

Raadsvoorstel



Onderwerp **Herziene grondexploitatie Reitdiep fase 3 en 4 (2017)**

Registratienr. 6792373 Steller/telnr. S. Postma/S. Calissendorff - 8281 Bijlagen 1

Classificatie	Geheim		
	<input checked="" type="checkbox"/> Vertrouwelijk		
Portefeuillehouder	R. van der Schaaf	Raadscommissie	Ruimte en Wonen

Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit:

- I. de herziene begroting van het project Reitdiep fase 3 en 4 vast te stellen en de totale kosten te bepalen op € 23.461.200,-;
- II. de kosten te dekken uit:
 - a. opbrengsten grondverkoop: € 20.475.500,-;
 - b. opbrengsten grondverkoop bedrijven en overig: € 3.341.300,-;
 - c. overige (externe) bijdragen: € 94.000,-;
- III. Het exploitatieresultaat vast te stellen op afgerond € 450.000,- (eindwaarde) en € 384.000,- (startwaarde per 1 januari 2018);
- IV. Voor het project Reitdiep fase 3 - 4 voor de jaren 2018 en 2019 het eerder toegekende krediet te verlagen met een bedrag van € 393.000,-. Het totaal beschikbaar gestelde uitvoeringskrediet komt daarmee uit op € 20.254.000,- van de totaal begrote kosten van € 23.461.200,-;
- V. de gemeentebegroting 2018 op programmaniveau dienovereenkomstig te wijzigen;
- VI. geheimhouding te bekrachtigen ten aanzien van de bijlagen, op grond van artikel 10, lid 2, sub b van de Wet Openbaarheid van Bestuur juncto artikel 25, lid 3 Gemeentewet;
- VII. 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;
- VIII. het genomen besluit na goedkeuring door Gedeputeerde Staten in uitvoering te brengen.

Samenvatting

Voorjaar 2017 is de grondexploitatie (grex) Reitdiep fase 3 en 4 vastgesteld op basis van de boekwaarde per 1 juli 2016. De nu voorliggende herziene grondexploitatie betreft de reguliere jaarlijkse herziening. De ontwikkeling van de wijk verloopt voorspoedig en aanzienlijk sneller dan eerder gepland. De grex is op basis van de tot dusver uitgewerkte plannen, ontwikkelingen en laatste inzichten geconcretiseerd en aangepast.

Wij vragen u om deze herziene grondexploitatie Reitdiep fase 3 en 4 2017, gebaseerd op de boekwaarde per 1 oktober 2017 vast te stellen, inclusief een kredietaanvraag tot en met 2019.

In het kort zijn de overwegend positieve ontwikkelingen als volgt te omschrijven:

Nadat het bouwrijpmaken van fase 4 eind 2016 was afgerond is in het voorjaar 2017 gestart met de bouw van de eerste particuliere woningen. Inmiddels is al een aanzienlijk deel van de particuliere woningen voltooid en bewoond. De projectmatige woningen van ontwikkelaar Roosdom Tjhuis in het zuidelijk plandeel van fase 4 worden al in het 2e kwartaal van 2018 opgeleverd.

Ontwikkelaar Volker Wessels start medio 2018 met de 1^e fase van de bouw van de projectmatige woningen ter weerszijden van het plangebied (fase 4).

De positieve ontwikkelingen op de woningmarkt en de grote vraag naar vrije kavels hebben er toe geleid dat we versneld zijn gestart met de voorbereiding van de laatste fase (fase 3) van Reitdiep.

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

Afgehandeld en naar archief

Paraaf

Datum

Vervolg samenvatting

Het bouw- en woonrijp maken van het werk is inmiddels aanbesteed en gegund. Reitdiep fase 3 wordt duurzaam aangelegd. Hierbij moet worden gedacht aan 'nieuwe sanitatie': een drievoudig gescheiden vuil- en regenwaterafvoer systeem als bijdrage aan een duurzame waterketen.

Aanleiding, doel en stand van zaken

De woonwijk Reitdiep is een stadsuitleggebied gelegen ten westen van het Reitdiep en ten noorden van de Friesestraatweg. Het plangebied biedt ruimte aan woningen, een jachthaven, winkels, kantoren/bedrijven, voorzieningen en diensten. Het plangebied Reitdiep omvat een viertal fases, ondergebracht in een tweetal complexen. De fases 1 en 2 zijn ondergebracht in het complex Reitdiep/Dorkwerd (8000090) en zijn in 2013 afgerond. Dit met uitzondering van de zogenaamde Groene Enclave, gelegen tussen fase 1 en 2. Centraal in het stadsuitleggebied ligt nog een tweetal te ontwikkelen locaties, Reitdiep fase 3 en 4. Voorjaar 2017 is de herziene tentatieve grondexploitatie Reitdiep fase 3 en 4 (2016) met als peildatum 1 juli 2016 vastgesteld. Er zijn in de tussenliggende periode met betrekking tot fase 3 en 4 flinke vorderingen gemaakt.



Plangebied Reitdiep fase 3 en 4

Nadat het bouwrijpmaken van fase 4 eind 2016 was afgerond is begin 2017 gestart met de bouw van de eerste particuliere woningen. Inmiddels is al een aanzienlijk deel van de particuliere woningen voltooid en bewoond. De bouw van de projectmatige woningen van ontwikkelaar Roosdom Tjhuis in het zuidelijk plandeel van fase 4 is na de zomervakantie 2017 van start gegaan en de eerste woningen worden in het eerste kwartaal van 2018 opgeleverd. De resterende woningen volgen in het 2^e en 3^e kwartaal.



Impressie woningen Roosdom Tijhuis (fase 4)

Ontwikkelaar Volker Wessels start begin 2018 met de 1e fase van de bouw van de projectmatige woningen ter weerszijden van het plangebied (fase 4). Afhankelijk van de verkoopresultaten wordt aansluitend de 2^e fase opgepakt.

De positieve ontwikkelingen op de woningmarkt en de grote vraag naar vrije kavels, hebben er toe geleid dat we versneld zijn gestart met de voorbereiding van de laatste fase (fase 3) van Reitdiep. Het bouw- en woonrijp maken van fase 3 is aanbesteed en gegund. De aannemer die het werk is gegund (Arcadis) zou eind 2017 starten met de voorbereiding en uitvoering. Door de onverwachte aanwezigheid van de poelkikker is echter vertraging ontstaan. Het bouwrijp opleveren van fase 3, te beginnen met de particuliere kavels, staat nu gepland voor september 2018. Ten opzichte van de planning in de grondexploitatie is er desondanks nog steeds sprake van flinke versnelling .

Alle kavels in de particuliere bouw van fase 3 zijn inmiddels in optie uitgegeven / verkocht. De particuliere bouwers zijn druk doende met de voorbereidingen. Naar verwachting zullen de eerste bouwactiviteiten van de particuliere bouwers direct starten nadat het terrein bouwrijp is opgeleverd.

Ook voor de projectmatige bouw in fase 3 is de planvoorbereiding in gang gezet. Deze projectmatige ontwikkelingen vinden met name aan de randen van het gebied plaats, met rij- en/of geschakelde woningbouw. Het betreft ontwikkelingen van Roosdom Tijhuis, Heijmans en Kuub. Stichting Kuub maakt collectieve zelfbouw mogelijk, ook wel Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO). Daarnaast ontwikkelt en bouwt Nijestee nog een aantal sociale huurwoningen. Naar verwachting zal voor het merendeel van deze ontwikkelingen de bouw nog in 2019 kunnen starten en zullen de laatste woningen van fase 3 uiterlijk in 2021 worden opgeleverd.

Reitdiep fase 3 wordt duurzaam aangelegd. Hierbij moet worden gedacht aan nieuwe sanitatie en een duurzame waterketen. Duurzaamheid wordt een integraal onderdeel van deze laatste fase van Reitdiep, met speciale aandacht voor water en afvalwater gericht op het benutten van energie en het terugwinnen van grondstoffen. Overleg is gevoerd met het waterschap, de provincie, stedelijk beheer en Groningen Geeft Energie.

De uitvoering van het Park en Ride (P+R) terrein door Koninklijke Oosterhof Holman is afgerond. Voorjaar 2017 konden de eerste auto's al gedeeltelijk gebruik maken van de parkeergelegenheid. De officiële opening vond in november 2017 plaats. De P+R biedt plaats aan ca. 300 auto's. Tevens is een droogloop (overkapping) voor automobilisten/reizigers gerealiseerd. Een plek waar droog gewacht kan worden op het OV inclusief toilet- en fietsvoorzieningen. Er is voorzien in een aantal oplaadpunten voor elektrische auto's.



Het dak van de overkapping op het P+R terrein, de zogenaamde 'droogloop' is belegd met zonnepanelen.

Het resterende deel van de westelijke ontsluiting tussen het P+R terrein en Joeswerd is begin 2017 versneld aangelegd. Dit heeft als voordeel dat de verkeersdruk op Joeswerd en de kruising Joeswerd – Professor Uilkensweg aanzienlijk afneemt. Het aansluitende bedrijventerrein is bouwrijp gemaakt.

De grondexploitatie voor Reitdiep fase 3 en 4 bestaat naast de woningbouwlocaties, voorzieningen en bedrijventerrein, uit een Groene Enclave. Een terrein bedoeld om in te richten als een plantsoen/wijkpark. Met betrekking tot de Groene Enclave is de situatie helaas niet veranderd. De gesprekken over verwerving hebben nog geen concrete resultaten opgeleverd.

De grondexploitatie is op basis van de tot dusver uitgewerkte plannen, ontwikkelingen en laatste inzichten geconcretiseerd en aangepast.

Kader

Deze herziene grondexploitatie is een reguliere jaarlijkse herziening. Conform raadsbesluit gebeurt dit in een samenhangende bundel met de overige grote grondexploitaties.

Argumenten en afwegingen

Begin 2017 is de herziene grondexploitatie Reitdiep fase 3 en 4 2016 vastgesteld op basis van de boekwaarde per 1 juli 2016. De grex 2017 is op basis van de tot dusver uitgewerkte plannen, ontwikkelingen en laatste inzichten geconcretiseerd en aangepast. Wij vragen u de herziene grondexploitatie Reitdiep fase 3 en 4 2017, gebaseerd op de boekwaarde per 1-10-2017, vast te stellen inclusief een kredietaanvraag tot en met 2019.

Hieronder worden de verschillen tussen de grex 2017 en de grex 2016 nader omschreven. Ook de risico's worden toegelicht.

Grootste verschillen Grex 2017 versus 2016

Kosten

Beknopte toelichting op de belangrijkste wijzigingen in de kosten:

1) Bouw- en woonrijpmaken e.d.

De kosten voor het bouw- en woonrijpmaken vallen naar verwachting € 0,97 miljoen lager uit dan begroot. De kosten voor voorbereiding & toezicht worden € 0,55 miljoen hoger geraamd. Per saldo is voor deze beide posten samen sprake van een positief saldo van € 0,42 miljoen.

2) Planontwikkeling

De planontwikkelingskosten vallen hoger uit dan eerder geraamd en zijn in de grex bijgesteld / opgehoogd. Redenen zijn onder meer versnelling van de bouw, WOB procedures, perikelen rond de flora en faunawet, nieuwe sanitatie en de extra tijd die nodig is voor de particuliere kavels. Makelaarskosten worden in de praktijk geboekt op de post planontwikkeling en het hiervoor geraamde budget onder de post makelaarskosten is om die reden grotendeels overgeboekt naar de post planontwikkeling. Per saldo is, uitgaande van de nog resterende looptijd, sprake van een kostenstijging van € 0,25 miljoen.

Opbrengsten

Beknopte toelichting op de belangrijkste wijzigingen in de opbrengsten:

1) Grondopbrengsten

De grondopbrengsten woningbouw vallen naar verwachting aanzienlijk hoger uit met een postief saldo van € 2,73 miljoen. In totaal worden in Reitdiep 3-4 nu 304 woningen gerealiseerd. In de vorige herziening van de grex met als peildatum 1-7-2016 werd nog uitgegaan van een iets hoger woningaantal maar was de onderverdeling particulier-projectmatig anders ingeschat. Voor het totaal aantal particuliere kavels werd destijds nog uitgegaan van 50 kavels. De plannen zijn gezien de grote vraag naar particuliere kavels enigszins aangepast. Uiteindelijk worden er in fase 3 en 4 nu samen 68 particuliere kavels ontwikkeld en worden daarnaast via KUUB 31 woningen via CPO (collectief particulier opdrachtgeverschap) gerealiseerd. Ondanks het feit dat er door deze wijzigingen iets minder projectmatige woningen worden ontwikkeld is ook voor deze categorie sprake van een hogere opbrengst per woning en valt het totaal gunstig uit. Ook de grondopbrengsten 'bedrijven en overig' zijn hoger geraamd, te weten € 0,51 miljoen.

2) Bijdragen

Nieuwe regelgeving in het kader van de Besluit, begroting en verantwoording (BBV) per 01-01-2016, leidt er toe dat toekomstige gemeentelijke bijdragen niet in de begroting mogen worden opgenomen als dekkingsmiddelen. Bijdragen van derden, zoals diverse subsidies, fondsen en dergelijke mogen nog wel worden meegenomen. Ten opzichte van de vorige exploitatie is er een verschil van € 3,8 miljoen (negatief). Hierbij is tevens sprake van een rente-effect. Het betreft een bijdrage vanuit de grex Reitdiep fase 1-2 ten behoeve van de realisatie van de Groene Enclave (€ 2,7 mln.) en een bijdrage in verband met de pilot 'nieuwe sanitatie' (€ 0,1 mln.). Verder heeft er een verschuiving tussen posten plaatsgevonden: de bijdrage Stadsbeheer (€ 0,5 mln.) ten behoeve van sanitatiemaatregelen is in mindering gebracht op de kosten van het bouwrijpmaken en de bijdrage van Onderwijs (€ 0,5 mln.) voor het gebruik van de grond van de tijdelijk schoollocatie is bij grondopbrengsten overig ondergebracht.

Per saldo is over het geheel genomen het effect van deze nieuwe regelgeving en bijbehorende wijze van administreren ten opzichte van de oude methodiek in financiële zin vrijwel neutraal. Voor meer informatie wordt verwezen naar de vertrouwelijke bijlage.

Het totale geprognoseerde resultaat komt in deze exploitatiebegroting uit op afgerond € 0,45 miljoen positief (eindwaarde) en afgerond € 0,38 miljoen positief (startwaarde per 1 januari 2018). Door de fors gestegen opbrengsten valt het niet in de grex opnemen van eerder toegerekende bijdragen qua effect ogenschijnlijk mee. Keerzijde is dat het positieve nieuws van de hogere grondopbrengsten zo ook uit beeld raakt.

Belangrijkste risico's

- Extra kosten en vertraging als gevolg van flora/ fauna (poelkikker).
- Duurzame realisatie pilot 'nieuwe sanitatie' fase 3. Ondanks het tot dusver goede verloop van de planontwikkeling/uitwerking en de positieve samenwerking met het waterschap en stadsbeheer blijft er een zeker financieel risico bestaan door onvoorziene omstandigheden. Het is een pilot en een voor de gemeente en andere betrokkenen nieuwe materie. Ook extra maatregelen met betrekking tot de afwatering van de kavels op de wierde kunnen mogelijk nog tot extra kosten leiden.
- Alhoewel er afspraken met de ontwikkelende partijen zijn gemaakt vormen de grondopbrengsten nog wel een klein risico. Met name de via CPO door KUUB te realiseren woningen moeten in dit verband worden genoemd.

Maatschappelijk draagvlak en participatie

Binnen Reitdiep leeft de wens om de volgende fasen te realiseren, met voldoende aandacht voor inbreng vanuit de bestaande wijk. De ontwikkeling vindt plaats in goed overleg met de bewonersorganisatie en er is aandacht voor inbreng vanuit de wijk. Daarbij blijft de realisatie van de Groene Enclave een belangrijk aandachtspunt.

Het uitblijven van een oplossing rond de Groene Enclave ligt bij diverse bewoners gevoelig. In deze herziene grex is het in 2014 voor verwerving en inrichting gereserveerde bedrag gehandhaafd. We zullen in de komende tijd pogingen blijven ondernemen om toch tot een oplossing te komen, te weten verwerving van de benodigde gronden voor een acceptabele prijs. Het resultaat is echter onvoorspelbaar en daarmee allerminst zeker.

Verder blijft verkeer een gevoelig punt in de wijk. Met de in het ontwerp uitwerkingplan mede naar aanleiding van de inspraak aangepaste verkeersmaatregelen (fase 4) en de versnelde aanleg van de westelijk ontsluiting vanaf de nieuwe rotonde bieden we goede oplossingen en komen we de wijk tegemoet.

Financiële consequenties

Het totale investeringsniveau komt uit op € 23,46 miljoen. Door de dekkingsomvang van € 23,91 miljoen is het financiële resultaat afgerond € 0,45 miljoen positief (eindwaarde) en € 0,38 miljoen (startwaarde per 1 januari 2018).

Met deze herziening bedraagt het benodigde uitvoeringskrediet € 20.254.000,- (tot en met 2019). Het huidige totaal verstrekt krediet bedraagt € 20.647.000,- zodat het krediet (tot en met 2019) kan worden verlaagd met € 393.000,-.

Begrotingswijziging

Begrotingswijziging Investerings 2018

Herziene grondexploitatie Reitdiep fase 3 en 4 (2017)

Betrokken directie(s)	Stadsontwikkeling
Titel Raads- / Collegevoorstel	Herziene grondexploitatie Reitdiep fase 3 en 4 (2017)
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
02. Economie en werkgelegenheid	02.4 Overig econ en werkgelegenheid	SO Ontwikkeling en Uitv	I	-393	-393	0
TOTALEN BEGROTINGSWIJZIGING				-393	-393	0

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,



de burgemeester,
Peter den Oudsten



de secretaris,
Peter Teesink