

VRAGEN

door de leden van de raad gesteld overeenkomstig artikel 38 van het Reglement van Orde voor de vergaderingen van de raad van de gemeente Groningen.

2004 - Nr. 46.

VRAGEN van de STADSPARTIJ van mevrouw F. Woudstra betreffende grondpolitiek gemeente Groningen (Binnengekomen: 2 juni 2004.)

De STADSPARTIJ maakt zich ernstige zorgen over de kosten van de gemeentelijke planontwikkelingen in relatie tot het gemeentelijk grondbezit.

Normaal is het zo dat wanneer een gemeente grond bezit, die rendabel gemaakt kan worden door middel van een grondexploitatie waarin de planontwikkelingskosten voor woningbouwplannen zijn opgenomen.

Groningen heeft niet veel eigen grond. Uit de grondbankrapportage blijkt dat de gemeente in Westpoort (bijna) alle grond in handen heeft. De vraag dient zich aan waarom hier een zwaar onrendabel (nu al circa 60 miljoen euro verlies) bedrijventerrein wordt ontwikkeld. Waarom wordt de gemeentelijke grondexploitatie daar niet benut om de financiële positie van de gemeente te versterken door een rendabele woningbouwexploitatie? Hier zou dus met woningbouw veel geld voor de gemeente te verdienen zijn. De STADSPARTIJ gaat er vanuit dat de eventuele belemmeringen voor woningbouw op Westpoort op te lossen zijn. Bedrijventerreinontwikkelingen moeten wat de STADSPARTIJ betreft, richting Hoogezand worden gerealiseerd. Daar is ruimte genoeg.

In Meerstad zien we precies het omgekeerde als in Westpoort. Daar heeft de gemeente bijna geen grond en moet er koste wat het kost woningbouw komen. Dat wil zeggen, dat de gemeente met name in de planontwikkelingskosten grote risico's loopt en de uiteindelijke winsten naar ontwikkelaars en externe grondeigenaren gaan. De planontwikkelingskosten lopen inmiddels fors op. Krijgt de gemeente dat geld er straks nog wel uit? Een ander probleem is de uitvoering. Haalt de gemeente met al die externe partijen haar planning wel? De STADSPARTIJ verwijst hierbij naar de moeizaam te verkrijgen overeenstemming met marktpartijen in De Held III. De bijdrage van De Held III aan het te realiseren woningbouwprogramma is dermate onzeker dat daarop geen lange termijn planning kan worden gebaseerd. Bij Ciboga zien we ook dat ontwikkelaars zich niet aan de afspraken houden en de gemeente niets lijkt in te kunnen brengen. Gezien de risico's, die voor de gemeente aan de orde zijn in planontwikkeling met derden zonder in het bezit van de grond te zijn, pleit de STADSPARTIJ ervoor de Meerstadontwikkeling stop te zetten voor het te laat is. Meerstad kan nog stil gelegd worden en de voorbereidingskosten kunnen op de woningbouwontwikkeling van Westpoort worden afgeschreven.

Tot onze schrik lazen wij in Binnenlands Bestuur van 21 mei 2004: citaat minister Zalm; "Afzonderlijke gemeenten wil ik kunnen houden aan hun EMU-saldo". Wat betekent dit voor Groningen? Uit deze 'Binnenlands Bestuur' blijkt, dat minister Zalm een nationaal stabiliteitspact wenst om overschrijding van de EMU-norm tegen te gaan. Het gemeentelijk aandeel van het begrotingstekort wordt voor 2003 op 0.6% geschat. Citaat: "Om de gemeentelijke autonomie zo min mogelijk geweld aan te doen, overweegt de minister bij overschrijdingen eventueel in te grijpen via het gemeentelijk grondbedrijf". Gemeenten met meer dan 50.000 inwoners moeten een overzicht indienen van hun investeringsplannen tot 2006.

De STADSPARTIJ heeft de volgende vragen:

1. Is het college bekend met het artikel in Binnenlands bestuur van 21 mei 2004: "Gemeenten moeten zich beheersen"?
2. Wat betekenen deze uitspraken en voorstellen van minister Zalm voor Groningen?
3. Wat is het aandeel van het gemeentelijk grondbezit (%) in het totaal van het plan Meerstad en hoeveel is daarvan rendabel te exploiteren?
4. Hoeveel planvoorbereidingskosten heeft de gemeente reeds gemaakt voor Meerstad?
5. Wat is de zekerheid van het vergoeden van deze planontwikkelingskosten door de marktpartijen? Gaarne hierbij een risicoanalyse.
6. Is de nu al circa 60 miljoen euro verlies onderdeel van het EMU-saldo?
7. Is het college bereid voor de eigen grondposities in Westpoort een herbestemming tot woningbouw te overwegen (eventueel in combinatie met kantoren zoals in Kranenburg)?
8. Wilt u aangeven hoe hard de planning van realisatie van de te behalen woningbouwproductie in Meerstad is. Welke consequenties verbindt het college aan het niet halen van de met de Raad vast te stellen aantallen?

Het college beantwoordt de vragen als volgt:

Groningen, 5 juli 2004.

1, 2, 6.

Deze vragen hebben betrekking op de EMU-Norm. Over deze norm is door het college een brief aan de raad verzonden op 9 juni 2004. Deze brief geeft antwoord op de vragen die door de Stadspartij zijn gesteld. Een kopie van de brief van 9 juni is bijgevoegd.

3. Het totale exploitatiegebied Meerstad heeft een omvang van ca. 2320 ha. Daarvan wordt ca. 850 ha. uitgegeven voor woningbouw en bedrijventerreinen. In Meerstadtermen noemen we deze 850 ha. het "rode" deel. De gemeente Groningen heeft in Meerstad ca. 180 ha. deze gronden liggen in het "rode" deel van Meerstad.

De totale grondexploitatie dient minimaal sluitend te zijn. Er worden op dit moment afspraken gemaakt met de toekomstige partners in Meerstad. De

grondexploitatie van Meerstad zal samen met het masterplan en de samenwerkingsovereenkomst aan de raad worden aangeboden.

4. Er is sprake van twee soorten planvoorbereidingskosten. De gemeenteraad heeft een plankostenkrediet ter grootte van € 3,2 mln. beschikbaar gesteld voor interne plankosten van de gemeente Groningen. Daarvan is per 1 juni 2004 een bedrag van € 1,4 mln. uitgegeven. Daarnaast zijn er planvoorbereidingskosten t.b.v. het gezamenlijke plan. Deze kosten zullen worden gedekt uit de grondexploitatie Meerstad. Per 1 juni bedragen deze gezamenlijke plankosten € 5,9 mln.
5. De bij het project Meerstad betrokken overheden en vier marktpartijen hebben in 2002 een intentie-overeenkomst gesloten. Hierin wordt ondermeer geregeld dat elke partij zorgt voor afdekking van eigen interne kosten. Tevens is afgesproken dat de gezamenlijke projectkosten gemeenschappelijk zullen worden gedragen. Deze kosten zullen ten laste van de gemeenschappelijke grondexploitatie komen. Indien het plan niet doorgaat zullen de partijen de bedoelde plankosten zelf moeten financieren, waarbij de gemeente Groningen een aandeel heeft van 35%. De grondexploitatie Meerstad zal uw raad volgens de planning in het najaar ter vaststelling worden voorgelegd.
7. De ontwikkeling van Westpoort is onderdeel van de afspraken binnen de regiovisie. Er is op dit moment geen sprake van heroverweging van de in het verleden gemaakte afspraken binnen deze regiovisie. De ontwikkeling van Westpoort is tevens vastgelegd in al onze ruimtelijke visies.
8. De huidige planning gaat uit van een gemiddelde woningproductie van ca. 530 woningen per jaar. De eerste vijf jaar zal de productie in de aanloopfase lager zijn. Vanaf 2010 wordt ingezet op een gemiddelde woningproductie van 600 woningen per jaar.

Jaarlijks wordt middels de woningbouwmonitor gerapporteerd op welke wijze de Groninger woningmarkt zich ontwikkelt.