

Raadsvoorstel



Onderwerp **Herziene grondexploitatie CiBoGa 2018**

Steller/telnr. **Joost van Uhm / 86 05** Bijlagen 1



Classificatie

Vertrouwelijk (bij gebruik van persoonsgegevens)

Portefeuillehouder **Roeland van der Schaaf** Raadscommissie **Ruimte en Wonen**

Langetermijn agenda (LTA) Raad LTA ja: Maand Jaar
LTA nee: Niet op LTA

Voorgesteld raadsbesluit

1. De raad besluit

- I. de herziene grondexploitatie CiBoGa 2018 vast te stellen en de totale kosten te bepalen op € 106.858.000,- (eindwaarde 31-12-2030);
- II. de kosten te dekken uit:
 - a. grondopbrengsten woningbouw € 27.101.000,-;
 - b. grondopbrengsten verkoop overige ruimte € 13.031.000,-;
 - c. subsidies en bijdragen € 33.204.000,-;Totaal (afgerond): € 73.336.000,-;
Het tekort van de grondexploitatie vast te stellen op € 33.522.000,- (eindwaarde) en € 26.432.000,- startwaarde per 1 januari 2019. Het tekort op startwaarde te dekken uit de verliesvoorziening grondexploitaties;
- III. voor de grondexploitatie CiBoGa voor de periode t/m 2020 het huidige krediet van € 103.789.000,- te verlagen met € 11.873.000,- (te weten € 10.949.440,- voor het materieel vast actief Vrydemalaan (reeds in 2014 geactiveerd) en € 893.560,- overig grondexploitatie CiBoGa). Het totaal beschikbaar gestelde uitvoeringskrediet voor de grondexploitatie CiBoGa komt daarmee uit op € 91.916.000,- van de totaal begrote kosten van € 106.858.000,-;
- IV. het krediet voor het materieel vast actief Vrydemalaan vast te stellen op € 10.949.440,-, welke daarmee gelijk is aan het in mindering gebrachte bedrag van € 10.949.440,- op het krediet van de grondexploitatie CiBoGa;
- V. de gemeentebegroting 2019 na vaststelling door de raad dienovereenkomstig te wijzigen;
- VI. geheimhouding te bekrachtigen ten aanzien van de bijlage (Herziening / actualisatie grondexploitatie 2018 CiBoGa) op grond van artikel 10, lid 2, sub b van de Wet Openbaarheid van Bestuur juncto artikel 25, lid 3 Gemeentewet.

Samenvatting

In 2018 heeft de raad de grondexploitatie CiBoGa 2017 vastgesteld. Overeenkomstig de gemaakte afspraak om met name de grondexploitaties van de stedelijke sleutelprojecten in gezamenlijkheid jaarlijks te herzien, treft u hierbij de toelichting en de cijfermatige onderbouwing van de herziene grondexploitatie CiBoGa 2018 aan.

Vervolg voorgesteld raadsbesluit

Aanleiding en doel

De aanleiding tot het maken van de grondexploitatie CiBoGa is het gegeven dat eind vorige eeuw is besloten de voormalige bedrijven- en havengebieden, het Circus-, het Boden- en het Gasfabriekterrein (CiBoGa) te ontwikkelen als uitbreiding van de binnenstad, waarin naast wonen diverse functies gerealiseerd kunnen worden in een autoluw en duurzaam milieu. Om deze ontwikkelingen mogelijk te maken heeft er een grote sanering van de gronden plaatsgevonden.

Kader

Deze herziene grondexploitatie geeft inzicht in de zich steeds wijzigende kosten en opbrengsten en geldt als financiële monitoring, die als zodanig elk jaar door u wordt vastgesteld. Deze grondexploitatie maakt onderdeel uit van een reeks aan grondexploitaties voor de stedelijke sleutelprojecten.

Argumenten en afwegingen

In 2018 is de herziene grondexploitatie Ciboga 2017 vastgesteld op basis van de boekwaarde per 1 oktober 2017.

De grex 2018 is op basis van de tot dusver uitgewerkte plannen, ontwikkelingen en laatste inzichten geconcretiseerd en aangepast. Wij vragen u de herziene grondexploitatie Ciboga 2018, gebaseerd op de boekwaarde per 1 juli 2018, vast te stellen inclusief een kredietaanvraag tot en met 2020

Hieronder worden de stand van zaken en de verschillen tussen de grex 2018 en de grex 2017 nader omschreven.

Stand van zaken bouw en planontwikkeling

Met de woningbouw en andere ontwikkelingen in het Ebbingekwartier en de naastgelegen gebieden gaat het goed. Wel is in de praktijk gebleken dat de gefaseerde ontwikkeling, het bouwen op een eerder gebouwde garage (een garage die ontwikkeld is op basis van een ander stedenbouwkundig plan) in combinatie met de perikelen rond het aardbevingsbestendig bouwen veel extra tijd en inzet kosten. De inzet van een aantal jaren geleden om tijdelijke ontwikkelingen toe te staan heeft zijn vruchten afgeworpen. Deze tijdelijke ontwikkelingen (OpenLab Ebbinge, het evenemententerrein etc.) hebben geleid tot naamsbekendheid en een duidelijk positiever imago van het gebied. Dit blijkt uit de grote belangstelling die er is van kopers voor de woningen op het Ebbingekwartier. De tijdelijke voorzieningen zijn in 2017 ontmanteld om plaats te maken voor de definitieve invulling.

Hierna wordt in hoofdlijn de stand van zaken per bouwblok geschetst en wordt nader ingegaan op de belangrijkste en meest opvallende wijzigingen in de grex 2018.



Toelichting per bouwblok

Blok 6b

Blok 6b bestaat uit 18 grondgebonden woningen en is in het najaar van 2016 opgeleverd.

Blok 6

Blok 6 omvat 79 grondgebonden woningen en 5 appartementen, de woningen zijn eind 2018 opgeleverd.

Het nader onderzoek naar het in lijn met de bovenbouw aardbevingsbestendig maken van de onderbouw (de parkeergarage) is nagenoeg afgerond. We mogen er vanuit gaan dat, mede gezien de toezeggingen van NCG en CVW, de noodzakelijke maatregelen in de garage onder blok 6 nog in de eerste helft van 2019 kunnen worden uitgevoerd. Het nader onderzoek naar de in de garage benodigde maatregelen onder blok 7, en eventueel ook onder blok 5, wordt binnenkort opgestart.

Blok 7 en blok 7a

De ontwikkelaar VanWonen is volop bezig met de planvoorbereiding voor blok 7. De huidige plannen gaan voor blok 7 uit van ca. 90 woningen (ca. 35 grondgebonden woningen en ca. 55 appartementen).

Blok 7a (het Ebbingehofje) omvat ca. 35 appartementen. De plannen voor blok 7a worden gezamenlijk met een bewonerscollectief ontwikkeld. Naar verwachting kunnen de woningen van blok 7 in de tweede helft van dit jaar in verkoop.

Ook bij blok 7 en 7a levert het aardbevingsbestendig bouwen vertraging op. Omdat er sprake is van een complexe bouwsituatie, het bouwen op een bestaand parkeerdek, is de ontwikkelaar voor de vergoeding van de meerkosten bij de ontwikkeling van deze bouwblokken genoodzaakt een beroep te doen op de zogenaamde maatwerkregeling. Dit is een relatief nieuwe regeling / procedure waarbij de NAM vanaf de eerste ontwerpstappen een integrale benadering van de bouwopgave verlangt. Deze integrale benadering moet door de ontwikkelende partij gedurende het proces schriftelijk worden aangetoond. In de praktijk een lastige en tijdrovende bezigheid. Naar verwachting kan er mede hierdoor pas op z'n vroegst in het eerste kwartaal van 2020 met de bouw van blok 7a worden gestart. Blok 7a en 7 worden in één bouwstroom uitgevoerd.

Blok 8

Het Studenthotel op blok 8 is medio 2016 opgeleverd. De bouwwerkzaamheden voor de aansluitende bouw van 45 appartementen (de Jakobijn) zijn in 2017 afgerond.

Blok 9

Blok 9 is in het afgelopen najaar bouwrijp gemaakt, hier zal in 2019 worden begonnen met de bouw de Borgmanschool en een appartementencomplex met 35 huurappartementen. In de plint van het appartementencomplex wordt onder andere een kinderopvangorganisatie gehuisvest.

Blok 10A

Voor blok 10A, dat deels in eigendom van de gemeente is en deels van Nijestee, zijn op dit moment nog geen concrete plannen. Dit heeft de maken met enkele nog lang lopende huurcontracten. De gesprekken met mede-eigenaar Nijestee zullen dit voorjaar worden opgestart.

Blok 10B

Blok 10B is de locatie voor het nieuwe cultuurcluster ('de Kunstwerf') ten behoeve van enkele culturele instellingen. De architectenselectie middels een prijsvraag heeft in de eerste helft van 2017 plaats gevonden. In juli 2017 is de winnaar bekend gemaakt: Ard de Vries en Donna van Milligen Bielke. De planvoorbereiding voor de bouw van het nieuwe cultuurcluster ('de Kunstwerf') is vervolgens vanuit het gemeentelijk vastgoedbedrijf samen met het architectenduo voortvarend opgepakt. Het betreft een ambitieus plan dat echter wel spanning oplevert met de beschikbare budgetten. Met de nodige creativiteit wordt in samenspraak met betrokkenen getracht tot een goede oplossing te komen. In april vangt de realisering van het cultuurcluster aan.

In bouwblok 10b staan ook de villa's A en B. Villa A was redelijkerwijs niet te herstellen en is voor de nieuwbouw van de Kunstwerf gesloopt. Voor Villa B is behoud en herstel wel het uitgangspunt. Er heeft een eerste inventarisatie plaats gevonden welke invullingen eventueel mogelijk zijn, dit uiteraard in samenhang met de overige functies in dit bouwblok. Momenteel vindt er een vervolgonderzoek op de inventarisatie plaats.

Blok 11

De RUG en het UMCG zijn bezig met de uitwerking van de ideeën voor de ontwikkeling van een Healthy Ageing Campus. Een ontwikkeling met cultuur- en sportvoorzieningen naast shortstay-woningen voor gastdocenten, wetenschappelijke medewerkers en studenten. Het betreft een ontwikkeling op de locatie tussen de voormalige Antonius Deusinglaan, de Bloemsingel en de Vrydemalaan. De eerste voorbereidende werkzaamheden zijn gestart. De daadwerkelijke start van grootschalige nieuw- en verbouw laat echter nog wel even op zich wachten en is niet eerder voorzien dan vanaf 2022/2023.

Blok 12

De tijdelijke studentenhuisvesting aan de Vrydemalaan op de deellocatie Bodenterrein functioneert naar tevredenheid. Deze deellocatie op het voormalige Bodenterrein zal op middellange termijn (circa 2026 e.v.) transformeren naar de oorspronkelijk bedachte woningbouwbestemming: een mix van grondgebonden woningen en appartementen, al dan niet hier en daar gecombineerd met (non-)commerciële functies. Overigens is deze locatie ook nog in beeld in de verkenning naar een locatie voor het nieuwe muziekcentrum.

Op de hoek Vrydemalaan - Wouter van Doeverenplein zal later dit jaar een begin worden gemaakt met het realiseren van een woontoren voor circa 250 studenten.

Blok 13

Blok 13 betreft het bouwblok aan de Oosterhamrikade N.Z., tussen de Singelweg en de Kapteynbrug. Voor de Oosterhamrikade geldt dat er momenteel, samen met de ontwikkelaar, wordt gewerkt aan het verder concretiseren van de stedenbouwkundige uitgangspunten. Naar verwachting zal hier medio 2019 duidelijkheid over zijn waarna de planontwikkeling kan worden gestart.

Belangrijkste en meest opvallende wijzigingen in de grex 2018 (t.o.v. de grex 2017)

In het kort komen de belangrijkste wijzigingen op het volgende neer:

- Door een correctie van de toegerekende bovenwijkse kosten in de grondexploitatie, is de verliesvoorziening bij deze herziening van de grondexploitatie lager dan die van de vorige herziene grondexploitatie. Aangezien het een algemene maatregel is, wordt er in de toelichting op de afzonderlijke grondexploitaties niet dieper in gegaan. In de algemene toelichting op de herzieningen wordt deze ingreep nader toegelicht. Voor CiBoga hield deze correctie een aanpassing van de boekwaarde in ter hoogte van € 10,95 miljoen;
- Verlenging van de looptijd van 31-12-2027 naar 31-12-2030, dit als gevolg van een update van de te verwachten kosten- en opbrengstenfasering voor (een deel van) het Bodenterrein. Een bepaald deel van het Bodenterrein komt pas op z'n vroegst begin 2027 vrij, waardoor toekomstig woningbouw op dit laatste stukje terrein en het woonrijpmaken ervan zo rond 2030 is af te ronden;
- Doordat een eigenaar op de locatie Oosterhamrikade zich beroept op zelfrealisatie is een aantal wijzigingen binnen deze herziene grondexploitatie doorgevoerd. Zo is de exploitatiegrens iets anders komen te liggen en zijn verschillende kosten- en opbrengstenramingen naar beneden bijgesteld;
- De kavolverkoop voor het realiseren van woningbouw en commerciële bouw op een gedeelte van blok 9 heeft € 0,28 miljoen meer opgeleverd dan tot dan toe begroot;
- Een naar onze mening door een externe partij verschuldigde betaling van € 0,60 miljoen was enkel benoemd als kans en was daarom niet meebegroet in de grondexploitatie. Inmiddels heeft de betreffende partij ingestemd met deze verschuldigde betaling, waardoor we dit bedrag nu wel hebben meebegroet.

In de bijlage zijn de bovenstaande wijzigingen nader toegelicht.

Maatschappelijk draagvlak en participatie

Financiële consequenties

De totale investering van de grondexploitatie bedraagt € 106.858.000,- (op eindwaarde 31-12-2030).

De dekking ziet er als volgt uit:

- a) Grondopbrengsten woningbouw: € 27.101.000,-
- b) Grondopbrengsten verkoop overige ruimte: € 13.031.000,-
- c) Subsidie en bijdragen (derden) € 33.204.000,-

De dekking bedraagt in totaal € 73.336.000,- op eindwaarde 31-12-2030.

Het tekort van de grondexploitatie komt daarmee uit op € 33.522.000,- (eindwaarde) en € 26.432.000,- startwaarde per 1 januari 2019. Voorgesteld wordt het tekort op startwaarde te dekken uit de verliesvoorziening grondexploitaties.

Benodigd krediet

De gemaakte kosten en nog te maken kosten tot en met 2020 bepalen het aan te vragen aanvullend geknipt krediet. We stellen voor om voor deze grondexploitatie voor de periode tot en met 2020 een verlaging van het krediet van € 11.873.000,- door te voeren. Hiermee komt het totaal beschikbaar gestelde krediet op € 91.916.000,-.

Kansen en risico's

Puntsgewijs zijn hierna de belangrijkste risico's benoemd:

- Economische ontwikkelingen;
- Ontwikkelingen Oosterhamrikkanaal en Bodenterrein;
- Ontwikkelen op een bestaande garage (aardbevingsbestendigheid/aangepast bouwen);
- Stagnatie van de woningmarkt;
- Lagere grondopbrengst maatschappelijk vastgoed als gevolg van onder druk staande bouwbudgetten (betreft nieuwbouw Borgmanschool en de Kunstwerf / cultuurcluster)

De risico's zijn in de bijlage nader beschreven.

Begrotingswijziging

Begrotingswijziging Investerings 2019						
Herziene grondexploitatie CiBoGa 2018						
Betrokken directie(s)	Stadsontwikkeling					
Titel Raads- / Collegevoorstel	Herziene grondexploitatie CiBoGa 2018					
Besluitvorming (orgaan + datum)	Raad					
Incidenteel / Structureel	I					
Looptijd	2019-2020					
Soort wijziging	Investering					
Financiële begrotingswijziging						<i>Bedragen x 1.000 euro</i>
Programma	Deelprogramma	Directie	I/S	Lasten	Baten	Saldo te activeren
08. Wonen	08.1 Gezinnen	SO Ontwikkeling en Uitv	I	-11.873		11.873
TOTALEN BEGROTINGSWIJZIGING				-11.873	0	11.873

Begrotingswijziging Investerings 2019						
Materieel vast actief Vrydemalaan						
Betrokken directie(s)	Stadsontwikkeling					
Titel Raads- / Collegevoorstel	Materieel vast actief Vrydemalaan					
Besluitvorming (orgaan + datum)	Raad					
Incidenteel / Structureel	I					
Looptijd	2019-2020					
Soort wijziging	Investering					
Financiële begrotingswijziging						<i>Bedragen x 1.000 euro</i>
Programma	Deelprogramma	Directie	I/S	Lasten	Baten	Saldo te activeren
08. Wonen	08.1 Gezinnen	SO Ontwikkeling en Uitv	I	10.949		-10.949
TOTALEN BEGROTINGSWIJZIGING				10.949	0	-10.949

Overige consequenties

Vervolg

Lange Termijn Agenda

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

de burgemeester,

de secretaris,

Peter den Oudsten

Diana Starmans

Dit raadsvoorstel is elektronisch aangemaakt en daarom niet ondertekend.