

Telefoon (050) 8663/ Marcel Slijkhuis
 Onderwerp Voortgang en ontwikkelstrategie Meerstad.

Leden van de raad van de
 gemeente Groningen
 te
 GRONINGEN

GRIFFIE	
reg.nr.	9209.1898132
ingek.	21 APR 2009
class.	-20751
te beh. door:	GR
kopie gez. aan:	dagmail 21/4

Datum 21 APR 2009

Bijlage(n) 2

Ons kenmerk RO 09.1893951

Uw brief van

Uw kenmerk

- !! Onder embargo tot dinsdag 21 april 2009, 14.30 uur !! -

Geachte leden van de gemeenteraad,

Binnen Meerstad is de afgelopen maanden intensief gesproken over een ontwikkelscenario voor het eerste deelplan (Meeroevers), dat recht doet aan de huidige woningmarktomsstandigheden. Het is duidelijk dat de woningmarkt landelijk sterk onder druk staat. Dit uit zich in sterke afname van woningafzet, vermindering van het aantal transacties en een negatieve prijsontwikkeling. Met name de verkoop van nieuwbouwwoningen is landelijk sterk gedaald. Het is moeilijk om te voorspellen hoe lang deze situatie zal duren. Wij achten het echter verstandig om gezien de huidige marktontwikkelingen voor Meerstad te komen tot een bestendige en degelijke woningfasering en ontwikkelstrategie voor de komende vijf jaren. Door duidelijke keuzes te maken kan de ontwikkeling van Meerstad vervolgens met vertrouwen ter hand worden genomen.

Onderstaand wordt u nader geïnformeerd over de beoogde afzetfasering voor het Meeroevers, de bijbehorende ontwikkelingstrategie en grondexploitatie en het voorgestane besluitvormingstraject.

Aangepaste woningfasering

De huidige woningmarkt vraagt om flexibiliteit en maatwerk, waarbij toekomstige bewoners worden verleid en niches in de markt worden gezocht. De blijvende vraag naar groenstedelijk wonen, waarin binnen de regio niet wordt voorzien, is en blijft hierbij een belangrijke pijler voor Meerstad (zie bijlage 1 'Marktanalyse regio Groningen').

Gezien de huidige woningmarktontwikkelingen achten de aandeelhouders van Meerstad een aangepaste woningfasering voor de komende vijf jaren realistisch. Hierbij wordt voor het jaar 2010 ingezet op verkoop van 150 woningen. In de vier opvolgende jaren wordt de woningproductie telkens opgevoerd met 75 woningen per jaar, om vervolgens vanaf 2015 weer over te stappen op de beoogde jaarlijkse afzet van 600 woningen. De aandeelhouders van Meerstad zijn tevens de productiehouders die de woningen verkopen, hetgeen het vertrouwen in deze prognose uitdrukt. Een dergelijk aangepaste woningfasering vraagt om een aangepaste ontwikkelstrategie voor het eerste Deelplan (Meeroevers).

Ontwikkelstrategie Meeroevers

Omdat je maar één keer kan starten, moet de start goed zijn. De aangepaste woningfasering en de huidige marktsituatie vragen hierbij een doordachte ontwikkelingsstrategie, die tegemoet komt aan de opgave voor Meerstad. Het gaat hierbij om het creëren van bijzondere woonmilieus die de midden- en hogere inkomens aan de stad binden. Met als kernkwaliteiten het meer, ruim wonen, een aantrekkelijk natuurlandschap en voorzieningen binnen handbereik.

Het starten van Meeroevers met 150 woningen slaagt als dit gebied en ook opvolgende fases, zelfstandig kunnen functioneren. Door te ontwikkelen vanuit het centrum, met het haventje als aanleiding en centraal punt kan een duidelijk ruimtelijk hart voor Meeroevers tot stand worden gebracht in een ongedwongen setting. Dit voorkomt dat de eerste woonvlekken als afzonderlijke in zichzelf gekeerde clusters gaan functioneren. Door binnen het deelgebied op meerdere plekken tegelijkertijd te beginnen (Bastion, Het Verborgene Wonen en De Eilanden) kan direct een gedifferentieerd woonmilieu worden geboden. Daarbij wordt voorzien in zowel huur als koop (inclusief particulier opdrachtgeverschap). Het stapsgewijs groeien van Deelgebied I is weergegeven in bijlage 2, evenals bijbehorende referentiebeelden.

Om direct onderscheidende kwaliteit te kunnen bieden is voorinvesteren in het landschap van belang. Dit krijgt concreet vorm door verdere ontgraving van het meer en de inzet (nader te onderzoeken) om dit meer vanaf de start van de bewoning aan te sluiten op het vaarwegennet. Daarnaast dient te worden geïnvesteerd in openbare ruimte. In dit kader wordt ook de 'aanleg' en het toegankelijk maken van tijdelijke natuur onderzocht. De gedachte hierbij is dat de reeds verworven gronden, die niet op korte termijn in productie worden genomen voor woningbouw, als tijdelijk natuurlandschap worden ingericht. Met relatief geringe investeringen (verruigen landschap, wandelroutes) moet een woonmilieu ontstaan, waarmee het buitenleven vanaf het eerste moment kan worden beleefd.

Het gezicht van Meerstad krijgt op verschillende wijzen vorm. Naast het creëren van een aantrekkelijk woongebied is het van belang om een gebouw, verzamelplaats of architectonische uiting vorm te geven. Een dergelijk bouwwerk kan als icoon functioneren, door een bijzondere functie gecombineerd met een bijzondere verschijningsvorm.

Door de bestemmingsplanprocedure voor het centrum van Meerrovers naar voren te halen wordt verwacht dat het dorpscentrum al snel ruimte kan bieden voor bijzondere functies (school, supermarkt en café). De planning van de publieke voorzieningen dient in relatie tot de aangepaste woningfasering nader te worden uitgewerkt, met de inzet dat deze gerealiseerd zijn op het moment dat ze nodig zijn voor toekomstige bewoners.

Financiële gevolgen

De aangepaste fasering heeft gevolgen voor de grondexploitatie. Eenvoudig gesteld worden de opbrengsten later ontvangen, terwijl de 'vaste lasten' doorlopen. Vooral de rentekosten op verworven gronden spelen hierbij een rol (nu circa € 13 mln. per jaar). Bureau Meerstad heeft de effecten van de gewijzigde fasering van de woningbouw op de grondexploitatie nader doorgerekend.

Geconcludeerd wordt dat ook met de aangepaste ontwikkelstrategie sprake is van een sluitende grondexploitatie. De aanpassingen hebben daarnaast echter nadrukkelijk invloed op de financieringsbehoefte. Zonder nadere ingrepen zou gedurende enkele jaren sprake zijn van een financieringsbehoefte van het Ontwikkelbedrijf Meerstad, die tijdelijk uitstijgt boven de maximale borgstelling van de gemeenten Groningen en Slochteren. Deze gemeentelijke borgstelling is gebaseerd op de potentiële opbrengstwaarde van de gronden op een bepaald moment, volgens een daartoe in de samenwerkingsovereenkomst Meerstad bepaalde berekeningswijze.

Om de financieringsbehoefte van GEMM Meerstad te spreiden en te beperken tot de maximale hoogte van de gemeentelijke borgstelling heeft Bureau Meerstad verschillende varianten doorgerekend. Hierbij gaat het om het uitstellen van substantiële grondverwervingen en het temporiseren van enkele infrastructurele investeringen. Incidenteel wordt tevens ingezet op een bezuiniging. De verschillende opties worden op dit moment nog nader onderzocht en beoordeeld op hun effecten. Basisuitgangspunt bij de beoordeling is dat deze optimalisaties de Meerstadkwaliteit en de doelstelling van het Masterplan niet aantasten en eerdere risicoreserveringen in standhouden. Tevens wordt de mogelijkheid van zandwinning nader onderzocht om opbrengsten te genereren ten behoeve van het plan.

Afhankelijk van de uiteindelijke optimalisatiekeuzes ontstaat bij GEMM Meerstad gedurende een aantal jaren een financieringsbehoefte die substantieel hoger is dan de financieringsbehoefte in de huidige grondexploitatie. De contractueel bepaalde omvang van de gemeentelijke maximale borgstelling stijgt in de desbetreffende scenario's navenant. Omdat dit een stijging van het gemeentelijke risicoprofiel met zich meebrengt, zal de hoogte van het voor dit project gereserveerde gemeentelijk weerstandsvermogen moeten worden heroverwogen. Het betreft hier een interne gemeentelijke reservering, om over een adequate financiële reserve te beschikken in relatie tot projectrisico's. Op basis van de huidige inzichten betreft het hier een extra dotatie aan de reserve Meerstad in de orde van grootte van 4 tot 6 miljoen euro.

Een gedegen risicoanalyse zal worden opgesteld ten behoeve van de intern gemeentelijke besluitvorming.

Besluitvorming en planning

Zoals hiervoor al is gemeld, is er nog geen sprake van definitieve berekeningen of definitieve besluitvorming in de aandeelhoudersvergadering van Meerstad. De bedoeling is dat in de eerstvolgende aandeelhoudersvergadering van Meerstad (24 april 2009) besluitvorming plaatsvindt aangaande de ontwikkelstrategie, de bijbehorende fasering en de onderliggende geactualiseerde grondexploitatie. Hierbij merken wij op dat expliciet het voorbehoud zal worden gemaakt, dat definitieve besluitvorming niet zal plaatsvinden voordat behandeling en positieve besluitvorming heeft plaatsgevonden in de gemeenteraad.

Wij beogen behandeling in de raadscommissie Ruimte en Wonen en de gemeenteraad op respectievelijk 3 en 17 juni 2009. Daarbij geven wij u ter overweging mee in mei een informatieve (werk)sessie met de leden van de raadscommissie Ruimte en Wonen te organiseren al dan niet gezamenlijk met overige publieke partners binnen het project. Naar ons oordeel rechtvaardigt de complexiteit en het belang van het vraagstuk een dergelijke tussenstap, ter voorbereiding op het reguliere besluitvormingstraject.

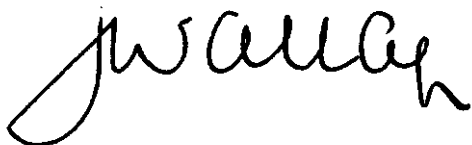
Bij het vervolgtraject gaat onze voorkeur uiteraard uit naar openbare behandeling van vraagstukken, voor zover dit de belangen van direct betrokken partijen niet schaadt. Naast het eigen belang van de gemeente Groningen, is het hierbij tevens van belang dat de belangen van Ontwikkelingsbedrijf Meerstad en/of diens aandeelhouders niet worden geschaad. Het feit dat enkele aandeelhouders beursgenoteerde bedrijven zijn, vraagt op dit punt extra zorgvuldigheid.

De omvang en maatschappelijke urgentie van het project Meerstad vragen in onze beleving onverkort de inzet van alle partijen. Een dergelijke langjarige ontwikkeling vraagt de flexibiliteit en het vermogen om adequaat te reageren op conjuncturele schommelingen. De doelstelling en het belang, om te komen tot realisatie van een aansprekend woon- en werkgebied, dat voorziet in regionale en lokale doelstellingen op het gebied van volkshuisvesting, stedelijke ontwikkeling, landschaps- en natuurontwikkelingen en waterberging staan hierbij voor ons als een paal boven water.

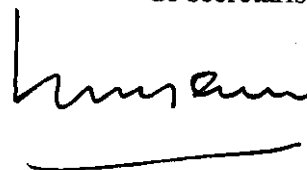
Wij hebben het, ondanks de voorlopige status van de beschreven ontwikkelstrategie en de bijbehorende financiële uitwerkingen, zorgvuldig geacht u via deze brief reeds op de hoogte te stellen van de stand van zaken en vertrouwen er op u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Groningen,

de burgemeester,

A handwritten signature in cursive script, appearing to read 'J. Walla', written in black ink.

de secretaris,

A handwritten signature in cursive script, appearing to read 'L. van der ...', written in black ink.