3e

BIJLAGE

Gemeente Groningen, afd. Stadsontwikkeling

Herziene exploitatiebegroting Paddepoel Zuidoost

inbreng en uitname van gronden in het kader van de corporatieve herstructurering

2016

GEHEIMHOUDING
ex artikel 25 Gemeentewet en artikel 10, lid 2, sub b van de Wet Openbaarheid van Bestuur

peildatum: 1 januari 2016

INHOUD

blz

1.	Inleiding	3
2.	Exploitatiebegroting	3
3.	Financiële uitgangspunten	3
4.	Verwerving (inbreng)	4
5.	Uitvoering	5
6.	Nog uit te geven gronden (uitname)	6
7.	Verschillen met de vorige begroting	9
8.	Kosten en opbrengsten	10
9.	Exploitatieresultaat	10
10.	Kredieten	10

Bijlagen:
- Herziene exploitatiebegroting Paddepoel Zuidoost, inbreng en uitname van gronden in het kader van de corporatieve herstructurering;
- Exploitatiekaart.

1. Inleiding.
Het gebied Paddepoel Zuidoost wordt begrensd door de Zonnelaan, de spoorlijn Groningen CS/Groningen Noord, de groene Bessemoerstrook en de Wilgenlaan. Binnen het te herstructureren wijkvernieuwingsgebied staan/stonden 4 portiekflats met elk 24 appartementen, 6 blokken seniorenwoningen met elk 10 appartementen en de Van Lieflandschool.
Paddepoel Zuidoost is een herstructureringswijk van hoog niveau met onder andere als kenmerk, dat onderscheid wordt gemaakt tussen het zogenaamde grijs en groen en inbreng en uitname. De kosten van grijs en groen worden gedekt uit de middelen, die daarvoor zijn of worden gereserveerd. Het saldo van de inbreng en uitname wordt verrekend met de overige herstructureringswijken van hoog niveau in de gemeente, te weten Vinkhuizen, Paddepoel Zuidwest en Lewenborg.

Corporaties en gemeente hebben in 2007, voor de nog te realiseren bouwplannen uit het vorig Lokaal Akkoord, bindende afspraken gemaakt over de te vergoeden inbrengwaarden en de te realiseren grondopbrengsten in relatie tot haalbaar geachte stichtingskostenniveau 's.

2. Exploitatiebegroting.
Op 23 februari 2005 is de eerste exploitatiebegroting Paddepoel Zuidoost, inbreng en uitname, d.d. 25 augustus 2004, nr. 7 vastgesteld als toegevoegd onderdeel van de herziene begroting van de vier herstructureringsgebieden met een hoog niveau aanpak. Op 19 december 2007 heeft de raad, bij raadsbesluit nr. 6t, de 'herziene exploitatiebegroting van inbreng en uitname van gronden in het kader van de corporatieve herstructurering' vastgesteld.
Daarbij heeft de raad besloten de in het vorig Lokaal Akkoord toegepaste rekenmethodiek, voor de waardering van in te brengen- en uit te nemen gronden, te beëindigen.
Op 29 januari 2014 heeft de raad bij rb. nr. 6b de herziene exploitatiebegroting Paddepoel Zuidoost 2013 'inbreng en uitname van gronden in het kader van de corporatieve herstructurering' vastgesteld.

3. Financiële uitgangspunten.

Tabel 1

Parameters	
Looptijd	2016 en 2017
Calculatierente	2,50%
Rente grondtransacties	4,20%
Kostenstijging	0%
Opbrengstenstijging	0%
Planontwikkeling	2,90%
Prijspeildatum	1-jan-2016

Toelichting op de parameters.

Looptijd.
De looptijd van de herziene exploitatiebegroting bedraagt 2 jaar, gerekend vanaf 1 januari 2016.

Calculatierente.
De calculatierente is gelijk aan het ROP omslagrentepercentage. Met dit rentepercentage worden de renteverliezen over de kosten en de rentebaten over de grondopbrengsten berekend.

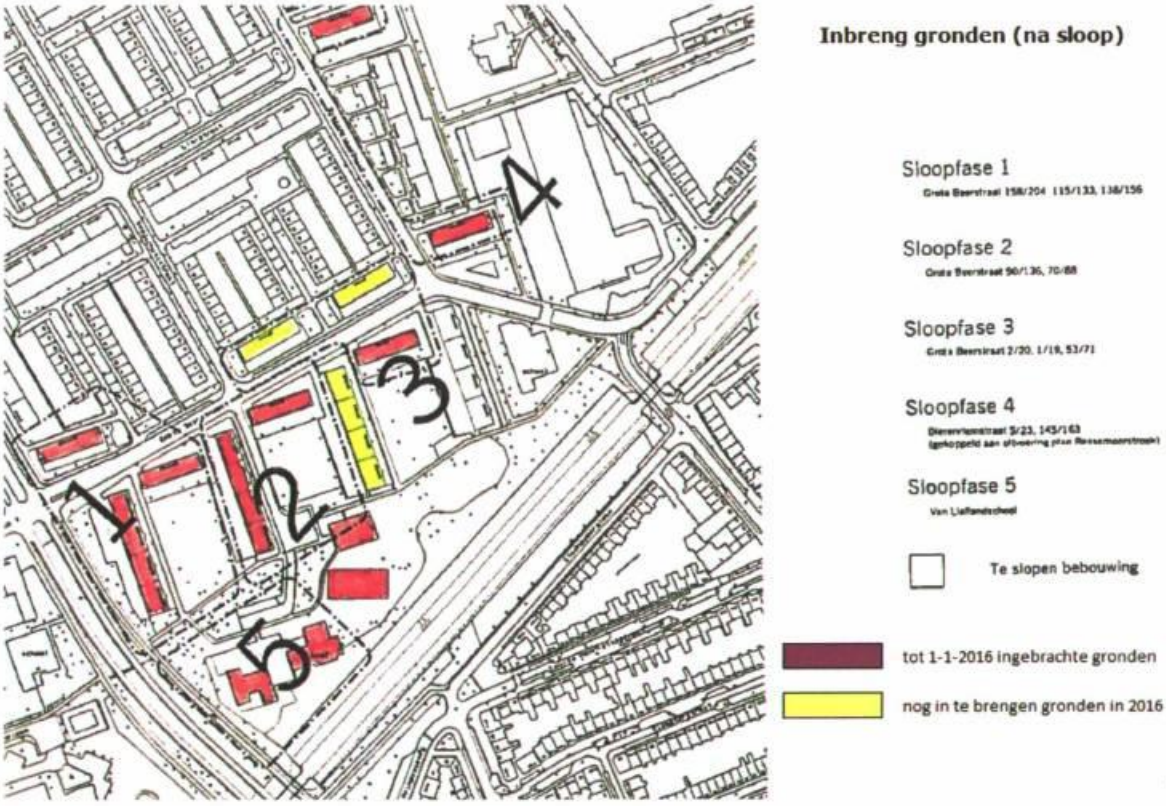
Rente grondtransacties.
Het rentepercentage dat wordt toegepast bij grondtransacties bedraagt 4,2%.
Dit percentage is toegepast in de zogenaamde liquidatiebegroting 2007 waarin met de corporaties bindende afspraken zijn gemaakt over de nog te realiseren bouwplannen uit het vorig Lokaal Akkoord.

Kosten- en opbrengstenstijging.
In afwijking van de gebruikelijke grondexploitaties, waarin zich gedurende de looptijd kostenstijgingen voordoen als gevolg van voortschrijdende inflatie, wordt in deze begroting over de kosten en opbrengsten een rentevergoeding berekend. Het percentage wordt toegepast op kosten en opbrengsten die plaatsvinden na het jaar waarin deze volgens de begroting van 2007 hadden zullen plaatsvinden.
De rentevergoeding komt niet tot uitdrukking in de post 'rente tijdens de exploitatieperiode' maar wordt berekend binnen de desbetreffende kosten en opbrengstrubrieken.

Planontwikkeling.
In de begroting van 2013 is voor de planontwikkeling een percentage van 2,9% geraamd, berekend over de grondopbrengsten. Als gevolg van de herontwikkeling en de daarmee gepaard gaande meerdere kosten van planvoorbereiding en -begeleiding worden de kosten van planontwikkeling nu geraamd op 3,26% van de totale grondopbrengsten.

4. Verwerving (inbreng).
De grondinbreng van de corporaties in het complex Paddepoel Zuidoost is gebaseerd op 152 woningen en 54 garageboxen. De gemeentelijke inbreng betreft de van Lieflandschool en een gymzaal.
In 2016 worden door Nijestee een blok met 24 portiek-/etagewoningen, inclusief 18 garages, en twee blokken van elk 10 bejaardenwoningen aan de noordzijde van de Grote Beerstraat gesloopt. Na de sloop worden de gronden ingebracht tegen de overeengekomen inbrengwaarden.
De door de gemeente te vergoeden inbrengwaarden bedragen in totaal € 719.000 per 1 juli 2016..

Overzicht ingebrachte- en nog in te brengen gronden.



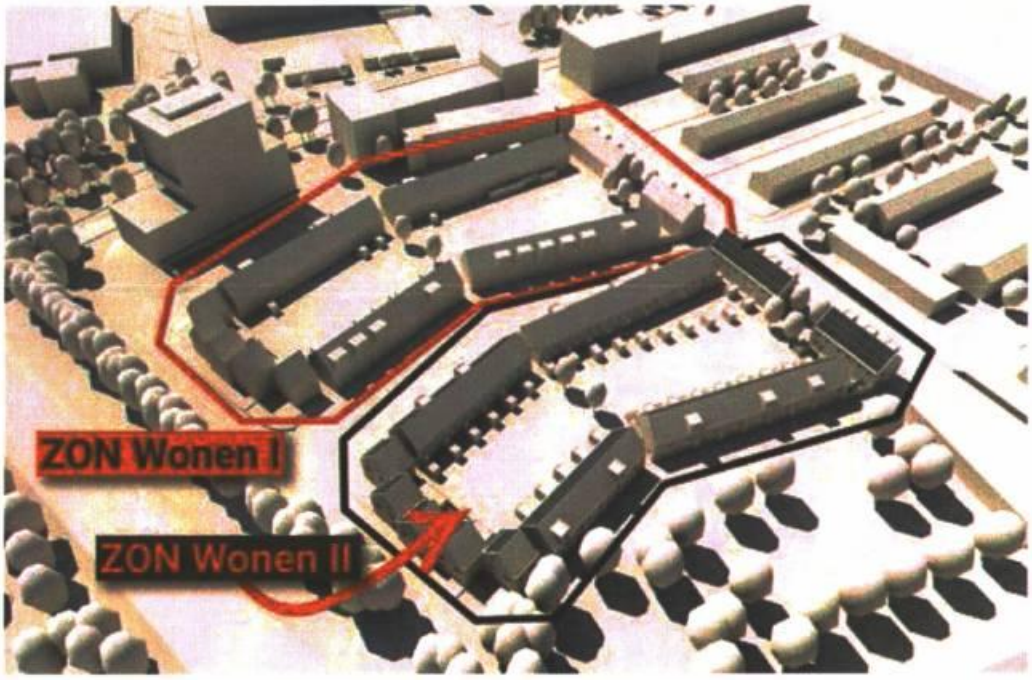
In 2012 heeft de grondverkoop aan Nijestee plaatsgevonden ten behoeve van de bouw van in totaal 46 grondgebonden rijenwoningen in fase 2 van de in totaal 5 te onderscheiden ontwikkelingsfasen binnen het exploitatiegebied Paddepoel Zuidoost.

5. Uitvoering.

In 2007 is de gestart met de bouw van 28 vrije sector huurappartementen, 16 koopappartementen, 20 soc. huurappartementen, 18 vrije sector huurappartementen en 9 woon-/zorgunits plus gemeenschappelijke ruimten.
In 2015 is, met de oplevering van de laatste van de 46 woningen (ZON I), de bouw in planfase 2 voltooid. De realisatie van de woningbouw in deze planfase heeft zich, tijdens de bouwcrisis, geleidelijk voltrokken tussen 2012 en 2015.

In 2015 is de bouwplanontwikkeling gestart voor de bouw van 40 grondgebonden woningen (ZON II) in planfase 3.
De eerste rij van 9 woningen zijn in oktober 2015 in verkoop gegaan. De verkoop van deze zgn. 'nul op de meter woningen' is zeer geslaagd. De grote belangstelling gaf aanleiding met de volgende 3 blokken, met in totaal 15 woningen, in december 2015 in de verkoop te gaan. Ook deze verkoop was een succes. Vrijwel alle woningen zijn inmiddels verkocht dan wel onder optie.
De start van de bouw is voorzien in juni 2016. In april 2016 wordt het binnen het te bebouwen plandeel aanwezige blok met 24 portiek-/etagewoningen in opdracht van Nijestee gesloopt waarmee de weg wordt vrijgemaakt voor de verkoop van de resterende 16 woningen.

In 2015 zijn met Nijestee afspraken gemaakt over de door Nijestee aan de gemeente te leveren/in te brengen gronden waarvan Nijestee de overeengekomen inbrengwaarden vergoed krijgt door de gemeente. Daarnaast zijn de grondprijzen overeengekomen voor planfase 3 (ZON II), planfase 4 en voor de aan de noordzijde van de Grote Beerstraat te realiseren rijwoningen.
Voor planfase 4 vindt bouwplanontwikkeling plaats voor ca. 20 sociale huurwoningen en ca. 18 kleinere sociale huurappartementen.
Verder vindt bouwplanontwikkeling plaats voor 2 rijen van elk 8 sociale huurwoningen aan de noordzijde van de Grote Beerstraat tussen de Dierenriemstraat en de Weegschaalstraat.



Tot 1 januari 2016 zijn binnen het herstructureringsgebied Paddepoel Zuidoost 272 woningen gerealiseerd, waarvan 135 wooneenheden voor jongerenhuisvesting in het complex "De Kleine Beer".

6. Nog uit te geven gronden (uitname).
In de onderhandelingen met Nijestee over planfase 3 en de nog resterende fasen zijn in 2015 sluitende afspraken gemaakt. Naast de grondprijs voor planfase 3 is de grondprijs van de resterende gronden bepaald. Hierin is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de in 2007 gemaakte afspraken over woningbouwprogramma, fasering en rente voor uitgestelde betaling van koopsommen.
Omdat het woningcorporaties door wetswijziging niet toegestaan is woningen te bouwen voor de koopsector heeft Nijestee het bouwplan van ZON II verkocht aan Bouwgroep Dijkstra Draisma BV. Waar in planfase 2 voor het bouwplan ZON I voor het gehele bouwplan van 46 woningen de grond in één transactie aan Nijestee is verkocht vindt de grondverkoop voor ZON II plaats per individuele koop-/aannemingsovereenkomst tussen Dijkstra Draisma BV en de koper. Ten opzichte van de tot 2016 gevolgde werkwijze leidt de nieuwe werkwijze met betrekking tot uitgifte en contractvorming tot hogere gemeentelijke plankosten.

ZON II (planfase 3)

Voor planfase 3 (ZON II) is een grondopbrengst overeengekomen van € 1.709.000 per 1-7-2016.
Voor planfase 4 en de overzijde van de Grote Beerstraat zijn de grondkosten bepaald op € 1.270.000 per 1-7-2016.
Rente voor de uitgestelde betaling van koopsommen ten opzichte van de begroting van 2007 is, samen met een aandeel in de koopsom van planfase 3 van € 39.000, dat Nijestee voor haar rekening neemt, door Nijestee in februari 2016, separaat van een grondtransactie, aan de gemeente voldaan. De betaling betreft een totaalbedrag van € 217.085 excl. btw.

<u>Overige nog uit te geven gronden.</u>
In deze begroting zijn de boekwaarden van de drie slotgecalculeerde herstructureringsgebieden van hoog niveau: Vinkhuizen, Paddepoel-Zuidwest en Lewenborg opgenomen in categorie B:Bijdragen. Per saldo bedragen de totale bijdragen - € 3.347.000. Aangezien dit een negatief bedrag betreft is dit bedrag te beschouwen als kosten. Deze kosten worden gedekt binnen de grondexploitatie van Paddepoel Zuidoost waarin naast de boekwaarden van de drie genoemde herstructureringsgebieden ook de nog te realiseren grondopbrengsten in deze gebieden zijn opgenomen in deze herziene begroting.

Dit betreft twee locaties.

- In Vinkhuizen ligt aan de Siersteenlaan/Kwartsstraat een uit te geven bouwterrein met een oppervlakte van 2.020 m2.

- In Paddepoel-Zuidwest kan, nadat een herinrichting van en rond Blauwbörgje is voltooid, een bouwterrein worden vervaardigd voor de bouw van 16 grondgebonden woningen. Hiertoe wordt

de Andromedastraat vanuit de aansluiting op de Grote Beerstraat tot aan de Zuiderkruislaan rechtgetrokken. Bij de slotcalculatie van het complex Paddepoel-Zuidwest, corporatieve herstructurering, grijs en groen, is met de nog te maken kosten rekening gehouden.

Vinkhuizen-Siersteenlaan/Kwartsstraat.
In de in januari 2014 vastgestelde herziene begroting Paddepoel Zuidoost 2013 zijn voor deze locatie de grondopbrengsten geraamd op € 269.000 op basis van 8 grondgebonden woningen met een stichtingskostenniveau van € 200.000.
In 2015 is met Vastgoed Groningen Projectontwikkeling BV (VGP) overeenstemming bereikt over de realisatie van minimaal 36 appartementen in 7 bouwlagen.

Schetsontwerp Team 4 architecten, december 2015.

Vooruitlopend op de uitwerking van het ontwerp van Team 4 Architecten en de aanvraag van alle benodigde vergunningen door de koper is met VGP is een koopovereenkomst gesloten. De koopsom bedraagt € 400.000 excl. btw per valutadatum 1 maart 2017.

Paddepoel Zuidwest/Andromedastraat.
Gelet op het uiterst onzekere karakter van eventuele ontwikkelingen met betrekking tot het verzorgingstehuis Blauwbörgje op korte en middellange termijn is de ten behoeve van woningbouw uit te geven grond in deze begroting behoudend gewaardeerd op een grondwaarde, behorend bij grondgebonden rijenwoningen met een stichtingskostenniveau van € 175.000. De te realiseren grondopbrengst voor 16 woningen bedraagt € 484.000 en is in de begroting geraamd in 2016. Gezien de afhankelijkheid van een ontwikkeling door derden is in de jaren nà 2016 niet gerekend met een opbrengstenstijging door indexering. Begrotingstechnisch treden vanaf 2016 wel renteverliezen op over de eventueel nog niet gerealiseerde grondopbrengst. Deze renteverliezen kunnen bij de huidige calculatierente van 2,5% met een op termijn te realiseren opbrengststijging deels of geheel worden gedekt.

7. Verschillen met de vorige begroting (2013).

Verschillenanalyse.

KOSTEN	herziene expl. begroting 2016	vastgestelde begroting 2013	verschil
KOSTEN:			
BODEMONDERZOEK/-SANERING	32.000	38.000	-6.000
VERWERVING	2.342.000	2.294.000	48.000
SLOOPWERKEN	60.000	60.000	0
BIJDRAGE AAN	2.299.000	2.299.000	0
PLANONTWIKKELINGSKOSTEN	308.000	225.000	83.000
VOORBEREIDING EN TOEZICHT	5.000	0	5.000
EXPLOITATIELASTEN	18.000	0	18.000
KOSTEN, EXCL. RENTE TIJDENS DE EXPLOITATIEPERIODE	5.064.000	4.916.000	148.000
RENTE TIJDENS DE EXPLOITATIEPERIODE	568.000	651.000	-83.000
TOTALE KOSTEN	**5.632.000**	**5.567.000**	**65.000**
BIJDRAGEN			
BOEKWAARDEN STOTGECALCULEERDE COMPLEXEN:			0
- VINKHUIZEN	251.000	101.000	150.000
- PADDEPOEL ZUIDWEST	3.792.000	3.792.000	0
- LEWENBORG	-7.240.000	-7.240.000	0
TOTALE BIJDRAGEN	**-3.197.000**	**-3.347.000**	**150.000**
OPBRENGSTEN			
TOTALE GRONDOPBRENGSTEN	**9.244.000**	**8.914.000**	**330.000**
EXPLOITATIERESULTAAT op eindwaarde 31-12-2017	**-415.000**	**0**	**-415.000**
EXPLOITATIERESULTAAT per 1-7-2016	**-400.000**		

Toelichting op de verschillen.

Kosten.

De totaal verwachte kosten zijn met € 65.000 afgenomen van € 5.567.000 in de begroting van 2013 tot € 5.632.000 in deze herziene begroting 2016.

De toename van de verwervingskosten is het gevolg van een hogere aan de ontwikkelaar te betalen rentevergoeding over de inbrengwaarden als gevolg van uitstel van de inbreng van gronden van 2012/2014 naar 2015/2016.

De kosten van planontwikkeling zijn met € 83.000 toegenomen ten opzichte van de begroting van 2013. Met name de planontwikkeling met betrekking tot planfase 3 waarin verkoop van het bouwplan door Nijestee aan Bouwgroep Dijkstra Draisma BV een intensievere vorm van gemeentelijke projectleiding en juridische- vastgoedkundige- en planeconomische begeleiding vergt. Daarnaast brengt de verkoop aan 40 individuele kopers in plaats van één verkoop aan Nijestee, zoals in het recente verleden mogelijk was, een hogere administratieve last met zich mee.

De kosten van Voorbereiding en Toezicht en de exploitatielasten van respectievelijk € 5.000 en € 18.000 waren in de begroting van 2014 opgenomen binnen de posten planontwikkeling en verwerving. Deze kosten zijn in deze herziene begroting 2016 afzonderlijk in beeld gebracht.

Bijdragen.
De bijdragen zijn ten opzichte van de begroting van 2014 met € 150.000 toegenomen.
De toename betreft een van Lefier ontvangen afkoopsom van € 150.000 voor de beëindiging van de bouwplanontwikkeling van de locatie Siersteenlaan/Kwartsstraat.

Opbrengsten.
De totaal verwachte grondopbrengsten zijn met € 330.000 toegenomen van € 8.914.000 in de in 2014 vastgestelde begroting naar € 9.244.000 in de begroting 2016.
In de begroting van 2014 was voorzichtigheidshalve rekening gehouden met een rentederving van € 426.000 zijnde 52,5% van de volgens de afspraken in 2007 door te berekenen rente van 4,2% over uitgestelde koopsommen van de aan Nijestee nog te verkopen gronden.
Van deze risicoreservering is € 96.000 ingezet bij de afsluitende grondprijsonderhandelingen met Nijestee waardoor € 330.000 vrijvalt in het exploitatieresultaat.

8. Kosten en opbrengsten.
De kosten worden geraamd op € 5.632.000. De (per saldo negatieve) bijdragen, bestaande uit de boekwaarden van de slotgecalculeerde complexen Vinkuizen, Paddepoel Zuidwest en Lewenborg bedragen - € 3.197.000.
De opbrengsten uit grondverkoop (uitname) worden geraamd op € 9.244.000.

9. Exploitatieresultaat.
Kosten, bijdragen en opbrengsten resulteren in een positief exploitatieresultaat van € 400.000 per 1 juli 2016.

10. Kredieten.

Stand van de kredieten Paddepoel Zuidoost, inbreng en uitname van gronden in het kader van de corporatieve herstructurering.

Omschrijving	datum Raadsbesluit	nr.	bedrag
Bruto uitvoeringskrediet	23 februari 2005	8	5.480.000
Af: Compensabele btw			-423.000
Aanvullend krediet (excl. rentesaldo)	19 december 2007	6t	-271.000
Aanvullend krediet	28 september 2011	6e	109.000
Aanvullend krediet	29 januari 2014	6b	316.000
Totaal aan vastgestelde kredieten			**5.211.000**

Bij raadsbesluit van 29 januari 2014, nr. 6b is voor Paddepoel Zuidoost een krediet beschikbaar gesteld van € 5.211.000. De kosten tot en met 2017 worden geraamd op € 5.632.000,--.
De tot 1 januari 2016 gemaakte kosten bedragen € 4.825.000.
Het saldo van de slotgecalculeerde exploitatiebegrotingen van Vinkhuizen, Paddepoel Zuidwest en Lewenborg bedraagt - € 3.197.000 en moet worden gezien als kosten. Deze kosten worden nu in het aan te vragen krediet betrokken.
Daardoor is het voor de verdere planontwikkeling en uitvoering tot en met 2017 gewenst de beschikking te hebben over een aanvullend uitvoeringskrediet van € 412.000 + € 3.197.000 = € 3.618.000.
Het totaal verstrekte krediet komt dan uit op € 8.829.000. Het verschil tussen het krediet en de totaal geraamde bijdragen en opbrengsten uit grondverkoop bedraagt € 415.000. Dit is gelijk aan het verwachte positief exploitatieresultaat op eindwaarde 31-12-2017.