

RAADSVOORSTEL:

2007-2008

Ons kenmerk: RO

Registratienummer : GR 07.

Ingekomen op :

Onderwerp: Aanvraag plankostenkrediet Meerstad

Groningen,

Aan de raad,

1. Inleiding.

In december 2003 heeft uw raad een plankostenkrediet Meerstad van € 3,2 mln. vastgesteld. Dit krediet was bedoeld om de kosten te dekken tijdens de onderhandelingsfase van het project Meerstad en de eerste uitvoeringskosten ten behoeve van de planvorming na oprichting van Bureau Meerstad in het najaar van 2005.

Dit krediet is inmiddels met een bedrag van € 1 mln. overschreden. Wij hebben u dit gemeld in de bijlage van de brief met maatregelen n.a.v. de herziene grondexploitatie en kredietoverschrijding Europapark (BD 07.1401239, d.d. 16 mei 2007).

De overschrijding is ontstaan doordat de zogenaamde "werken voor derden Meerstad" voor 1 januari 2007 niet afzonderlijk werden geboekt maar op het plankostenkrediet Meerstad. Ter voorkoming van verder doublures worden vanaf 1 januari 2007 de zgn. "werken voor derden Meerstad" opdrachten op een afzonderlijk complex bijgehouden en wordt er financieel afzonderlijk over gerapporteerd. Complexen worden via de staat P verantwoord. Belangrijk hierbij is overigens op te merken dat tot 2007 het niet gebruikelijk was om voor dergelijke plankostencomplexen een krediet uit te trekken. Recent is besloten om dat in het vervolg wel te doen.

Om de werkzaamheden met betrekking tot de planrealisatie rondom Meerstad te kunnen blijven doen is er vanaf heden tot 2010 een plankostenkrediet benodigd van € 2,8 mln.

2. Dekking.

Dekking van het plankostenkrediet wordt gevonden in de winst die de gemeente heeft behaald uit het verschil tussen de boekwaarde van de ingebrachte gronden in Bureau Meerstad en de door dit bureau aan de gemeente betaalde inbrengwaarde. Deze inbrengwaarde is voor de deelnemende partijen gelijk. Uit deze winst kunnen de plankosten gefinancierd worden.

Wij denken daarnaast dat vanaf 2010 een structurele dekking is gevonden voor de

wijze waarop de genoemde plankosten structureel gefinancierd kunnen worden; dus gedurende de exploitatieperiode van het plan Meerstad (2010-2025). Het is namelijk zo dat de beide gemeenten Groningen en Slochteren via een behaald onderhandelingsresultaat in de aandeelhoudersvergadering een premie hebben bedongen, die de beide gemeenten van Bureau Meerstad ontvangen als tegenprestatie voor de garantstelling - in de verhouding 70%-30% - richting de banken voor de door Bureau Meerstad reeds aangetrokken en nog aan te trekken financiering. Gedurende de looptijd van het plan komt deze premie voor beide gemeenten tezamen ongeveer neer op een bedrag van € 4,5 mln. Voor de gemeente Groningen betekent dit in de verhouding 70%-30% een bedrag van ca. € 3,2 mln. (= 70% van € 4,5 mln.). Voorgesteld wordt dit bedrag te reserveren voor de gemeentelijke plankosten Meerstad vanaf 2008.

Wij stellen u dan ook voor een plankostenkrediet van € 2.800.000,-- beschikbaar te stellen. Dekking wordt gevonden middels de twee gemelde financieringsbronnen: een bedrag van € 1.800.000,-- uit de vorengenoemde geormerkte middelen (winst grondinbreng) en een restant bedrag van € 1.000.000,-- uit de premie garantiestelling financiering gronden Meerstad.

Dit leidt tot de volgende begrotingswijziging.

Begrotingswijziging 2007						
Betrokken dienst(en)	RO/EZ					
Raadsvoorstel	Plankostenkrediet Meerstad					
Incidenteel / Structureel	Incidenteel					
Soort wijziging	Investering					
Financiële begrotingswijziging	Lasten	Baten	Saldo	Dotatie - Reserve	Onttrekking + Reserve	Saldo
7.02 Woningbouw/locatie (plankostenkrediet)	2.800.000		2.800.000-			2.800.000-
7.02 Woningbouw/locatie (inbrengwaarde gronden)		1.800.000	1.800.000			1.800.000
7.02 Woningbouw/locatie (premie garantiestelling)		1.000.000	1.000.000			1.000.000
Totalen begrotingswijziging	2.800.000	2.800.000	-			-

Bovendien vragen we uw raad tot slot de restantpremie gemeentegarantie te reserveren voor financiering van de plankosten Meerstad vanaf 2010.

3. Geschiedenis en stand van zaken.

Er is de afgelopen jaren veel gebeurd rondom de planontwikkeling van Meerstad. Als belangrijke gebeurtenissen kunnen genoemd worden:

- najaar 2005 vaststelling van de grondexploitatie, masterplan en ondertekening samenwerkingsovereenkomst door alle deelnemende partijen in Meerstad;
- najaar 2005 Oprichting BV/CV Bureau Meerstad met 50% publieke aandeelhouders en 50% private aandeelhouders resp. vennoten;
- in 2006 opstellen en in procedure brengen bestemmingsplan Meerstad Midden, starten planvorming Deelplan 1, actualiseren grondexploitatie, starten planvorming voor de voorzieningen-, duurzaamheid en verkeersontsluitingen;
- najaar 2007 (naar verwachting november) vaststelling bestemmingsplan Meerstad Midden door de raden van de gemeente Slochteren en gemeente Groningen.

4. Organisatie en plankosten.

De ontwikkeling van een dergelijk groot en complex plan kost veel geld en energie. Er wordt dagelijks door veel mensen uit de gehele organisatie aan gewerkt. Op dit moment zijn dat naast het management, voornamelijk de stedenbouwkundigen, beleidsmedewerkers, planeconomen, juristen, vastgoedontwikkelaars, en communicatiemedewerkers die hun stempel drukken op Meerstad. In een eerder stadium zijn bij de vaststelling van het Masterplan de volgende programmatische hoofddoelen vastgesteld:

- binnen het plangebied worden ca. 10.280 woningen (690 ha) in het midden en hogere segment gebouwd;
- aanleg van het meer (ca. 600 ha), gericht op buffering en berging van water;
- creëren van een recreatieve trekker in de vorm van het meer;
- ontwikkelen van een verbindingzone (ca. 350 ha) ter versterking van de ecologische (hoofd)structuur van stad en regio;
- aanleg van kwalitatief hoogwaardig landschap "Groen In en Om Stad" (GIOS) van 480 ha;
- aanleg van een bedrijventerrein ter grootte van 135 ha.

Bij de sturing op deze programmatische doelen is het van belang onderscheid te maken waar nu exact de grenzen liggen tussen enerzijds de overheidstaken in het project en anderzijds de meer bedrijfsmatige taken van Bureau Meerstad. Voor de gemeente is namelijk een tweeledige rol weggelegd bij de ontwikkeling van Meerstad. Naast aandeelhouder in de onderneming Bureau Meerstad dient de gemeente ook nog haar traditionele publieke taken te vervullen, zoals o.a. het voeren van planologische procedures (bijv. vaststellen van het bestemmingsplan, art 19 WRO procedures), het verlenen van publieke dienstverlening (o.a. het verstrekken van (bouw)vergunningen en ontheffingen) alsmede het uitvoeren van beheer, zoals afvalinzameling, onderhoud wegen etc. Als één van de aandeelhouders in de onderneming kan de gemeente Groningen haar invloed uitoefenen op de planvorming van de verschillende deelplannen, zij het op een (veel) grotere afstand dan bij een traditionele grond-exploitatie het geval is. De gemeente Groningen neemt voor 25% deel in Bureau Meerstad.

5. Plankostenkrediet Meerstad.

Ten behoeve van het project Meerstad is het complex "Overheidskosten Meerstad" gestart. Binnen dit plankostencomplex worden de kosten geadministreerd die betrekking hebben op de volgende overheidstaken:

1. de rol van de gemeente als aandeelhouder in de onderneming. Het gaat hier om kosten die gemaakt moeten worden ten behoeve van de (interne) voorbereiding en participatie in de diverse overleg en besluitvormende gremia van Bureau Meerstad, zoals algemene vergadering van aandeelhouders, Klankbordgroep, coördinatieoverleg, diverse werkgroepen op het gebied van infrastructuur, water, communicatie, juridische zaken, planeconomie, groen/blauw en de Stichting zeggenschap en Stichting kapitaal. Deze kosten worden geschat op ca. 40% van het benodigde krediet;
2. de rol van de gemeente als bevoegd gezag. Hierbij gaat het om kosten die de gemeente moet maken voor taken, waarvoor de gemeente vanuit zijn rol als bevoegd gezag zelf verantwoordelijk is. Het gaat dan onder andere om de kosten

betreffende de planvorming en realisatie van de voorzieningen, zoals onderwijs, sport, gezondheidscentra, Politie, Brandweer etc., de kosten voor de planvorming ten behoeve van de samenwerking met de gemeente Slochteren en de kosten van publieke dienstverlening en de juridische procedures. Deze kosten worden geschat op ca. 40% van het benodigde krediet;

3. de rol van de gemeente als productiehouders. Als aandeelhouder heeft de gemeente Groningen productierechten toebedeeld gekregen. In zijn rol als ontwikkelaar kan de gemeente Groningen deze rechten vermarkten aan bouwondernemingen. De kosten die hier mee gemoeid zijn worden geschat op ca. 20% van het benodigde krediet.

Om de taken zoals genoemd onder 1 t/m 3 te kunnen blijven uitvoeren is een uitvoeringskrediet voor de periode vanaf heden tot 2010 noodzakelijk van € 2,8 mln. Dekking hiervan wordt zoals onder ad 2 gemeld gevonden in de winst op de ingebrachte gronden en middels het inzetten van de premie die de gemeente ontvangt voor de garantstelling van de financiering van het project Meerstad.

6. Besluitvorming.

Op grond van het vorenstaande stellen wij u voor te besluiten:

- I. een plankostenkrediet beschikbaar te stellen van € 2.800.000,-- ten behoeve van de voorbereiding van Meerstad, te dekken voor een bedrag van € 1.800.000,-- uit de inbrengwaarde van de door de gemeente ingebrachte gronden in het project Meerstad en een bedrag ad € 1.000.000,-- te financieren uit de premie garantiestelling financiering gronden Meerstad;
- II. de restant premie gemeentegarantie te reserveren voor de financiering van de gemeentelijke plankosten Meerstad voor de periode vanaf 2010;
- III. de gemeentebegroting 2007 dienovereenkomstig te wijzigen.

Burgemeester en wethouders
van Groningen,

De burgemeester,

De secretaris,

Jacq. Wallage.

H.P. Bakker.