

Bestuursdienst



Directie BST/BA/Stol

Toezeggingen raadscommissie R&W van 9 december 2009;

Onderwerp nieuwe grex Achter de Reitdijk

Bezoekadres
Waagstraat 1

Postadres
Postbus 20001
9700 PB Groningen

Wij zijn met het openbaar
vervoer bereikbaar,
buslijnen
1, 2, 3, 5, 6, 11, 13, 16

Informatie over
vertrektijden krijgt u via
0900-92 92

In uw antwoord graag datum
en kenmerk vermelden.

E-mailadres
bestuursdienst@bsd.
groningen.nl

Website
www.groningen.nl

De leden van de raad van de gemeente Groningen
te
GRONINGEN

Telefoon 050 367 76 64

Bijlage(n)

Ons kenmerk BD 09.2116595

Datum 16 DEC 2009

Uw brief van

Uw kenmerk

Geachte heer/mevrouw,

In de commissievergadering Ruimte en Wonen van 9 december 2009 is de herziene grondexploitatie *Achter de Reitdijk* besproken. Het raadsvoorstel is door u als conformstuk doorgestuurd naar de raadsvergadering van 16 december 2009. Daarbij verzocht een enkele fractie om een aanvullende uitleg bij de tekst van het raadsvoorstel, want deze tekst was, vanwege de complexiteit van de materie, wat lastiger te volgen dan gebruikelijk.

Aan dat verzoek willen we graag voldoen, temeer omdat *Achter de Reitdijk* een bijzondere pilot betreft. In dit project had de gemeente namelijk zelf de rol van ontwikkelende partij voor een deel van het gebied. Nadat het voorlopig ontwerp van de pilot gereed was, is het vervolg van het project aanbesteed en gegund aan de hoogst biedende ontwikkelende aannemer. Deze partij, Jurriëns, heeft gezorgd voor een definitief ontwerp.

Van de 20 woningen heeft Jurriëns inmiddels 15 woningen verkocht. De 26 woningen die door KUUB ontwikkeld zijn, zijn sinds begin december jl. allemaal verkocht. De bouw van het gehele project start over ca. 2 maanden, volgend jaar februari.

Het raadsvoorstel laat een aantal zaken zien:

1. Uw raad heeft in eerste instantie € 401.283,-- krediet voor de planontwikkeling beschikbaar gesteld. Dit hebben wij aan u gevraagd op grond van kengetallen die bij projectontwikkeling door marktpartijen gebruikelijk zijn. Naar nu blijkt hebben wij echter aanzienlijk minder kosten gemaakt: nl. ca. € 90.000,-- . Dat betekent dat wij bij deze herziening ook veel minder aan het ontwikkelkrediet hebben moeten toeschrijven.
2. Uw raad heeft ons eerder € 3.362.000,-- uitvoeringskrediet beschikbaar gesteld. Dit hebben we gevraagd op grond van verwachte kosten voor onder



meer aankoop van de grond, bouwrijp maken, etc. Daarbij zijn we er van uitgegaan dat deze uitgave niet geheel zou worden terugverdiend door hoofdzakelijk de opbrengsten uit de kavelverkoop, € 2.987.000,--. Daarbij is ook meegenomen de toen te verwachten bijdrage ISV-Bodem van € 50.000,-- en de bijdrage in de plankosten van € 50.000,-- door een tweetal ontwikkelaars in het bestemmingsplangebied. Die totale opbrengsten waren daarmee geschat op € 3.087.000,--. Wij voorzagen dus een tekort van € 275.000,-- op de grondexploitatie, te dekken uit de post reserve grondzaken. Vanwege het belang van dit project voor de wijkvernieuwing was "bijpassen" legitiem.

Bij deze herziening is gebleken dat deze geschatte dekking voor het tekort niet meer nodig is vanwege hogere opbrengsten voor de grond.

3. Zoals het nu lijkt, gaat de ontwikkeling ons toch iets meer kosten dan begroot: nl. € 3.485.000,--. Daarom vragen wij u dus een aanvullend krediet van € 123.000,-- (€ 3.485.000,-- minus € 3.362.000,--) zodat we de verwachte uitgaven van u mogen doen.
4. Aan de inkomstenkant van het project zien we een grote meevaller. De huizen zijn erg gewild en de markt is bereid daarvoor te betalen. Hierdoor kunnen wij de grond tegen een hogere prijs verkopen dan was begroot; immers bij een hogere verkoopprijs van de woning stijgt ook de residuele grondwaarde. De opbrengst uit kavelverkoop bedraagt € 3.594.000,--; een forse meevaller van € 607.000,--. (€ 3.594.000,-- minus € 2.987.000,--; zie ook het vorige punt 2). Overigens is de meeropbrengst van € 607.000,-- onder te verdelen in € 522.000,-- meeropbrengst uit de pilot en € 85.000,-- uit de verkoop aan KUUB.
5. De meevaller van € 522.000,-- uit de pilot in de kavelopbrengst is voor ca. 30% (€ 166.000,--) toe te schrijven aan de openbare aanbesteding van onze eigen ontwikkeling. De overige ca. 70% (€ 356.000,--) is de extra winst die is gemaakt door het in eigen regie nemen van deze ontwikkeling. Door het meeverkopen van o.a. het voorlopige ontwerp en de door ons verrichte voorbereidende werkzaamheden is de kavelprijs van het project met € 266.000,-- gestegen (€ 356.000,-- minus € 90.000,--).
6. In deze herziene grondexploitatie zijn de verwachte grondopbrengsten nu € 3.594.000,-- (zie punt 4). De andere aanvullende inkomsten van 2 x € 50.000,-- (zie punt 2) zijn ongewijzigd gebleven. De totale verwachte inkomsten van het project is daarmee € 3.694.000,--. De inkomsten en uitgaven van het project resulteren dus in een verwacht "resultaat" (surplus) van € 209.000,-- (€ 3.694.000,-- minus € 3.485.000,--). De vorige grondexploitatie ging nog uit van een dekking van € 275.000,-- uit de post reserve grondzaken.



Geconstateerd kan worden dat in dit geval de pilot goed heeft uitgepakt. Dit geldt zowel in financiële zin als in het bereiken van kwaliteiten op het gebied van duurzaamheid en planning, e.d.

Wij vertrouwen erop u, met deze aanvullende uitleg over de herziene grondexploitatie Achter de Reitdijk en de pilot in dit project, voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders
van Groningen,

de burgemeester,

de secretaris,