

Raadsvoorstel



Onderwerp **Herziening grondexploitatie Meerstad 1-1-2023**
Steller/telnr. J.M. Wester / - Bijlagen 1 (geheim)

Registratienummer 287921-2023
Classificatie Openbaar Geheim Vertrouwelijk

Portefeuillehouder Van Niejenhuis

Langetermijn agenda (LTA) LTA ja: Maand Jaar 2023
Raad LTA nee: Niet op LTA

De raad besluit:

- I. kennis te nemen met de grondexploitatie Meerstad per 1-1-2023;
 - II. ter effectuering van het raadsbesluit van 21 november 2016 de tussen ultimo 2016 en 2023 gerealiseerde bovenwijkse voorzieningen per boekdatum 31 december 2023 voor €30.000.000,- over te hevelen naar de gemeente Groningen;
 - III. hiervoor een krediet van € 30.000.000,- ter beschikking te stellen;
 - IV. de kapitaallast van dit krediet te dekken uit de middelen die bij het raadsbesluit van 21 november 2016 ter beschikking zijn gesteld en de aanvulling van dit budget dat in de gemeentebegroting 2024 is opgenomen;
 - V. de gemeentebegroting 2023 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 uw raad.

De voorliggende grondexploitatie Meerstad per 1-1-2023 kent een geprognosticeerd resultaat van € 16 miljoen op eindwaarde. Ter vergelijking: De vorige grondexploitatie Meerstad per 1-1-2022 had een verwacht resultaat op eindwaarde van € 70 miljoen op eindwaarde. Het resultaat is daarmee met circa € 54 miljoen verslechterd. Dat heeft hoofdzakelijk te maken met de prijsstijgingen in de Grond-, Weg- en Waterbouw.

Het eindresultaat van de grondexploitatie Meerstad per 1-1-2023 van € 16 miljoen op eindwaarde is tegelijkertijd een deel van 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 € 16 miljoen per 1-1-2023 inclusief ingerekende posten onvoorzien voldoende financiële buffer geeft in relatie tot de geïdentificeerde risico's (hoge boekwaarde, lange looptijd, programmering, stijgende kosten in de Grond- Weg en Waterbouw).

B&W-besluit d.d.: 26 september 2023

Aanleiding en doel

Voor u ligt de grondexploitatie Meerstad 1-1-2023. Het exploitatiegebied Meerstad ligt ten oosten van de stad Groningen en is opgedeeld in vier deelexploitatieties: Midden, Eemskanaalzone, Zuid en Noord.

De grondexploitatie Meerstad per 1-1-2023 is op 10 juli 2023 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 9 november 2022 mee heeft ingestemd.

De herziene grondexploitatie Meerstad per 1-1-2023 gaat uit van de feiten en omstandigheden op peildatum 1-1-2023. De herziening van de grondexploitatie Meerstad per 1-1-2023 is te kwalificeren als een zogenaamde "technische herziening". Dat betekent dat de boekwaarde 2022 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 deelgebied Grunopark dat in 2022 door de gemeente is gekocht en daarmee in economisch eigendom is van de GEMMM.

U wordt met dit voorstel geïnformeerd over de stand van zaken en over de risico's van de grondexploitatie Meerstad per 1-1-2023.

Kader

De grondexploitatie Meerstad per 1-1-2023 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 (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 ons college is vastgesteld en waarover u bent geïnformeerd. Voor de volledigheid: de door u vastgestelde Agenda van de Toekomst is nog niet meegenomen in deze grondexploitatie omdat de uitkomst van de financiële uitwerkingen nog door uw raad moeten worden bepaald.

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 twee 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 1-1-2023.

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 2023 en verder. De parameters wijken in sommige gevallen af van de parameters die in de gemeentelijke grondexploitaties worden gehanteerd:

De belangrijkste verschillen zijn:

- I. Parameter rente;
- II. Tijdvakindeling;
- III. Parameter kostenstijging eerste en tweede tijdvak (6% en 4%) ligt in de gemeentelijke grondexploitaties hoger dan in de GREX Meerstad (2,5%);
- IV. Parameter kostenstijging laatste tijdvak. In de gemeentelijke grondexploitaties wordt uitgegaan van 2% in het laatste tijdvak vanaf 2033 en verder. In de GREX Meerstad wordt uitgegaan van 0% in het laatste tijdvak vanaf 2043 en verder. In het tijdvak ;
- V. Parameter opbrengstenstijging laatste tijdvak in de gemeentelijke grondexploitaties gaat uit van 0% te beginnen vanaf 2033 en verder. In de GREX Meerstad wordt uitgegaan van 0% in het laatste tijdvak vanaf 2043 en verder. In het tijdvak 2033 t/m 2042 wordt uitgegaan van 2%;
- VI. In de gemeentelijke grondexploitaties is nog een aparte categorie voor de opbrengstenstijging kantoren.

De gehanteerde parameters in de gemeentelijke grondexploitaties verschillen dus van de gehanteerde parameters in de GREX Meerstad omdat enerzijds Meerstad een zelfstandige BV is en voor de bepaling van de te hanteren parameters in de GREX een afzonderlijk, intern proces hanteert. Daarnaast omdat Meerstad niet alleen een zelfstandige BV is, maar ook een ander product biedt in relatie tot andere projecten in de stad Groningen. In relatie tot de parameter opbrengstenstijging is het dan logisch te opteren voor maatwerk, het rechtvaardigt mede dat op dit punt andere uitgangspunten worden gehanteerd. Tot slot 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 1-1-2023. Daarom worden de verwachtingen t.a.v. de toekomstige kosten- en opbrengstenstijging altijd in samenhang gezien met de gehanteerde basisprijzen op prijspeil 1-1-2023 (=vertrekpunt);

Uitkomsten herziening

Het totale investeringsniveau komt uit op ca. € 1,15 miljard, waarvan per 1-1-2023 een bedrag van ca. € 599 miljoen is gerealiseerd. De dekkingsomvang bedraagt ca. € 1,17 miljard, waarvan per 1-1-2023 een bedrag van ca. € 292 miljoen is gerealiseerd. Het verwachte resultaat op eindwaarde bedraagt per 1-1-2023 ca. € 16 miljoen op eindwaarde. Dat is inclusief de in november 2016 getroffen beheersmaatregelen in relatie tot bovenwijkse voorzieningen. Ter vergelijking: De vorige grondexploitatie Meerstad per 1-1-2022 had een verwacht resultaat op eindwaarde van € 70 miljoen op eindwaarde. Het resultaat is daarmee met circa € 54 miljoen verslechterd.

De boekwaarde van de GREX Meerstad per 1-1-2023 bedraagt circa € 307 miljoen. De vorige GREX Meerstad per 1-1-2022 had een boekwaarde van € 289 miljoen. De boekwaarde is daarmee in 2022 met circa € 18 miljoen toegenomen.

Risico's en Weerstandsvermogen

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 EW van € 16 miljoen en de additionele buffers binnen de grondexploitatie van € 22 miljoen tegen over. Hiermee ligt de aanwezige weerstandscapaciteit nog iets boven het bepaalde risicoprofiel.

Oordeel vanuit de gemeente is dat er op basis van de risicokwantificering door Meerstad BV afgezet tegen de aanwezige buffers het uitgangspunt dat de BV Meerstad de eigen risico's (m.u.v. Meerstad Noord) opvangt nog steeds geldt. Voor het risico Meerstad Noord verwijzen we naar de toelichting in het raadsvoorstel over de herzieningen van de gemeentelijke grondexploitaties.

De boekwaarde van de GREX Meerstad per 1-1-2023 bedraagt circa € 307 miljoen. De vorige GREX Meerstad per 1-1-2022 had een boekwaarde van € 289 miljoen. De boekwaarde is daarmee in 2022 met circa € 18 miljoen toegenomen.

Overige financiële consequenties

De raad heeft op 21 november 2016 besloten om € 72 miljoen aan gerealiseerde bovenwijkse voorzieningen en € 30 miljoen aan nog te realiseren bovenwijkse voorzieningen over te hevelen naar de gemeente Groningen. Dit betrof bovenwijkse voorzieningen die niet toerekenbaar zijn aan de grondexploitatie van Meerstad. In het besluit van 2016 is budget beschikbaar gesteld om de kapitaallast van zowel de gerealiseerde als nog te realiseren bovenwijkse voorzieningen te kunnen dekken.

In 2016 heeft de raad een krediet beschikbaar gesteld van € 72 miljoen om de toentertijd gerealiseerde bovenwijkse voorzieningen te kunnen activeren. Er is destijds geen krediet verstrekt voor de nog te realiseren bovenwijkse voorzieningen. Deze moesten immers nog gerealiseerd worden. Nu de betreffende bovenwijkse voorzieningen zijn gerealiseerd en conform het raadsbesluit overgeheveld worden, moet er ook voor dit deel (€ 30 miljoen) een krediet beschikbaar gesteld worden.

De kapitaallast van het krediet worden gedekt uit de beschikbare middelen in de begroting. Het budget dat hiervoor in 2016 is verleend was niet meer toereikend. Daarom is via ons meerjarenbeeld dat opgenomen is in de ontwerpbegroting 2024 een aanvulling van dit budget met € 375 duizend opgenomen.

Bij het beschikbaar stellen van dit krediet hoort onderstaande begrotingswijziging.

Begrotingswijziging Investerings 2023						
krediet bovenwijkse voorzieningen Meerstad						
Betrokken directie(s)	Stadsontwikkeling					
Naam voorstel	krediet bovenwijkse voorzieningen Meerstad					
Besluitvorming (orgaan + datum)	raad					
Incidenteel / Structureel	I					
Looptijd	2023-2024					
Soort wijziging	Investing					
Financiële begrotingswijziging						<i>Bedragen x 1.000 euro</i>
Deelprogramma	Programma	Directie	I/S	Lasten	Baten	Saldo te activeren
01.3 Wonen	01 Economie en Ruimte	SO Ontwikkeling en Uitv	I	30.000	0	30.000
TOTALEN BEGROTINGSWIJZIGING				30.000	0	30.000

Overige consequenties

nvt

Publiciteit

Wij verstrekken u de bijlage "herziening Grondexploitatie Meerstad 1-1-2023" 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).

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.