

Raadsvoorstel



Onderwerp **Herziene exploitatiebegroting Paddepoel Zuidoost**
Registratienr. 6764263 Steller/telnr. J.S.Bos/ 8058 Bijlagen 1

| | | |
|-----------------------------------|--|-----------------------------------|
| Classificatie | <input checked="" type="radio"/> Geheim <input type="radio"/> Openbaar <input type="checkbox"/> Vertrouwelijk | |
| Portefeuillehouder | Van der Schaaf | Raadscommissie Ruimte en Wonen |
| Langetermijn agenda (LTA) Raad | LTA ja: <input checked="" type="checkbox"/> Maand 4 Jaar 2018 LTA nee: <input type="checkbox"/> Niet op LTA | |

Voorgesteld raadsbesluit

de raad besluit:

- I. de herziene exploitatiebegroting Paddepoel Zuidoost, inbreng en uitname van gronden vast te stellen en de totale kosten te bepalen op € 8.214.000,-;
- II. de kosten te dekken met grondopbrengsten;
- III. het voor het complex Paddepoel Zuidoost, inbreng en uitname, in 2016 beschikbaar gestelde krediet van € 8.829.000,- met € 615.000,- te verlagen tot € 8.214.000,-;
- 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 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

De corporatieve herstructurering in Paddepoel Zuidoost nadert zijn voltooiing. In december 2016 heeft de economische levering plaatsgevonden van de benodigde gronden voor de realisatie van de laatste bouwfase. Deze laatste fase betreft de bouw van in totaal 29 sociale huurwoningen en 18 kleine sociale huur appartementen. Twee blokken van elk zeven woningen aan de noordzijde- en een rij van 15 woningen aan de zuidzijde van de Grote Beerstraat. Aansluitend op de rijwoningen aan de zuidzijde worden, evenwijdig aan de spoorlijn, 18 kleine appartementen gebouwd.

Op basis van de definitieve bouwplannen vindt in 2018 de juridische levering van de gemeentegrond plaats.

In 2016 en in 2017 is het bouwplan ZON II gerealiseerd, bestaande uit 40 zogenaamde 'nul op de meter woningen', grondgebonden woningen in de koopsector.

Met dit voorstel vragen wij u de herziene exploitatiebegroting Paddepoel Zuidoost 2017, inbreng en uitname van gronden, vast te stellen en het in 2016 beschikbaar gestelde krediet te verlagen.

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

Afgehandeld en naar archief Paraaf Datum

Vervolg voorgesteld raadsbesluit

Aanleiding en doel

Volgens de nieuwe BBV voorschriften moet met ingang van 1 januari 2016 elke grondexploitatiebegroting jaarlijks worden herzien.

De laatst vastgestelde begroting dateert van 29 juni 2016, raadsbesluit nr. 6b en betrof de begroting van 2016.

Kader

Paddepoel Zuidoost kent twee grondexploitaties. Eén voor het 'grijs en groen' en één voor de 'inbreng en uitname van gronden in het kader van de corporatieve herstructurering'. Dit raadsvoorstel betreft de laatstgenoemde begroting die betrekking heeft op de grondwaarde die vrijkomt na sloop van bebouwing, de inbrengwaarde, en de marktconforme grondwaarde van nieuw vervaardigd bouwterrein.

Daarnaast zijn in de begroting van inbreng en uitname de verwervingskosten van een school en een gymzaal opgenomen alsmede de kosten van sloop van deze opstallen.

Voor de gesloopte gymzaal heeft vervangende nieuwbouw plaatsgevonden in het plangebied Paddepoel Zuidwest tussen de Draakstraat en de Grote Beerstraat.

De bouw van de 'nul op de meter' woningen in het project Zon II, in planfase 3, is in 2017 opgeleverd.

Vooruitlopend op de start van de bouw van sociale huurwoningen en –appartementen in de laatste planfase wordt de locatie in opdracht van de gemeente bouwrijp gemaakt. Aansluitend op de gefaseerde oplevering van de woningen wordt de directe woonomgeving woonrijp gemaakt. Gelijktijdig met de werkzaamheden ten behoeve van het bouw- en woonrijp maken wordt uitvoering gegeven aan de herinrichting van de Grote Beerstraat.

De bouwplanontwikkeling voor de bouw van 15 sociale huurwoningen en 18 kleine sociale huurappartementen aan de zuidzijde van de Grote Beerstraat en van twee rijen van zeven sociale huurwoningen aan de noordzijde van de Grote Beerstraat is door Nijestee afgerond.

Na slotcalculatie van de herstructureringsgebieden Vinkhuizen, Paddepoel Zuidwest en Vinkhuizen zijn de binnen Vinkhuizen en Paddepoel Zuidwest nog resterende uit te geven gronden opgenomen in de grondexploitatie van Paddepoel Zuidoost.

Op 30 december 2016 is het laatste bouwterrein binnen de corporatieve herstructurering van Vinkhuizen verkocht aan projectontwikkelaar Vastgoed Groningen Projectontwikkeling B.V. Op deze locatie wordt een appartementencomplex met 36 appartementen gebouwd. Het complex wordt begin 2018 opgeleverd.

In Paddepoel Zuidwest resteert nog één perceel waarvoor in de exploitatiebegroting rekening is gehouden met gronduitgifte voor 16 grondgebonden rijenwoningen. Bouwplanontwikkeling zal niet eerder kunnen plaatsvinden dan dat er duidelijkheid is over ontwikkelingen met betrekking tot Blauwbörgje.

Voor een uitgebreide toelichting op de herziene exploitatiebegroting Paddepoel Zuidoost, inbreng en uitname 2017, wordt verwezen naar de bijlage.

Argumenten en afwegingen

De voorschriften van de BBV nopen tot herziening van elke grondexploitatiebegroting, zo ook die van Paddepoel Zuidoost.

Maatschappelijk draagvlak en participatie

Niet van toepassing.

Financiële consequenties

De kosten, inclusief de (per saldo negatieve) bijdragen uit de boekwaarden van de slotgecalculeerde complexen Vinkhuizen, Paddepoel Zuidwest en Lewenborg, bedragen € 8.214.000,--.

De opbrengsten uit grondverkoop bedragen € 8.595.000,--.

Kosten, bijdragen en opbrengsten resulteren in een positief exploitatieresultaat van € 382.000,-- op eindwaarde 31-12-2018. Een bestemmingsvoorstel voor het exploitatieresultaat zal worden betrokken in de

slotcalculatie van het complex in 2018. Bij raadsbesluit van 29 juni 2016, raadsbesluit nr. 6b, is voor Paddepoel Zuidoost, inbreng en uitname, een krediet van € 8.829.000,-- beschikbaar gesteld.

Doordat bij de grondtransactie voor de bouw van sociale huurwoningen om fiscale redenen is afgeweken van de tot 2016 gevolgde systematiek van inbreng en uitname van gronden zijn de gronden van Nijestee waarop door Nijestee nieuwbouw wordt gerealiseerd niet tegen inbrengwaarde aan de gemeente geleverd. De gemeente heeft de gronden van Nijestee niet verworven (inbreng) maar heeft uitsluitend gemeentegrond aan Nijestee verkocht (uitname).

Zowel de verwervingskosten als de opbrengst uit grondverkoop zijn daardoor lager dan in de begroting van 2016 waren geraamd.

Als gevolg van de afwijking van de tot 2016 gevolgde systematiek van inbreng en uitname kan het in 2016 beschikbaar gestelde krediet van € 8.829.000,-- met € 615.000,-- worden verlaagd tot € 8.214.000,--.

Overige consequenties

Begrotingswijziging.

| Begrotingswijziging Investerings 2018 | | | | | | | |
|--|--|-------------------------|-----|--------|-------|-----------------------|---|
| Herziene exploitatiebegroting Paddepoel Zuidoost, inbreng en uitname | | | | | | | |
| Betrokken directie(s) | Stadsontwikkeling | | | | | | |
| Titel Raads- / Collegevoorstel | Herziene exploitatiebegroting Paddepoel Zuidoost, inbreng en uitname | | | | | | |
| Besluitvorming (orgaan + datum) | Raad | | | | | | |
| Incidenteel / Structureel | I | | | | | | |
| Looptijd | 2018-2019 | | | | | | |
| Soort wijziging | Investing | | | | | | |
| 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 | 1 | -615 | -615 | 0 | |
| TOTALEN BEGROTINGSWIJZIGING | | | | | -615 | -615 | 0 |

Vervolg

De gemeentebegroting 2018 wordt op deelprogrammaniveau gewijzigd conform hetgeen in dit voorstel is aangegeven.

Na de juridische levering van de gronden aan Nijestee voor planfase 4 zal in 2018 een slotcalculatie van het complex worden opgesteld. In die slotcalculatie zal een bestemmingsvoorstel voor het exploitatieresultaat worden betrokken.

Lange Termijn Agenda

Herziening grondexploitaties in raad van april 2018.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,



de burgemeester,
Peter den Oudsten



de secretaris,
Peter Teesink