant, de programmeringskant, de faseringen als ook naar mogelijkheden dat andere partijen/overheden bijdragen aan de plannen.

### **Argumenten en afwegingen**

---

Zie financiële consequenties.

### **Maatschappelijk draagvlak en participatie**

---

nvt

### **Financiële consequenties**

---

Het totale investeringsniveau komt uit op ca. € 1,08 miljard, waarvan per 1-1-2022 een bedrag van ca. € 568 miljoen is gerealiseerd. De dekkingssomvang bedraagt ca. € 1,15 miljard, waarvan per 1-1-2022 een bedrag van ca. € 279 miljoen miljoen is gerealiseerd.

Afgehandeld en naar archief Paraaf Datum

Het resultaat is inclusief de in november 2016 getroffen beheersmaatregelen in relatie tot bovenwijkse voorzieningen. Ter vergelijking: de vorige grondexploitatie Meerstad per 1-1-2021 had een verwacht resultaat op eindwaarde van € 86,7 miljoen op eindwaarde. Het resultaat is daarmee met circa € 16,6 miljoen verslechterd.

Dat heeft hoofdzakelijk te maken met de prijsstijgingen in de Grond-, Weg- en Waterbouw. De prijsontwikkeling van primaire bouw- en brandstoffen heeft veel invloed op het prijsniveau van GWW-projecten. Diesel / PVC / Cement / Staal / bitumen zijn sterk gestegen. In de grondexploitatie per 1-1-2022 is een prijspeilcorrectie doorgevoerd van 9,5% op de civiele kosten. Voor bruggen en tunnels wordt zelfs een prijspeilcorrectie aangehouden van 12,9%. Hiermee zijn de basiseenheidsprijzen in de grondexploitatie geactualiseerd van prijspeil 1-1-2021 naar prijspeil 1-1-2022.

Daarnaast zijn de parameters niet alleen geactualiseerd, maar ook nader gedifferentieerd naar verschillende tijdvakken. De parameters geven een inschatting van de verwachte kosten- en opbrengstenstijging en de renteontwikkeling

2022 en verder. De parameters wijken in sommige gevallen af van de parameters die in de gemeentelijke grondexploitatie van de gemeente Groningen worden gehanteerd. Dat heeft te maken met de lange resterende looptijd (28 jaar) van de grondexploitatie en de specifieke risico's die bij Meerstad deels als gevolg hiervan spelen, zie onder. Hierbij wordt ook gebruik gemaakt van beschikbare kennis en data binnen de projectorganisatie. Zo wordt de rekenrente bijvoorbeeld gebaseerd op de samenstelling van de leningportefeuille van GEM Meerstad BV.

De grondexploitatie Meerstad kent een hoger risicoprofiel dan gemiddeld. Deze risico's worden veroorzaakt door een vijftal hoofdoorzaken:

- I. De hoge boekwaarde (=gerealiseerde investeringen minus de gerealiseerde opbrengsten) van € 289 miljoen per 1-1-2022. Overigens is met het overhevelen van de investeringen in bovenwijkse voorzieningen in 2016 de boekwaarde en daarmee het risico van de grex aanzienlijk verlaagd;
- II. De lange resterende looptijd van 28 jaar (verwacht eindjaar 2049). Daarmee houdt de grondexploitatie veel schattingonzekerheid zowel voor wat betreft de fasering, de rente-ontwikkeling, het aantal te verkopen kavels alsook de toekomstige grondprijzen in relatie tot de noodzakelijke investeringen;
- III. Haalbaarheid van de programmering in de grondexploitatie in relatie tot de huidige woningmarkt;
- IV. Stijgende bouwkosten en stijgende kosten in de Grond- Weg- en Waterbouw;
- V. Doordat er in het verleden gronden zijn aangekocht waar nu een andere bestemming voor moet worden gezocht. Dit laatste betreft Meerstad Noord.

Het eindresultaat van de grondexploitatie Meerstad per 1-1-2022 van € 70,1 miljoen op eindwaarde is tegelijkertijd de risicobuffer van de grondexploitatie (exclusief Meerstad-Noord waar nog wel specifiek weerstandsvermogen voor wordt aangehouden). Op dit moment wordt er vanuit gegaan dat het positieve resultaat op eindwaarde van € 70,1 miljoen per 1-1-2022 voldoende financiële buffer geeft om de risico's af te kunnen dekken.

Genoemde risico's maken onderdeel uit van het risicoregister van Meerstad. Het risicoregister wordt jaarlijks geactualiseerd en gekwantificeerd om te kunnen toetsen of de risicobuffer in de vorm van het grondexploitatie resultaat voldoende is. In het kader van risicobeheersing worden waar mogelijk beheersmaatregelen getroffen.

Een andere vorm van risicobeheersing is dat risico's bij een hoge kans van optreden worden ingerekend en daarmee binnen de grondexploitatie worden opgevangen. Zo zijn de sterk stijgende kosten in de Grond- Weg- en Waterbouw van het afgelopen jaar, verwerkt in de grondexploitatie middels een prijspeilcorrectie op de basiseenheidsprijzen van 1-1-2021 naar 1-1-2022. Ook wordt in de grondexploitatie rekening gehouden met extra opslagen voor onvoorziene kosten.

De herziene grondexploitatie Meerstad per 1-1-2022 heeft geen financiële consequenties voor de gemeentebegroting.

### **Overige consequenties**

---

nvt

**Vervolg**

---

De grondexploitatie wordt jaarlijks herzien. Bij de volgende herziening worden ook de conclusies van het ‘rekenen en tekenen’ naar aanleiding van het genoemde toekomst (wens)beeld van Meerstad meegenomen.

**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.*