

Raadsvoorstel



Onderwerp **Grondexploitatie Reitdiepzone 2017**

Registratienr. 68118117 Steller/telnr. Theo Zaal /8286, Edwin Mol /8368 Bijlagen 1

Classificatie

Vertrouwelijk

Portefeuillehouder

R. van der Schaaf

Raadscommissie

Ruimte en Wonen

Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit:

- I. De herziene grondexploitatie Reitdiepzone 2017 vast te stellen en de totale kosten te bepalen op € 298.000,--;
- II. De kosten te dekken uit opbrengsten uit de grondverkoop locatie Friesestraatweg 137A en bijdrage derden (€ 568.000,--)
- III. Voor de grondexploitatie Reitdiepzone voor de jaren 2018 en 2019 een verlaging van het krediet door te voeren ter hoogte van -/- € 1.110.000,--. Het totaal beschikbaar gestelde uitvoeringskrediet komt daarmee uit op € 247.000,-- van de totaal begrote kosten van € 298.000,--;
- IV. De gemeentebegroting 2018 op programmaniveau dienovereenkomstig te wijzigen;
- V. Geheimhouding te bekrachtigen ten aanzien van bijlage 1, op grond van artikel 10, lid 2, sub b van de Wet Openbaarheid van Bestuur juncto artikel 25, lid 3 Gemeentewet.
- VI. het genomen besluit vanwege het financieel toezicht op grond van artikel 21 Wet algemene regels herindeling voor te leggen ter afstemming aan de gemeenten Haren en Ten Boer en ter goedkeuring aan Gedeputeerde Staten;
- VII. Het genomen besluit na goedkeuring door Gedeputeerde Staten in uitvoering te brengen.

Samenvatting

Het programma voor de locatie Friesestraatweg 137A is de ontwikkeling van ca. 20 grondgebonden woningen in het 'hogere' segment. Op de kaart hieronder is de locatie 137A blauw gekleurd.

Met de herziene exploitatiebegroting Reitdiepzone wordt gevolg gegeven aan het *Besluit begroting en verantwoording (BBV)*.

De oorspronkelijke (integrale) exploitatieopzet betrof de 'hele' Reitdiepzone waarin meerdere locaties en projecten waren ondergebracht; ook niet-grondexploitatie onderdelen werden mee-begroot.

Als gevolg van de BBV is van deze werkwijze afgestapt en heeft uitsplitsing plaatsgevonden.

Voor de Reitdiepzone betekent het, dat alleen de locatie Friesestraatweg 137A als grondexploitatieproject wordt voorgelegd. Per saldo levert de verkoop van de locatie meer op dan de kosten die we als gemeente moeten maken.

Voor de toekomstige grondexploitatie GEM-betonlocatie staan planontwikkelingskosten en de te ontvangen bijdrage van de ontwikkelaar begroot.

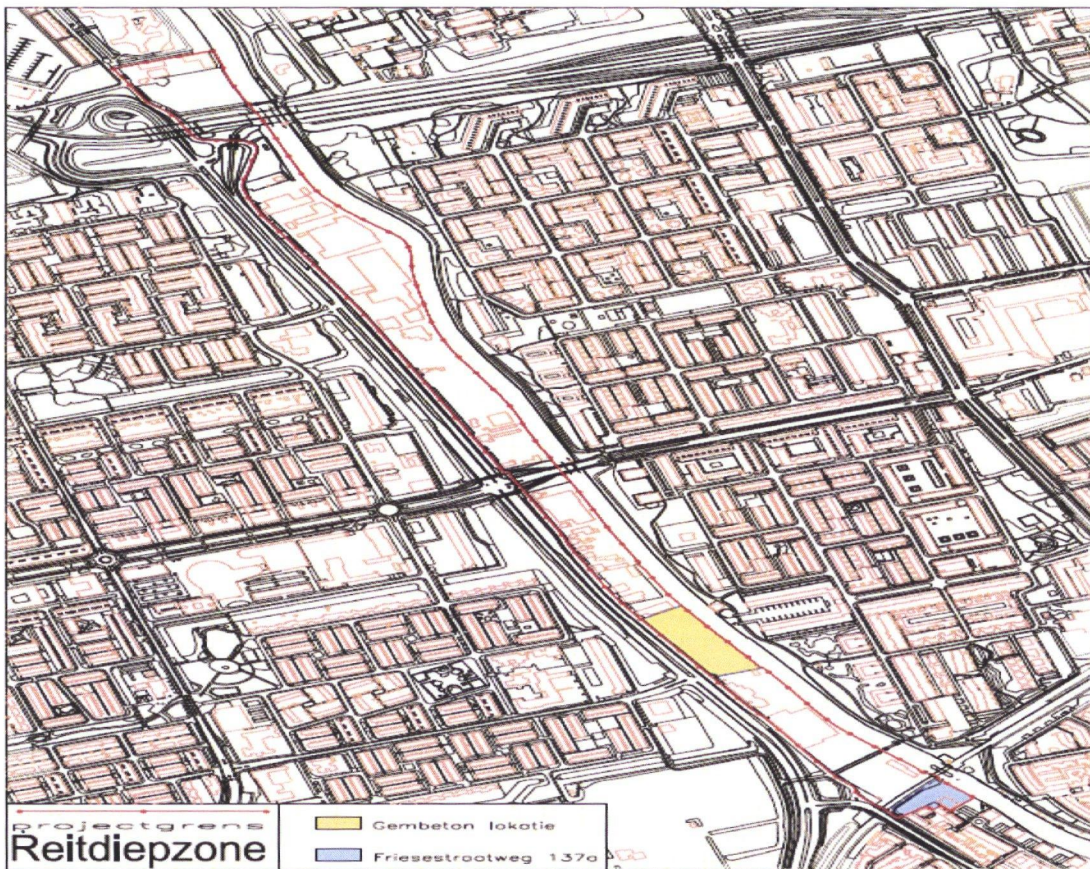
Wij verwachten in de loop van 2018 een definitieve overeenkomst te sluiten met de ontwikkelaar. Daarna worden de te ramen kosten en opbrengsten opgenomen in de eerstvolgende herziening van de grondexploitatie Reitdiepzone. Op de kaart op de volgende pagina is de GEM-betonlocatie beige gekleurd.

B&W-besluit d.d.: 20 maart 2018

Afgehandeld en naar archief

Paraaf

Datum



Vervolg voorgesteld raadsbesluit

Aanleiding en doel

Aanleiding voor de ontwikkeling van de locatie Friesestraatweg 137A is de woningvraag in Groningen naar bijna alle categorieën woningen.

Het doel is een bijdrage leveren aan een gemeleerd aanbod van woningen om zoveel mogelijk aan de vraag te kunnen voldoen.

In 2016 is de koopovereenkomst voor deze locatie door de betrokken partijen ondertekend; we verwachten dat dit jaar de bouw zal starten.



Artist impression

Kader

Voor de grondexploitatiebegrotingen gelden de bepalingen van het Besluit begroting en verantwoording (BBV).

De aangeboden grondexploitatie van 'Friesestraatweg 137A' geeft inzicht in de kosten en opbrengsten en is als vertrouwelijk stuk als bijlage meegezonden.

Het inhoudelijk kader wordt gevormd door eerdere besluitvorming over de Reitdiepzone.

Kortheidshalve verwijzen wij naar:

- Raadsbesluit: Update Ontwikkelstrategie Reitdiepzone; 19 april 2017
- Raadsbesluit: Aanvullend krediet grondexploitatie Reitdiepzone; september 2017

Argumenten en afwegingen

In de stad Groningen is een groot tekort aan bijna alle categorieën woningen. De Reitdiepzone creëert een aanbod voor veel van die categorieën. Voor jongeren en starters wordt op korte termijn de 'Woldringlocatie' ontwikkeld: start bouw nog dit voorjaar. Ook voor de 'Briveclocatie' wordt dit voorjaar de startbouw verwacht. Hier een aanbod van vrije sectorhuur. Met de ontwikkeling van 'Friesestraatweg 137A' komen woningen in het duurdere koopsegment op de markt.

Maatschappelijk draagvlak en participatie

De raad heeft unaniem ingestemd met de *Update Ontwikkelstrategie Reitdiepzone* waarin de ontwikkellocaties, met het bijbehorende programma, zijn opgenomen.

Met de omgeving van Friesestraatweg 137A vindt veelvuldig overleg plaats. Een aantal bewoners heeft aangegeven te vrezen voor verkeers- en heioverlast. Op deze punten zijn/worden beheersmaatregelen genomen.

Financiële consequenties

Als gevolg van de wijzigingen van de BBV zijn kosten en dekking van verschillende facetten uit de Reitdiepzone uitgenomen uit de eerdere (integrale) exploitatiebegroting. In de begroting 2016 gold nog een (integrale) exploitatieopzet met een omvang van € 1.357.000,--. Na het financieel-administratief uitsplitsen

van deze vorige exploitatieopzet blijkt dat de kosten toe te delen aan het onderdeel "grondexploitatie" (Friesestraatweg 137A en planontwikkelingskosten GEMbeton) met afgerond € 1.059.000,- te zijn afgenomen tot € 298.000,- in deze herziene begroting 2017.

De grondopbrengsten en bijdrage derden bedragen € 568.000,-.

Het geheel resulteert in een voor de grondexploitatie verwacht positief exploitatieresultaat van € 270.000,- op eindwaarde per 31-12-2020 (zie ook bijlage 1).

In de (integrale) exploitatieopzet van 2016 stonden ook niet-grondexploitatie onderdelen meebegroot. Dit gold zowel voor wat betreft de kosten als de dekking ervan. In de toelichting is te lezen hoe die eerdere dekking van € 1.357.000,- in de praktijk is opgedeeld over de andere niet-grondexploitatieonderdelen. De verantwoording hiervan vindt plaats bij de jaarrekening 2017. Voor wat betreft het onderdeel "openbare ruimte, waaronder fietspad langs Reitdiep" zullen we in de loop van 2018 bij uw raad terugkomen voor een voorbereidings- c.q. uitvoeringskrediet.

Begrotingswijziging Investerings 2018 Grondexploitatie Reitdiepzone 2017

Betrokken directie(s)	Stadsontwikkeling
Titel Raads- / Collegevoorstel	Grondexploitatie Reitdiepzone 2017
Besluitvorming (orgaan + datum)	Raad
Incidenteel / Structureel	I
Looptijd	2018-2019
Soort wijziging	Investering

Financiële begrotingswijziging

Bedragen x 1.000 euro

Programma	Deelprogramma	Directie	I/S	Lasten	Baten	Saldo te activeren
08. Wonen	08.7 Overig wonen	SO Ontwikkeling en Uitv	I	-1.110	-1.110	0

Overige consequenties

n.v.t.

Vervolg

Voor het niet-grondexploitatie onderdeel "openbare ruimte, waaronder fietspad langs Reitdiep" zullen we in de loop van 2018 bij uw raad terugkomen voor een voorbereidings- c.q. uitvoeringskrediet.

Na afronding van het project vindt met de betrokkenen een evaluatie plaats.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,



de burgemeester,
Peter den Oudsten



de secretaris,
Peter Teesink