

Raadsvoorstel



Onderwerp **Herziene exploitatiebegroting Helpermaar 2017**

Registratienr. 6767439

Steller/telnr. / J.Vissinga, T. Zaal 8286

Bijlagen 1

Classificatie

Vertrouwelijk

Portefeuillehouder RvdS

Raadscommissie
R&W

Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit:

- I. de herziene exploitatiebegroting Helpermaar 2017 vast te stellen en de totale kosten te bepalen op € 6.845.000,-;
- II. de kosten te dekken uit:
 - a. bijdragen MZH in plankosten: € 705.000,-;
 - b. bijdrage ontwikkelaar in plankosten: € 253.000,-;
 - c. opbrengsten uit grondverkoop aan Volker Wessels Vastgoed € 5.918.000,-;
- III. het voor het complex Helpermaar beschikbaar gestelde uitvoeringskrediet van € 6.933.000,- met € 140.000,- te verlagen tot € 6.793.000;
- IV. de gemeentebegroting 2018 op programmaniveau overeenkomstig 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 herindeling, ter afstemming voor te leggen 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

Na de economische crisis en daarmee samenhangende crisis op de woningmarkt is de ontwikkeling van Helpermaar weer goed op gang gekomen. Het overgrote deel van de nieuwe wijk is gerealiseerd. Wij zijn verheugd over de kwaliteit van de architectuur en van de inrichting van het openbare gebied. Het verwachte eindjaar van de exploitatieperiode is nu 2020.

Met voorliggende herziene exploitatiebegroting wordt gevolg gegeven aan het *Besluit begroting en verantwoording (BBV)*. In de BBV voorschriften is bepaald dat vanaf 1-1-2017 grondexploitatiebegrotingen jaarlijks dienen te worden herzien.

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

Afgehandeld en naar archief

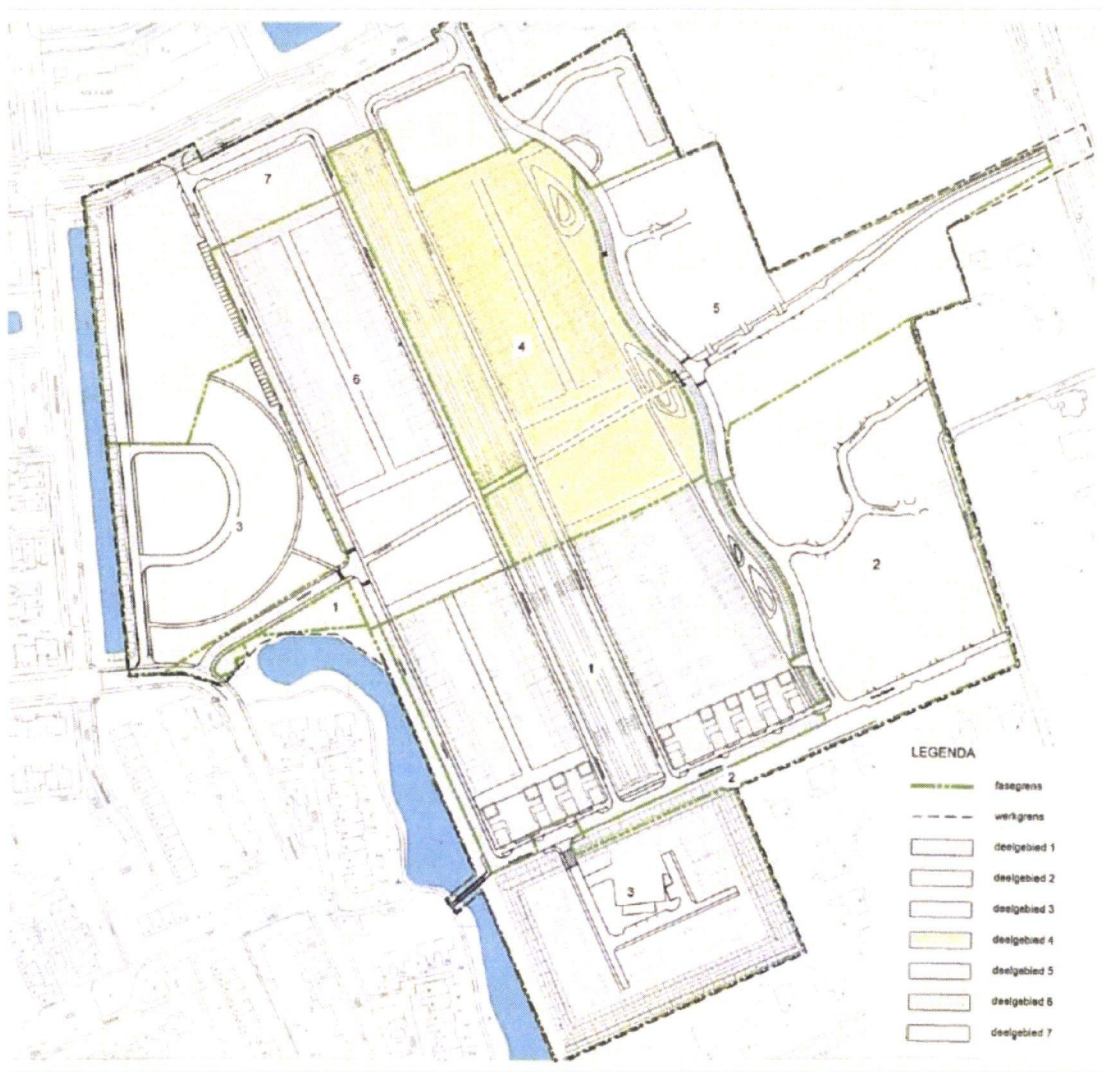
Paraaf

Datum

Vervolg voorgesteld raadsbesluit

Aanleiding en doel

Aanleiding voor het project Helpermaar is de vraag naar woningen in het 'duurdere segment'. Het gebied is in een aantal locaties opgedeeld. Het grootste deel van het programma is gerealiseerd. De verwachting is dat in 2020 het totale project is afgerond. Onder het kaartje wordt de stand van zaken aangegeven van de locaties die nog **in verkoop** zijn.



- Helperborg (luxe app.complex) (3): 1 van de 6 appartementen verkocht.
- 3^e fase Singelwoningen (4): ruwbouw staat, oplevering voor zomer.
- De Parel (4): in gesprek met een optant.
- Villa Lumen (5): wordt in februari opgeleverd, daarna woonrijpmaken.
- Polderrand (6): schetsontwerp gereed, nu bezig met voorlopig ontwerp.
- Parkvilla's (7, rechtsboven): vergunningenprocedure loopt nog, naar verwachting in februari starten met voorbereidingen voor de bouw.
- Fase 7 / koppen (7, middenboven): massastudie.
- Vlek ten noorden van XPRESSO (7, links): Definitief ontwerp; fase zorgcomplex en zorgappartementen.

Aantal beelden van in verkoop zijnde projecten.

Vila Lumen



Singelwoningen



Parkvilla's



Helperborg



Polderrandwoningen



De Parel



Kader

Op grond van het Besluit begroting en verantwoording (BBV) worden grondexploitatiebegrotingen vanaf 1-1-2017 jaarlijks herzien.

Vandaar dat wij een herziene exploitatiebegroting Helpermaar 2017 en een voorstel tot bijstelling van het krediet ter vaststelling aan uw raad voorleggen.

Argumenten en afwegingen

De belangrijkste overweging tot de ontwikkeling van Helpermaar is de marktvaart naar een kwalitatief hoogwaardig woongebied. In het 'hogere' segment wordt een variatie van type woningen aangeboden. De verkoop van woningen loopt voorspoedig. Alleen bij de Helperborg verloopt de verkoop langzaam. Bij ongewijzigde marktomstandigheden mag worden verwacht dat Helpermaar in 2020 voltooid kan zijn.

Maatschappelijk draagvlak en participatie

De ontwikkelaar overlegt met- en informeert de bewoners. Indien gewenst sluit de gemeente bij deze gesprekken aan.

Financiële consequenties

De totale investeringskosten van het complex Helpermaar worden in deze herziene begroting 2017 geraamd op € 6.845.000.

De dekking bestaat uit bijdragen en grondopbrengsten.

De bijdragen betreffen:

- a. bijdragen van het Martini Ziekenhuis van € 705.000,-- in de kosten van planontwikkeling, waaronder het stedenbouwkundig plan;
- b. bijdragen door de ontwikkelaar van € 253.000,-- als vergoeding voor de door de gemeente vanaf 2015 gemaakte en nog te maken kosten van plantoetsing en -begeleiding;

De gerealiseerde grondopbrengsten bedragen € 5.918.000,--.

Kosten, bijdragen en grondopbrengsten leiden tot een positief exploitatieresultaat van € 31.000,-- op eindwaarde 31-12-2021 en van € 28.000,-- per 1-1-2018

Voor de gemaakte en nog te maken kosten tot en met 2019 is het gewenst de beschikking te hebben over een uitvoeringskrediet van € 6.793.000,--.

Bij de begroting van 2016 is een krediet beschikbaar gesteld van in totaal € 6.933.000,--.

Wij stellen u voor het beschikbaar gestelde krediet met € 140.000,-- te verlagen tot € 6.793.000,--.

Wij zijn voornemens in 2018 de slotcalculatie op te stellen omdat de gemeente Groningen na die tijd alleen nog met plankosten aan het project verbonden is. Deze kosten worden bij de ontwikkelaar in rekening gebracht. Het gaat hier dan om een puur administratieve afhandeling.

| Begrotingswijziging Investerings 2018 | | | | | | |
|---|--|-------------------------|------------|---------------|--------------|------------------------------|
| Herziene exploitatiebegroting Helpemaar 2017 | | | | | | |
| Betrokken directie(s) | Stadsontwikkeling | | | | | |
| Titel Raads- / Collegevoorstel | Herziene exploitatiebegroting Helpemaar 2017 | | | | | |
| Besluitvorming (orgaan + datum) | Raad | | | | | |
| Incidenteel / Structureel | I | | | | | |
| Looptijd | 2018-2019 | | | | | |
| Soort wijziging | Investering | | | | | |
| Financiële begrotingswijziging | | | | | | <i>Bedragen x 1.000 euro</i> |
| Programma | Deelprogramma | Directie | I/S | Lasten | Baten | Saldo te activeren |
| 08. Wonen | 08.7 Overig wonen | SO Ontwikkeling en Uitv | I | -140 | -140 | 0 |
| TOTALEN BEGROTINGSWIJZIGING | | | | -140 | -140 | 0 |

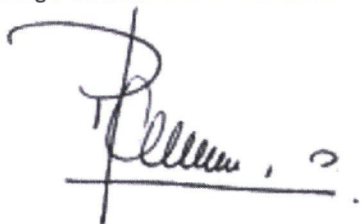
Overige consequenties

Geen

Vervolg

De verwachting is dat in 2020 het project is afgerond. Wij zijn voornemens in 2018 de slotcalculatie op te stellen.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,



de burgemeester,
Peter den Oudsten



de secretaris,
Peter Teesink