Bestuursdienst

gemeente Groningen

RAADSVOORSTEL:
2011-2012
Ons kenmerk: RO 11.2872651
Registratienummer : GR 11.
Ingekomen op :

Onderwerp: Meerstad: Vernieuwd, verstandig en met vertrouwen vooruit

Groningen, 22 DEC 2011

Aan de raad,

1. Inleiding.

De afgelopen periode bent u op verschillende momenten geïnformeerd over het project Meerstad en is ook in de media op verschillende momenten sprake geweest van berichtgevingen. Centraal thema is telkens de kredietcrisis, de stagnerende woningmarkt en de effecten die dit met zich meebrengt voor Meerstad.

De kredietcrisis werd in september 2008 ingeleid met het failliet van Lehman Brothers. Al snel bleek dat dit het topje van een immense ijsberg was. Hoe dat voor economie en woningmarkt uit zou pakken was op dat moment nog verre van zeker, maar dat er het nodige zou gaan veranderen was wel duidelijk.

Ook als stad hebben wij hiervan de effecten al ondervonden, zowel in Meerstad als bij andere locaties. Dit heeft reeds geleid tot een aantal maatregelen. In verschillende grondexploitaties zijn maatregelen getroffen om ze robuuster te maken voor de toekomst. Dit betreft programmatische maatregelen, het aanpassen van de parameters, het verlengen van de looptijd en zelfs afboeking. Er is zowel afgeboekt op locaties die al in ontwikkeling zijn, zoals Oosterhamriktracé en Zernike, als op gronden die wij voor toekomstige ontwikkelingen in bezit hebben (NIEGG). Ook regionaal zijn de gevolgen voelbaar. We zijn actief betrokken bij het maken van nieuwe regionale woningbouwafspraken. Inzet is daarbij om de woningbouwprogrammering kwantitatief en kwalitatief af te stemmen. Dit gaat 'pijn' doen bij alle gemeenten, dus ook bij ons. Uiteindelijk heeft dit natuurlijk wel tot doel dat reeds lopende projecten een succes worden.

Duidelijk mag zijn dat Meerstad voor ons een hoge prioriteit heeft. Het gaat om een omvangrijk woon- en leefgebied met belangrijke toegevoegde waarde voor de stad en het toekomstig functioneren van de stad. Daarnaast is Meerstad het antwoord op maatschappelijke opgaven die zijn gedefinieerd in het kader van de regiovisie Groningen-Assen en heeft het daarmee een belangrijke rol voor de regio.

De kredietcrisis vormde voor de bij Meerstad betrokken partijen de aanleiding om vanaf einde 2008 te werken aan een aangepaste strategie. Dit heeft in 2009 geleid tot het bijstellen van de verwachtingen ten aanzien van de woningafzet en enkele planaanpassingen zoals door u vastgesteld in uw vergadering van op 17 juni 2009. In 2010 werd een volgende grotere stap gemaakt toen de structurele effecten van de recessie duidelijker werden. Dit resulteerde onder andere in een herziene aanpak van het deelgebied Noord, aanpassing van woningaantallen en -fasering en conservatievere financiële aannames, één en ander vastgesteld door de gemeenteraad op 17 november 2010.

Het concept en de ambities van Meerstad, zoals zichtbaar geworden in het eerste deelplan Meeroevers spreken aan. Dit staaft het vertrouwen in het planconcept van Meerstad. Het verkooptempo ligt echter duidelijk lager dan beoogd en verwacht wordt dat de situatie op de woningmarkt en de financiële markten structurele gevolgen heeft.

Vanuit dit perspectief vinden wij het, samen met onze projectpartners, van belang om een nieuwe ontwikkelstrategie voor Meerstad vast te stellen en tevens te komen tot een nieuwe wijze van samenwerking, met daarbij aanpassing van het financiële en organisatorisch raamwerk. De voorgestelde aanpassingen leiden tot flexibiliteit op planniveau en tot een slankere en effectievere organisatie, waarbij de verschillende projectpartners zich gaan focussen op hun kernactiviteiten.

In de voorgestelde nieuwe wijze van samenwerking zal de gehele grondexploitatie van Meerstad door de gemeente Groningen worden gevoerd. De private partijen behouden daarbij een beperkt deel van hun huidige ontwikkelrechten en zullen zich expliciet gaan richten op opstalontwikkeling (de woningen zelf). De gemeente Slochteren richt zich in de nieuwe structuur op de realisatie van publieke voorzieningen op haar grondgebied en het beheer van het openbaar gebied, inclusief het meer. De provincie zal zich richten op de realisatie van de ontbrekende schakel in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), ter verbinding van de natuurgebieden Midden-Groningen en het Zuidlaardermeergebied.

In het voorliggende raadsvoorstel wordt allereerst aandacht besteed aan de stand van zaken van Meerstad, de ambities van Meerstad en de nieuwe ontwikkelingsstrategie voor Meerstad. Opvolgend wordt de Grondexploitatie Meerstad 2011 uitgebreid toegelicht. Daarbij worden de voorgestelde aanpassingen, het hieruit voortvloeiende resultaat en de bijbehorende maatregelen nader beschreven. Hierbij komt ook de (her)financiering van de grondexploitatie aan de orde. Ter afsluiting van het financiële deel van het raadsvoorstel worden de risico's en opgaven in de grondexploitatie nader beschreven. Daarbij komt ook de door de RebelGroup verrichte second opinion aan de orde en wordt tevens uitgebreid toegelicht wat het effect is van de grondexploitatie en de organisatorische ombouw van Meerstad op de gewenste omvang van het weerstandsvermogen. Na het financiële deel wordt per betrokken partij in beeld gebracht wat de nieuwe rol en positie is en welke contractuele afspraken daaraan ten grondslag liggen. Afsluitend wordt kort vooruit geblikt op de nieuwe werkwijze.

Bij het stellen van deze brief hebben we getracht op een zorgvuldige wijze de balans te zoeken tussen openbaarheid en vertrouwelijkheid van gegevens. Openbaarheid vormt hierbij het uitgangspunt, voor zover dit de bedrijfsbelangen van de gemeente en de partners in het project niet schaadt.

2. Meerstad is nu !!

Vanaf het moment dat in 2008 de eerste schop voor Meerstad de grond in is gegaan, is er veel gebeurd. Plannen zijn uitgewerkt en er is veel geïnvesteerd in infrastructuur. Nutsvoorzieningen, wegen, water, grondwerk, eilanden, bomen ...; alles wat nodig is om de verkoop in te gaan. Zomer 2010 was het zover. De raad van State had inmiddels groen licht gegeven en de verkoop van woningen en kavels kon starten. Ruim een jaar verder zijn 63 woningen en kavels verkocht en 17 opties genomen (stand november 2011). In de huidige algemene marktsituatie is dat geen onverdienstelijk resultaat.

De eerste bewoners hebben in de zomer van 2011 hun intrek genomen in hun nieuwe woningen in Meeroevers. Zij zijn overtuigd door het ideaal van Meerstad: een woning en vooral ook woonomgeving met de kwaliteiten van het landelijk wonen op steenworp afstand van stedelijke voorzieningen. Om deze nieuwe bewoners als belangrijke ambassadeurs van Meerstad goed van dienst te kunnen zijn is onlangs het centrale punt "Wijkzaken Meerstad" ingericht.

Ook wordt volop gewerkt aan de eerste voorzieningen voor de Meerstadbewoners. De school zal in het seizoen 2012 haar deuren openen. Naast onderwijs zal ook kinderopvang worden aangeboden. Dat zal eerst nog in de vorm van een tijdelijk gebouw zijn, maar wel in een groene en ruime omgeving. In openbaar vervoer wordt binnenkort voorzien in de vorm van een lijnbelbus, die Meerstad, Meeroevers vanaf begin 2012 verbindt met de stad.

Verder liggen de plannen voor volgende fasen van eilanden, woongebieden, water en groen klaar om in uitvoering te nemen wanneer de markt er om vraagt. Datzelfde geldt voor de vaarverbinding tussen het eerste deel van het Woldmeer en het Slochterdiep (en daarmee met het regionale en nationale vaarwegennetwerk). Met een uitvoeringstermijn van circa 2 jaar kan in deze cruciale verbinding worden voorzien en kan Meerstad ook via water onderdeel gaan uitmaken van een veel grotere wereld.

3. De ambitie van Meerstad in een bredere context.

Om het vertrouwen van toekomstige kopers in het plan te versterken is belangrijk helder te zijn over datgene waar Meerstad voor staat en vooral ook aan te geven hoe Meerstad zich de komende jaren verder ontwikkelt. Het eerste gaat over de ambities, het tweede gaat over hoe daaraan uitvoering gegeven kan worden.

Eerst de ambities. Meerstad is geen op zichzelf staand plan, maar is een belangrijk onderdeel van de Regiovisie Groningen-Assen. Via de Regio Groningen-Assen willen twee provincies en twaalf gemeenten afgestemd regionaal en lokaal beleid voeren in het belangrijkste economisch kerngebied van Noord-Nederland. Daarin gaat het om het koesteren en versterken van de kernkwaliteiten van de regio: sterke scheiding tussen steden en landelijk gebied (hoogstedelijk tegenover rust en ruimte); diversiteit van natuur en landschap; kwaliteit en diversiteit van woonmilieus; economische dynamiek.

De huidige veranderingen in algemene economische en financiële ontwikkeling en in de dynamiek van de huidige en onzekere toekomstige woningmarkt doen aan die kernkwaliteiten en doelen niets af. Dat betekent ook dat de oorspronkelijke doelstellingen en ambities voor Meerstad nog recht overeind staan:

- voorzien in de vraag naar wonen in groen en aan water in de directe nabijheid van de Stad;
- verminderen van het steeds maar stijgend autogebruik in de regio;
- alternatief bieden voor bouwen in kwetsbare, waardevolle landschappen;
- bijdragen aan de waterbergingsopgave voor de regio;
- ontwikkelen van nieuwe natuur en schakels tussen natuurgebieden;
- bieden van nieuwe recreatiemogelijkheden voor stad en regio.

Meerstad is dus nodig en Meerstad moet er komen. Maar het zal wel op een andere manier moeten gaan dan we een aantal jaren geleden nog dachten. En we zullen er langer over gaan doen. Op die hoe-vraag gaan we nu verder in bij de Ontwikkelstrategie Meerstad.

4. Ontwikkelstrategie, kernkwaliteiten en marketing.

De Ontwikkelstrategie van Meerstad, bijgevoegd als bijlage 1, is er op gericht om elke kleine en grotere stap in de ontwikkeling van Meerstad zo uit te voeren, dat die stap op zichzelf al meer dan de moeite waard is. We denken dus niet meer in termen van eindbeelden van waaruit we terug redeneren om te kijken wat we vandaag en morgen moeten doen. We denken vanuit het nu en pakken de kansen die er morgen zijn om Meerstad zich organisch verder te laten ontwikkelen. Zo hebben steden en dorpen zich overigens altijd al ontwikkeld; stap voor stap en elke nieuwe ontwikkeling reageert op wat er al gemaakt is.

Flexibiliteit is daarbij een kernwoord. We moeten immers steeds in staat zijn om te reageren op nieuwe omstandigheden, nieuwe kansen, nieuwe vragen en daarvoor moeten we alleen dat vastleggen wat strikt noodzakelijk is. Het vraagt ook om kortere doorlooptijden van tekentafel tot realisatie. Er zal dus dichter op de markt ontwikkeld moeten worden, want als er vandaag een vraag van klanten komt, moet je "morgen" het product aan kunnen bieden. Het vigerende bestemmingsplan Meerstad-Midden vormt daarbij een prima basis voor de woningbouwontwikkeling in de komende jaren, waarbij een flexibele verkavelingsstructuur aansluiting op de marktvraag mogelijk maakt.

Flexibiliteit betekent zeker niet dat er geen richting en geen plan meer is. Wat de richting betreft: die is gegeven met de doelstellingen en ambities die voor Meerstad nog steeds recht overeind staan. Voor het succes van Meerstad is het daarbij van groot belang dat er geïnvesteerd wordt in een stevige basis die zorgt voor een waterstructuur in het plan en aansluiting op vaarroutes, een goede en aantrekkelijke aansluiting op de stad en de verwezenlijking van één van de unieke elementen in Meerstad: leven in het groen en de natuur.

Verbinding via water: Het water was en is de kern van Meerstad. Het eerste deel van het Woldmeer is inmiddels gegraven en het meer zal gestaag meegroeien met de verdere ontwikkeling. Van cruciaal belang is het opnemen en verbinden van Meerstad in en met het regionale (en daarmee nationale) vaarwegennetwerk. Daarvoor zal zo spoedig mogelijk de verbinding Woldmeer - Slochterdiep gerealiseerd moeten worden. Door ook

zo snel mogelijk een vaarverbinding met Harkstede te maken, wint het plan nog meer aan aantrekkelijkheid en ontstaat een blauwe as van waaruit verder ontwikkeld kan worden. De planning is vooral afhankelijk van het tempo waarin zand kan worden gewonnen c.q. werk met werk gemaakt kan worden.

Verbinding met de Stad: Met de realisatie van de Sontbrug zal Meerstad een directe verbinding krijgen met de binnenstad van Groningen. Om Meerstad zowel fysiek als in beleving zo nauw mogelijk met Groningen te verbinden zal worden geïnvesteerd in het groene karakter van de route en in maatregelen die bijdragen aan de beleving van een aantrekkelijke entreeroute waarbij de entree van Meerstad begint binnen de ring van Groningen.

Groen en natuur: In 'het verhaal van Meerstad' spelen groen, natuur en natuurbeleving een centrale rol. Waar mogelijk zal (al dan niet tijdelijke) natuur worden gerealiseerd, zowel binnen de woongebieden en daarbuiten vooruitlopend op de ontwikkeling van nieuwe woongebieden. Uitgangspunt is maximale recreatieve toegankelijkheid.

De marketing en communicatie was in 2011 gericht op het vergroten van de bekendheid van het nieuwe woongebied Meerstad, het oogsten van waardering voor de kwaliteit ervan en voor de producten, het genereren van vertrouwen in het project en uiteindelijk in het zoveel mogelijk aantrekken van kopers voor kavels en woningen.

Vanwege de berichtgevingen in de media en de publieke discussies rondom Meerstad die omstreeks april 2011 ontstonden werd de communicatie en marketing rond Meerstad terughoudend invulling gegeven. Dat betekent echter niet dat het licht onder de korenmaat is gestoken. Het hele jaar zijn gebeurtenissen die illustratief en beeldend zijn voor de verdere doorontwikkeling van Meerstad, zowel via de eigen kanalen als via extern publiciteitsbeleid, naar buiten gecommuniceerd (zoals oplevering Driebondsweg, bouwrijp maken Talingeneiland, eerste bewonersbijeenkomst in het gebied en start verkoop waterwoningen). Dit heeft geleid tot veel positieve reacties. Ook hebben "events" als Ballon Fiësta veel positieve publiciteit gegenereerd.

Op het moment dat de besluitvorming over de nieuwe koers en samenwerking van Meerstad plaatsvindt - en daarmee een helder en vertrouwenwekkend signaal voor Meerstad wordt gegeven - zal dit publicitair stevig worden uitgepakt. Daarbij zal worden benadrukt dat Meerstad een breed draagvlak heeft en houdt en met de financiële en organisatorische aanpassingen klaar is voor de toekomst. Belangrijk is hierbij het vertrouwen van de markt te herwinnen en de potentiële kopersgroep te verleiden met een overtuigend communicatie-, event- en pr-beleid.

5. Grondexploitatie Meerstad 2011.

In de grondexploitatie van 2011 zijn een aantal forse ingrepen doorgevoerd om de gevolgen van de stagnerende woningmarkt en de veranderde financiële markt op te vangen. Waar in 2009 en 2010 nog in belangrijke mate werd gereageerd en geanticipeerd op conjuncturele schommelingen, wordt nu nadrukkelijk rekening gehouden met meer structurele marktwijzigingen. De belangrijkste ingrepen zijn dan ook van programmatische aard, namelijk bijstelling van de afzetprognoses voor woningbouw en bedrijventerreinen.

Na de beschrijving en onderbouwing van de programmatische aanpassingen wordt geschetst wat het financiële effect is van de aanpassingen en worden de voorgestelde maatregelen toegelicht voor een sluitende grondexploitatie. Opvolgend worden de belangrijkste risico's en opgaven voor de toekomst benoemd en wordt aandacht besteed aan de second opinion op de grondexploitatie, zoals in gezamenlijke opdracht van de vier publieke partijen is verricht door de RebelGroup.

Voor een gedetailleerdere toelichting op de grondexploitatie 2011 wordt u verwezen naar bijlage 2. De managementsamenvatting van de second opinion van de RebelGroup is bijgevoegd als bijlage 3. De feitelijke grondexploitatie en het uitgebreide rapport van de RebelGroup liggen daarnaast vertrouwelijk voor u ter inzage.

Afsluitend wordt ingegaan op het weerstandsvermogen. Door de beoogde nieuwe positie van de gemeente Groningen (het voor eigen rekening en risico voeren van de grondexploitatie) verandert ook de financieel technische waardering van het project. Dit heeft forse impact op het aan te houden weerstandsvermogen voor Meerstad, hetgeen wordt beschreven in paragraaf 5.4.

5.1 Aanpassingen programma.

Woningbouwprogramma en fasering.
De huidige stand van de verkopen en marktverwachtingen brengen met zich mee dat wij het niet verstandig vinden om de in 2010 aangenomen woningproductie van circa 410 woningen per jaar te handhaven. In de grondexploitatie 2011 wordt uitgegaan van een gemiddelde productie van 250 woningen per jaar. Tot en met 2015 is daarbij uitgegaan van gemiddeld 100 woningen per jaar en is tevens een financiële voorziening getroffen voor het geval dit aantal niet wordt gehaald.

Door deze ingreep is het totaal aantal woningen dat in Meerstad is gepland teruggebracht van 9.100 woningen naar 6.500. Wij hebben het daarbij niet wenselijk geacht om de exploitatietermijn van Meerstad op te rekken, daar dit het risicoprofiel van de grondexploitatie zou verhogen. Naast het terugbrengen van het totale aantal woningen (en kavels) en aanpassing van de fasering, heeft ten opzichte van 2010 tevens een afslag van vijf procent op de grondopbrengsten plaatsgevonden om daarmee tot een conservatievere prijsstelling te komen. In Meerstad Midden wordt de realisatie van circa 5.100 woningen beoogd en in de plandelen gelegen binnen de gemeente Groningen zijn circa 1.350 woningen voorzien. Voor plandeel Noord, het gebied gelegen boven het Slochterdiep, wordt in de grondexploitatie rekening gehouden met een beperkt programma van circa 55 woningen en twee hectare bedrijventerreinen.

De aangenomen woningbouwproductie van gemiddeld 250 woningen voor de langere termijn achten wij ook in het huidige marktperspectief verantwoord, terugkijkend naar het verloop van de stad in de afgelopen decennia en gelet op het feit dat de groei van het aantal huishoudens de komende decennia ook door zal gaan. Aangenomen mag worden dat de woningmarkt in Groningen voor de realisatie van Meerstad voldoende potentie heeft. Er is en blijft een sterke behoefte aan ruim wonen in het groen, op een korte afstand van de (binnen)stad. Ook uit de verkoopcijfers van Meerstad blijkt deze behoefte en vergeleken met andere projecten in de regio doet Meerstad het relatief goed.

Bij de locatie- en woningontwikkeling is het belangrijk om een goede analyse van de beoogde afnemer/gebruiker te maken. Verwacht wordt dat de samenstelling van de huishoudens de komende jaren sterk zal veranderen. De toename van het aantal middelbare en oudere stellen en singles zal zijn effect hebben op de te ontwikkelen woningtypologieën. Daarbij moet ook rekening worden gehouden met een steeds groter wordende behoefte om invloed uit te kunnen oefenen op de eigen woning en woonomgeving.

Het blijft ook belangrijk om de onderscheidende kenmerken van Meerstad zo goed mogelijk te benutten. De ruime opzet met bijzonder veel 'blauw' en 'groen' in het plan, moet uitvergroot worden en een plek krijgen in het woonproduct. Het is daarbij van belang dat de Meerstadkwaliteit ook op de kavels zelf kan worden ervaren door deze voldoende maat mee te geven. Door ruime kavels te realiseren, wordt tevens maximale flexibiliteit geboden voor veranderende woonwensen in de toekomst. Kavels met groeipotentie.

Omdat aan ruimte in Meerstad geen gebrek is, kan Meerstad volgens ons dé plek in Noord-Nederland worden waar je als toekomstige bewoner in een natuurlijke, ruime omgeving je eigen woonwensen kan realiseren. Er liggen daarbij ook volop kansen voor particulier opdrachtgeverschap. Door de eindgebruiker (de bewoner) meer en meer centraal te stellen in het ontwikkelproces en niet alle woonproducten van tevoren te bepalen, kan de klant beter worden bediend. Ook specifieke woonmilieus en woonvormen bieden kansen. De door de gemeente Groningen ontwikkelde waterwoningen zijn een goed voorbeeld. Een uitgebreidere woningmarktanalyse treft u aan in bijlage 4.

Aanvullend op het bovenstaande is het zorgvuldig om te melden dat in het kader van de Regio Groningen - Assen gesprekken plaatsvinden, conform de regionale woningbouwafspraken die in het voorjaar van 2011 zijn gemaakt. Ter beheersing van de financiële risico's van deelnemende gemeenten is er in november geconstateerd dat er meer tempo nodig is in de afstemming. Uitgangspunt is daarbij dat een aantal regionale prioriteringen in beeld worden gebracht. Op grond daarvan wordt bekeken óf, en zo ja, in welke volgorde projecten in ontwikkeling moeten worden gebracht en hoe daarop regionaal kan worden gestuurd. In het eerste kwartaal van 2012 volgt hierover meer duidelijkheid.

Programma commerciële en niet commerciële voorzieningen.
De Voorzieningenvisie Meerstad, zoals vastgesteld in de Gemeenschappelijke Regeling Meerstad op 2 december 2010, geldt wat ons betreft nog steeds als uitgangspunt voor de te realiseren voorzieningen in Meerstad. De ambities staan op dit punt nog volledig overeind. Omdat de reductie van het aantal woningen - en daarmee het aantal inwoners en toekomstige gebruikers- natuurlijk wel direct invloed heeft op draagvlak voor voorzieningen, heeft wel een cijfermatige correctie van het aantal voorzieningen plaats gevonden. Per deelgebied is aan de hand van het bijgestelde woningaantal ook het aantal voorzieningen aangepast, op basis van de kengetallen zoals gehanteerd in de Voorzieningenvisie Meerstad.

Programma bedrijventerreinen.
In de grondexploitatie van 2010 wordt uitgegaan van circa 130 hectare bedrijventerrein (werklocaties). In de nieuwe plannen wordt dit aantal teruggebracht naar circa 85 hectare (netto uitgeefbaar 75 hectare), een omvang die beter past bij de toekomstverwachtingen. Hoewel lastig te voorspellen is hoe de economie zich verder ontwikkelt, gaan we er vanuit dat op termijn nieuwe bedrijventerreinen in de stad Groningen noodzakelijk zijn om de groei van bedrijvigheid op te kunnen vangen, zeker aan de oostkant van de stad.

Momenteel verricht de Stec-groep onderzoek naar de toekomstige vraagontwikkeling van bedrijventerreinen. Samen met Bureau Louter wordt een uitgebreide analyse gemaakt naar de verwachte werkgelegenheidsgroei en de vertaling daarvan naar ruimtebehoefte. Het onderzoek zal naar verwachting in het eerste kwartaal van 2012 worden opgeleverd en meer inzicht geven in zowel de kwalitatieve als kwantitatieve vraag naar bedrijventerreinen. Daarbij wordt niet alleen naar de bedrijventerreinen gekeken maar ook naar andere c.q. nieuwe concepten van werklocaties. Te denken valt aan nieuwe combinaties van wonen en werken, zorg en werken en bijv. de zogeheten "edge city" (functies of combinaties van functies die langs de randen van de stad willen zitten vanwege omvang, locatie of bereikbaarheid). De eerste signalen uit het onderzoek zijn dat de hoge uitgiftecijfers zoals we die afgelopen jaren gekend hebben niet zullen terugkeren en toekomstige uitgiftecijfers (met name in de periode na 2020) behoorlijk lager zullen liggen dan een aantal jaren terug werd aangenomen.

De zuidoostkant van de stad Groningen is echter hét werkgebied van de stad Groningen. Momenteel worden nog kavels uitgegeven op Eemspoort en vanaf 1 januari 2012 op Roodehaan. De verwachting is dat in de periode na 2020 behoefte is aan nieuwe bedrijventerreinen en andere vormen van werklocaties aan deze kant van de stad. Dit sluit aan bij de fasering van de bedrijventerreinen zoals die nu is opgenomen in de grondexploitatie Meerstad.

5.2 Resultaat en maatregelen grondexploitatie 2011.

De ingrepen in de grondexploitatie 2011 leiden - zonder nadere maatregelen - tot een sterk negatief resultaat. Om tot een sluitende grondexploitatie te komen worden daarom verschillende maatregelen voorzien, die hieronder nader worden toegelicht. Het betreft optimalisaties en bezuinigingen, het afboeken (afstand doen) van geïnvesteerd vermogen en additionele kapitaalinjecties. De paragraaf wordt afgesloten met een analyse van het oplossend vermogen door herfinanciering.

Aanpassingen, optimalisaties en bezuinigingen.
In de grondexploitatie is gekeken in welke mate het bijgestelde programma voor Meerstad leidt tot aanpassingen in het investeringsvolume en waar ruimte is voor optimalisaties en bezuinigingen, zonder de basisplankwaliteit aan te tasten. Een brede verkenning leidde in dit kader tot de conclusie dat een bezuinigingstaakstelling van circa 20 miljoen als realistisch moet worden aangemerkt. Dit bedrag komt grofweg overeen met 5% van het totale voorziene nog uit te geven investeringsniveau van Meerstad.

Bij de beoordeling van bezuinigings- en optimalisatieopties is vooral gekeken naar de grotere posten en specifiek de grotere infrastructurele werken en kosten van verwerving. Gedeeltelijk wordt de ruimte gevonden door het bijgestelde programma voor Meerstad. Dit geldt bijvoorbeeld voor de post verwervingen. Door het bijgestelde programma kan

worden volstaan met minder aankopen. Ook kunnen de profielen en bijbehorende investeringen voor de hoofdinfrastructuur worden bijgesteld. Dit laatste laat overigens onverlet dat wel rekening wordt gehouden met ruimtereservering, zodat eventuele toekomstige opwaardering mogelijk blijft, als het programma daar om vraagt. Een verdere toelichting op de beoogde optimalisaties en bezuinigingen treft u aan in bijlage 5.

Afstand geïnvesteerd vermogen.
Het tekort in de grondexploitatie wordt ook teruggebracht doordat alle partijen in GEM Meerstad afstand doen van het indertijd in GEM Meerstad ingebrachte vermogen. Het gaat hierbij om totaal € 10 miljoen. Dit bedrag bestaat voor € 0,5 miljoen uit ingebracht eigen vermogen van partijen en € 9,5 miljoen aan achtergestelde leningen.

Van het totale bedrag is € 5 miljoen (50%) ingebracht door private partijen en € 5 miljoen (50%) door publieke partijen. De helft van het door publieke partijen ingebrachte vermogen is daarbij afkomstig van de gemeente Groningen (€ 2,5 miljoen). De provincie Groningen en het Ministerie van EL&I hebben indertijd ieder 20% ingebracht (elk € 1 miljoen) en de gemeente Slochteren 10% (€ 0,5 miljoen).

Partijen doen daarnaast ook afstand van het rendement dat over het ingebrachte vermogen werd afgesproken en nog niet is uitgekeerd. Dit ontlast de grondexploitatie met een bedrag van circa € 2,2 miljoen. Voor de gemeente Groningen brengt dit met zich mee dat afstand wordt gedaan van een rentevordering van € 0,5 miljoen, waarbij wij voorstellen dit bedrag te dekken uit de Reserve voorzieningen Meerstad. In bijlage 7 over het weerstandsvermogen wordt de vrijval uit de post Reserve voorzieningen Meerstad nader betoogd.

Additionele bijdragen publiek.
Met onze publieke partners is verder afgesproken dat zij de volgende additionele bijdragen in het tekort leveren:

- Provincie Groningen € 5,0 miljoen
- Ministerie van EL&I € 5,0 miljoen
- Gemeente Slochteren € 2,5 miljoen

De omvang van deze bedragen is bepaald naar analogie van het zogenaamde systeem van "restrisico", zoals opgenomen in de Samenwerkingsovereenkomst Meerstad (zie hierna). De private partijen dragen niet rechtstreeks bij in de vorm van kapitaalinjecties, maar doen afstand van een substantieel deel van de productierechten die zij hebben op basis van de Samenwerkingsovereenkomst Meerstad.

Wij stellen u voor dat de gemeente Groningen € 32,5 miljoen in de grondexploitatie inbrengt, bovenop het al ingebrachte eigen vermogen van € 2,5 miljoen. Per saldo stellen wij u daarmee voor, de bij de Jaarrekening 2010 getroffen voorziening ten behoeve van Meerstad van € 35 miljoen geheel in te zetten ter reductie van het tekort in de grondexploitatie[1].

[1] In de begroting 2012 zit een renteopbrengst van 0,8 miljoen euro over deze voorziening, die wordt toegevoegd aan de reserve grondzaken. Door het inbrengen in de grondexploitatie kan de rente niet meer worden toegevoegd aan de reserve grondzaken. Daarnaast werd deze voorziening meegeteld bij de lange financieringsmiddelen. De inzet van deze voorziening heeft invloed op onze lange financieringsbehoefte.

Herfinanciering grondexploitatie en treasury.
De GEM Meerstad wordt thans gefinancierd door de BNG en ABN voor een bedrag van heden circa € 330 miljoen, onder borgstelling van de gemeenten Groningen en Slochteren in de verhouding van 70% - 30%. In april 2011 hebben de banken hun voorkeur uitgesproken voor een rechtstreeks financiering door de gemeente. U bent hierover in april en september 2011 per brief nader geïnformeerd. Nu voorgesteld wordt de samenwerkingsovereenkomst te ontbinden en de gemeente in de nieuwe situatie voor haar rekening en risico de grondexploitatie gaat voeren, is directe financiering door de gemeente voor de hand liggend. Hiermee wordt in lijn met het treasury statuut gehandeld.

In de nieuwe grondexploitatie loopt de financieringsbehoefte op van circa € 290 in 2012 tot een maximale financieringsbehoefte van circa € 365 miljoen (in 2019), om vervolgens gestaag terug te lopen tot een op nul sluitende grondexploitatie in 2036.

De rente op de bestaande leningen van Meerstad bedraagt circa 4,36%, hetgeen aan de hoge kant is vergeleken met het ROP 2012 (3,80%). Het toepassen van ROP-financiering (financiering tegen het gemeentelijke rente omslag percentage) is gezien de omvang van het pakket niet goed mogelijk en ook onwenselijk. De impact van een wijziging in het ROP en de doorwerking naar de exploitatie van Meerstad is daarvoor veel te groot en als risico niet wenselijk in de gemeentebegroting. Voor Meerstad wordt dan ook, gelet op omvang en impact van het project, projectfinanciering voorgesteld. Hierbij trekt de gemeente de geldleningen aan en verstrekt die zonder opslag door aan de GEMM CV.

In de nieuwe grondexploitatie voor Meerstad wordt een rekenrente aangehouden van 3,75%, te bereiken door omzetting van het huidige pakket aan kortlopende leningen naar langlopende leningen. Het is hierbij in de huidige financieringsmarkt mogelijk om leningen af te sluiten met een looptijd van maximaal 8 tot 12 jaar. Voor leningen met een langere looptijd geldt op dit moment een hoger rentepercentage. Eind november heeft de BNG een indicatieve opgave verstrekt van rentetarieven met als stortingsdatum 1 maart 2012. Op basis van deze tarieven is financiering in de komende 10 jaar voor gemiddeld 3,75% mogelijk. De definitieve rente wordt bepaald nadat een besluit is genomen om de financiering aan te gaan.

Omdat de beoogde projectfinanciering zich uitstrekt over een periode van 10 jaren, kan voor de periode daarna zich de situatie voordoen dat tegen een hogere rente moet worden gefinancierd. Dit renterisico is berekend op € 7,5 miljoen euro. Omdat echter over 2011 een rentevoordeel is bereikt in de grondexploitatie kan worden volstaan met een risicovoorziening ter hoogte van € 4,5 miljoen euro. Normaliter wordt voor dit type risico een opslag op de ROP als voorziening aangehouden in de grondexploitatie. Ondanks het feit dat voor Meerstad wordt ingezet op projectfinanciering achten wij het verstandig ook in dit geval een dergelijke voorziening te treffen in de grondexploitatie. Wij stellen u dan ook voor om ter afdekking van het renterisico een additioneel bedrag van € 4,5 miljoen in te brengen in de grondexploitatie en dit bedrag te dekken uit de Reserve voorzieningen Meerstad. In paragraaf 5.4 Weerstandsvermogen wordt de vrijval uit de post Reserve voorzieningen Meerstad nader betoogd. In bijlage 6 wordt daarnaast het beoogde financierings-arrangement van Meerstad nader toegelicht, evenals de verkende alternatieven.

5.3 Risico's en opgaven.

Met de ingrepen in de grondexploitatie van 2011 sluit de grondexploitatie aan bij de huidige economische omstandigheden en marktverwachtingen. Dit laat echter onverlet dat in de grondexploitatie nog sprake is van een aantal opgaven en risico's. De belangrijkste risico's in de grondexploitatie zijn voornamelijk opbrengsten gerelateerd, waarbij de opbrengsten uit kavelverkoop voor woningbouw en bedrijventerreinen het meest dominant zijn. Daarnaast zijn als specifieke risico's en opgaven te noemen de beoogde waardevermeerdering ten aanzien van plandeel noord en de opbrengsten uit subsidies. Beide worden onderstaand nader toegelicht.

De paragraaf wordt afgesloten met een nadere toelichting op de second opinion, die door de RebelGroup is opgesteld ten aanzien van de grondexploitatie. Een meer gedetailleerde uiteenzetting aangaande de grondexploitatie en de second opinion treft u aan in de eerder genoemde bijlage 2.

Plandeel Noord.
Plandeel Noord is het deel van Meerstad dat is gelegen boven het Slochterdiep. Dit plandeel heeft een oppervlakte van circa 450 hectare. In de voorliggende grondexploitatie wordt voor dit gebied gerekend met een zeer beperkt programma, namelijk 55 woningen en twee hectare bedrijventerreinen. Voor de overblijvende gronden wordt ingezet op een waardevermeerdering van € 20 miljoen ten opzichte van de huidige agrarische waarde.

De beoogde waardevermeerdering betekent concreet een toekomstige opbrengstwaarde die gelijk staat aan twee tot drie keer de agrarische waarde van de gronden. Deze aanname vormt duidelijk een risico (uitgedrukt naar de waarde van heden van € 11,8 miljoen), omdat op dit moment niet met zekerheid kan worden gesteld of deze opbrengsten gehaald worden. Vanuit stedelijk perspectief achten wij het echter verstandig om de gronden aan te houden en nu niet te verkopen.

De beoogde opbrengsten uit waardevermeerdering zijn in de grondexploitatie gefaseerd vanaf 2020. Dit betekent dat de komende 8 jaren gebruikt kunnen worden om met een passend programma nader invulling te geven. Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan thematisering. De kracht van het gebied zit daarbij in de omvang, de nabijheid van de stad en de relatief geringe benodigde extra grondwaarde.

Wellicht dat zich op termijn kansen voor doen voor energieopwekking voor de nabijgelegen woningen in Meerstad, bijvoorbeeld door de productie van biomassa of via het gebruik van restwarmte van de boorlocatie van de NAM of de rioolzuivering Garmerwolde. Daarnaast kan de locatie wellicht een rol vervullen voor innovatieve energie-ontwikkelingen (in relatie met de Energy Academy Europe). Een ander thema kan zijn recreatie en toerisme. De omvang van het gebied biedt bijvoorbeeld ruimte voor een vakantiepark of andere ruimteconsumerende functies.

Subsidies.
De beoogde inkomsten uit subsidies zijn vergelijkbaar met de aannames uit de grondexploitatie 2010. Net als in 2010 wordt uitgegaan van een totale som van € 22,5 miljoen aan subsidies (in 2009 en eerdere jaren werd nog uitgegaan van € 50 miljoen). De aanname is in de voorliggende grondexploitatie als zodanig wel conservatiever dan

in 2010, omdat de subsidies later in de tijd zijn gefaseerd (hoofdzakelijk vanaf 2020). Als subsidies eerder kunnen worden verkregen dan leidt dit tot een gunstiger kasritme en dus lagere financieringsbehoefte.

Het al dan niet verkrijgen van het beoogde bedrag aan subsidies is, gezien de lange termijn en de doorgaans vele wijzigingen in 'subsidieland', omgeven met onzekerheid. Om deze reden is met de publieke projectpartners in Meerstad afgesproken dat ieder zich zal inspannen voor het verkrijgen van subsidies voor Meerstad. Met de provincie Groningen zullen wij daarbij de zoekrichtingen nader verkennen en waar mogelijk concretiseren. De gezamenlijke verkenning zal zich onder andere richten op de programma's en thema's: energie en duurzaamheid; (vaar)recreatie en toerisme; verkeer en infrastructuur; waterberging –en huishouding; en bedrijventerreinen.

In dit kader is het overigens zorgvuldig te melden dat de bijdrage vanuit de grondexploitatie Meerstad aan het Sontwegtracé/de Eemskanaalzone ongewijzigd is gebleven en aldus is voorzien in een bijdrage van € 30 miljoen.

Second opinion Rebel Group.
Eind juni 2011 heeft de RebelGroup van de gezamenlijke publieke partijen de opdracht gekregen om een second opinion op de grondexploitatie uit te voeren. De opdracht was daarbij zodanig geformuleerd dat de beoordeling van de RebelGroup in drie stappen (met bijbehorende tussentijdse rapportages) mee kon groeien met de totstandkoming van de voorliggende grondexploitatie. Door deze werkwijze konden de waarnemingen en aanbevelingen van de RebelGroup tussentijds een plek krijgen bij het vervolmaken van de grondexploitatie. Wij hebben u in de commissies van juni en september 2011 nader geïnformeerd. De definitieve rapportage van de RebelGroup ligt vertrouwelijk voor u ter inzage en de samenvatting, opgesteld door de RebelGroup, is bijgevoegd als bijlage 3.

De analyses van de RebelGroup worden in belangrijke mate door ons ondersteund. De belangrijkste opmerkingen van de RebelGroup hebben betrekking op de waardering van de subsidies, de beoogde waardevermeerdering van de gronden in plandeel Noord en de gerekende opbrengsten uit het programma bedrijventerreinen. De RebelGroup is van oordeel dat deze posten te optimistisch zijn ingeschat en deze opbrengsten (totaal € 42 miljoen) als zodanig niet moeten worden meegerekend in het resultaat van de grondexploitatie.

Wij delen de analyse dat aan deze posten een risico kleeft. Op dit moment kunnen we echter geen harde onderbouwing geven van deze opbrengstposten. Dit is gelet op de lange looptijd van Meerstad en het feit dat de beoogde opbrengsten laat in de tijd zijn gefaseerd, ook niet realistisch. We hebben er daarom voor gekozen het risico van deze posten voor 50% mee te nemen in ons weerstandsvermogen. De opbrengst van deze posten zal uiteindelijk ergens tussen de 0 en 42 miljoen euro uitkomen. We houden daarom rekening met een risico van 21 miljoen euro.

5.4 Weerstandvermogen.

Met de ingrepen in de grondexploitatie kan worden geconcludeerd dat de risico's van de grondexploitatie als zodanig zijn afgenomen en de grondexploitatie een stuk beheersbaarder is geworden. Doordat de gemeente Groningen echter nu zelf de

grondexploitatie gaat voeren en daarmee rechtstreeks de risico's draagt, nemen de risico's voor de gemeente Groningen in relatieve zin toe. Dit brengt dan ook met zich mee dat het project anders gewaardeerd dient te worden.

Het risico voor Meerstad is berekend volgens de verfijnde boxensystematiek en komt uit op 93 miljoen euro. Hiermee is ook een risico opgenomen voor enkele belangrijke opbrengstenposten van 42 miljoen euro die in de grondexploitatie zijn opgenomen.

Rebel heeft een gevoeligheidsanalyse uitgevoerd op de risico's en kanen van Meerstad. Deze analyse laat een handbreedte zien tussen de 13 miljoen euro positief en 76 miljoen euro negatief. Rebel heeft ook scenario's doorgerekend op basis van een aantal marktontwikkelingen. De uitkomst van deze scenario's ligt tussen de 11 miljoen euro negatief en 118 miljoen euro negatief. Het door ons berekende risico volgends de verfijnde boxenmethode sluit aan bij de uitkomsten van deze analyses.

Het risico voor Meerstad is groter dan het risico waarmee we eerder rekening hebben gehouden. Hiervoor dienen we ons weerstandsvermogen aan te vullen. Rekening houden met de waarschijnlijkheidfactor van 90% en het ratio weerstandsvermogen van 0,8 is een aanvulling van 52,5 miljoen euro nodig[2].

Met de volgende maatregelen kunnen we op zo kort mogelijke termijn het benodigde weerstandsvermogen voor Meerstad aanvullen:

1. ruimte in het gemeentelijke weerstandsvermogen van 7,5 miljoen euro[3];
2. resterende middelen in de reserve "voorzieningen Meerstad" van 5,8 miljoen euro;
3. beschikbare middelen uit de indirecte verkoopopbrengst Essent (6,2 miljoen euro);
4. ruimte uit risicobuffer 2011-2014. Dit is 5 miljoen euro in 2014[4];
5. ruimte in het meerjarenbeeld vanaf 2015 (circa 2,7 miljoen euro);
6. ruilen middelen voorziening Meerstad (35 miljoen euro) met structurele middelen uit meerjarenbeeld.

In bijlage 7 worden deze maatregelen toegelicht. De besluitvorming over en mogelijke uitwerking van deze maatregelen nemen we mee in de voorjaarsbrief 2013.

Door Ernst & Young heeft een beoordeling plaatsgevonden van de waardering van het project Meerstad. Zij kunnen instemmen met de waardering van de grondexploitatie Meerstad en de analyse van het benodigde weerstandsvermogen. In bijlage 8 is het concept rapport van bevindingen vertrouwelijk toegevoegd, het rapport zal door Ernst & Young rechtstreeks worden aangeboden aan het Audit Committee.

---

[2] .Hierbij is rekening gehouden met een buffer van 5 miljoen euro in de grondexploitatie, waarmee we een risico over de afzet van kavels in de eerste drie jaar kunnen opvangen. Deze buffer geldt als weerstandsvermogen.

[3] In de begroting 2012 lag het weerstandsvermogen in 2014 12 miljoen euro boven de ratio van 0,8. In het weerstandsvermogen was ook de reserve IZA meegenomen. Inmiddels is besloten deze reserve in te zetten voor frictiekosten die voortkomen uit de organisatieverandering. Na aftrek van de reserve IZA is de ruimte in het weerstandsvermogen 7,5 miljoen euro.

[4] De risicobuffer is een structurele buffer die vanaf 2014 beschikbaar is. De structurele ruimte in de buffer vertegenwoordigt een investeringsruimte van 5 miljoen euro. Deze structurele middelen moeten nog geruild worden voor incidentele middelen.

6. Nieuwe samenwerking.

De eerste contouren van Meerstad en de Regiovisie Assen - Groningen kregen vorm in de tijd dat de economische crisis van de jaren '80 al weer was omgezet in een bijna vanzelfsprekende oneindige groei vanaf het midden van de jaren '90. Om de economische kansen van de regio te benutten maar tegelijkertijd de kwaliteiten te handhaven en te verbeteren, was het nodig die groei te kanaliseren. Óf de steeds maar groeiende vraag naar woningen en woonmilieus er zou zijn was geen vraag; het ging er om wáár aan die vraag kon worden voldaan en financiering was al helemaal geen thema. Het fenomeen PPS en het bundelen van de publieke en private krachten in een gezamenlijke onderneming was daarbij een geëigende werkwijze.

De huidige economische werkelijkheid en de voorziene lagere jaarlijkse woningproductie vragen niet alleen een financiële herijking, maar ook een herontwerp van de samenwerking. Het relatief complexe en tijdrovende besluitvormingsproces binnen GEM Meerstad, verhoudt zich niet tot de huidige opgave en de bijbehorende jaarlijkse bouwstroom. Juist in de huidige markt is het belangrijk om snel te kunnen reageren op marktvragen, de plankosten beperkt te houden en de organisatie flexibel en zo slank mogelijk in te richten. De nieuwe samenwerking is dan ook gericht op een ontvlechting van taken en verantwoordelijkheden, waarbij partijen zich weer gaan richten op de kerndoelstellingen van de organisatie, passend bij de financiële armslag van de desbetreffende organisatie. Nut en noodzaak van Meerstad hebben daarbij voor de publieke partijen overigens geen moment ter discussie gestaan.

In hoofdlijnen ziet de nieuwe samenwerking er als volgt uit. De private partijen beperken zich in de toekomst tot woningontwikkeling en krijgen hiertoe een beperkt recht op woningproductie. De provincie neemt - in lijn met de landelijke decentralisatie van groentaken - de opgave van Dienst Landelijk Gebied/Ministerie van EL&I over en zal in dit kader de ontbrekende schakel in de EHS van Midden-Groningen naar het Zuidlaardermeer naar eigen inzicht nader vormgeven. De gemeente Groningen zal, als toekomstig enig aandeelhouder van GEM Meerstad, de grondexploitatie van Meerstad gaan voeren. De gemeente Slochteren zal zich richten op de realisatie van publieke voorzieningen en het beheer van de openbare ruimte (inclusief het meer) binnen haar gemeentegrenzen.
De herijking van de samenwerking is in overleg tot stand gekomen, waarbij rollen, zeggenschap, risicoverdeling en financiële spankracht bepalend zijn geweest. Belangrijke constatering hierbij is dat de Samenwerkingsovereenkomst Meerstad, zoals gesloten in 2005, geen oplossing biedt voor de huidige economische situatie. De samenwerkingsovereenkomst gaat er namelijk in vanuit dat tekorten in de grondexploitatie kunnen worden opgevangen door planaanpassing. Naast het feit dat dergelijke planaanpassingen niet realistisch moeten worden geacht voor het oplossen van de huidige problematiek, is het ook ongewenst met het oog op de kwaliteit van Meerstad.

Het in de samenwerkingsovereenkomst opgenomen zogenaamde restrisicosysteem biedt voor de huidige situatie ook geen oplossing. Dit systeem is namelijk gericht op het waarborgen van voldoende zekerheidstelling richting financiers, in het geval de financieringsbehoefte van GEM Meerstad uitstijgt boven de maximale borgstelling van de gemeenten Groningen en Slochteren. Omdat het oplossen van het tekort als zodanig het kernprobleem vormt en niet financiering, biedt dit systeem voor de huidige situatie

geen handvatten.

Onderstaand wordt de nieuwe rol en positie van de verschillende partijen nader toegelicht. Daarbij wordt op hoofdlijnen tevens de juridische uitwerking aangestipt, met de belangrijkste bijbehorende afspraken. Een volledige uiteenzetting van de nieuwe contractstructuur en de bijbehorende "ombouw" van de huidige samenwerking treft u aan in bijlage 9.

6.1 Nieuwe rol en positie gemeente Groningen.

In de nieuwe situatie gaat de gemeente Groningen zelfstandig, naar eigen inzicht en voor eigen rekening en risico de grondexploitatie van Meerstad voeren. De grondexploitatie strekt zich uit over het exploitatiegebied zoals opgenomen in bijlage 10. Dit krijgt technisch vorm doordat alle partijen in GEM Meerstad de huidige aandelen in de vennootschap Meerstad zullen overdragen aan de gemeente Groningen, waarna de gemeente Groningen als enig aandeelhouder de GEM Meerstad zal voortzetten.

GEM Meerstad blijft hierbij in ieder geval voorlopig bestaan. Dit wordt vooral ingegeven vanuit fiscale en juridische overwegingen. Daarnaast is het van belang het huidige bedrijfs- en productieproces overeind te houden en zo mogelijk te versnellen. Het opheffen van Bureau Meerstad dient dat belang op dit moment niet. Op termijn kan worden bezien of het wenselijk is om de GEM Meerstad als afzonderlijk bedrijf te handhaven of op een nader te bepalen wijze te integreren in de gemeentelijke organisatie.

De onderliggende contractstructuur is vormgegeven door TRIP advocaten in opdracht van de betrokken partijen en brengt een groot aantal overdrachtsaktes en overige contracten van technisch juridische aard met zich mee, die voor u ter inzage liggen. Voor de fiscale componenten heeft afstemming plaatsgevonden met Caraad Belastingadviseurs. Op basis hiervan wordt de beoogde ombouw van Meerstad als fiscaal bestendig beoordeeld. In navolging hiervan is de fiscus gevraagd om een bevestigende verklaring, die wordt op korte termijn verwacht.

Alle productierechten (woningbouw, bedrijventerreinen en commerciële voorzieningen) komen in de nieuwe situatie aan de gemeente Groningen toe, met uitzondering van de woningproductie die is toebedeeld aan de private partijen in het kader van de te sluiten bouwclaimovereenkomst. Per saldo betekent dit dat van het totale aantal woningen (circa 6.500) door de gemeente Groningen circa 4.500 tot ontwikkeling worden gebracht.

Zoals hiervoor al toegelicht zal de gemeente Groningen ook de financiering van de grondexploitatie voor haar rekening nemen en hiertoe middelen aantrekken bij de bank. Omdat de gemeente Groningen daarmee alle financieringsrisico's draagt, worden de gronden die op dit moment in eigendom zijn bij de gemeente Slochteren geleverd aan de gemeente Groningen.

6.2 Nieuwe rol en positie private partijen.

De private partners nemen in de toekomst geen deel meer in de grondexploitatie en beperken hun rol tot woningontwikkeling. Zij krijgen hiertoe het recht op levering van 500 bouwkavels per partij (bouwclaim). Daarbij wordt uitgegaan van een

dwarsdoorsnede van het programma, met dien verstande dat 140 van de 500 woningen sociale woningbouw betreft.

Op basis van de samenwerkingsovereenkomst hadden private partijen het recht op de productie en ontwikkeling van circa 70% van het totaal aan te ontwikkelen woningen, bedrijventerreinen en commerciële voorzieningen. De overige 30% kwam toe aan de gemeenten Slochteren en Groningen in de verhouding 20% - 80%. Ten opzichte van de afspraken in de samenwerkingsovereenkomst Meerstad leveren private partijen daarmee -afgezet tegen het totaal van 6.500 woningen zoals heden beoogd - het recht op productie van circa 2.550 woningen in. Indien hier het percentage vrije kavels af wordt getrokken zoals werd beoogd in 2010 dan betreft het een reductie van circa 2.100 woningen.

Productierechten vertegenwoordigen voor commerciële partijen - afhankelijk van de woningmarkt en het concrete programma - een financiële waarde van uiteenlopend € 10.000 tot € 15.000 per kavel. Dit brengt mee dat private partijen ter waarde van circa € 20 tot € 40 miljoen aan productierechten inleveren. Daarnaast hebben private partijen geen ontwikkelrechten meer ten aanzien van bedrijventerreinen en commerciële voorzieningen. Het inleveren van productierechten betekent overigens voor private partijen niet alleen dat het winstpotentieel wegvalt. Productierechten zijn voor private partijen tevens van belang om langjarig de continuïteit van het bedrijf te garanderen, waarbij zaken als omzet, marktaandeel en bouwvolume een belangrijke rol spelen.

In de bouwclaimovereenkomst (bijgevoegd als bijlage 11) is vastgelegd op welke wijze een aanbieding richting private partijen tot stand komt, evenals de termijn voor acceptatie en het vervallen van productierechten in geval de aanbieding niet wordt geaccepteerd. Private partijen hebben het recht om een aanbieding onder toestemming van de gemeenten (te onthouden op redelijke gronden) door te zetten naar een derde. Private partijen hebben tot twee jaren na acceptatie van de bieding het recht om geleverde gronden tegen een renteopslag terug te leveren. Voor de te leveren bouw-kavels wordt een marktconforme prijs berekend, die tot stand komt via een vastgelegd grondquote systeem. Op deze wijze beweegt de grondprijs mee met de prijsstelling van woningen in de markt, op een vooraf vastgestelde wijze. De gehele constructie is door TRIP getoetst en als staatssteunbestendig beoordeeld.

Naast het inleveren van de genoemde productierechten, doen de private partijen afstand van het in GEM Meerstad bij de oprichting ingebrachte vermogen ter grootte van € 5 miljoen.

In dit kader is het tevens nog zorgvuldig te melden dat de private partijen de afnamegaranties gestand doen die in 2011 overeen zijn gekomen, inclusief de bijbehorende stortingen. Begin juli 2011 hebben de private partijen hiertoe een bedrag van circa € 3,65 miljoen gestort voor de afname van de kavels van Meeroevers fase IIa en in oktober 2011 zijn zij akkoord gegaan met afname van de kavels in Meeroevers fase IIb, voor een bedrag van circa € 3,4 miljoen (te storten in december 2011). Deze afnames en bijbehorende betalingen hebben (en hadden het afgelopen jaar) een belangrijke functie voor de continuering van het bedrijf Meerstad, omdat de verkoop van kavels de inkomende kasstroom van Meerstad vormt. De betaling van de kavels brengt voor private partijen een fors kapitaalbeslag en rentelasten met zich mee, omdat zij substantieel hebben afgenomen en de verkopen hierbij tot op heden achterblijven.

6.3 Nieuwe rol en positie gemeente Slochteren.

De toekomstige positie van de gemeente Slochteren wordt beperkt tot het realiseren van publieke voorzieningen (scholen, sportvelden, wijkvoorzieningen, etc.) en het beheer van het openbaar gebied. Ook het beheer van het toekomstige Woldmeer maakt hier onderdeel van uit. De gemeente Slochteren zal op dit punt nadere afspraken maken met het waterschap Hunze en Aa's. Het contract met de gemeente Slochteren is bijgevoegd als bijlage 12.

De gemeente Slochteren participeert hiermee niet meer risicodragend in de grondexploitatie en fungeert niet meer als borgsteller jegens de banken, doordat de gemeente Groningen deze verplichtingen overneemt. De gemeente Slochteren blijft wel haar publieke gezag als gemeente uitoefenen, inclusief de haar hierbij toekomende taken en verantwoordelijkheden. Daarbij is afgesproken dat de gemeente Slochteren producties, plannen en ontwerpen, die in de toekomst worden opgesteld ten behoeve van Meerstad publiekrechtelijk zal faciliteren.

Vanwege haar taak als toekomstig beheerder is tevens met de gemeente Slochteren afgesproken dat zij blijvend participeert in de planvorming en dat doelmatigheid van beheer aandacht krijgt in de plannen. De producties (ontwerpen) zullen echter onder aansturing en zeggenschap van de gemeente Groningen tot stand komen, hetgeen past bij het feit dat de gemeente Groningen alle risico's van de grondexploitatie draagt. Om deze reden is tevens specifiek vastgelegd dat toekomstige grondexploitaties en ontwikkelstrategieën, zoals die door de gemeente Groningen worden opgesteld leidend zullen zijn voor toekomstige planontwikkeling. Dit waarborgt voor de gemeente Groningen flexibiliteit en de mogelijkheid om ook in de toekomst de plannen aan te laten sluiten bij maatschappelijke en economische ontwikkelingen.

Verder is met Slochteren overeengekomen dat zij tijdige en volledige realisatie van publieke voorzieningen zal waarborgen. Omdat publieke voorzieningen onderwerp zijn van maatschappelijke wensen en veranderingen en afhankelijk van tempo en woningfasering, is niet geprobeerd de concrete publieke voorzieningen hard te fixeren. Het voorzieningenprogramma en de ambitie zoals volgend uit de Voorzieningenvisie Meerstad - gecorrigeerd voor het bijgestelde woningaantal- vormt het vertrekpunt.

Vanwege de langjarige samenwerking die Slochteren en Groningen tegemoet gaan achten wij het zinvol om de Gemeenschappelijke Regeling Meerstad in stand te houden. De GR Meerstad kan als geïnstitutionaliseerd overlegplatform een goede rol vervullen tussen de beide gemeenten en met name in de politiek bestuurlijk context haar rol vervullen. Ambities en bijbehorende beleidskeuzes ten aanzien van Meerstad kunnen gewisseld en afgestemd worden in de GR Meerstad. Ook het openbare debat kan via de GR Meerstad een plek krijgen. De GR Meerstad kan daarbij een brug slaan tussen de zelfstandig ontwikkelende functie (het voeren van de grondexploitatie) van de gemeente Groningen enerzijds en de publiekrechtelijke bevoegdheden die de gemeente Slochteren berusten anderzijds. De afstemming in de GR Meerstad laat daarbij de contractuele afspraken tussen Slochteren en Groningen onverlet.

Voor de woongebieden gelegen in de nabijheid van Harkstede is een aanvullende regeling met Slochteren afgesproken. Voor de gebieden 'Haven van Harkstede' en "Haventje van Lageland" (zie tekening bij contract gemeenten) is afgesproken dat planvorming in unanimiteit plaatsvindt. De gemeente Groningen voert hierbij dus wel de grondexploitatie en behoudt de woningproductie, echter de planvorming zal nadrukkelijk in gezamenlijkheid plaatsvinden. Dit is verdedigbaar vanwege het belang van de kern Harkstede voor de gemeente Slochteren.

Vanuit dit zelfde perspectief is met de gemeente Slochteren afgesproken, dat zij -indien zij dit wenst- zelf de grondexploitatie en woningontwikkeling ter hand kan nemen van de locaties oostelijk van de Hamweg (en ten oosten van Harkstede). Hierbij gelden dan wel de fasering, programmering en overige randvoorwaarden, voortvloeiend uit de op dat moment geldende grondexploitatie, zoals vastgesteld door de gemeente Groningen. Bij de uitname dient de waarde vergoed te worden van de desbetreffende plandelen. Een dergelijke "uitname" verloopt - indien aan de orde - daarmee neutraal voor de grondexploitatie. Met de gemeente Slochteren is verder afgesproken dat zij geen concurrerende woningbouwontwikkelingen binnen de gemeente zullen ontplooien, anders dan in regionaal verband wordt afgesproken.

De gemeente Slochteren draagt in totaal € 3 miljoen bij in het tekort van de huidige grondexploitatie. Afgesproken is dat de gemeente Slochteren daarnaast een bedrag van € 3 miljoen binnen haar begroting zal reserveren ter balansversterking en dit zal inzetten ten behoeve haar verplichtingen in het kader van Meerstad.

6.4 Nieuwe rol en positie provincie Groningen (en ministerie van EL&I).

De toekomstige positie van de provincie Groningen krijgt vorm via commitment van de provincie aan het project. Het project Meerstad is vanuit regionaal perspectief vormgegeven en wij achten het samen met de provincie van belang dat het project in regionaal perspectief een belangrijke plek blijft innemen. In de bijgevoegde overeenkomst tussen de gemeente Slochteren, de gemeente Groningen en de provincie Groningen (bijlage 13) is het belang van Meerstad nog eens onderstreept. De provincie is daarbij bereid zich in te spannen voor het binnenhalen van subsidies, het project programmatisch te ondersteunen en waar nodig publiekrechtelijk medewerking aan het project te verlenen.

De provincie draagt, naast het geïnvesteerde vermogen, € 5 miljoen bij in het huidige tekort van Meerstad en tevens € 5 miljoen namens projectpartner Bureau Beheer Landbouwgronden (Ministerie van EL&I). Dit laatste hangt samen met de overdracht van de groenopgave van het Ministerie van EL&I aan de provincie, hetgeen onderstaand nader wordt toegelicht.

De provincie Groningen zal zich inspannen om de ecologische verbinding tussen de natuurgebieden Midden-Groningen en het Zuidlaardermeergebied te realiseren. Deze robuuste ecologische verbindingszone, zorgt er voor dat dieren, waaronder bijvoorbeeld de europees beschermde bever, zich veilig kunnen verplaatsen tussen de twee grote natuurgebieden. De provincie zal deze ecologische verbinding naar eigen inzicht vorm geven. De zogenaamde "Haak om Harkstede", die aan de noord- en westzijde van Harkstede geprojecteerd was - en deels door het exploitatiegebied van Meerstad -, zal de

provincie laten vervallen vanwege het geringe ecologisch belang.

De provincie zet daarmee in op het realiseren van een robuust en duurzaam functionerende ecologische hoofdstructuur (EHS) in orde van grootte van circa 250 hectare. Dit is kleiner dan de oorspronkelijke 395 hectare, zoals beoogd werd in het Masterplan Meerstad. Dit vloeit voort uit de bijbehorende middelen die hiervoor door het Ministerie van EL&I beschikbaar worden gesteld. De verhouding rood en groen is daarmee overigens nog steeds gehandhaafd.

6.5 Afspraken met overige partners.

In de nieuwe situatie zal de gemeente Groningen geen specifieke contractuele afspraken meer maken met het Ministerie van EL&I en Staatsbosbeheer. Deze relatie hield nadrukkelijk verband met de realisatie van de bovengenoemde groenopgave, die nu door de provincie verder zal worden ingevuld.

Dan blijft nog één partner over die nog niet specifiek is benoemd, het Waterschap Hunze en Aa's. In de nieuwe samenwerking wordt er aan gehecht de afspraken en intenties ten aanzien van het realiseren van het Woldmeer en het overige watersysteem van Meerstad voort te zetten. Om deze reden is een overeenkomst opgesteld waarin de belangrijkste elementen uit de Bestuursovereenkomst op hoofdlijnen (2005) op dit specifieke punt terugkomen. Omdat het meer en het watersysteem vanuit verschillende invalshoeken van belang zijn, namelijk voor waterberging, recreatie, verkoop van woningen en beheer, nemen het Waterschap Hunze en Aa's, de gemeente Groningen en ook de gemeente Slochteren alle deel aan deze overeenkomst.

7. Procedure contractvorming.

Op grond van het bepaalde in artikel 160 lid 1 sub e van de Gemeentewet is het college bevoegd te besluiten tot privaatrechtelijke rechtshandelingen en aldus tot het ontbinden en aangaan van contracten. In de Gemeentewet is daarbij tevens geregeld dat, ingeval de desbetreffende rechtshandelingen ingrijpende gevolgen kunnen hebben voor de gemeente, de raad voor het definitieve besluit in de gelegenheid dient te worden gesteld wensen en bedenkingen kenbaar te maken aan het college.

Ter uitvoering van het bepaalde in de Gemeentewet staat op 11 januari 2012 bespreking van ons principebesluit in de Commissie Ruimte en Wonen geagendeerd. Op 25 januari 2012 staat bespreking en besluitvorming in de gemeenteraad geagendeerd. Op die wijze krijgt de raad de gelegenheid wensen en bedenkingen kenbaar te maken. Vervolgens zullen wij afhankelijk van de bespreking en besluitvorming in de gemeenteraad tot definitieve besluitvorming kunnen overgaan, waaronder begrepen het besluiten tot het aangaan de benodigde overeenkomsten.

De ombouw van de samenwerkingsconstellatie is vastgelegd in een aantal overeenkomsten. Het van kracht worden van de afspraken is afhankelijk van de ondertekening van ieder van die overeenkomsten en van de onmiddellijke uitvoering van de belangrijkste afspraken, zoals ondermeer de daadwerkelijke overdracht van de posities die de andere partijen hebben in en ten opzichte GEMM CV en GEMM Beheer. Zodra alle partijen de interne besluitvorming hebben afgerond kan tot ondertekening worden overgegaan en kan de gemeente enig belanghebbende bij GEMM en GEMM Beheer worden.

8. Vertrouwelijkheid.

Zoals al gemeld hebben we getracht op een zorgvuldige wijze de balans te zoeken tussen openbaarheid en vertrouwelijkheid van gegevens. Openbaarheid vormt hierbij uiteraard het uitgangspunt, voor zover dit de bedrijfsbelangen van de gemeente niet schaadt.

Deze afweging brengt met zich mee dat de onderstaande documenten u, conform artikel 25 lid 2 Gemeentewet, onder oplegging van de geheimhoudingsplicht worden overlegd. Wij stellen u voor om gelet op artikel 25, lid 3 Gemeentewet de door ons voorlopig opgelegde geheimhoudingsplicht te bekrachtigen in uw (eerstvolgende) raadsvergadering, overwegende dat het financiële belang van de gemeente bij geheimhouding groter is dan het belang bij openbaarmaking van deze bijlagen. Het betreft de volgende documenten:

- bijlage 2 bij raadsvoorstel: Toelichting grondexploitatie en second opinion;
- bijlage 3 bij raadsvoorstel: Managementsamenvatting second opinion Grondexploitatie Meerstad;
- bijlage 6 bij raadsvoorstel: Notitie financiering Meerstad;
- bijlage 8 bij raadsvoorstel: Advies Ernst & Young;
- bijlage 11 bij raadsvoorstel: Bouwclaimovereenkomst private partijen, met bijlagen;
- bijlage ter inzage voor raad: Grondexploitatie Meerstad 2011;
- bijlage ter inzage voor raad: Second opinion grondexploitatie Meerstad 2011.

9. Begrotingswijziging.

Begrotingswijziging 2012

Betrokken dienst(en)	RO/EZ
Naam voorstel	Meerstad: Verniewd, verstandig en met vertrouwen vooruit
Incidenteel / Structureel	incidenteel
Soort wijziging	Exploitatie

Financiële begrotingswijziging	Lasten	Baten	Saldo	Toevoeging reserve	Onttrekking reserve	Saldo
08.3 Bestaande Woningvoorrad	5.000		5.000-		5.000	-
Totalen begrotingswijziging	**5.000**	**-**	**5.000-**	**-**	**5.000**	**-**

Gelet op het vorenstaande stellen wij u voor te besluiten:

I. de Ontwikkelstrategie Meerstad van december 2011 (bijgevoegd als bijlage 1) vast te stellen als vertrekpunt voor de verdere ontwikkeling van Meerstad;

II. de Grondexploitatie Meerstad 2011 vast te stellen als vertrekpunt voor de verdere ontwikkeling van Meerstad, na kennis te hebben genomen van de second opinion op de grondexploitatie van de RebelGroup;

III. in te stemmen met de voorgestane aanpassing van de huidige samenwerkingsvorm Meerstad naar de beoogde nieuwe wijze van samenwerking inzake Meerstad, zoals nader omschreven in het voorliggende raadsvoorstel;

IV. de bij de jaarrekening 2010 getroffen risicovoorziening voor Meerstad ten bedrage van € 35.000.000,-- in te brengen in de grondexploitatie Meerstad;

V. een additioneel bedrag ter hoogte van € 4.500.000,-- in te brengen in

Grondexploitatie Meerstad ter afdekking van het renterisico, te dekken uit de Reserve voorzieningen Meerstad;

VI. de bestaande rentevordering op GEM Meerstad CV kwijt te schelden en hiertoe een bedrag ter grootte van € 500.000,-- af te boeken, te dekken uit de Reserve voorzieningen Meerstad;

VII. de bestaande leningen ten bedrage van € 160.000.000,-- over te nemen van de GEMM CV en onder nader overeen te komen condities opnieuw te verstrekken aan GEMM CV;

VIII. het restant € 0 tot € 205.000.000,-- aan geldleningen in de komende jaren in een mix van lang en kort aanvullend op te nemen tot dit maximale bedrag en te verstrekken aan GEMM CV;

IX. kennis te nemen van de maatregelen in paragraaf 5.4 om het weerstandsvermogen aan te vullen en het college opdracht te geven de uitwerking aan de raad voor te leggen in de voorjaarsbrief 2013;

X. de gemeentebegroting 2012 dienovereenkomstig te wijzigen;

XI. geheimhouding te bekrachtigen ten aanzien van de navolgend opgesomde bijlagen, overeenkomstig artikel 25, lid 3 Gemeentewet:
- Bijlage 2: Toelichting grondexploitatie en second opinion
- Bijlage 3: Managementsamenvatting Second Opinion Grondexploitatie Meerstad
- Bijlage 6: Notitie financiering Meerstad
- Bijlage 8: Advies Ernst & Young -concept-
- Bijlage 11: Bouwclaimovereenkomst private partijen, met bijlagen
- Bijlage: Grondexploitatie Meerstad 2011
- Bijlage: Second Opinion Grondexploitatie Meerstad 2011;

XII. het college te verzoeken de raad te informeren ingeval de voorliggende conceptcontracten nog worden aangepast en voor zover sprake mocht zijn van aanpassingen met ingrijpende gevolgen, de gemeenteraad op die punten in de gelegenheid te stellen tot het kenbaar maken van wensen en bedenkingen.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

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

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

Bijlagen

Meezenden met raadsstukken:
- **Bijlage 1:** Ontwikkelingsstrategie Meerstad, openbaar
- **Bijlage 2:** Toelichting grondexploitatie en second opinion, geheim
- **Bijlage 3:** Managementsamenvatting second opinion Grondexploitatie Meerstad, geheim
- **Bijlage 4:** Woningmarktanalyse, openbaar
- **Bijlage 5:** Toelichting bezuinigingen/optimalisaties, openbaar
- **Bijlage 6:** Notitie financiering Meerstad, geheim
- **Bijlage 7:** Notitie weerstandsvermogen, openbaar
- **Bijlage 8:** Advies Ernst & Young, geheim concept
- **Bijlage 9:** Toelichting juridische structuur ombouw Meerstad, openbaar
- **Bijlage 10:** Tekening Exploitatiegebied, openbaar
- **Bijlage 11:** Bouwclaimovereenkomst private partijen met bijlagen, geheim
- **Bijlage 12:** Contract gemeenten met bijlagen, openbaar
- **Bijlage 13:** Contract provincie - gemeenten met bijlagen, openbaar
- **Bijlage 14:** Contract gemeenten - provincie - waterschap met bijlagen, openbaar.

Ter inzage te leggen voor de raad:
- Grondexploitatie Meerstad 2011, geheim
- Second opinion grondexploitatie Meerstad 2011, geheim.

Ter inzage voor de raad en op verzoek toe te zenden:
- Ontbindingsovereenkomst BOK, openbaar
- Ontbindingsovereenkomst SOK, openbaar
- Ontbindingsovereenkomst IDZAO, openbaar
- Ontbindingsovereenkomst Private Partijen, openbaar
  met als nadere overeenkomsten (alle openbaar):
  - Akte van verkoop/levering aandelen in GEMM Beheer
  - Akte van verkoop/levering comm. aandelen in GEMM
  - Akte van verkoop/levering Achtergestelde Geldleningen Private Partijen
  - Geheimhoudingsovereenkomst
  - Akte van Borgtocht
- Ontbindingsovereenkomst Publieke Partijen, openbaar met als nadere overeenkomsten (allen openbaar):
  - Akte van verkoop/levering registergoederen Slochteren
  - Akte van verkoop/levering registergoederen Noorddijk
  - Akte van verkoop/levering certificaten in GEMM Beheer en GEMM (Gem. Slochteren/BBL/Provincie)
  - Akte van verkoop/levering Achtergestelde Geldleningen (Gem. Slochteren/Provincie/BBL/Stichting Kapitaal)
  - Akte van Statutenwijziging (GEMM Beheer)
  - Wijziging Bepalingen C.V. Overeenkomst (GEMM)
  - Wijziging Administratievoorwaarden Stichting Zeggenschap
  - Wijziging Administratievoorwaarden Stichting Kapitaal
  - Akte van Decertificering Stichting Zeggenschap
  - Akte van Decertificering Stichting Kapitaal
  - Ontbindingsbesluit Stichting Zeggenschap
  - Ontbindingsbesluit Stichting Kapitaal.