

23 JAN 2013



Datum raadsvergadering	27 februari 2013	Registratienr.	RO 12.3399043
Raadscommissie	Ruimte en Wonen	Datum B&W besluit	22 januari 2013
Datum raadscommissie	6 februari 2013	Portefeuillehouder	R. van der Schaaf
Bijlagen	Grondexploitatie Meerstad 2012	Steller	R. Asschert
		Telefoon	367 86 35
		E-mail	rene.asschert@groningen.nl

Onderwerp

Grondexploitatie Meerstad 2012.

Concept raadsbesluit

De raad besluit:

- I. de Grondexploitatie Meerstad 2012 vast te stellen voor de verdere ontwikkeling van Meerstad;
- II. de kapitaalstorting van € 25 miljoen ten laste te brengen van de in 2012 gevormde voorziening voor Meerstad;
- III. de budgetten voor het jaar 2013 zoals opgenomen in deze grondexploitatie vast te stellen als kader voor de projectorganisatie;
- IV. geheimhouding te bekrachtigen ten aanzien van bijlage 1 bij dit raadsvoorstel overeenkomstig artikel 25, lid 3 Gemeentewet.

(Publieks-)samenvatting

Met de Grondexploitatie Meerstad 2012 wordt inzicht gegeven in de actuele stand van het project Meerstad op basis van de nieuwste inzichten. Bij het opstellen van de vorige herziening, Grondexploitatie Meerstad 2011 (vastgesteld in de raad van januari 2012), is rekening gehouden met de economische crisis waarin we verkeren door voor een periode van drie jaar een voorziening te treffen voor mogelijk tegenvallende opbrengsten uit de verkoop van woningen. We zijn nu een jaar verder. De economische omstandigheden hebben zich niet verbeterd en de crisis op de woningmarkt heeft zich verder verdiept. We schatten in dat het economisch herstel langer op zich laat wachten dan vorig jaar was voorzien. Het in de Grondexploitatie Meerstad 2011 geprognosticeerde aantrekken van de woningmarkt verwachten we daarom nu ook later. Ook ten aanzien van de realisatie van de bedrijventerreinen en de resultaten van verkopen van bestaande panden en gronden zijn de verwachtingen veranderd. De Grondexploitatie Meerstad 2012 is hierop aangepast. Om dit op te vangen zien we onszelf genooddaakt om de boekwaarde van het project Meerstad met € 25 miljoen te verlagen.

Ondanks de huidige omstandigheden vertrouwen we op de aantrekkingskracht van Meerstad als groenstedelijk woongebied voor de komende decennia. Daarom gaan we door met investeren in de kwaliteit en aantrekkelijkheid van het gebied. Voor het komende jaar betekent dit dat we de vaarverbinding en het daarbij behorende landschappelijk raamwerk gaan realiseren. Hiermee wordt het gebied goed ontsloten voor bewoners en recreanten en maken we het klaar voor de toekomst. In de voorliggende Grondexploitatie Meerstad 2012 wordt hierop geanticipeerd.

Inleiding

Met het vaststellen van de grondexploitatie 2011 aan het begin van 2012 zijn in het kader van "Meerstad verstandig verder" forse maatregelen getroffen om Meerstad op de toekomst voor te bereiden. De voorliggende Grondexploitatie Meerstad 2012 is een actualisatie van de grondexploitatie 2011 en is in samenspraak met de accountant tot stand gekomen. In een open dialoog is daarbij een weging gemaakt van de huidige omstandigheden, de effecten daarvan op de grondexploitatie en het toekomstperspectief van Meerstad.

Beoogd resultaat

Het beoogd resultaat is het vaststellen van de Grondexploitatie Meerstad 2012.

Kader

Voor de grondexploitatie Meerstad heeft uw raad niet rechtstreeks krediet verstrekt. Als 100% aandeelhouder (en financierder) van de GEMM CV stelt uw raad jaarlijks de grondexploitatie van Meerstad vast. Uw raad heeft wel krediet verstrekt voor de door de gemeente in ontwikkeling genomen gronden. De verantwoording van deze kredieten vindt plaats via de Sleutelrapportage.

Argumenten/afwegingen

Op 25 januari 2012 heeft uw raad besloten tot de ombouw van de samenwerkingsvorm rond het project Meerstad en de daaraan gekoppelde herziening van de Grondexploitatie Meerstad 2011 ("Meerstad: Vernieuwd, verstandig en met vertrouwen vooruit", kenmerk RO 11.2872651). Met dit besluit zijn forse maatregelen getroffen om Meerstad op de toekomst voor te bereiden. Door de economische crisis was het noodzakelijk Meerstad op meerdere onderdelen aan te passen. Hierbij zijn zowel de organisatie/samenwerking (afscheid van alle andere partijen), de ontwikkelingsstrategie (flexibel werken van klein naar groot en gericht op kansen in de markt) als ook de grondexploitatie aangepast.

De belangrijkste aanpassingen in de grondexploitatie waren:

1. het structureel verlagen van de woningbouwproductie naar uiteindelijk gemiddeld 250 woningen per jaar, met een aanloop in de eerste vijf jaren en het treffen van een financiële voorziening om ook drie jaar (2012 t/m 2014) zonder verkopen financieel te kunnen dragen;
2. het verwerken van een groot aantal bijdragen van partijen zodat de boekwaarde verlaagd kon worden;
3. het doorvoeren van bezuinigingen en andere inschatting van subsidie-opbrengsten;
4. het hanteren van een lagere rente als gevolg van marktontwikkelingen en de mogelijkheid de financieringsconstructie aan te passen (van financieren onder gemeentelijke borgstelling naar gemeentelijke financiering).

In de Grondexploitatie Meerstad 2011 werd al aangegeven dat het risicoprofiel ondanks de forse aanpassingen erg hoog blijft. De belangrijkste risico's in de grondexploitatie zijn gerelateerd aan opbrengsten uit kavelverkoop voor woningbouw en bedrijventerreinen. Daarnaast zijn als specifieke risico's en opgaven de beoogde waardevermeerdering ten aanzien van plandeel Noord en de opbrengsten uit subsidies benoemd en gewaardeerd. Er is hier op geanticipeerd door deze risico's mee te nemen in het weerstandsvermogen.

Wat is er sinds vorig jaar gebeurd?

De belangrijkste gebeurtenis in het afgelopen jaar binnen Meerstad is de komst van nieuwe bewoners in het gebied en de oprichting van de Samenwerkingsschool Meeroevers. Per januari 2013 wonen er in totaal ongeveer 300 mensen in Meerstad. Met de opening van de school in oktober 2012 is een belangrijke stap gezet in de realisatie van de gewenste basisvoorzieningen voor de bewoners van Meerstad.

In de vorig jaar aangepaste ontwikkelingsstrategie is aangegeven dat we de belofte van Meerstad aan de huidige en toekomstige bewoners waar willen maken door te investeren in:

1. de verbinding met de stad;
2. de vaarverbinding;
3. het aanleggen van groen.

Naast deze drie beloften is ook bewust gekozen voor een ontwikkelingsstrategie waarbij landschapscontouren en grotere eenheden (potentiële woningbouwvlekken) in de basis aangelegd worden, zodat er vervolgens flexibel en snel ingespeeld kan worden op de kansen en behoeften in de markt.

Over de Sontbrug zijn de investeringsbeslissingen genomen waarmee nu de realisatie van de belangrijke verbindingen met de stad volop in voorbereiding zijn, zodat vanaf 2016 Meerstad haar verbinding met stad/centrum heeft. Binnen het project Meerstad is gezorgd voor een veilige en passende verbinding vanaf de ring naar Meeroevers. Hiermee wordt invulling gegeven aan de eerste belangrijke belofte van Meerstad, te weten de verbinding met de stad. De komende jaren wordt gewerkt aan verdere aankleding van deze verbinding en aan een herkenbare entree voor Meerstad.

In 2012 is ook hard gewerkt aan het uitwerken van de tweede belangrijke belofte: een vaarverbinding. Met de realisatie van de vaarverbinding wordt het in Meerstad ook echt wonen aan open vaarwater en wordt het gebied ontsloten voor waterrecreatie. Bij de uitwerking van de plannen in 2012 is geconstateerd dat daarmee ook tegelijkertijd een aantal waterhuishoudkundige werken uitgevoerd konden worden, die in eerste instantie pas over enkele jaren zouden worden uitgevoerd. Door het combineren van werken en het vervroegen van de realisatie van dit onderdeel was het niet alleen mogelijk om "werk met werk" te maken, maar ook om een ruimtelijk raamwerk te realiseren dat past bij de gekozen ontwikkelingsstrategie.

Ten opzichte van vorig jaar is de woningmarkt er niet op vooruit gegaan. In 2012 zijn er in Meerstad 22 woningen verkocht. Gelet op het huidige aanbod van woningmarktsegmenten in Meerstad is dit in lijn met de (slechte) marktomstandigheden. Maar we zien wel kansen. Vooral in het "bijzondere" en/of betaalbare aanbod. In 2012 is een zeer beperkt aantal nieuwe producten in de verkoop gegaan. Maar dat wat in verkoop is gegaan doet het relatief goed. Zo is een nieuw eiland voor particuliere woningbouw met kleinere kavels in de verkoop gegaan; van de 22 kavels zijn er nu drie verkocht en er zijn drie betaalde opties. Van de 16 waterwoningen zijn er nu negen verkocht en daarnaast drie opties. Ook van de energieneutrale woningen zijn er vier verkocht. Tekenend dat er nog wel beweging en belangstelling in de markt is, maar het is kleinschalig en voor specifieke doelgroepen. Het grootste deel van de vraag richt zich op het segment tot € 250.000,--. In 2012 had Meerstad zelf daarvoor onvoldoende in de aanbieding.

Bij de inrichting van de woongebieden en hun directe omgeving wordt volop rekening gehouden met de aanleg van groen. Zo wordt op dit moment invulling en uitvoering gegeven aan een zogenaamd 1.000-bomenplan. Met de aanplant van circa 1.000 bomen zal het gebied snel een groen en aangekleed beeld op gaan leveren. Maar nu de eerste woningen bewoond zijn, worden ook de eerste delen woonrijp gemaakt en wordt het geplande groen in de wijk gerealiseerd. Dit was al in de reeds vigerende grondexploitatie opgenomen.

Economische omstandigheden en voortdurende onzekerheid op de woningmarkt.

We hebben op de tegenvallende opbrengsten uit woningverkoop geanticipeerd door in de Grondexploitatie 2011 voor de jaren 2012 t/m 2014 een voorziening te treffen. We zijn nu een jaar verder en zien dat de economische crisis zich verder heeft verdiept. Op de woningmarkt zijn nog geen tekenen van herstel zichtbaar. Door de val van het kabinet en de daaropvolgende verkiezingen is er in 2012 veel onduidelijkheid en onzekerheid ontstaan op de woningmarkt. De nieuwe regering heeft aangegeven dat de hypotheekrenteaftrek weliswaar blijft bestaan, maar dat de maximale tarief voor de renteaftrek geleidelijk zal worden verlaagd en dat de renteaftrek voor nieuwe hypotheek blijft, mits de lening in maximaal 30 jaar volledig wordt afgelost. De exacte uitwerking van de aangekondigde maatregelen zijn nog niet helder. Dit geldt ook voor een aantal andere onderdelen m.b.t. de woningmarkt (verhuurdersheffing, maximale huursom voor verhuurders). Door deze onzekerheden houden we voor de komende jaren rekening met een woningverkoop dat zich op een lager niveau zal bevinden dan we eerder hadden ingeschat. We verwachten dat de plannen van het kabinet om de woningmarkt in beweging krijgen pas op langere termijn resultaat zullen hebben.

Ook op het gebied van de bedrijventerreinen zien we vooralsnog geen herstel. In 2012 is in de gehele gemeente Groningen afgerond 1,5 hectare aan bedrijventerreinen verkocht. In totaal was er 5 hectare aan verkopen begroot. Daarnaast zijn in de loop van 2012 de verwachtingen van organisaties als het OESO, de WTO en het CPB ten aanzien van het economisch herstel naar beneden bijgesteld. Ook voor de ontwikkeling van de behoefte aan bedrijventerreinen schatten we daarom in dat de toekomst er de eerstkomende jaren minder rooskleurig uitziet dan we vorig jaar dachten.

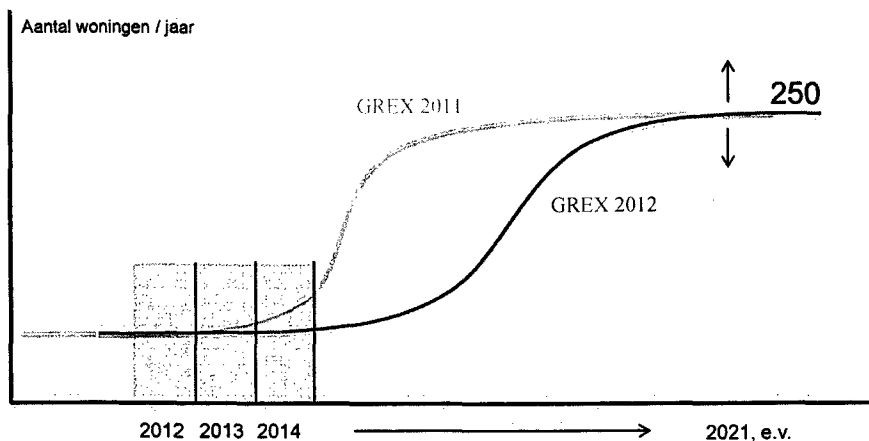
Door de verslechterde economische omstandigheden en voortdurende onzekerheden op de woningmarkt verwachten we dat het perspectief voor de periode tot 2020 voor zowel de woningmarkt als de bedrijventerreinen slechter is dan vorig jaar was voorzien. Wij hebben deze gewijzigde omstandigheden verwerkt in de Grondexploitatie Meerstad 2012.

Aanpassingen Grondexploitatie Meerstad 2012.

Bij elke herziening van de grondexploitatie nemen we de gehele looptijd van de grondexploitatie in ogenschouw. Bij het opstellen van de programmatische uitgangspunten voor de Grondexploitatie Meerstad 2012 kijken we daarom verder dan de periode t/m 2014 waarvoor we de genoemde risicovoorziening hebben getroffen. We zijn op basis van omstandigheden zoals hierboven weergegeven tot de conclusie gekomen dat we de grondexploitatie op een aantal onderdelen aan moeten passen. We gaan er daarbij op dit moment vanuit dat het lange termijnperspectief voor Meerstad onveranderd is ten opzichte van de Grondexploitatie Meerstad 2011. Dit betekent dat we de totale omvang van de woningbouwaantallen en bedrijventerreinen in de herziene grondexploitatie niet hebben veranderd, maar vooral wijzigingen hebben doorgevoerd in de fasering van de uitgifte en de daaruit voortvloeiende risico-inschatting. De wijzingen worden hieronder per thema weergegeven.

Woningbouw.

We stellen een gewijzigd schema met betrekking tot de verkopen van de woningbouw tot 2020 voor. Enerzijds verwerken we de verslechterde omstandigheden op de woningmarkt door gedurende een langere periode uit te gaan van lagere verkoopaantallen. Anderzijds gaan we in de Grondexploitatie Meerstad 2012 uit van een trager "ingroei tempo". Dit betekent dat we volgens de huidige inzichten minder snel naar het langjarig gemiddelde van 250 woning per jaar toe groeien. Schematisch ziet dat er als volgt uit:



Concreet betekent deze aanpassing dat we in de herziene grondexploitatie uitgaan van 600 minder verkochte woningen in de periode tot en met 2020. Overigens geldt dat de voorziening van € 5 miljoen die we in de Grondexploitatie Meerstad 2011 hebben getroffen voor de tegenvallende verkopen (het grijs gearceerde deel in bovenstaand schema) ook in de herziene grondexploitatie is opgenomen.

We hebben in 2012 gemerkt dat Meerstad op dit moment te weinig aanbod heeft in het segment tot ca. € 250.000,--. In dat segment constateren wij wel duidelijke kansen. De bestaande planvoorraad is nog teveel geënt op de oude ontwikkelings- en verkavelingsstrategie en biedt onvoldoende ruimte om snel en flexibel in te kunnen spelen op marktkansen. Om ruimte te bieden voor segmenten in de woningmarkt waar nu geen plek voor is, heeft Meerstad behoefte aan nieuwe plan- en productiecapaciteit. Op deze wijze kunnen we inspelen op behoeften en kansen in de huidige en toekomstige markt. Ook kunnen we hiermee anticiperen op een situatie waarin de woningmarkt weer aantrekt.

Op basis van de meest recente prognoses (Primos) gaan we uit van hetzelfde langjarig perspectief voor Meerstad als bij de vorige grondexploitatie. Uit de Primos-prognose blijkt dat er in de periode

2010-2035 (de exploitatieperiode van Meerstad) voor de stad een verwachte behoefte is voor ongeveer 12.000 nieuwe woningen.

Landschappelijk raamwerk in combinatie met de vaarverbinding.

Zoals vermeld hebben we geconstateerd dat er bij de realisatie van de vaarverbinding kansen zijn om "werk met werk" te maken. Door de vaarverbinding te combineren met een landschappelijk raamwerk kunnen we ruimte creëren voor toekomstige woningbouwontwikkeling en maken we het gebied op korte termijn aantrekkelijk voor recreatief gebruik voor zowel bewoners als niet-bewoners. Hiermee kunnen we als project onafhankelijk opereren en naar onze mening beter en sneller inspelen op de kansen in de markt. Daarom is besloten deze werkzaamheden ongeveer twee tot drie jaar naar voren te halen in de grondexploitatie, hetgeen geen effect heeft op de totale investering, maar wel het moment waarop deze worden uitgevoerd.

Bedrijventerreinen.

In de Grondexploitatie Meerstad 2012 hebben de start van de uitgifte van bedrijventerreinen naar achteren in de tijd verplaatst. We verwachten nu dat we kunnen starten met de uitgifte in 2028. Echter, met het tien jaar opschuiven van de geplande uitgifte van de bedrijventerreinen neemt het risicoprofiel sterk toe. In totaal is voor dit onderdeel in de grondexploitatie rekening gehouden met een resultaat van € 20 miljoen. We schatten in dat de kans 25% is dat dit risico zich voor gaat doen en stellen daarom voor het risicoprofiel voor Meerstad op basis van dit onderdeel met € 5 miljoen te verhogen. Bij de financiële consequenties van dit raadsbesluit gaan we in op de effecten hiervan.

Overige aanpassingen.

Naast bovengenoemde aanpassingen zijn er op basis van de gewijzigde omstandigheden nog een aantal kleinere aanpassingen in de Grondexploitatie Meerstad 2012 doorgevoerd. Dit zijn:

- opbrengsten uit zandwinning is naar achteren in de tijd verschoven (start 2015) en tevens in totale omvang verlaagd van 5,5 mln m³ naar 4,5 mln m³;
- de verkopen van bestaande panden en gronden zijn later in de tijd geplaatst;
- de planontwikkelingskosten zijn aangepast aan het laatste werkplan van de werkorganisatie.

Overige parameters.

In de grondexploitatie 2012 zijn geheel in lijn met de grondexploitatie 2011 (en de daaraan voorafgaande grondexploitaties) de inflatiepercentages voor zowel de opbrengsten als de kosten nagenoeg aan elkaar gelijk gesteld. Bij vaststelling van de grondexploitatie 2010 is een uitgebreide (historische) analyse uitgevoerd naar de langjarige trend van beide inflatiepercentages. Deze analyses zijn in 2011 en nu ook weer voor 2012 bij de herziening marginaal getoetst. Omdat er geen veranderingen zijn opgetreden in deze langjarige gemiddelden zijn deze parameters niet aangepast. Op basis van de analyses van de kortere termijnen zou wellicht een aanpassing aannemelijk zijn, echter om consistent te blijven met eerdere grondexploitaties blijven wij aansluiten bij de langjarige percentages omdat deze grondexploitatie ook een bovengemiddeld lange looptijd van 25 jaar kent.

Verkoopstrategie en marketing.

In de eerste helft van 2012 stonden marketing en communicatie in het teken van gebiedspromotie. Onder meer via billboards in de stad en via dagbladen werd Meerstad als nieuw woongebied met bijzondere kwaliteiten onder de aandacht gebracht. Deze aandacht voor het gebied was noodzakelijk vanwege de discussie rond de ontmanteling van de publiek-private samenwerking. Voor de zomer werd deze fase afgesloten met de Ballonfiësta, een evenement dat elk jaar weer meer toeschouwers trekt.

In de tweede helft van 2012 werd de aandacht geleidelijk verlegd naar de produktpromotie. De waterwoningen bleken aan te slaan en ook voor de kavels op Talingeneiland was onder de omstandigheden veel belangstelling. Zoals eerder aangegeven bleek onder invloed van de recessie,

maatregelen rond hypotheekrente-af trek en onzekerheid over toekomstig inkomen de vraag zich vooral te gaan richten op woningen in het prijssegment tot € 250.000,--. Promotie zonder daadwerkelijk aanbod is zinloos. Daarom werd de aandacht primair gericht op produktontwikkeling, waarbij het gebied Meerstad op ondersteunende wijze werd gecommuniceerd.

Voor 2013 zijn de uitgangspunten voor de verkoop- en marketingaanpak van Meerstad:

1. de USP's (unique selling points) van Meerstad worden gevormd door het water en door de ruimte rond de woning en in de wijk;
2. de vraag richt zich vooral op bijzondere woonprodukten (zoals waterwoningen), bijzondere kavels en op betaalbare/financierbare woningen tot ca. € 250.000,--;
3. de produktpromotie staat voorop en krijgt de meeste aandacht; de gebiedspromotie werkt daaraan ondersteunend;
4. de verbeelding van Meerstad moet meer aandacht krijgen. Zonder in "blauwdrukplanning" te vervallen zal de eindbelofte van Meerstad sterker gevisualiseerd moeten worden; Die eindbelofte kan worden omschreven als "Vrij en ontspannen wonen, leven en recreëren aan de rand van de stad in een prachtige natuurlijke en ruime omgeving";
5. periodiek richt de communicatie zich met alle produkten tot het brede publiek.

Het woningaanbod in Meerstad zal op zeer korte termijn worden uitgebreid met starterswoningen en met zogenaamde 'metamorfose-woningen' (eenvoudig uitbreidbare en transformeerbare woningen). Voor deze woningen zal naar alle waarschijnlijkheid het instrument van de starterslening kunnen worden ingezet. In de eerste maanden van 2013 zullen potentiële doelgroepen gericht worden benaderd om hen te interesseren voor Meerstad. Tevens is Kuub voornemens om op korte termijn de realisering van fase 1 van het cpo-project (collectief particulier opdrachtgeverschap) te starten. In de loop van 2013 zal het aanbod verdere worden gedifferentieerd met de Meerstad-woning voor vrije kavels (waarbij de koper begeleiding kan krijgen bij alle aspecten van bouwen, financieren, etc.) en goedkopere waterwoningen. Tevens zal een pilot welstandsvrij bouwen worden opgestart. De marketing-activiteiten worden gericht op het effectief in de markt zetten van deze nieuwe produkten.

Het aantal bezoekers aan het gebied en dan specifiek aan Meeroevers neemt duidelijk toe. Het huidige verkoopcentrum ligt echter te ver van Meeroevers vandaan om deze bezoekers direkt ook het aanbod van Meerstad te kunnen tonen. Daarmee mist Meerstad kansen. Daarom zal er in 2013 een verkoop- en informatiepunt in Meeroevers worden gevestigd. Ook de entree van Meerstad zal aantrekkelijker en herkenbaarder gemaakt worden.

Tegelijkertijd wordt verder geïnvesteerd in de aantrekkelijkheid van het gebied (1000 bomenplan, et cetera), de vaarverbinding en recreatieve mogelijkheden. In 2013 zullen daartoe tal van werkzaamheden verricht worden. De mijlpalen in dat werk zullen verspreid over het jaar over het voetlicht worden gebracht. Daarmee kan de gebiedspromotie de produktpromotie ondersteunen; hierin zal de eindverbeelding een herkenbare rol spelen.

Hetzelfde geldt voor evenementen en activiteiten die in Meerstad georganiseerd zullen gaan worden. De Ballonfiësta is het meest grootschalige evenement, maar ook de Ronde van Meerstad zal terugkeren. Daarnaast zal een educatie/begrazingsproject met Galloways worden gestart, wordt een maisdoolhof gerealiseerd en zullen bijzondere gebeurtenissen als het transport van de waterwoningen breed getoond worden.

Meerstad probeert plek te bieden aan de dromen van woningzoekers. Daarvoor komt Meerstad zelf met mogelijkheden en produkten, maar daarvoor is het ook nodig dat iedereen Meerstad kan vinden met zijn of haar woonwens of -idee. Meerstad luistert, begeleidt en helpt dromen te realiseren. Daartoe zullen wij actief gebruik gaan maken van social media, website, etcetera.

Risico's en toekomstige maatregelen

De grondexploitatie Meerstad is en blijft gekenmerkt door een hoog risicoprofiel. Het risicoprofiel is hoger dan gemiddeld doordat ten eerste de boekwaarde (de al gerealiseerde investeringen minus de al gerealiseerde opbrengsten) als hoog moet worden aangeduid. Ten tweede blijft het altijd onzeker in welke mate toekomstige opbrengsten uit zowel woningverkoop als verkoop van bedrijventerreinen kunnen worden gerealiseerd, zowel wat betreft hoeveelheid en prijsniveau. Een derde oorzaak is dat er in het verleden gronden zijn aangekocht waar nu een andere bestemming voor moet worden gezocht.

Maar bovenal zullen we verdere acties moeten ondernemen om maximale opbrengsten te genereren. We zijn onder andere aan de slag met:

- produktontwikkeling en marketing (zie ook voorgaande paragraaf). In januari/februari 2013 worden starterswoningen en 'groeiwoningen' op de markt gebracht. In het tweede kwartaal van 2013 zal de Meerstad-woning voor vrije kavels (incl. begeleiding) worden gelanceerd. In de tweede helft van 2013 wordt de pilot welstandsvrij bouwen gestart en worden goedkopere waterwoningen op de markt gebracht. Voorts houden we ruimte voor alle aanvullende initiatieven met marktpotentie. Daarnaast verbeteren wij in de eerste helft van 2013 de "vindbaarheid" van Meerstad. Met deze activiteiten moeten in 2014 minimaal 25 woningen verkocht kunnen worden;
- voor Meerstad-Noord worden momenteel de mogelijkheden van een "energieleverend landschap" onderzocht. Eind 2013 zal worden gerapporteerd over de kansen en voorwaarden en over de wij ze waarop de geprognosticeerde opbrengst in Meerstad-Noord gerealiseerd zou kunnen worden;
- ten behoeve van het realiseren van de vaarverbinding en het landschappelijk raamwerk zal een beroep worden gedaan op reguliere subsidiebronnen. Wij verwachten in de eerste helft van van 2013 de eerste subsidie-bijdragen te kunnen inboeken. Tevens zullen wij in 2013 de verdere subsidiemogelijkheden en -strategie uitwerken. Wij zullen daarover na de zomer aan de Raad rapporteren;
- de aard van Meerstad brengt met zich mee dat de financieringslasten in de grondexploitatie een dominante rol spelen. Wij zullen ons blijven inspannen om alternatieve financieringsvormen te vinden waarmee het risico van Meerstad naar beneden gebracht kan worden. De raad zal hierover doorgaand (vertrouwelijk) worden geïnformeerd.

We zullen uiteraard de komende maanden en jaren de ontwikkelingen in Meerstad nauw blijven volgen. Gezien de huidige kritische situatie, maar met het vertrouwen dat Meerstad voorziet in een behoefte voor de langere termijn, achten wij het noodzakelijk en verstandig nu wel op gepaste en verantwoorde wijze te blijven investeren in de toekomst van Meerstad. Met name het aanleggen van de basisstructuren in het landschap en daarmee het realiseren van de drie pijlers zoals ook in 2011 opgenomen in de ontwikkelingsstrategie, zijn van groot belang om de belofte naar huidige en toekomstige bewoners waar te kunnen maken.

Maatschappelijk draagvlak/participatie

--

Financiële consequenties

Door de aanpassingen in de verwachte opbrengsten uit woningbouw voor 2020, het verschuiven van de uitgifte van de bedrijventerreinen en de overige genoemde aanpassingen zal de boekwaarde van het project Meerstad met € 25 miljoen moeten worden verlaagd. Voorgesteld wordt om hiertoe in

2012 een voorziening van € 25 miljoen te treffen. Bij het nemen van onderhavig raadsbesluit brengen we een kapitaalstorting in de GEMM CV van € 25 miljoen ten laste van deze voorziening. Bij de rekening 2012 wordt aangegeven waar de vorming van deze voorziening uit wordt gedekt, waarbij het voorstel zal zijn om dit te doen uit de reserve grondzaken.

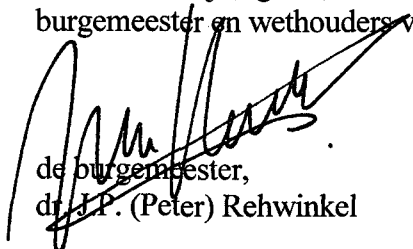
Daarnaast stellen we voor om de voorziening van € 5 miljoen die is getroffen voor de tegenvallende opbrengsten uit de woningverkopen net zoals in de Grondexploitatie Meerstad 2011 onderdeel te laten zijn van het benodigde weerstandsvermogen.


Zoals weergegeven wordt het risicoprofiel van het onderdeel bedrijventerreinen met € 5 miljoen verhoogd door het toegenomen risico m.b.t. de uitgifte van de terreinen. Echter, door het aanpassen van de boekwaarde van het project met € 25 miljoen wordt het risicoprofiel van het totale project verlaagd. Dit betekent dat het benodigde weerstandsvermogen voor Meerstad per saldo op hetzelfde niveau blijft als in 2011. Bij de jaarrekening 2012 zullen we hier nader op ingaan.

Realisering en evaluatie

--

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,


de burgemeester,
dr. J.P. (Peter) Rehwinkel


de secretaris,
drs. M.A. (Maarten) Ruys