

RAADSVOORSTEL:

2008-2009

Ons kenmerk: RO 09.1912978

Registratienummer : GR 09.

Ingekomen op :

Onderwerp: Besluitvorming Grondexploitatie Meerstad 2009 en reactie motie "Kleislout met stoomgemaal

Groningen,

Aan de raad,

Per brief gedateerd 20 april jl. bent u door ons geïnformeerd over de voortgang en ontwikkelstrategie voor Meerstad. Zoals in de brief reeds is aangekondigd leggen wij in dit raadsvoorstel de Grondexploitatie Meerstad 2009 ter besluitvorming aan u voor. Naast de grondexploitatie doen wij u een voorstel voor de wijze van afhandeling van de motie "Kleislout met stoomgemaal", zoals aangenomen op 19 december 2007.

De grondexploitatie omvat het totaal aan geprognosticeerde investeringen en opbrengsten van het project Meerstad. De jaarlijkse actualisatie vormt dan ook een belangrijk onderwerp van gesprek tussen de aandeelhouders. De voorliggende grondexploitatie is uitgebreid besproken in de aandeelhoudersvergadering en als zodanig goedgekeurd, waarmee de aandeelhouders het vertrouwen uitspreken in een aantrekkelijke en degelijke ontwikkeling van Meerstad. 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 staat onveranderd als een paal boven water. Wij hebben vertrouwen in de voorgestelde ontwikkelstrategie en de onderliggende grondexploitatie. Met de voorgestelde aanpak wordt adequaat gereageerd op de huidige conjuncturele schommelingen, hetgeen noodzakelijk is bij een dergelijk langjarig project.

Openbaarmaking van de grondexploitatie van Meerstad kan de gemeentelijke belangen en de belangen van het Ontwikkelingsbedrijf Meerstad en/of diens aandeelhouders schaden. Om deze reden hebben wij er voor gekozen de vertrouwelijke gegevens in bijlage I op te nemen. Wij stellen u voor geheimhouding van bijlage I te bekrachtigen op grond van artikel 10, lid 2, sub b van de Wet Openbaarheid van Bestuur juncto artikel 25 lid 3 Gemeentewet.

Onderstaand komt in paragraaf 1 de grondexploitatie Meerstad aan de orde, vervolgens komt in paragraaf 2 de motie "Kleislout met stoomgemaal" aan de orde.

1. Grondexploitatie Meerstad 2009.

1.1 Besluitvorming.

De grondexploitatie Meerstad moet elk jaar worden geactualiseerd en opnieuw worden vastgesteld. De vaststelling van de grondexploitatie is een zelfstandige bevoegdheid van de aandeelhoudersvergadering van Ontwikkelingsbedrijf Meerstad (hierna: AVA). Het standpunt van de publieke partijen wordt in de AVA behartigd door de Stichting Zeggenschap.

De Grondexploitatie Meerstad 2009 (hierna: GREX 2009) heeft ter vaststelling voorgelegen in de AVA van 24 april jl. De AVA heeft ingestemd met het voorstel, met dien verstande dat het voorbehoud is gemaakt dat het in de AVA ingenomen standpunt van de Stichting Zeggenschap instemming behoeft van de gemeenteraden van Groningen en Slochteren. Gezien de aard van de wijzigingen in de grond-exploitatie hebben wij, evenals het college van Slochteren, het zorgvuldig geacht om een dergelijk voorbehoud te laten maken.

1.2 Aangepaste woningfasering en ontwikkelstrategie.

De actualisering van deze grondexploitatie wordt gedomineerd door de economische recessie. Zoals bekend staat de woningmarkt landelijk sterk onder druk, hetgeen zich uit in sterke afname van woningafzet, vermindering van het aantal transacties en een negatieve prijsontwikkeling. In de brief van 20 april jl. bent u hierover geïnformeerd. Voor de volledigheid treft u echter onderstaand nog eens een korte samenvatting aan van de voorgestane woningfasering en de bijbehorende ontwikkelstrategie.

De aandeelhouders van Meerstad achten een aangepaste woningfasering voor de komende vijf jaren realistisch. De GREX 2009 gaat dan ook uit van verkoop van 150 woningen in 2010. 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 aangepaste woningfasering en de huidige marktsituatie vragen 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 is van belang dat de eerste fase van Meeroevers (150 woningen) en ook opvolgende woningbouwfasen, zelfstandig kunnen functioneren. Door te ontwikkelen vanuit een centrum, met een haventje als aanleiding en centraal punt kan een duidelijk ruimtelijk hart voor Meeroevers tot stand worden gebracht, waarbij wordt voorzien in zowel huur als koop (inclusief particulier opdrachtgeverschap).

Om direct onderscheidende kwaliteit te kunnen bieden wordt ingezet op voor-investering in het landschap. Dit krijgt vorm door verdere ontgraving van het meer en een zo spoedig mogelijke aansluiting van het meer op het vaarwegennet. Daarnaast dient te worden geïnvesteerd in de kwaliteit en het functioneren van de openbare ruimte. In dit kader wordt dan ook de "aanleg" en het toegankelijk maken van tijdelijke natuur en recreatieve voorzieningen onderzocht. Naast het creëren van een

aantrekkelijk woongebied is het verder van belang om een gebouw, verzamelplaats of architectonische uiting vorm te geven. Een dergelijk bouwwerk kan als icoon of "landmark" functioneren, door een bijzondere functie te combineren met een bijzondere verschijningsvorm.

De ontwikkelstrategie wordt de komende maanden nader uitgewerkt door Bureau Meerstad, met het oogmerk om eind 2009 te beschikken over een vastgesteld beeldkwaliteitsplan, het bijbehorende woonprogramma, de detailfasering en de beoogde verkaveling. Tevens dient op dat moment de planning van de commerciële en niet-commerciële voorzieningen voor Meeroevers beschikbaar te zijn.

1.3 Actualisatie GREX 2009.

De aangepaste fasering heeft belangrijke 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). De GREX 2009, inclusief toelichting, ligt vertrouwelijk voor u ter inzage.

In de GREX 2009 is de aangepaste woningafzet verwerkt en is de boekwaarde tot 1 januari 2009 geactualiseerd. Met de aangepaste woningafzet en geactualiseerde boekwaarde is sprake van een sluitende grondexploitatie (eindwaarde nul). Om de bij de grondexploitatie behorende financieringsbehoefte binnen de maximale gemeentelijke borgstelling te houden zijn echter een aantal optimalisaties doorgevoerd in de grondexploitatie. Deze optimalisaties worden in paragraaf 1.4 nader toegelicht.

Met de doorgevoerde optimalisaties is op enig moment sprake van een maximale financieringsbehoefte van Ontwikkelbedrijf Meerstad van circa € 465 miljoen (bedroeg op basis van de grondexploitatie 2008 circa € 350 miljoen).

De financieringsbehoefte blijft daarmee binnen de maximale omvang van de gemeentelijke borgstelling, zoals bepaald volgens de in de samenwerkings-overeenkomst Meerstad vastgelegde rekenmethodiek. Doordat de financieringsbehoefte van het ontwikkelbedrijf binnen de gemeentelijke borgstelling blijft is het ontwikkelbedrijf in staat om externe leningen aan te trekken.

De parameters voor kosten en opbrengstenstijgingen zijn in de GREX 2009 ongewijzigd gebleven op, evenals de gehanteerde rekenrente, risicoreserveringen en de beoogde kavelopbrengsten.

1.4 Optimalisaties in GREX 2009.

De voorgestelde optimalisaties in de GREX 2009 worden hieronder inhoudelijk nader toegelicht. De bijbehorende financiële gegevens treft u aan in bijlage I.

a. Uitstel verwervingen.

In de GREX 2009 worden eerder voorziene grondverwervingen uitgesteld. Op dit moment heeft het Ontwikkelingsbedrijf Meerstad een groot aantal hectares tot haar beschikking. Deze gronden liggen voornamelijk in het bestemmingsplangebied Meerstad Midden en boven het Slochterdiep (het noordelijke deel van het plan). Met deze gronden verwacht het ontwikkelingsbedrijf minimaal 10 tot 15 jaren woningen te

kunnen produceren, het meer aan te kunnen leggen en aanzienlijke hectares groen te kunnen realiseren.

b. Uitstel verplaatsen Hoogspanningslijn.

In de GREX 2009 wordt de verplaatsing (en het deels ondergronds aanleggen) van de in het gebied aanwezige hoogspanningslijn vijf jaren uitgesteld. Op de wijze van uitvoering en de tracering heeft dit besluit geen invloed. Realisatie wordt nu beoogd in 2016 in plaats van 2011. Dit uitstel brengt met zich mee dat de meest oostelijke woonvlek van Meeroevers "de Wierden" de komende vijf jaren grotendeels niet in ontwikkeling kan worden genomen. Dit laat overigens de inrichting met GIOS groen ter plaatse onverlet, waardoor vooruitlopend op woningbouw de aantrekkelijkheid van dit woongebied kan worden verhoogd.

De westzijde van Meeroevers biedt voldoende ruimte voor een gevarieerd woonaanbod in een aansprekende woonomgeving. De tijdelijk nog aanwezige bovengrondse hoogspanningslijn aan de oostflank van dit gebied wordt niet als storend voor de ontwikkeling van dit gebied beoordeeld. De exacte locatie en het moment van realisatie van de school zal nog wel nader bezien moeten worden, daar deze in de huidige plannen is geprojecteerd in de nabijheid van de hoogspanningslijn.

c. Uitstel bijdrage groen knooppunt.

In de grondexploitatie is een bijdrage opgenomen ten behoeve van de realisatie van het groene knooppunt (als onderdeel van het groen/grijze knooppunt ter hoogte van Harkstede). Voorgesteld wordt om deze bijdrage 5 jaar later uit te keren, hetgeen mogelijk tot gevolg heeft dat de groene verbindingzone later tot stand komt, afhankelijk van de exacte uitwerking en financiering.

d. Winnen en verkopen van zand.

Deze optimalisatie gaat uit van het winnen van extra zand uit het meer ten behoeve van verkoop. Het deels dieper uitgraven tot circa 15 meter is technisch gesproken zondermeer mogelijk. Een verdiepte aanleg zal positief werken voor de waterkwaliteit. Ook zal het slibbergend vermogen van het meer aanzienlijk toenemen waardoor op de toekomstige kosten voor het zogenaamde nautisch vaarwegbeheer, met name het op diepte houden van het meer, aanzienlijk bespaard kan worden.

Binnen de bestaande ontgrondingenvergunning kan circa 5 miljoen tot 10 miljoen m³ zand extra worden gewonnen. Dergelijke zandwinning vraagt wel nader overleg met het bevoegd gezag (Provincie Groningen).

e. Ontwerpaanpassingen ter hoogte van het Slochterdiep.

In voorgaande grondexploitaties is budget gereserveerd om op termijn boven het Slochterdiep een aantal bestaande aardgastransportleidingen af te zinken. Het afzinken van dergelijke grote transportleidingen is een kostbare aangelegenheid. In de GREX 2009 wordt uitgegaan van een zodanige aanpassing van het ontwerp boven het Slochterdiep, dat de aardgastransportleidingen grotendeels op de huidige plek (en diepte) kunnen blijven liggen. Het slechts gedeeltelijk laten "afzinken" van de aardgasleidingen vraagt wel aanpassingen van het stedenbouwkundig ontwerp en

nader onderzoek naar de kansen en belemmeringen die dit biedt voor de recreatieve- en natuurontwikkeling van het plan.

f. Parkway (vooralsnog) niet aanleggen.

De Parkway is de beoogde verbinding die door het meer loopt, van Harkstede via het Piloteneiland naar het Centrumgebied. Het (vooralsnog) niet aanleggen van deze route is als maatregel meegenomen in de GREX 2009.

Voorafgaand aan definitieve besluitvorming inzake de Parkway dienen de effecten van het niet aanleggen van de Parkway nog nader integraal in beeld te worden gebracht. Het gaat dan bijvoorbeeld om de gevolgen voor het recreatief gebruik van het meer het functioneren van het centrumgebied (incl. commerciële voorziening), de onderlinge verbinding tussen de verschillende deelgebieden en de relatie met Harkstede. Ook de verkeerskundige (gemotoriseerd en langzaam verkeer), civieltechnische en bouwlogistieke effecten dienen nader in beeld te worden gebracht.

1.5 Omgang met voorgestelde optimalisaties.

Met uitzondering van de optimalisatiemaatregelen genoemd onder a. en b., dienen de in de GREX 2009 verwerkte optimalisatiemaatregelen nader te worden onderzocht op haalbaarheid en effecten. Bureau Meerstad zal de tweede helft van dit jaar dit onderzoek verrichten, zodat voorafgaand aan de herziening van de grondexploitatie in 2010 duidelijk is welke optimalisaties concreet haalbaar zijn en, met volledig beeld op de effecten, gewenst. De huidige verwachting is dat de voorgestelde optimalisaties haalbaar zijn en geen afbreuk doen aan de doelstellingen en kernkwaliteiten van het Masterplan Meerstad. Tegelijkertijd zal in beeld worden gebracht wat de "points of no return" zijn oftewel op welk moment investeringen gedaan gaan worden die hetzij een optimalisatie belemmeren, hetzij bij optimalisatie overbodig zijn. Daarmee kan ook nader bepaald worden op welk moment de definitieve besluiten over eventuele aanpassingen plaats moeten vinden.

Voordat sprake kan zijn van definitieve besluitvorming inzake de optimalisatiemaatregelen "Ontwerpaanpassingen ter hoogte van het Slochterdiep" en "Parkway niet aanleggen" zullen wij dit met een rapportage over de effecten en de haalbaarheid ter goedkeuring aan u dan wel de Gemeenschappelijke Regeling Meerstad voorleggen. Dit is in lijn met de afspraken in de Samenwerkingsovereenkomst Meerstad, waarin is vastgelegd dat aanpassingen van het Masterplan Meerstad instemming van de gemeenteraden behoeven.

1.6 Risicoprofiel en weerstandsvermogen.

De maximale financieringsbehoefte van GEMM Meerstad is in de voorliggende grondexploitatie fors toegenomen (bedroeg € 350 miljoen, nu € 465 miljoen). De contractueel bepaalde maximale omvang van de gemeentelijke borgstelling stijgt navenant en daarmee het gemeentelijk risicoprofiel.

Bij de vaststelling van de samenwerkingsovereenkomst (raadsvergadering 11 juli 2005) is het benodigde weerstandsvermogen voor dit project berekend op € 12 miljoen. Het betreft hier een interne gemeentelijke reservering (bestemmingsreserve), om over een adequate financiële reserve te beschikken in relatie

tot projectrisico's. Omdat met de GREX 2009 sprake is van een stijging van het gemeentelijke risicoprofiel stellen wij u voor de hoogte van het voor dit project gereserveerde gemeentelijk weerstandsvermogen te herijken. Wij zullen hiertoe extern advies inwinnen bij het bureau dat ook in 2005 advies heeft uitgebracht over het gewenste weerstandsvermogen. Op basis van de huidige inzichten en uitgaande van een meer dan lineaire toename van het weerstandsvermogen verwachten wij dat een extra dotatie gewenst zal zijn van € 4 tot 6 miljoen.

Voor een uitgebreide analyse van de projectrisico's verwijzen wij u naar de reguliere kwartaalrapportages inzake Meerstad en de risicoparagraaf zoals opgenomen in de vertrouwelijke bijlage I.

2. Motie Kleislout en stoomgemaal Doornbos.

In de raadsvergadering van 19 december 2007 is bij de behandeling van Bestemmingsplan Meerstad-Midden een motie aangenomen inzake de "Kleislout" en het voormalig "stoomgemaal Doornbos", waarin u ons verzoekt om: "... in overleg te treden met het college van Slochteren teneinde het behoud van de cultuurhistorisch waardevolle Kleislout met stoomgemaal te bevorderen".

Aangezien de planontwikkeling primair als taak bij Bureau Meerstad ligt hebben wij hen verzocht om de motie te betrekken bij het vervolgplanproces en op dit punt nader onderzoek te verrichten. Bureau Meerstad heeft hierop vanuit diverse disciplines (civiele techniek, stedenbouw, ecologie en landschap) onderzoek verricht. Hieruit zijn de volgende bevindingen naar voren gekomen:

- De Kleislout, een zijmeander van de Fivel, is een interessant cultuurhistorisch element. Dit is ook aan de orde gekomen in de Nota Zienswijze, Commentaar en Wijziging Ontwerp bestemmingsplan Meerstad-Midden.
- Het gebied rondom de Kleislout (ca. 10 ha.) kan mogelijk gebruikt worden als overgangsgebied tussen het centrumgebied van Meerstad en het meer. Of het karakter van de omgeving van de Kleislout dan aansluit bij de tamelijk stedelijke uitstraling van Meerstad-Centrum moet nader worden onderzocht.
- Behoud van de Kleislout en directe omgeving vermindert de oppervlakte van het meer met 10 ha. Daarbij komt dat het gebied rondom de Kleislout de verbinding tussen het noordelijke gedeelte van het meer en het zuidelijke deel versmalt.
- Het te behouden gebied rond de Kleislout kan (deels) toegankelijk worden voor bewoners van Meerstad-Centrum en op die manier een ecologisch georiënteerde recreatieve functie gaan vervullen. Het gaat dan om gebruik van het gebied met inachtneming van en respect voor de bestaande en toekomstige ecologische en landschappelijke waarden. Dit gebied kan dan deel gaan uitmaken van het groen in en om de stad (GIOS).
- De randzone van het te behouden gebied kan ingericht worden als een plasdraszone en zo een bijdrage leveren aan de zuiverende werking van het meer.
- Het voormalige stoomgemaal Doornbos kan een plek krijgen in het ontwerp van het gebied rondom de Kleislout. Behoud van het stoomgemaal als cultuurhistorisch object is daarom uitgangspunt. Over de precieze functie van het gemaal als element binnen het gebied zal nader nagedacht moeten worden.

Mogelijk kan het gemaal een nieuwe (toeristisch-recreatieve) functie krijgen in het plan.

Bureau Meerstad concludeert dat niet zonder meer kan worden gesteld dat de Kleislout en direct omliggende gronden behouden kunnen worden zonder dat dit consequenties heeft voor de principes in het Masterplan. De ontwerp-opgave is om de Kleislout een logisch onderdeel te laten uitmaken van Meerstad-Centrum en te zorgen voor een goede relatie met het meer. Daarnaast zal er gekeken moeten worden in hoeverre het Masterplan, waaronder de totale configuratie van het meer, tot zijn recht komt.

Bureau Meerstad zal de bovenstaande bevindingen verder meenemen in de planvorming van het gebied rondom Meerstad-Centrum. Hiertoe zal een integraal plan opgesteld worden waarin zowel het stedenbouwkundig beeld van Meerstad-Centrum alsmede het groene karakter van het gebied rondom de Kleislout en de vormgeving van het meer naar voren komen.

Resumerend concludeert Bureau Meerstad dat het handhaven van de Kleislout en omgeving mogelijk aanpassing van het Masterplan met zich meebrengt en dat daarom op dit moment niet zonder meer kan worden toegezegd dat de Kleislout behouden kan worden. Bureau Meerstad geeft afsluitend aan zich bij de verdere planvorming in te zullen zetten voor het behoud van beide elementen mits dit geen grote afbreuk doet aan andere aspecten van het Masterplan.

De reactie en bevindingen van Bureau Meerstad zijn in de AVA van oktober 2008 besproken en geaccordeerd. Wij kunnen ons vinden in de reactie van Bureau Meerstad en ondersteunen de door hen voorgestelde werkwijze. Wij stellen u dan ook voor in te stemmen met de door Bureau Meerstad voorgestelde werkwijze bij het vervolg planproces. Het ontwerp-proces voor Meerstad-Centrum zal in 2009 gestart worden. Wij zullen u, dan wel de Gemeenschappelijke Regeling Meerstad, over de inhoud en de voortgang nader informeren.

Wij stellen u voor te besluiten:

- I. in te stemmen met het geformuleerde gemeentelijk standpunt in de Stichting Zeggenschap en opvolgend door de Stichting Zeggenschap geformuleerde standpunt in de aandeelhoudersvergadering van Grondexploitatie Maatschappij Meerstad Beheer B.V. (hierna: GEMM Beheer) op 24 april 2009 inzake de GREX Meerstad 2009, inhoudende:
 - goedkeuring te verlenen aan het voornemen van de directie van GEMM Beheer om de Grondexploitatie Meerstad 2009 als uitgangspunt voor de verdere ontwikkeling van Meerstad vast te stellen;
- II. dat de in de Grondexploitatie Meerstad 2009 voorgestelde optimalisatiemaatregelen, indien deze een wijziging van het Masterplan Meerstad met zich meebrengen, voorafgaand aan effectuering ter goedkeuring aan de gemeenteraad dienen te worden voorgelegd;
- III. het college opdracht te geven nader advies uit te brengen inzake de gewenste hoogte van het weerstandvermogen ten behoeve van Meerstad, in relatie tot het risicoprofiel van de grondexploitatie Meerstad 2009 en de bijbehorende

- gemeentelijke borgstellingsverplichting;
- IV. in te stemmen met de voorgestelde werkwijze en afhandeling van de motie "Kleislout met stoomgemaal", zoals aangenomen in de raadsvergadering van 19 december 2007;
- V. geheimhouding te bekrachtigen ten aanzien van bijlage I, op grond van artikel 10, lid 2, sub b van de Wet Openbaarheid van Bestuur juncto artikel 25 lid 3 Gemeentewet.

Burgemeester en wethouders
van Groningen,

de burgemeester,

de secretaris,

Jacq. Wallage.

H.P. Bakker.