

RAADSVORSTEL:

2009-2010

Ons kenmerk: RO 10.2148637

Registratienummer : GR 09.

Ingekomen op :

Onderwerp: Kredietaanvraag aankoop kavels Meerstad en rapportage optimalisaties grondexploitatie Meerstad.

Groningen, **28 JAN 2010**

Aan de raad,

Dit raadsvoorstel behandelt twee onderwerpen. Allereerst wordt een kredietaanvraag toegelicht ten behoeve van de aankoop van bouwkavels in fase 1 van Meeroevers, Meerstad. Vervolgens wordt gerapporteerd over de effecten en haalbaarheid van de in de grondexploitatie Meerstad (2009) voorgestelde optimalisaties, conform een hiertoe in uw raad op 17 juni 2009 aangenomen motie.

1. Ontwerp en productieverdeling Meeroevers fase 1.

Op basis van de samenwerkingsovereenkomst Meerstad (2005) hebben de gemeenten Groningen en Slochteren en de private partijen productierechten binnen Meerstad. Dit betekent feitelijk het recht op levering van bouwkavels ten behoeve van de ontwikkeling van woningen en voorzieningen.

Productieverdeling.

In de aandeelhoudersvergadering van Meerstad (AVA) is onlangs de verdeling van de productierechten voor fase 1 van Meeroevers vastgesteld. Deze verdeling treft u aan in bijlage I. Per deelplan zal een dergelijke verdeling plaatsvinden. Telkens zal hierbij worden gespiegeld aan het uitgangspunt dat de afzonderlijke productiehouders voor hun deel gerechtigd zijn tot een dwarsdoorsnede van het te ontwikkelen programma binnen Meerstad (qua typologie en segmentering).

In de eerste fase van Meeroevers zijn circa 217 woningen gepland, met een grote differentiatie naar segmenten en woningtypen om een brede doelgroep te bereiken. De marktpartijen ontwikkelen, verenigd in de Ontwikkelingscombinatie Meerstad, circa 113 projectmatige woningen, de gemeente Groningen 28 woningen en de gemeente Slochteren 39. GEM Meerstad verkoopt zelf 37 vrije kavels. Het onderliggende stedenbouwkundige ontwerp voor fase 1 van Meeroevers is vastgesteld in de AVA van december 2009 en treft u ter kennisname aan als bijlage II. Ten aanzien van de opgenomen profielen wordt hierbij opgemerkt dat het principeprofielen betreft die (onder andere) qua maatvoering en materialisering) nog nader worden uitgewerkt.

De gemeente Groningen neemt aldus 28 kavels af. Het betreft 12 kavels van ca. 500-800 m2 langs de kwelvaart en 16 "waterkavels" ten behoeve van waterwoningen aan de rand van het meer. Voor de kavels langs de kwelvaart wordt ingezet op realisatie van een achttal energieneutrale woningen. De financiële haalbaarheid hiervan wordt op dit moment nader onderzocht. Over de ambities op dit punt is uw raad eerder per brief van 19 oktober 2009 geïnformeerd. Tevens wordt onderzocht of het mogelijk is om de kwelvaartkavels in de vorm van particulier opdrachtgeverschap te ontwikkelen (met Kuub).

De productiehouders (en Bureau Meerstad) beogen om voor de bouwvak in de verkoop te gaan met de eerste woningen van Meeroevers. Bureau Meerstad wil vervolgens de kavels bouwrijp kunnen opleveren op 1 oktober 2010, zodat aansluitend gestart kan worden met de bouw van de eerste woningen.

De Gemeenschappelijke Regeling Meerstad en Bureau Meerstad willen begin februari de welstandsnota en het bijbehorende beeldkwaliteitsplan voor de eerste fase van Meeroevers gereed hebben voor de inspraak. Dit met het oogmerk om op ca. 1 april 2010 de procedure voor bouwvergunning- en welstandstoetsing via de Gemeenschappelijke Regeling operationeel te hebben.

Afnamegaranties.

In de samenwerkingsovereenkomst Meerstad is bepaald dat GEM Meerstad tot de daadwerkelijke uitvoering van een deelplan over kan gaan (bouw- en woonrijpmaken) als in voldoende mate gegarandeerd is dat de in het desbetreffende deelplan te realiseren bouw kavels daadwerkelijk worden verkocht en afgenomen. Dit krijgt vorm doordat GEM Meerstad de afnemende partijen heeft gevraagd om de afname van de desbetreffende kavels te garanderen. Deze garantstellingsovereenkomsten zullen vervolgens worden opgevolgd door koopovereenkomsten, als de definitieve omvang van de kavels, het bijbehorende programma, de openbare ruimte en de beeldkwaliteit tot in detail is uitgewerkt. De overeenkomsten worden opgesteld onder de reikwijdte, condities en het regime van de samenwerkingsovereenkomst Meerstad.

Kosten en dekking.

De kosten voor de door de gemeente Groningen af te nemen bouwrijpe kavels zijn weergegeven in de als vertrouwelijke bijlage bijgevoegde grondexploitatie (bijlage III), evenals de ontwikkelingskosten. De te maken ontwikkelingskosten zullen bij verkoop omgeslagen worden over de grondkosten, zodat de ontwikkeling kostenneutraal voor de gemeente plaatsvindt. Wij vragen u een krediet van € 3.060.000,-- beschikbaar te stellen voor de aankoop en ontwikkeling van de gronden. De dekking wordt gevonden in de verkoopopbrengsten van de kavels.

Begrotingswijziging 2010						
Betrokken dienst(en)	RO/EZ					
Raadsvoorstel	Meerstad - grondexploitatie complex Meeroevers fase 1					
Incidenteel / Structureel	Incidenteel					
Soort wijziging	Investering					
Tijdsplanning krediet	2010-2012					
Financiële begrotingswijziging	Lasten	Baten	Saldo	Dotatie Reserve	Onttrekking + Reserve	Saldo
7.02 Woningbouwlocaties	3.060.000	3.060.000	-	-	-	-
Totale begrotingswijziging	3.060.000	3.060.000	-	-	-	-

Ten aanzien van de exploitatie gelden de gebruikelijke risico's voor woningontwikkeling. De ontwikkeling van de woningmarkt in het algemeen en de eerste verkoop van woningen in fase 1 van Meeroevers in het bijzonder zijn hierbij van groot belang. Wij gaan er vanuit dat het beoogde woningsegment en de bijbehorende prijsstelling, evenals de verkoopsnelheid (2 jaren rente gerekend), in de huidige markt realistisch moeten worden geacht en de onderliggende kavels daarmee als zodanig afzetbaar. Over het verloop van de woningontwikkeling en de (te maken) afspraken met afnemers wordt uw raad op de gebruikelijke wijze geïnformeerd, waaronder via staat P.

2. Rapportage optimalisaties grondexploitatie 2009.

Op 17 juni 2009 heeft uw raad positief besloten inzake de grondexploitatie Meerstad van 2009. Bij het besluit heeft u ons via een motie gevraagd om "aan het einde van 2009 te rapporteren over de feitelijke effecten en haalbaarheid van de voorgestelde optimalisaties, om deze vervolgens bij de GREX 2010 te betrekken". Omdat dit onderzoek naar de haalbaarheid en effecten van de voorgestelde optimalisaties wordt verricht door Bureau Meerstad, hebben wij de directie van Bureau Meerstad gevraagd hierover te rapporteren. De desbetreffende brief treft u aan als bijlage IV. Wij vertrouwen erop hiermee te hebben voldaan aan uw in de motie geformuleerde verzoek.

Voor de volledigheid merken wij nog op dat de motie tevens een opdracht inhield om "op een zo kort mogelijke termijn door een extern deskundige het weerstandsvermogen te laten beoordelen in relatie tot het risicoprofiel van het project en deze dan ter bespreking aan de raad voor te leggen". Deze rapportage wordt op dit moment opgesteld en in het tweede kwartaal van 2010 in procedure gebracht.

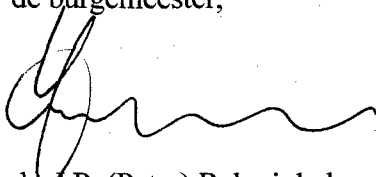
Op grond van het vorenstaande stellen wij u voor te besluiten, om:

- I. de exploitatiebegroting van het complex "Meeroevers fase 1" vast te stellen;
- II. een krediet van € 3.060.000,- beschikbaar te stellen voor de aankoop van bouwrijpe kavels in Meeroevers fase 1 en ontwikkeling daarvan, met als dekking de verkoopopbrengsten van de kavels;
- III. de gemeentebegroting 2010 dienovereenkomstig te wijzigen;
- IV. de geheimhouding ten aanzien van bijlage III in de eerstvolgende vergadering te bekrachtigen overeenkomstig artikel 25, lid 3 Gemeentewet;

V. kennis te nemen van de rapportage inzake de effecten en haalbaarheid van de in de GREX Meerstad 2009 voorgestelde optimalisaties.

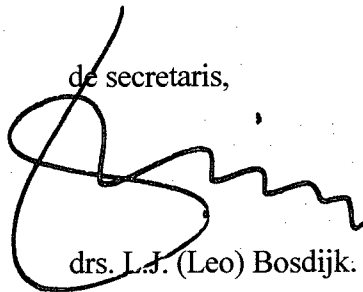
Burgemeester en wethouders
van Groningen,

de burgemeester,



dr. J.P. (Peter) Rehwinkel.

de secretaris,



drs. L.J. (Leo) Bosdijk.