

Onderwerp **Integrale herziene grondexploitatie Oosterhamrikzone 2017**

Registratienr. 6852020 Steller/telnr. Jeroen Engels/ 14050 Bijlagen 1

Classificatie	<input checked="" type="radio"/> Geheim <input type="radio"/> Openbaar <input type="checkbox"/> Vertrouwelijk		
Portefeuillehouder	Roeland van der Schaaf	Raadsc commissie	Ruimte en Wonen

Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit

- I. De integrale herziene grondexploitatie Oosterhamrikzone 2017 vast te stellen en de totale kosten te bepalen op € 55.621.000,-;
- II. De kosten te dekken uit:

i.	ISV 2010 en IPSV wijkvernieuwing Wielewaalplein	€	827.000
ii.	bijdragen derden	€	4.378.000
iii.	subsidie "Mooi Nederland"	€	150.000
iv.	opbrengsten uit de grondverkoop woningen en bedrijven	€	29.568.000
v.	verliesvoorziening grondexploitaties	€	20.698.000
- III. Het tekort van de grondexploitatie vast te stellen op € 20.698.000 (eindwaarde 31-12-2028) en € 16.647.000 op startwaarde per 1 januari 2018. Het tekort op startwaarde te dekken uit de verliesvoorziening grondexploitaties;
- IV. Voor het project Oosterhamrikzone voor de jaren 2018 en 2019 een vervolgekrediet van € 1.349.000 beschikbaar te stellen. Het totaal beschikbaar gestelde uitvoeringskrediet komt daarmee uit op € 45.979.000 van de totaal begrote kosten van € 55.621.000;
- V. De gemeentebegroting 2018 op programmaniveau dienovereenkomstig te wijzigen;
- VI. 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;
- 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

Wij vragen u de herziene integrale exploitatiebegroting Oosterhamrikzone 2017 vast te stellen en een aanvullend uitvoeringskrediet voor de jaren 2018 en 2019 beschikbaar te stellen.

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

Vervolg voorgesteld raadsbesluit

Aanleiding en doel

Met het opstellen van de Routekaart Oosterhamrikzone in 2013 en het opnieuw vastleggen van de afspraken met Nijestee rond de Samenwerkingsovereenkomst Oosterhamriktracé is in 2013 een nieuwe financiële basis gelegd onder de realisatie van de Oosterhamrikzone. In dit raadsvoorstel, met bijbehorende bijlagen, wordt de integrale grondexploitatie Oosterhamrikzone 2017 toegelicht.

Het doel van dit raadsvoorstel is een besluit over de herziene integrale grondexploitatiebegroting, inclusief het beschikbaar stellen van een aanvullend uitvoeringskrediet.

Kader

Op basis van de Routekaart Oosterhamrikzone is de integrale grondexploitatie Oosterhamrikzone in 2015, 2016 en 2017 verder verfijnd.

Op grond van de wijzigingen van het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) is het deelcomplex 'ontsluiting UMCG-ORW', projectnaam Aanpak Oosterhamrikzone, uit de integrale grondexploitatiebegroting Oosterhamrikzone genomen. Dit project valt volgens de regels van de BBV niet langer onder de gebiedsontwikkeling maar onder Materiële Vaste Activa (MVA).

Argumenten en afwegingen

In 2013 zijn afspraken gemaakt tussen woningcorporatie Nijestee en de gemeente om de Samenwerkingsovereenkomst (SOK) in stand te houden, waarbij wel gezamenlijk wordt gezocht naar optimalisaties in het woningprogramma op de deelgebieden die door Nijestee worden ontwikkeld. Ook wordt samen met Nijestee gezocht naar externe partners die (delen van) de woningbouwontwikkeling zouden kunnen overnemen.

In de Oosterhamrikzone wordt weer druk gesloopt, gesaneerd, ontwikkeld en gebouwd. Zo komt er een nieuw woonconcept 'Superlofts' aan de Oosterhamrikkade 97-101, wordt het jongerenappartementencomplex aan de OHK 103-107 medio 2018 opgeleverd, wordt aan de OHK 115-117 medio 2018 gestart met de bouw voor een jongerenappartementencomplex, de locatie OHK 119 is vrijgegeven voor een ontwikkeltender, en wordt voor de Alfa Lavallocatie aan de Florakade de laatste hand gelegd aan een koopovereenkomst met een projectontwikkelaar.

In 2017 zijn 18 stadsvilla's aan Oosterhamrikkade noordzijde opgeleverd. De woningbouw in de Berlagehof nadert zijn voltooiing. In het vierde kwartaal van 2017 zal gronduitgifte plaatsvinden voor de bouw van een complex met 21 appartementen in de zuidwesthoek van het plangebied.

De verwachting is dat voor het zomerreces een besluit wordt genomen over de inpassing van het Oosterhamriktracé – en in het verlengde hiervan op termijn een nieuwe oeververbinding. Dit vormt mede een uitgangspunt om de herontwikkeling van de koplocaties aan weerszijden van de Oosterhamrikbaanbrug opnieuw in perspectief te plaatsen. Hierbij achten wij de kans aanwezig dat niet de gehele afgesproken koopsom door Nijestee (of een derde partij) kan worden opgebracht. Afhankelijk van de keuze voor een ontsluitingsvariant, de dan aanwezige marktomstandigheden, het te realiseren programma en de (financiële) positie van Nijestee kan op dat moment bepaald worden hoe hoog de koopsom zal zijn. Om die reden is op dit moment het financiële effect ingeschat op 50% van het optredende negatieve resultaat (€ 8,07 mln) indien Nijestee in zijn geheel niet voldoet aan zijn contractuele verplichtingen.

Maatschappelijk draagvlak en participatie

De Routekaart Oosterhamrikzone vormt de basis voor de uitwerking voor de Oosterhamrikzone en biedt daarbij een set uitgangspunten voor de herontwikkelingsopgave. Met de voorliggende herziene grondexploitatie, inclusief de toevoeging van investeringen voor de korte termijn, kunnen wij de noodzakelijke investeringen in de Oosterhamrikzone doen. Daarbij vormt het ook een financieel kader voor het vervolg van onze werkzaamheden en de participatie met, en door de omgeving. Met de bewonersorganisaties in het gebied gaan we een gezamenlijk traject in voor de verdere herstructurering van de zone. De opgave voor een verbetering van de bereikbaarheid speelt hierbij een rol.

Financiële consequenties

Uit de herziene integrale grondexploitatie blijkt dat de kosten met afgerond € 2.794.000 zijn toegenomen van € 52.827.000 in de begroting van 2016 tot € 55.621.000 in deze herziene begroting 2017. Als gevolg van de wijzigingen van de BBV zijn de gemeentelijke bijdragen ter dekking van het exploitatietekort uit de grondexploitatie genomen en ondergebracht in een verliesvoorziening grondexploitaties. Per 31-12-2016 is een totaalbedrag van € 17.341.700 uit de grondexploitatie genomen. Daarnaast zijn kosten en dekking van het deelcomplex Aanpak Oosterhamrikzone uit de integrale exploitatiebegroting genomen tot een bedrag van € 1.095.000. De toename van de kosten wordt in hoofdzaak veroorzaakt door een met € 4.722.000 toegenomen rentelast. De tot en met 2016 in de exploitatiebegroting verkregen rentebaten over de gemeentelijke bijdragen worden niet langer verkregen. De bijdragen en grondopbrengsten bedragen € 34.924.000. Kosten, bijdragen en opbrengsten resulteren in een exploitatietekort per 1-1-2018, van € 16.647.000. Op eindwaarde, 31-12-2018, bedraagt het exploitatietekort € 20.698.000. De in de verliesvoorziening opgenomen gemeentelijke bijdragen ten behoeve van de integrale exploitatiebegroting Oosterhamrikzone zijn toereikend om het exploitatietekort te dekken.

Voor de verdere planontwikkeling en uitvoering in 2018 en 2019 is het gewenst de beschikking te hebben over een aanvullend krediet van € 1.349.000. Het totaal beschikbaar gestelde krediet komt daarmee uit op € 45.979.000 van de totaal geraamde kosten van € 55.621.000.

Begrotingswijziging Investerings 2018

Begrotingswijziging Investerings 2018						
Integrale herziene grondexploitatie Oosterhamrikzone 2017						
Betrokken directie(s)	Stadsontwikkeling					
Titel Raads- / Collegevoorstel	Integrale herziene grondexploitatie Oosterhamrikzone 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	1.349	1.349	0	
TOTALEN BEGROTINGSWIJZIGING				1.349	1.349	0	

Overige consequenties

n.v.t.

Vervolg

In voorliggend voorstel zijn de diverse activiteiten en resultaten opgesomd die in 2017 zijn verricht evenals de bereikte resultaten. In 2018 willen we dit op dezelfde voet voortzetten als uitwerking van de Routekaart en binnen de kaders van de integrale grondexploitatie Oosterhamrikzone 2017.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,



de burgemeester,
Peter den Oudsten



de secretaris,
Peter Teesink