

Voorlopige agenda van de commissie Ruimte en Wonen van 2 december 2015

Hierbij wordt u uitgenodigd voor de openbare vergadering van de commissie Ruimte en Wonen

Datum: woensdag 2 december 2015
Aanvang: 20:00 uur
Locatie: Oude raadzaal
Voorzitter: K.W. van Doesen-Dijkstra
Griffier: mevr. A. Weiland t.(050) 367 7678

Opening

[Bijlage - Uitnodigingsbrief RenW 2 december 2015](#) (pdf)

A Algemeen deel

A1. Opening en mededelingen

A.2. Vaststelling verslag

[Verslag - 2015-11-04 cie R&W Begroting 2016 doc](#) (pdf)

[2015-11-17 Verslag R&W](#) (pdf)

A.3. Vaststelling agenda

A4. Afspraken en planning

A4a. Besluitenlijst

[Bijlage - 2015-11-04 besluitenlijst R&W begroting](#) (pdf)

[Bijlage - 2015-11-17 besluitenlijst Ruimte & Wonen](#) (pdf)

A4b. Lange termijn agenda

[Bijlage - LTA R&W december 2015](#) (pdf)

A4c. Lijst initiatiefvoorstellen en moties

[Bijlage - IM-lijst R&W december 2015](#) (pdf)

A5. Conformstukken

a. Slotcalculaties 2015

(raadsvoorstel 20 november 2015)

[Raadsvoorstel - Slotcalculaties 2015](#) (pdf)

A6. Ingekomen stukken

[Bijlage - Lijst ingekomen collegebrieven voor R&W december 2015](#) (pdf)

A7. Rondvraag

B Inhoudelijk deel

- B1.** Beantwoording vragen ex art.41 RvO SP over sloop van sociale huurwoningen in Oosterhoogebrug
(collegebrief 30-09-2015) + bespreekpunten SP
Collegebrief - Beantwoording vragen ex art 41 RvO SP over sloop van sociale huurwoningen in Oosterhoogebrug (pdf)
Bijlage - Bespreekpunten agendapunt B1 R en W 2 december 2015 (pdf)
Ingekomen stukken - Nr. 5 Eventuele sloop van sociale huurwoningen aan de Madeliefstraat in Oosterhoogebrug - Bewonerscommissie WAMA (pdf)
- B2.** Wensen en bedenkingen effectenanalyse, Friese straatweg 137a Tuin in de Stad
(collegebrief 19 november 2015)
Collegebrief - Wensen en bedenkingen Effectenanalyse en voorstel Friese Straatweg 137a Tuin in de stad (pdf)
Ingekomen stukken - Nr. 12 Inspraakreactie m.b.t. Tuin in de Stad, cie. R&W 2-12 - dhr. Kerver (pdf)
Ingekomen stukken - Nr. 21 besluit-omtrent-tuin-in-de-stad - Local Wise (pdf)
- B3.** Prestatieafspraken gemeente en woningcorporaties
(collegebrief 12 november 2015)
Collegebrief - Prestatieafspraken gemeente en woningcorporaties (pdf)
Bijlage Inzet per wijk (pdf)
Bijlage - Reactie op voorstellen prestatieafspraken van de GWHP (pdf)
Bijlage - Reactie prestatieafspraken van de KAR (pdf)
Bijlage - Reactie prestatieafspraken Grobos (pdf)
Bijlage - Advies Grobos uitvoeringsprogramma (pdf)
- B4.** Vaststelling herziening grondexploitaties per raadsvoorstel + collegebrief 20-11-2015
Collegebrief - Resultaten actualisatie grondexploitaties 2015 (pdf)
Bijlage - Rapportage gronden inclusief Meerstad gemeente Groningen (pdf)
Collegebrief - Bevindingen accountant bij herzieningen grondexploitaties 2015 (pdf)
- a.** Herziene grondexploitatie Meerstad 2015 (raadsvoorstel 20 november 2015)
Raadsvoorstel - Herziene grondexploitatie Meerstad 2015 (pdf)
Geheimhouding ex art. 25 Gemeentewet - Bijlage Raadsvoorstel Herziene grondexploitatie Meerstad 2015 (pdf)
- b.** Herziene grondexploitatie Reitdiep fase 3 en 4 (raadsvoorstel 20 november 2015)
Raadsvoorstel - Herziene grondexploitatie Reitdiep fase 3 en 4 (2015) (pdf)
Geheimhouding ex art 25 Gemeentewet - Bijlage Raadsvoorstel betreffende herziening grondexploitatie Reitdiep fase 3 en 4 (pdf)

commissie Ruimte en Wonen - woensdag 2 december 2015

- c. Herziene grondexploitatie Eemskanaalzone (EKZ) 2015 (raadsvoorstel 20 november 2015)
Raadsvoorstel - Herziene grondexploitatie Eemskanaalzone (EKZ) 2015 (pdf)
Geheimhouding ex art 25 Gemeentewet - Bijlage Herziene grondexploitatie Eemskanaalzone (EKZ) 2015 (pdf)
- d. Herziene grondexploitatie Ciboga 2015 (raadsvoorstel 20 november 2015)
Raadsvoorstel - Herziene grondexploitatie Ciboga 2015 (pdf)
Geheimhouding ex art 25 Gemeentewet - bijlage Herziene grondexploitatie Ciboga 2015 (pdf)
- e. Herziene grondexploitatie 2015 Europapark, Station Europapark en Kempkensberg (raadsvoorstel 20 november 2015)
Raadsvoorstel - Herziene grondexploitatie 2015 Europapark Station Europapark en Kempkensberg (pdf)
Geheimhouding ex art. 25 Gemeentewet - bijlage Herziene grondexploitatie 2015 Europapark Station Europapark en Kempkensberg (pdf)
- f. Integrale grondexploitatie Oosterhamrikzone (raadsvoorstel 20 november 2015)
Raadsvoorstel - Integrale grondexploitatie Oosterhamrikzone 2015 (pdf)
Geheimhouding ex art. 25 Gemeentewet - Bijlage Raadsvoorstel inzake integrale grondexploitatie Oosterhamrikzone 2015 (pdf)
- g. Herziene grondexploitaties Werklocaties 2015 (Westpoort, Zernike, Eemspoort, Driekhoek Peizerweg) (raadsvoorstel 20 november 2015)
Raadsvoorstel - Herziene grondexploitaties Werklocaties 2015 (Westpoort, Zernike, Eemspoort, Driehoekpeizerweg) (pdf)
Geheimhouding ex art. 25 Gemeentewet - Bijlage Herziene GREX Werklocaties 2015 (Westpoort Zernike Eemspoort Driehoekpeizerweg) (pdf)

Sluiting

Bij de inhoudelijke agendapunten onder A en B kunnen burgers gebruik maken van het inspreekrecht. Men krijgt daarvoor maximaal drie minuten. De totale inspreektijd per vergadering is maximaal een kwartier. Insprekers dienen zich minimaal 24 uur voor de vergadering aan te melden bij de commissiegriffier. De agenda's zijn onder voorbehoud. De definitieve agenda's worden in de vergadering vastgesteld.

commissie Ruimte en Wonen - woensdag 2 december 2015

U kunt deze vergadering live volgen via www.gemeenteraad.groningen.nl

Bijlage - Uitnodigingsbrief RenW 2 december 2015

Raadscommissie Ruimte en Wonen
Telefoon 050-367 7678
Annemarieke.weiland@ groningen.nl

Onderwerp Uitnodiging vergadering raadscommissie Ruimte en Wonen d.d. 2 december 2015
Datum 19 november 2015

Geachte commissieleden,

Namens uw voorzitter, mevrouw K.W. van Doesen, nodig ik u uit voor de vergadering van de raadscommissie Ruimte en Wonen op **woensdag 2 december 2015 om 20.00 uur in de oude raadzaal**

Voor agendapunt B.4 worden tevens de leden van de raadscommissie Werk en Inkomen uitgenodigd.

A.4. Afspraken en planning

De LTA en IM lijst zijn geactualiseerd. Met uw goedkeuring worden de aanpassingen na de commissievergadering definitief aangepast. Tevens is de besluitenlijst van 17 november 2015 toegevoegd.

A.5. Conformstukken

Slotcalculaties 2015
(raadsvoorstel 19-11-2015)

B.1

Beantwoording vragen ex art. 41 RvO SP over sloop Van sociale huurwoningen in Oosterhoogebrug (collegebrief 30-09-2015)

Deze brief is geagendeerd op verzoek van de SP. Hun bespreekpunten zullen dinsdag 24 november a.s. zijn toegevoegd.

B.2

Wensen en bedenkingen effectenanalyse, Friesestraatweg 137a Tuin in de Stad (collegebrief 19-11-2015)

B.3

Prestatieafspraken gemeente en woningcorporaties (collegebrief 12 november 2015)

B.4

Resultaten actualisatie grondexploitaties (collegebrief 19-11-2015)

Deze collegebrief actualisatie grondexploitaties heeft betrekking op onderstaande raadsvoorstellen d.d. 19 november 2015, die ieder afzonderlijke besluitvorming vragen.

- a) Herziene grondexploitatie Meerstad 2015
- b) Herziene grondexploitatie Reitdiep fase 3 en 4
- c) Herziene grondexploitatie Eemskanaalzone 2015
- d) Herziene grondexploitatie CiBoGa 2015
- e) Herziene grondexploitatie 2015 Europapark, Station Europapark en Kempkensberg
- f) Integrale grondexploitatie Oosterhamrikzone
- g) Herziene grondexploitaties Werklocaties 2015 (Westpoort, Zernike, Eemspoort, Driekhoek Peizerweg)

Achter de code treft u tevens de geheime bijlage aan bij iedere grondexploitatie. (tab raadleden/kalender 2 dec RenW)

U ontvangt nog een uitnodiging voor ma.av. 30 november van 19.00 – 20.00 uur voor een nadere toelichting en de mogelijkheid tot het stellen van technische vragen over de grondexploitaties in besloten kring.

Met vriendelijke groet,
namens de voorzitter,

Bijlage - Uitnodigingsbrief RenW 2 december 2015

Annemarieke Weiland,
raadsadviseur Ruimte en Wonen

Verslag - 2015-11-04 cie R&W Begroting 2016 doc

VERSLAG RAADSCOMMISSIEVERGADERING RUIMTE EN WONEN BEGROTING 2016

Datum: 4 november 2015
Plaats: Oude raadzaal
Tijd: 17.10 - 18.50 uur

Aanwezig: mw. **K.W. van Doesen-Dijkstra (voorzitter)**, dhr. B.N. Benjamins (D66), dhr. K.D.J. Castelein (D66), mw. F. Woudstra (D66), dhr. J.P. Dijk (SP), mw. M. van Duin (SP), dhr. M. van der Laan (PvdA), dhr. W.B. Leemhuis (GroenLinks), dhr. M. van der Glas (GroenLinks), mw. M.E. Woldhuis (Stadspartij), dhr. M.D. Blom (VVD), dhr. J. Boter (VVD), dhr. H.P. Ubbens (CDA), mw. A. Kuik (CDA), mw. I.M. Jongman-Mollema (ChristenUnie), dhr. R.J. Lammers (Student en Stad), dhr. G.J. Kelder (PvdD)

De wethouders: dhr. R. van der Schaaf

Namens de griffie: mw. A. Weiland (commissiegriffier)

Verslag: dhr. Z. Jeuring

Insprekers: geen.

A1. Opening en mededelingen

De voorzitter

- Opent de vergadering en heet de aanwezigen welkom. Op de agenda staat de begroting 2016.

Inhoudelijk deel

Gemeentebegroting 2016

(raadsvoorstel 2 oktober 2015)

Programma Wonen

Paragraaf Grondbeleid

Paragraaf Integraal Gebiedsgericht Werken

De voorzitter:

- Geeft het woord aan de fracties.

Dhr. Dijk (SP):

- Sociale huurwoningen: waarom staat het aantal te realiseren sociale huurwoningen niet in de begroting? Houdt het college in het licht van de prestatieafspraken met de corporaties rekening met de opvang van vluchtelingen en statushouders?
- Wonen: de post geen interne compensatie voor loon- en prijsstijgingen bedraagt 102.000 euro. Kan de raad voor de begrotingsbehandeling een overzicht geven van de gevolgen per programma? Zo nee, waarom niet? Zo nee, verwacht het college van de raad dat zij deze begroting inclusief deze bezuinigingen vaststelt?
- Gebiedsgericht werken: het is goed dat er nu een concreet voorstel ligt. De 5,7 miljoen euro die beschikbaar is, bestaat grotendeels uit bestaande middelen. De fractie vindt dat bewoners zeggenschap moeten hebben over de financiële middelen. De fractie zal bij de begrotingsbehandeling vragen om meer middelen beschikbaar te stellen en is bereid daarbij keuzes te maken. Wat vinden de andere fracties?

Dhr. Benjamins (D66):

- Is positief over het meer gebruikmaken van wonen op water en over de extra inzet voor het wonen in de binnenstad.
- De aandacht voor groen en speelruimte in de binnenstad: bij het Ciboga-terrein valt dit tegen. Hoe is de status van een en ander in de rest van de binnenstad?
- Jongerenhuisvesting: de fractie is tegen de manier waarop het college appartementen wil toevoegen aan de woningvoorraad voor jongeren. Het gaat om de eis van minimaal 50 m2 woonoppervlak.
- Het Wijs-project: het project loopt prima. Waarom moet de beeldvorming worden veranderd?

Verslag - 2015-11-04 cie R&W Begroting 2016 doc

- Wonen en zorg: spreker gaat in op de betaalbaarheid en de beschikbaarheid van nieuwe regels over de aftoppingsgrens, de passendheidstoets. De fractie denkt dat de keuzevrijheid hierdoor wordt belemmerd. Wat vindt het college? Het is goed dat de betrokken bewoners mogen meepraten. Hetzelfde geldt ook voor de beleidsvelden mantelzorg en meergeneratiewoningen.
- Kwaliteit woningvoorraad: de ambities zijn uitstekend.
- Cultuurhistorie en erfgoed: het is goed dat de nota volgend jaar in de raad komt. Spreker wijst op de digitalisering van het erfgoed.
- Integraal gebiedsgericht werken: kan de tekst 'gebieden met een ondergrond van zand scoren doorgaans beter' worden verklaard?
- De fractie hoopt dat er in de toekomst meer budgettaire ruimte komt en wil in 2016 meedenken hoe dat kan worden gerealiseerd.
- Stad doet mee: hoe wordt de raad betrokken en hoe gaat de raad om met de centrale agenda waarin de bijeenkomsten vastliggen?

Dhr. Blom (VVD):

- De basisgegevens: volgens spreker wordt de stad in 2016 groter qua oppervlak omdat Meerstad erbij komt. De begroting zegt dat het oppervlak gelijk blijft.
- De campagne om ouderen bewust te maken van hun woonsituatie: wat wil het college ermee bereiken? Wat wordt precies bedoeld?
- Nieuwbouw in de bestaande stad: waarom wordt het Suikerunieterrein niet genoemd?
- Bijzondere woonvormen: dit onderdeel gaat alleen over ouderen. Er zijn echter nog meer groepen die met bijzondere woonvormen te maken hebben.
- Ligplaatsvergunningen: er komt een nieuw uitgiftesysteem. Waarom wordt dit pas in 2016 ontwikkeld? De woonvisie en dit voornemen dateren van afgelopen zomer.

Dhr. Boter (VVD):

- Vindt het woningaanbod voor gezinnen erg belangrijk. Hoe gaat het college gezinnen binden aan de stad? Waaruit blijkt dat de gezinnen kunnen worden gebonden die nu nog vertrekken naar de regio?
- Suikerunieterrein: wat wil het college met het terrein? De binding van gezinnen moet erbij worden betrokken.

Dhr. Van der Laan (PvdA):

- Het Suikerunieterrein: de fractie ziet graag in de volgende begroting concrete bebouwingsplannen.
- Manifest binnenstad: graag aandacht voor een evenwichtige bevolkingssamenstelling in de binnenstad.
- Onttrekkingsvergunningen: het is goed dat er minder vergunningen worden afgegeven.
- Studentenhuisvesting: er wordt gebouwd volgens de agenda van BouwJong. De slaagkans voor jongeren blijft 35%: waarom stijgt dit percentage in de loop van de tijd niet?
- Wat zijn de gevolgen van het niet meer door de gemeente verstrekken van de archeologievergunning? Waarom heeft de raad er niet over beslist?

Mw. Jongman-Mollema (ChristenUnie):

- Huisvesting: de prestatie-indicatoren voor ouderen zijn wat slapjes. Geprobeerd moet worden de mensen zo veel mogelijk op hun plek te houden.
- Gezinnen: het gaat erom gezinnen in de stad te houden.
- De woonboten: spreker stelt voor woonboten toe te staan aan de Hoornsedijk.
- Wijkgericht werken: de inwoners moeten merken dat de gemeente het echt anders doet.
- Wijkgericht werken, het verzoek van dhr. Dijk keuzes te maken: spreker is bereid na te denken. De fractie is het eens met de andere manier van werken en is benieuwd naar de uitkomsten.
- Grondbeleid, het risico van 180 miljoen euro: de raad moet zich hiervan goed bewust zijn bij onder andere de bespreking van de grondexploitaties.

Mw. Woldhuis (Stadspartij):

- Is tevreden over het onderdeel aardbevingen en monumenten.

Verslag - 2015-11-04 cie R&W Begroting 2016 doc

- Verhuiscens jongeren: het gaat om 58% van de jongeren. Is dit reëel? Spreker wijst op de betaalbaarheid. 78% van de jongeren is tevreden met de woonsituatie.
- De begroting stelt dat er te veel zelfstandige kamers zijn. Spreker zegt dat dit per wijk verschilt en dat er per wijk een kamerverhuurbeleid nodig is. Dit past in het gebiedsgericht werken.
- Vergunningen voor kamerverhuur: hoe worden de vergunningen in de toekomst gepubliceerd?
- Ouderen: de campagne om ouderen bewust te maken van hun woonomgeving is een goede zaak. Er zijn al veel campagnes: hoe is de afstemming? Kan ouderen inzicht worden gegeven waar zij wel oud kunnen worden?
- Gesloten verzorgingstehuizen: kunnen die worden omgebouwd tot woonvormen voor gezinnen en andere doelgroepen?
- Aanschrijvingsbeleid en handhaving: kan meer budget ter beschikking worden gesteld?

Dhr. Kelder (PvdD):

- Vindt het goed dat duurzaamheid meer en meer leidraad wordt in het gemeentelijk beleid. Er wordt meer naar de toekomst gekeken.
- De initiatieven vanuit bewoners worden steeds belangrijker en de gemeente ziet dat.
- De fractie vindt twee doelen erg belangrijk. Ten eerste het verbeteren van de kwaliteit en de duurzaamheid van de bestaande woningvoorraad. Ten tweede het zorgvuldig beheer van ons cultuurhistorisch erfgoed.
- Groningen woont Slim: de fractie hoopt dat er in 2016 meer bekendheid aan wordt gegeven. Nul op de Meter: dit project heeft kans van slagen als het grootschalig wordt aangepakt.
- De grootschalige aanleg van geothermie is een goede zaak.
- Ondernemers: de aanpak vanuit de gemeente kan actiever. De fractie is benieuwd naar het resultaat.
- Uitbreidingslocaties zoals bij het Reitdiep hebben steeds minder groen. Hoe verloopt dit in de toekomst?

Dhr. Van der Glas (GroenLinks):

- Hoopt dat de prestatieafspraken met de corporaties tot een positief resultaat leiden.
- Is positief over het inzetten van een stimuleringsfonds voor woningbouwprojecten.
- Jongerenhuisvesting, maatregelen woonvisie: het gaat de goede kant op.
- Nieuwbouw: de fractie hoopt dat in 2016 al energieneutraal wordt gebouwd.
- Verduurzaming bestaande woningvoorraad: bij de particuliere woningen moet nog veel worden verbeterd.
- De gemeente moet anticiperen op de toenemende aantallen statushouders.
- Subsidies geluidreducerende maatregelen: er kan meer worden bereikt en de fractie ziet graag dat er blijvend op wordt ingezet.
- Gebiedsgericht werken: de aanpak is succesvol. Er zijn vele initiatieven op wijkniveau.

Dhr. Leemhuis (GroenLinks):

- Gaat in op het grondbeleid. Het gaat beter en het is vreemd dat meer geld gereserveerd moet worden vanwege de risico's.
- De fractie heeft zorgen over de vennootschapsbelasting en het advies van de commissie BBV. Het is nog onduidelijk wat de gemeente gaat doen. De risico's zijn aanzienlijk.
- Meerstad: hoe kan het dat er op dit moment geen aanbod van grond is?
- Suikerunieterrein: er zijn goede mogelijkheden voor andere activiteiten dan woningbouw.
- Erfpacht: al met al viel het aantal zaken mee.

Mw. Kuik (CDA):

- Sluit zich aan bij de woordvoering van de VVD over gezinnen.
- Ontwikkelen nieuwe woonconcepten: dit is geen taak voor gemeenten maar voor ontwikkelaars. Hetzelfde geldt voor de manifestatie.
- Jongerenhuisvesting: de fractie plaatst de verhuiscens van jongeren in een perspectief. De vraag is of het een reële woonwens is.
- Ouderen: gerichte voorlichting is beter dan mediacampagnes.

Verslag - 2015-11-04 cie R&W Begroting 2016 doc

- Sociale huurwoningen: hoe kan het doel van meer mensen in sociale huurwoningen worden gerealiseerd gezien het toenemende aantal vluchtelingen dat huisvesting krijgt?
- De gemeentelijke rol in het grondbeleid: heeft de gemeente nu een passievere rol?
- Gebiedsgericht werken: de middelen komen uit bestaande budgetten. De fractie is bezorgd over de 600.000 euro die uit beheer en onderhoud komt. Hoe wordt de buurt betrokken bij de besteding van de middelen voor gebiedsgericht werken.
- Sluit zich aan bij de vraag van GroenLinks over de gronden in Meerstad.

Wethouder Van der Schaaf:

- Sociale huurwoningen: de wethouder legt uit waarom de prestatieafspraken met de corporaties niet in de begroting staan.
- Sociale huurwoningen: de taakstelling 2016 voor de huisvesting van statushouders is verhoogd. De gemeente stelt samen met de corporaties een plan op. Dit plan gaat onder andere over het in kaart brengen van de behoefte aan sociale woningbouw, de financiën van corporaties en de rol van andere partijen. De wethouder wil het volgende inbrengen: het versnellen van locaties waar al mogelijkheden zijn en meer sociale woningbouw in Meerstad.
- De post van 102.000 euro voor het niet doorgeven van loon- en prijscompensatie kan volledig worden opgevangen door efficiënter werken.
- Positie gezinnen: het beleid is erop gericht gezinnen voor de stad te behouden en nieuwe gezinnen aan te trekken. Het gaat om meer dan alleen huisvesting. De woonmanifestatie speelt erop in naast de permanente zorg voor voldoende groen en speelvoorzieningen.
- De vraag van dhr. Benjamins over Ciboga: de wethouder komt erop terug.
- Jongerenhuisvesting: het college is niet voor een gebiedsgericht kamerverhuurbeleid. De wethouder verwijst naar de omgevingstoets.
- De verhuiscens van jongeren: het cijfer van 58% gaat naast de grootte van het appartement ook over andere aspecten van het wonen, zoals kwaliteit en omgeving.
- De vraag van dhr. Benjamins over de 50 m2-grens voor appartementen: in de begroting slaat het op het toevoegen van nieuwe eenheden binnen bestaande woningen. De wethouder verwijst verder naar het bestemmingsplan woningsplitsing. De 50 m2 is een minimummaat voor het omzetten van bestaande woningen in kleinere eenheden.
- Ouderenhuisvesting: het streven is gericht op gemengde wijken waar alle groepen zich thuis voelen. De gemeente weet vanuit Zorgen voor Morgen welke gebieden aantrekkelijk zijn of aantrekkelijk gemaakt kunnen worden voor senioren.
- De campagne gericht op ouderen: naast een campagne is een één op één-benadering van belang. Er blijkt behoefte te zijn aan nieuwe woonvormen voor senioren.
- Woonvormen voor andere doelgroepen: het klopt dat niet alles in de begroting staat. De gemeente helpt mee om dit mogelijk te maken.
- Duurzaamheid: de kansen liggen vooral bij de bestaande bouw en daarbinnen de corporatiewoningen. Energie-armoede kan zo worden voorkomen.
- Woonboten: vanuit de Kadernota Water wordt gesproken over de uitgiftesystematiek en over het zoeken naar nieuwe locaties voor woonboten.
- Uitleggebieden, Reitdiep: aan de andere kant van de Friesestraatweg kunnen nog ongeveer 1500 tot 1600 woningen worden gebouwd. Het college heeft in het geheel geen ambities de stad aan die kant uit te breiden.
- Meerstad: een van de redenen dat er nu geen aanbod van grond is, is dat het college de investeringen in het bouwrijp maken en de opbrengsten vanuit de verkoop niet te ver uit elkaar wil laten lopen. Binnenkort gaat de gemeente met 120 woningen en snel daarna met een veelvoud aan woningen in de verkoop in het gebied Tersluis.
- Meerstad: als de gemeenteraad van Slochteren instemt, zal Meerstad per 1 januari 2017 bij Groningen komen.
- WIJS-project: met de projecten verandert de beeldvorming over studenten ten positieve.
- De passendheidstoets: het klopt dat het de vraag is of de huurder echt wordt geholpen.
- Suikerunieterrein: enkele invullingen vinden al plaats. Het college komt rond de jaarwisseling met een strategische visie over de toekomstige ontwikkeling van het terrein. Een van de

Verslag - 2015-11-04 cie R&W Begroting 2016 doc

onderwerpen is op welke delen van het terrein woningbouw eventueel naar voren moet worden gehaald. Het college wil daarover met de raad spreken.

- Archeologie, de opgravingsvergunning: de wettelijke eisen voor opgravingen zijn zwaarder geworden. Het college vindt de extra investering in personeel te hoog. Het toezicht blijft wel bij de gemeente.
- Gebiedsgericht werken: in het coalitieakkoord staat dat 5 miljoen euro vanuit bestaande programma's wordt omgebogen om vervolgens gebiedsgericht in te zetten. Het gaat nu om 5,7 miljoen euro. Het geld komt in de pot gebiedsgericht werken. De raad stelt een programma op en de wijken krijgen zeggenschap over de te kiezen projecten.
- Grondbeleid: het college deelt de zorg over de vennootschapsbelasting en het advies van de commissie BBV. De VNG gaat in gesprek met die commissie. De raad wordt op de hoogte gehouden.
- Aanschrijvingen en handavingsbudget: het jaarprogramma handhaving komt binnenkort naar de raad. Dan kan er over worden gesproken.
- De app in verband met omgevingsvergunningen is in de maak.

De voorzitter sluit de vergadering om 18.50 uur.

2015-11-17 Verslag R&W

VERSLAG RAADSCOMMISSIEVERGADERING RUIMTE EN WONEN

Datum: 17 november 2015
Plaats: oude raadzaal
Tijd: 19.30 – 21.55 uur

Aanwezig: mevrouw **K.W. van Doesen-Dijkstra** (voorzitter, D66), de dames F. Woudstra (D66), M. van Duin (SP), B. Enting (PvdA), M.E. Woldhuis (Stadspartij), A. Kuik (CDA), I.M. Jongman-Mollema (ChristenUnie), S.T. Klein Schaarsberg (Student en Stad), J.B. van Geffen (Partij voor de Dieren), de heren B.N. Benjamins (D66), K.D.J. Castelein (D66), M. van der Laan (PvdA), W.B. Leemhuis (GroenLinks), M. van der Glas (GroenLinks), J. Boter (VVD), H.P. Ubbens (CDA)

Namens de griffie: mevrouw A. Weiland (commissiegriffier)

Namens het college: de heren R. van der Schaaf (PvdA), J.M. van Keulen (VVD) *bij B2*

Insprekers: mevrouw Klaver (voorzitter bewonersvereniging Het A-kwartier), de heren Groeneveld (op persoonlijke titel), Koetje (op persoonlijke titel), Van Driel (voorzitter woonschepencollege Groningen), Van Rooijen (voorzitter Dorpsbelangen Lageland)

Afwezig m.k.: de heer P.S. de Rook (wethouder, D66)

Verslag: de heer J. Bosma

A. ALGEMEEN DEEL

A1. Opening en mededelingen

De voorzitter:

- Opent de vergadering om 19.30 uur en heet iedereen hartelijk welkom.

A.2. Vaststelling verslagen gecombineerde raadscommissies aardbevingen 23 september 2015 en Ruimte en Wonen 7 oktober 2015

De verslagen worden ongewijzigd vastgesteld.

A.3. Vaststelling agenda

De agenda wordt ongewijzigd vastgesteld.

A.4. Afspraken en planning

Wethouder Van der Schaaf:

- Stuurt deze week een brief over het voorontwerp bestemmingsplan herziening bestemmingsplan regels wonen.
- Wacht met het voorstel over drie slotcalculaties tot de discussie met Lewenborg is afgerond.
- Antwoordt naar aanleiding van prestatieafspraken met corporaties dat het nieuwe puntensysteem alleen van toepassing is op nieuwe huurders van zelfstandige woningen. Huur kan wel lager worden voor bestaande huurders. Het college houdt in de gaten hoe dit uitpakt per corporatie.

A.5. Conformstukken

Niet van toepassing.

A.6. Ingekomen stukken

Er zijn geen vragen of opmerkingen.

A.7. Rondvraag

Mw. Van Duin (SP):

- Verzoekt het college mogelijk te maken dat Nijestee ook de tweede wooncontainer aan het Damsterdiep afsluit voor de veiligheid. Gezien het korte gebruik van de grond kan dit nu niet uit.
- Is benieuwd of het college een checklist op de website opneemt wat betreft kamerbemiddeling.
- Wil voor bespreking van prestatieafspraken in december graag een lijst per doelgroep met wachttijden sociale huur, woonvraag, huurachterstanden, huurstijgingen en dergelijke.

2015-11-17 Verslag R&W

Wethouder Van der Schaaf:

- Is voornemens de grond onder de betreffende wooncontainer te verkopen en beaamt dat afsluiting daarom niet uitkan. Informatie over eventuele verkoop volgt te zijner tijd.
- Verwacht dat Nijestee alsnog overgaat tot plaatsing mocht de container toch kunnen blijven staan en spreekt de corporatie hier anders op aan.
- Meldt dat Steunpunt Bemiddelingskosten een checklijst op de gemeentelijke site niet nodig acht, de GSB wel. Het college neemt dit mee met het vertalen van de website (motie).
- Overlegt met de SP welke cijfers ze precies wil, maar kan de raad kerncijfers over woonruimteverdeling snel aanleveren.

B. INHOUDELIJK DEEL

B.1. Grenscorrectie Meerstad (raadsvoorstel 14 oktober 2015)

Dhr. Van Rooijen (inspreker namens Dorpsbelangen Lageland, voorzitter):

- Had afgelopen week een huiskamergesprek, dat goed verlopen is.
- Vindt het logisch wanneer de dorpskern onder één gemeente valt en roept op serieus te bezien of het speelveld en de parkeerplaats over kunnen gaan naar de gemeente Slochteren.
- Vindt een grens door de watergangen praktischer. De grens loopt midden over de Lagelandsterweg.
- Vraagt waarom Meerstad-Noord naar Groningen gaat. De bestemming wonen is eraf en andere agrarische gebieden gaan niet mee.
- Roept op tijdig bewoners erbij te betrekken en geruchten te ontzenuwen, zoals over energieopwekking.
- Pleit voor een structurele oplossing voor verdubbeling van ozb voor agrarische bedrijven.

Dhr. Groeneveld (inspreker op persoonlijke titel, agrariër Harkstede):

- Is niet blij met de grenscorrectie. Alleen rioolheffing is lager in Groningen.
- Moet met een WOZ-waarde van 300.000 euro nu 900 en straks 1900 euro gaan betalen en wil een jurist laten kijken of een dergelijke stijging is toegestaan.
- Pleit voor aparte ozb-tarieven voor agrarische gebouwen op eigen grond, die vaak een enorme oppervlakte hebben. Dit zal ook spelen bij een eventuele fusie met Ten Boer.
- Gaat ervan uit dat hij onder hetzelfde regime blijft vallen wat betreft versteviging vanwege aardbevingen en dat adressen behouden blijven.
- Is niet geneegen hondenbelasting te betalen. Zijn honden komen niet van het erf van 3ha af.

Mw. Woldhuis (Stadspartij):

- Vindt de grenscorrectie een logische keuze. De financiële risico's lijken goed in beeld.
- Is van mening dat het college de belofte na moet komen, als die gedaan is, dat Meerstadjers er niet op achteruit zullen gaan. Zijn de gemeenten bereid de mogelijke gevolgen te accepteren?
- Verzoekt in te gaan op de insprekers en hun inspraak te geven in de keuzes.

Dhr. Ubbens (CDA):

- Wil een nadere verklaring voor het voorbeeld van de inspreker die meer dan het dubbele aan lasten zou moeten gaan betalen. Er moet een regeling komen.
- Vraagt of alle inwoners een keukentafelgesprek krijgen. Volstaat 150.000 euro dan?
- Wil weten hoe Harkstede niet op slot gaat, maar ook niet concurreert met Meerstad.

Dhr. Van der Laan (PvdA):

- Complimenteert het college ermee dat het exploitatiegebied onder de gemeente komt te vallen, maar waarom is dit niet geheel gelukt?
- Is niet voor een overgangsregeling voor alle inwoners, maar gaat ervan uit dat de gemeente rekening houdt met schrijnende gevallen waarbij zowel Groningen als Slochteren financieel compenseren.

Mw. Jongman (ChristenUnie):

- Had een eerdere grenscorrectie toegejuicht. Het gebied heeft al wel de lasten, nog niet de lasten.
- Hecht aan juiste en eerlijke informatie aan bewoners wat het voor hen concreet betekent.
- Wijst erop dat de tarieven in Slochteren mogelijk ook veranderen na herindeling.
- Hoorde in Haren ook vrees voor veel hogere ozb. Het verschil blijkt 5 euro per maand te bedragen.
- Hecht aan een goede landing en voelt voor een overgangsregeling.

2015-11-17 Verslag R&W

Dhr. Leemhuis (GroenLinks):

- Is blij dat het exploitatiegebied nu binnen de gemeentegrenzen valt.
- Is benieuwd hoe het college op de forse verschillen van de inspreker reageert, maar wil verder pas ingaan op casussen en eventuele regelingen wanneer het volgend voorjaar concreter wordt.
- Is voor gelijke behandeling, maar benieuwd hoe het college tegen schrijnende gevallen aankijkt.

Dhr. Boter (VVD):

- Is voor het principe dat inwoners betalen voor afgenomen diensten en juicht de correctie toe.
- Onderschrijft de vraag welke mogelijkheden het college ziet in individuele gevallen van ondernemers, die soms met enorme lastenstijgingen te maken krijgen. Kan het juridisch?

Dhr. Castelein (D66):

- Vindt het positief dat inwoners betalen voor gebruikte voorzieningen en invloed krijgen.
- Vindt met GroenLinks dat het proces nog aan het begin staat en moet uitkristalliseren.
- Is benieuwd hoe de wethouder reageert op vragen over unieke gevallen en overgangsrecht.
- Ziet dat maar 2,1 van de 3 miljoen euro bestemmingsreserve meegaat. Hoe zit dat?

Mw. Klein Schaarsberg (Student en Stad):

- Vindt het logisch dat Meerstad bij Groningen gaat horen en vraagt aandacht voor de insprekers.
- Vindt de verhoging van lasten fors, zeker voor mensen die er al lang wonen.
- Kan zich voorstellen dat de gemeente kiest voor een individuele of algemene overgangsregeling.
- Staat achter de afspraken over het niveau van de over te dragen infrastructuur.
- Heeft de indruk dat de verantwoordelijkheden binnen het project opgelost kunnen worden.
- Kan zich niet voorstellen dat de correctie leidt tot een ander regime wat betreft aardbevingen.

Mw. Van Duin (SP):

- Sluit zich aan bij vragen over de overgangsregeling (ChristenUnie) en aardbevingen (Student en Stad).

Mw. Van Geffen (Partij voor de Dieren):

- Sluit zich aan bij Student en Stad wat betreft aardbevingsschade.
- Roept op de hondenbelasting van Slochteren over te nemen.

Wethouder Van der Schaaf:

- Is blij met deze correctie na de ontvlechting van 2012 en de goede samenwerking met Slochteren.
- Legt uit dat het totale gebied groter is dan het exploitatiegebied. Gezien de grens van 60.000 inwoners voor herindeling was overgang van Harkstede niet de wens.
- Kan de kleine gebiedjes die niet overgaan anders oplossen. Het zouden anders enclaves worden.
- Stelt dat de grens kartelig lijkt, maar in de beleving van de bewoners logisch is.
- Spreekt tegen dat een belofte gedaan zou zijn. Bij een andere gemeente horen andere tarieven. Een WOZ-waarde van 160.000 euro betekent een stijging van 63 euro per jaar en 150 euro bij 400.000.
- Meldt dat het effect groter is voor hondenbezitters. Slochteren heeft geen hondenbelasting.
- Wijst erop dat Hoogezand, een mogelijke herindelingspartner van Slochteren, een hoger ozb-tarief kent dan Groningen. Een echte vergelijking kan pas na herindeling gemaakt worden.
- Beaamt dat verschillen voor bedrijven fors zijn. Met alle bedrijven volgen keukentafelgesprekken om mogelijke overgangsregelingen te bespreken. Die kunnen wettelijk maar twee jaar gelden.
- Voert een discussie over agrarische bedrijven bij fusie met Ten Boer pas wanneer dit speelt, mogelijk rond 2019. Eventuele aanpassingen gelden ook voor de mensen die nu overgaan.
- Sprak bestuurlijk met Slochteren af samen te kijken naar extreme gevallen bij bewoners. Ook dan kan een overgangsregeling maximaal twee jaar gelden. De raad wordt geïnformeerd.
- Vindt ook dat de proceskosten niet hoger mogen zijn dan de vergoedingen.
- Publiceert de genoemde cijfers over verhogingen op de website.
- Meldt dat afstemming tussen Meerstad en Harkstede vastgelegd blijft in een bestuursovereenkomst en ziet mogelijkheden voor onderlinge versterking door waterberging.
- Antwoordt dat negen ton van de voorziening van 3 miljoen euro al besteed was.
- Vindt ook dat de grenscorrectie voor aardbevingsschade niet uit moet maken, maar verzet zich tegen onderscheid tussen schadeafhandeling bij gemeenten in het algemeen. De Nationaal Coördinator steunt dit standpunt. De regelingen worden de komende tijd herijkt.
- Kijkt met Lageland in het inspraaktraject naar voor- en nadelen van diverse grensopties om de

2015-11-17 Verslag R&W

dorpskern ook na de grenscorrectie goed te laten blijven functioneren.

- Legt uit dat Meerstad-Noord deel uitmaakt van de grondexploitatie. Meerstad is niet alleen woningbouw, maar ook gebiedsontwikkeling.
- Heeft niet het voornemen adressen te veranderen. In het algemeen gelden daar vergoedingen voor.

Het raadsvoorstel wordt op verzoek van de Stadspartij als éénminuutinterventie geagendeerd voor de raad van 25 november 2015.

B.2. Voortgangsrapportage Toekomstvisie A-kwartier (collegebrief 30 oktober 2015)

Mw. Klaver (inspreker namens bewonersvereniging Het A-kwartier, voorzitter):

- Dankt de gemeente voor het plezierige en voorspoedige proces bewoners erbij te betrekken.
- Vindt het belangrijk dat gemeente en burgers van elkaar leren. De eerste resultaten worden op Let's Gro zichtbaar.
- Vreest vooral leegstand en explosieve groei van studenten en ziet graag een gemixte buurt met studenten, gezinnen, ouderen, expats, startende ondernemers et cetera.
- Is blij dat de gemeente deze visie deelt en gaat graag op dezelfde voet verder.

Mw. Kuik (CDA):

- Steunt het zoeken naar randvoorwaarden om de kwaliteit van het gebied te verbeteren, dat bijzondere lasten heeft gedragen. Meedenken van belanghebbenden is succesvol gebleken.
- Vindt de teksten iets te gedetailleerd en treden in de functie van de markt. De gemeente gaat er niet over of panden een extra logeerkamer krijgen voor de kinderen.
- Waakt ook voor leegstand. Eigenaren moeten dan ook ruimte hebben voor ontwikkelmogelijkheden.

Mw. Jongman (ChristenUnie):

- Is blij met de positieve inspraak; daar was eerder niet altijd reden voor.
- Vindt kleinschalige bedrijvigheid nog wat vaag geformuleerd.
- Vat campus hier op als onderwijsvestiging, niet als plek om te wonen.
- Benadrukt dat mensen altijd goed begeleid moeten worden als ze zich tot de gemeente wenden.
- Is benieuwd in hoeverre leegstand een reële bedreiging is.
- Begrijpt niet waarom kamerverhuur uitgesloten is met een afwijkingsbevoegdheid voor begeleid wonen en kamerverhuur.
- Stemt in met de gekozen route en ziet het zonnig in.

Dhr. Benjamins (D66):

- Complimenteert alle betrokkenen met het proces.
- Vraagt zich af of afgesloten kantoorpanden van de universiteit bijdragen aan levendigheid.
- Betwijfelt of zo veel behoefte is aan pied-à-terrewoningen.
- Merkt op dat Turfmolenstraat Turftorenstraat moet zijn.
- Is enthousiast over bereikte resultaten van het Platform Leven in Stad. Uit niets blijkt dat samenleven ondraaglijk zou worden. Het ligt niet aan de doelgroep, maar een de onontbare drift van huissjesmelkers. Hiervoor zijn omgevingsvergunningen in het leven geroepen.

Mw. Klein Schaarsberg (Student en Stad):

- Vreest dat de 15%-norm als tijdelijke maatregel structureel in het bestemmingsplan komt in januari en kondigt moties aan. Hoeveel inspraak heeft de raad nog?
- Vraagt of de participerende bewoners een evenwichtige vertegenwoordiging zijn van de buurt (motie), waar 65% jonger dan dertig is. Zo niet, hoe gaat het college dan actiever in gesprek?
- Is benieuwd welke mogelijkheden eigenaren zien. De gemeente lijkt hen wel te beperken.

Dhr. Van der Glas (GroenLinks):

- Ziet het vertrek van prostitutie als een ongekende kans en is verheugd over de toekomstvisie en het goede overleg met de buurt.
- Vindt het idee van een groene leefstraat erg aanspreken en steunt ook de andere ambities.
- Sluit zich aan bij de opmerking van D66 over omgevingsvergunningen.

Mw. Enting (PvdA):

- Is positief over de voortgang en de intensieve betrokkenheid van de buurt en instellingen. Hopelijk past het college dit ook elders in de stad toe.
- Is benieuwd naar vervolgstappen om verval en overlast van jonge binnenstadbezoekers tegen te

2015-11-17 Verslag R&W

gaan, ook in verband met het imago.

- Vindt de mix van wonen en werken en het inpandig stallen van fietsen aansprekend.
- Sluit zich aan bij de vraag van ChristenUnie over de passage over kamerverhuur.

Dhr. Boter (VVD):

- Sluit zich aan bij de opmerking over marktwerking van het CDA.
- Vindt het goed ideeën uit de buurt de ruimte te geven en hierover in gesprek te blijven.
- Wil een goede mix waarborgen en stimuleren, maar niet te kaderstellend optreden.
- Waarschuwt dat drugshandel en -overlast niet meteen verdwenen zal zijn. De buurt moet de mogelijkheid krijgen tot volle bloei te komen.

Mw. Woldhuis (Stadsparij):

- Kan zich vinden in het voorstel met duidelijke keuzes. Het college durft risico's te nemen en initiatieven de ruimte te geven.
- Is benieuwd of en hoe er overleg met pandeigenaren plaatsvindt.

Mw. Van Geffen (Partij voor de Dieren):

- Is blij met de positieve inspraak en de inzet op gemengd wonen.
- Voelt voor groene leefstraten en kleinschalige bedrijvigheid. Dit past ook bij duurzame kleding. Zijn groene wensen zoals geveltuintjes besproken?

Mw. Van Duin (SP):

- Complimenteert het college en alle betrokkenen.
- Roept op sloop en uitbouw van pandjes goed te regelen in het bestemmingsplan.
- Is blij met het enthousiasme, maar benadrukt helder te communiceren hoeveel zeggenschap bewoners en ondernemers daadwerkelijk hebben om teleurstelling te voorkomen.

Wethouder Van der Schaaf:

- Bedankt voor de vele complimenten over het proces.
- Vat de gezamenlijke ideeën en ambities in de toekomstvisie, maar doet geen belofte dat alleen te realiseren. Anderen hebben daar een minstens even grote rol in, net als bij wijkperspectieven.
- Kondigt aan dat het bestemmingsplan een meer conserverend en beschermend karakter zal hebben, net als het bestemmingsplan Binnenstad.
- Wil studenten niet weren, zij horen bij de mix aan bewoners, maar wel voorkomen dat vrijkomende panden meteen getransformeerd worden tot het woningtype kamerverhuur.
- Investeert overal in jongerenhuisvesting, maar wil omzetting naar kamerverhuur tegengaan.
- Legt uit dat de afwijkingsbevoegdheid gaat over begeleid wonen in kamerverhuurvorm.
- Waarschuwt dat zonder strakke regels een onomkeerbare situatie kan ontstaan.
- Heeft goede gesprekken met de meeste eigenaren en probeert hen in verband te brengen met verenigingen om het gebied samen goed te houden met een soort investeringsstrategie.
- Kan zich voorstellen het opknappen van panden te subsidiëren.
- Overlegt nadrukkelijk met de universiteit om hun investeringen aan te laten sluiten bij de visie.
- Sluit een gemeentelijke ontwikkeling op een specifieke plek ook niet uit.

Wethouder Van Keulen:

- Vult aan dat de afdeling Economische Zaken ondernemers in contact brengt met pandeigenaren.
- Hoopt dat alle partijen op dezelfde manier betrokken blijven om toe te groeien naar een prachtig nieuw stuk stad.
- Geeft aan dat het college allerlei gesprekken met jongeren en studentenverenigingen voert, ook bewonersverenigingen doen pogingen. De motivatie is echter minder in deze groep.

B.3. Uitgangspunten ruimtelijk kader voor water (collegebrief 29 oktober 2015)

Dhr. Van Driel (inspreker namens woonschepencomité Groningen, voorzitter):

- Meldt dat de vereniging woonschepenhaven Groningen is opgeheven.
- Steunt het opknappen van de woonschepenhaven en de Noorderhaven.
- Vindt het eerlijk dezelfde belastingen te betalen als op de wal. Zaken zijn goed geregeld.
- Herkent zich niet in alle dilemma's, waarvan sommige suggestief zijn.
- Betreurt niet betrokken te zijn bij de definitieve voorliggende versie.
- Ziet graag dat de heffingen op boot en ligplaats ook voor nieuwe plaatsen zo blijven.

2015-11-17 Verslag R&W

- Wijst op belemmerende regelgeving om oude woonboten te vervangen. Aanstaande landelijke regelgeving vergroot deze belemmering in de loop van 2017.
- Deelt graag kennis en expertise tijdens een eventuele workshop.
- Complimenteert de brugbediening en afmeermogelijkheden voor varende schepen tegen redelijke tarieven.
- Pleit voor de bestemming bedrijfsschip bij horecaschepen. Mensen kunnen moeilijk in een kelder onder het terras wonen. Beter is het de woonfunctie naar een andere ligplaats te verleggen.

Dhr. Koetje (inspreker op persoonlijke titel):

- Stelt dat het college vanaf 1994 door middel van desinformatie probeert geld binnen te halen ten koste van woonschepenbewoners. Sinds 2002 zijn belastingen gelijk, vanaf 2010 probeert het college via Wonen op water alsnog extra geld op te halen via beprijzing.
- Valt het op dat de aanbiedingsbrief deels gelijk is aan die in 2010, terwijl het toen mislukte. Wellicht hoopt het college dat woonschepenbewoners murw worden en hun verzet staken en dat de raad akkoord gaat.
- Roept op de wijzigingen in de Woningwet af te wachten vanwege de mogelijk vergaande consequenties voor de status van woonboten.
- Verzoekt het college op te roepen bestaande regelgeving te handhaven zonder willekeur.

Mw. Van Duin (SP):

- Vindt niet dat de best renderende functie voorrang moet krijgen. Water is van iedereen.
- Ziet geen tegenstelling tussen kwaliteit van boten en kwantiteit van ligplaatsen.
- Hoort graag waarom de gewenste extra twintig ligplaatsen nog niet zijn gerealiseerd.
- Vraagt aandacht voor schimmige bootjesmelkers met meerdere boten, belemmerende wet- en regelgeving en beleid ten aanzien van leegstaande boten.
- Vreest dat het beperken van overdraagbaarheid van ligplaatsen tot onverkoopbaarheid leidt met mogelijk verloedering als gevolg.
- Begrijpt dat de gemeente geld wil vragen voor ligplaatsen, maar voelt er niet voor de huidige eerlijke balans te verstoren.
- Kan zich geen plek indenken waar aanleg van een brug voorwaarde is voor bereikbaarheid.
- Vindt niet dat zwemmen overal toegestaan zou moeten worden.
- Ziet weinig in terrassen op het water vanwege overlast en omzeilen van precario.
- Vreest dat terrasboten in naam bewoond zijn, maar feitelijk een bedrijfsfunctie zullen hebben.
- Pleit voor het compenseren van een ligplaats als de raad er toch voor kiest een terrasboot toe te staan.
- Wil weten waarom geen budget is gereserveerd.
- Verzoekt de keuzes voor te leggen aan bewoners en hun opmerkingen terug te koppelen.

Dhr. Boter (VVD):

- Denkt dat toepassing van het bouwbesluit een voordeel kan zijn voor handhaving wat betreft verloedering. Hoe ziet het college dit?
- Is niet voor voorrang voor de meest betalende, maar wel voor een goede balans tussen verschillende functies net als bij het A-kwartier, rekening houdend met vaarveiligheid. Ook horeca moet kunnen.
- Geeft kwaliteit prioriteit. Er zijn mooie boten, maar ook verloederde.
- Denkt dat onbenutte ruimte kwaliteit toe kan voegen. Winterwelvaart geeft ook veel kwaliteit aan de uitstraling.
- Vindt het lastig een uitspraak te doen over extra bruggen, het dilemma is weinig concreet. Bruggen zijn af en toe vrij laag.
- Wil zwemmen niet verbieden, mits de waterkwaliteit en de locatie geschikt zijn.

Mw. Enting (PvdA):

- Pleit voor meer onderscheid in thema's als wonen, economische waarde, verkeer, recreatie, ruimtelijke kwaliteit en verblijfswaarde. Belanghebbenden en hun meningen moeten systematisch in beeld zijn.
- Is voor het benutten van kennis van elders over functies op het water.
- Ziet de volgende raadsconsultatie graag in de vorm van een workshop, waar belanghebbenden ook hun steentje aan bij kunnen dragen.

2015-11-17 Verslag R&W

- Hoort graag een toelichting op de uitgiftesystematiek van ligplaatsvergunningen.

Mw. Jongman (ChristenUnie):

- Waardeert dat water meer aandacht krijgt. Het heeft een rijke geschiedenis en veel mensen wonen en/of werken op het water.
- Is voor meer ligplaatsen en betere kwaliteit. De ligplaatsen bij Gyas kunnen er gewoon komen.
- Vindt met de inspreker dat brugbediening en afmeren goed verlopen.
- Is voor concretisering en budget bij ideeën als meer toegankelijkheid of langer aanmeren.
- Steunt langer afmeren bij wissellocaties, maar dit moet niet leiden tot verdunning.
- Vraagt hoe bepalend de uitspraken van de Raad van State zijn.
- Roept op aan te haken bij mensen die enthousiast over water zijn.

Dhr. Van der Glas (GroenLinks):

- Is blij met de visie. Water is een belangrijke ader door en voor de stad.
- Ziet graag meer aandacht voor waterkwaliteit en urban heating.
- Wil ruimte bieden aan de volwassen woonvorm van wonen op water.
- Oppert de subsidieregeling voor opknappen opnieuw in te stellen met een actiever benadering.

Dhr. Ubbens (CDA):

- Denkt bij nieuwe locaties voor woonschepen vooral aan Meerstad.
- Wil een balans vinden tussen verschillende functies, waaronder horeca en natuur.
- Mist een uitvoeringsbudget. Dat is wel nodig bij het aanleggen of verplaatsen van ligplaatsen.
- Begrijpt het economische dilemma niet. Altijd moet rekening gehouden worden met indirecte effecten, ook op aantrekkelijkheid van het water voor toerisme.
- Wijst erop dat open plekken aan de Diepenring ten koste zal gaan van ligplaatsen, verplaatsing kost geld. Het minimumaantal plekken is niet heilig. Samenwerking met bewonersorganisaties moet wel.
- Stelt dat aanleg van bruggen per geval beoordeeld moet worden. De provincie kan een goede rol spelen bij het verbeteren van doorvaarbaarheid.
- Vindt dat de gemeente een risicoanalyse moet uitvoeren op plaatsen waar veel gezwommen wordt.
- Sluit zich aan bij de opmerking over precarioheffing. Voor terrassen op een boot geldt dat toch wel?

Mw. Van Geffen (Partij voor de Dieren):

- Is benieuwd waar de dilemma's vandaan komen. Bruggen lijken toch geen probleem te zijn.
- Pleit voor het rekening houden met omliggende bewoners en natuur bij evenementen.
- Is voor overleg met woonschepenbewoners over hun behoefte aan ligplaatsen en over onderlinge overlast met bewoners op de wal.
- Voelt voor onbenutte plaatsen met bankjes en groen om het water zo te beleven.
- Denkt bij waterkwaliteit aan natuur en ziet het graag als uitgangspunt.
- Vindt dat de huidige woonschepenbewoners hun rechten moeten behouden.
- Ziet graag een verdere uitwerking van energieneutraal wonen.

Dhr. Castelein (D66):

- Overlegde prettig met het woonschepencomité en ziet hen graag betrokken bij de workshop.
- Deelt de analyse dat Groningen veel kwaliteit en karakter aan het water ontleent.
- Vindt de dilemma's niet allemaal even nuttig en oplosbaar.
- Pleit voor diversiteit in het gebruik van het water door verschillende belanghebbenden.
- Is voor kwaliteitsverbetering, met name rond de Diepenring.
- Steunt het uitgangspunt van uniformiteit wat betreft rechten en plichten.
- Is benieuwd welke mogelijkheden het college in wijzigende wetgeving ziet wat betreft kwaliteit.

Mw. Woldhuis (Stadspartij):

- Steunt meer aandacht voor water in kleine deelprojecten in plaats van een groot masterplan.
- Mist het waterschap in de stukken, dat medeverantwoordelijk is voor het water.
- Stelt dat functies met weinig financieel rendement wel andere bijdragen kunnen leveren, zoals de bruine vloot in de wintermaanden toerisme en uitstraling bevordert. Nu ligt veel in Harlingen.
- Focust op kwaliteit, maar concludeert niet dat het tot minder ligplaatsen zou moeten leiden.
- Voelt voor onbenutte plekken voor wandelaars en fietsers langs de Noorderhaven, waarbij vermindering van parkeerplaatsen daar essentieel lijkt.

2015-11-17 Verslag R&W

- Wijst op de problematische doorvaart van het Winschoterdiep in relatie tot de Zuidelijke Ringweg.
- Denkt dat een brug naar het Suikerunieterein kan bijdrage aan de ontwikkeling.
- Is voor betere waterkwaliteit door afval op te ruimen en de Drentse Aa door te laten stromen.
- Roept op te leren van de Friezen wat betreft brugopeningen. Hier moet je soms een sleutel halen.

Mw. Klein Schaarsberg (Student en Stad):

- Sluit zich aan bij de positieve geluiden. Het mooie water kan ook marketingtechnisch beter benut worden. Het is belangrijk verschillende verantwoordelijkheden goed te onderscheiden.
- Vindt de dilemma's te onsamenhangend om dieper op in te gaan.
- Vraagt zich af hoe het zit met het kostenplaatje en uitvoering van de omgevingsvisie 2030.
- Sluit zich aan bij het verzoek het comité te betrekken bij de workshop.
- Mist water als sportaccommodatie.
- Zou het prachtig vinden wanneer net als in Amsterdam het water natuurlijk schoon wordt.

Wethouder Van der Schaaf:

- Proeft brede steun in de raad en de stad om water breder en beter te benutten.
- Vindt het mooi te horen dat de eerste spreker veel zaken goed geregeld vindt.
- Poogt met de dilemma's een eerste aanzet te geven voor discussie, niet een afgeronde analyse te verschaffen. De discussie is aardig gelukt en de input zal mee worden genomen.
- Steunt het thema van sportief watergebruik, waarvoor meerdere initiatieven zijn.
- Betreft bewoners en andere partijen graag bij de workshop, dat is verrijkend.
- Zal budget beschikbaar stellen bij een nog op te stellen uitwerkingsprogramma. Het huidige proces is gedekt vanuit het budget Wonen.
- Wijst erop dat concrete keuzes nodig zijn, bijvoorbeeld van aantallen en locaties van ligplaatsen.
- Beamt dat kwaliteit vooral aan schepen ligt en minder samenhangt met ligplaatsen.
- Wijst op het spanningsveld tussen voldoende ligplaatsen en ruimte maken voor horeca of lege plekken. Bij handhaving van het minimum zullen elders plekken gecreëerd moeten worden.
- Wil geen herhaling van de discussie over tarieven voor huidige bewoners, wel over de financiering van nieuwe.
- Ziet waterkwaliteit als noodzakelijke randvoorwaarde al voldoende verankerd in het waterrioleringsplan, het groenstructuurplan en ecologische beleidsambities.
- Merkt op dat regelmatig nieuwe bruggen gebouwd worden en wil ook het belang vanaf het water afwegen. In de verdere uitwerking kan het weggelaten worden om het situationeel te bekijken.
- Beamt het knelpunt van het Winschoterdiep met de Zuidelijke Ringweg. Andere verbindingen met het buitengebied kunnen wellicht wel verbeterd worden, al kost dat ook geld.
- Denkt dat terrassen op boten gelijk staan aan terrassen op een dak, waardoor geen precario geldt, maar laat uitzoeken hoe het precies zit.
- Wil net als op het vasteland een mix nastreven van functies, zonder dat het te veel ten koste van wonen gaat.
- Probeert rekening te houden met nieuwe wetgeving, maar denkt dat nu al veel maatregelen te nemen zijn en vindt het te ver gaan de visie op te schorten.
- Beamt dat bootjesmelkers absoluut een thema zijn en neemt ook de zorgen over overdraagbaarheid van ligplaatsen mee.
- Heeft niet de indruk dat twintig nieuwe ligplaatsen uitgegeven zouden worden, wel dat ze beschikbaar zijn.
- Wil eerst de discussie over nieuwe uitgiftesystematiek afronden voor deze plaatsen uit te geven.

De voorzitter sluit de vergadering onder dankzegging om 21.55 uur.

Bijlage - 2015-11-04 besluitenlijst R&W begroting

BESLUITENLIJST RAADSCOMMISSIEVERGADERING RUIMTE EN WONEN Begroting 2016 voor Raad 11 november

Datum: 4 november 2015
Plaats: Oude Raadzaal
Tijd: 17.00 - 19.00 uur

GEEN TOEZEGGINGEN

Programma Wonen en Paragraaf Grondbeleid

Paragraaf Integraal gebiedsgericht werken van de gemeentebegroting voor 2016

Wethouder van der Schaaf zoekt uit hoe het zit dat er geen speeltoestellen op het Ciboga terrein geplaatst zouden kunnen worden , terwijl dit een burgerinitief betreft waarvoor al budget beschikbaar is, maar geen ruimte meer voor zou zijn.

Bijlage - 2015-11-17 besluitenlijst Ruimte & Wonen

BESLUITENLIJST RAADSCOMMISSIEVERGADERING RUIMTE EN WONEN

Datum: 17 november 2015

Plaats: Oude Raadzaal

Tijd: 19.30 – 22.00 uur

1. AGENDAPUNTEN VOOR DE RAAD VAN 25 NOVEMBER 2015

1-MINUUTINTERVENTIE

Grenscorrectie Meerstad De Stadspartij overweegt een motie in te dienen

2. TOEZEGGINGEN

Rondvraag

Wethouder van der Schaaf geeft aan dat er een checklist voor woningzoekende studenten/jongeren zal komen op de gemeentesite met verwijzing naar relevante sites in samenhang met het uitvoeren van de motie Engelstalige website.

Wethouder van der Schaaf zegt toe i.v.m. het bespreken van de concept prestatieafspraken in december, een lijst met kerncijfers aan de raad te sturen over woonruimteverdeling voor zover deze beschikbaar zijn n.a.v. de vragen naar; wachttijden voor sociale huur, liefst per doelgroep. de woonvraag naar sociale huurwoningen en de huurachterstanden en de huurstijgingen van de afgelopen jaren.

Grenscorrectie Meerstad

Indien er bij bewoners, net als bij de bedrijven, bijzondere gevallen blijken te zijn, die tijdelijk tot extreme situaties leiden, zullen beide gemeenten in een gezamenlijke verantwoordelijkheid naar een oplossing kijken voor een zachte landing. Wethouder van der Schaaf zegt toe de financiële consequenties terug te rapporteren aan de raad.

Uitgangspunten ruimtelijk kader voor water

Wethouder van der Schaaf laat juridisch uitzoeken hoe het zit met het niet betalen van precario rechten voor een terras op een woonboot.

Wethouder van der Schaaf geeft aan dat alle door de raad aangegeven relevante thema's in het vervolg worden meegenomen en dat het een goed idee is om alle mensen, die wat vinden over het water, er leven, wonen of ondernemen bij het proces te betrekken.

3. LTA, LIJST MOTIES/TOEZEGGINGEN, INGEKOMEN STUKKEN

- Akkoord met voorgestelde wijzigingen LTA/IM
- Geen agenderingen van ingekomen stukken.

N.a.v.

Het voorontwerp bestemmingsplan Herziening bestemmingsregels wonen, nu op LTA met titel paraplubestemmingsplan komt deze week richting raad voor behandeling in van januari 2016.

De slotcalculatie Bessenmoerstrook komt later i.v.m. een lopende discussie met de buurt met mogelijk financiële consequenties.

Bijlage - 2015-11-17 besluitenlijst Ruimte & Wonen

4. VERSLAGEN

Het verslag van de cie. R&W 7 oktober 2015 en het verslag van de combi commissies aardbeving van 23 september 2015 zijn ongewijzigd vastgesteld.

5. VERGADERINGEN, WERKBEZOEKEN, AFSPRAKEN ETC.

n.v.t.

Bijlage - LTA R&W december 2015

Lange Termijn Agenda per 27-11-2015

maand / kwartaal	maand	dag	nummer	oie	onderwerp	form document	portefeuille	opmerkingen
PM			2014-312	R&W	Slotcalculatie Bessemerstrook	voorstel	v. der Schaaf	
PM	december '15		2013-108	R&W	Vaststelling visie Oosterhoogbrug	voorstel	v. der Schaaf	afhankelijk van de marktpartijen
4e kw 15	december '15	17	2015-154	R&W	Uitkomsten gesprek COA	brief	v. der Schaaf	
4e kw 15	december '15	2	2015-152	R&W	Uitkomst effectanalyse Tuin in de Stad	brief	v. der Schaaf	cbrf. 19-11-15, afvoeren.
4e kw 15	december '15	2	2015-178	R&W	Voorstel Startersleningen	voorstel	v. der Schaaf	
4e kw 15	december '15	2	2015-173	R&W/ B&V	Voorontwerp bestemmingsplan hoofdstation 4e kwartaal	brief	v. der Schaaf/ de Rook	
4e kw 15	december '15	2	2015-155	R&W	Grondexploitaties grote projecten incl. voortgang	brief	v. der Schaaf	cbrf. 20-11-15 + rv. 20-11-15, afvoeren.
4e kw 15	december '15	2	2014-185	R&W	Bestemmingsplan Winschoterweg 11 (boer de Wildt) + MER	voorstel	v. der Schaaf	cbrf. 2-7-15
4e kw 15	december '15	2	2014-79	R&W	Slotcalculatie grex Lewenborg	voorstel	v. der Schaaf	Bij algehele slotcalculaties 2015. rv. 20-11-15, afvoeren.
4e kw 15	december '15	2	2015-156	R&W	Slot- en nacalculaties	voorstel	v. der Schaaf	rv. 20-11-15, afvoeren.
4e kw 15	december '15	2	2015-157	R&W	Meejarenprogramma Wonen en monitor JHV	voorstel	v. der Schaaf	rv. 12-11-15 afvoeren (op agenda die R&W 6 jan. '16)
4e kw 15	december '15	2	2015-158	R&W	Definitieve prestatiepraken gemeente en woningcorporaties		v. der Schaaf	cbrf. 12-11-15, afvoeren.
1e kw 16			2015-33	R&W	Discussie zuidzijde/voorzijde Stationsgebied		de Rook	toegevoegd bij LTA-overleg feb. 2015
1e kw 16			2015-162	R&W	Nieuwe Nota Grondbeleid 2016-2022	voorstel	v. der Schaaf	
1e kw 16			2015-161	R&W	Reclamebeleid	voorstel	v. Keulen	
1e kw 16			2015-159	R&W	Next City 2030	brief	v. der Schaaf	
1e kw 16			2014-238	R&W	Vaststelling Stedebouwkundig plan Engelse Park	voorstel	v. der Schaaf	n.a.v. LTA overleg
1e kw 16			2015-44	R&W	Vaststelling bestemmingsplan Noordcoast hoek Hoornse Meer (Hampshire)	voorstel	v. der Schaaf	n.a.v. LTA-overleg (vertraging door onthefingverlening Schaaf provincie)
1e kw 16			2015-48	R&W	Herziening Erfgoednota	voorstel	v. der Schaaf	n.a.v. LTA overleg
1e kw 16			2015-47	R&W	Voorontwerp best.plan Queridolaan	brief	v. der Schaaf	n.a.v. LTA-overleg
1e kw 16			2015-45	R&W	Vaststelling bestemmingsplan Friesestraatweg 145 (Woldring)	voorstel	v. der Schaaf	n.a.v. LTA-overleg
1e kw 16			2015-46	R&W	Vaststelling bestemmingsplan Zernike	voorstel	v. der Schaaf	n.a.v. LTA-overleg
1e kw 16	januari '16	6	2014-313	R&W	Vaststelling uitwerkingsplan woongebied Reitdiep 3-4	voorstel	v. der Schaaf	Cbrf. 20-8-'15

Legenda:
 Blauw=nieuw
 Rood= verwacht discussiepunt in commissie

Bijlage - LTA R&W december 2015

Lange Termijn Agenda per 27-11-2015

]

maand/ kwartaal	maand	dag	nummer	oie	onderwerp	vorm document	portefeuille	opmerkingen
1e kw 16	januari '16	6	2015-160	R&W	Voorontwerp bp herziening bestemmingsregels wonen	brief	v. der Schaaf	
1e kw 16	maart '16	9	2014-303	R&W	Jaarlijkse rapportage economische effecten tijdens en na bouwfase Grote Markt OZ/Forum	brief	de Rook	
2e kw 16			2015-49	R&W	Herziening Weistandsnota	brief	v. der Schaaf	
2e kw 16			2014-190	R&W	Evaluatie facetbestemmingsplan woningsplitsing	brief	v. der Schaaf	
2e kw 16	mei '16	11	2015-207	R&W	Algemene financiële en beleidsmatige kaders GR Meerstad			jaarlijks conform afspraken cie. Verbonden Partijen okt. '15
2e kw 16	juni '16	15	2015-208	R&W	Concept-begroting GR Meerstad - wensen en bedenkingen			jaarlijks conform afspraken cie. Verbonden Partijen okt. '15 (DEADLINE 1 juli)

Legenda:
Blauw=nieuw
Rood= verwacht discussiepunt in commissie

2/2

Bijlage - IM-lijst R&W december 2015

Moties en initiatiefvoorstellen

Jaar - Nr	Motie-nd	Indiener	Titel	Dictum	&	Geplande afhandeling / overige opmerkingen	Soort	Agenda-punt	Porte-feuille houder
2014-14	4	D66	Bestemming in tijdelijkheid	1. de maatregel binnen twee jaar na ingangsdatum van het faciebepbestemmingsplan te evalueren; 2. in die evaluatie in te gaan op zowel de gewenste als de ongewenste effecten van deze maatregel, met daarbij specifieke maar niet exclusieve aandacht voor de ontwikkeling van de woningmarkt voor starters; 3. tevens in die evaluatie te beargumenteren waarom een tussenjijde actualisering van het faciebepbestemmingsplan al dan niet nodig wordt geacht.	R&W	Rv 22-5-15, motiebrief 2-10-15; monitor JHV dec. 15 LTA 28 kw. 2016.	motie	vaststelling bestemmingsplan woninggebied 23-4-2014	v. der Schaaf
2014-25	6	D66, PvdA en GL	Gebiedsgerichte Verduurzaming	1. op korte termijn met een plan van aanpak te komen voor de gebiedsgerichte verduurzaming van woningen; 2. de raad zo snel mogelijk te informeren over wanneer dit plan van aanpak kan worden verwacht.	R&W / B&V	rv 22-5-15, motiebrief 2-10-15, presatie afspraken corporaties dec. 2015	motie	Voorjaarschat	Van der Schaaf / Gijbbersen
2014-105	11	PvdD, SP, GL, Stadspartij	Zet tuin op de kaart	1. bij het verstrekken van een bouwvergunning voor percelen die niet als Tuin of Groen vermeld staan op de kaart, maar wel in de praktijk een dergelijke functie vervullen, actief te adviseren over het plaatsen van groene daken ter plaatse; 2. het plaatsen van groene daken als compensatie voor verlies aan stadsgroen (waaronder bomen) nadrukkelijk te stimuleren, wanneer groencompensatie niet anderszins mogelijk is.	B&V / R&W	motiebrief 2/10/15 geeft nadere info	motie	Bestemmings-plan Binnenstad	Van der Schaaf / Gijbbersen
2015-4	2	S&S, GL, PvdA, D66	Zonnie peronsappen	in overleg met ProRail te onderzoeken of het mogelijk is om ook de Groningse nieuwe perronkappen te voorzien van dergelijke innovatieve zonnepanelen.	R&W / B&V	abr. 25-3-15, motiebrief 2-10-15 verdere info, dec 2015 jan 2016	motie	Funcio-meel ontwerp Moot (motie) status WoonvisieWonen in Stad	de Rook
2015-18	6	SP, Stadspartij, CU	Melding omgevingsvergunning	1. te onderzoeken wat de voor- en nadelen zijn van verschillende vormen van informatievoorzieningen over omgevingsvergunningen en onttrekkingsvergunning voor omwonenden; 2. de resultaten hiervan in het najaar te rapporteren aan de raad.	R&W	motiebrief 2-10-2015 Nadere info rapportage in najaar	motie	WoonvisieWonen in Stad	Van der Schaaf
2015-19	6	SP, CU	Intrekken ongewenste bouwvergunningen	1. zo snel mogelijk onderzoek te doen naar welke omgevingsvergunningen (met de bestemming bouwen) de afgelopen tien jaar zijn uitgegeven waar tot op heden niets mee is gedaan; 2. daarover een afweging te maken over of de uitvoering van de verleende vergunning wel of niet gewenst is in het licht van de inspanningen van de gemeente om het verbouwen van stadstuinjes te voorkomen; 3. hierover te adviseren of er al dan niet een intrekingsprocedure gestart moet worden; 4. de raad zo snel mogelijk over de gevallen en de daaraan gekoppelde financiële gevolgen van de intrekingsprocedure te informeren.	R&W	Motiebrief 2-10-2015 nadere info eind 2015	motie	WoonvisieWonen in Stad	Van der Schaaf
2015-20	6	SP, Stadspartij, GL	Ontmoetingsplekken in de buurt	1. bij grote aanpassingen in de ruimtelijke inrichting (waaronder ook vaststellen van bestemmingsplannen) in de stad specifiek stil te staan bij de mogelijkheid van het creëren van ontmoetingsplekken in de vorm van bijvoorbeeld bankjes, tuimpjes, voetbaldjeltjes en parkjes; 2. hierbij omwonende bewoners te betrekken en directe zeggenschap te geven.	R&W	info motiebrief 2-10-15 past in gebiedsgerichte werken om werkwijze werk met werk maken. Voorstel: afgehandeld	motie	WoonvisieWonen in Stad	Van der Schaaf
2015-21	6	D66, SP, S&S, VVD	Emekstalgie website	te onderzoeken wat de mogelijkheden zijn om één meerstalige website op te zetten waarop alle informatie (aanbieders, verplichtingen, informatie, etc.) zichtbaar is over het wonen en het zoeken van een woning in Groningen.	R&W	motiebrief 2-10-15; info voorloop in de monitor JHV onderdeel van meezijden programma 2016	motie	WoonvisieWonen in Stad	Van der Schaaf

verzoekt het college:

In groen is verzoek aan griffie

1/2

20-11-2015

Bijlage - IM-lijst R&W december 2015

Moties en initiatiefvoorstellen

Jaar - Nr	Motie- en Initiatiefnummer	Titel	Dictandus	Verzoekt het college:	&	Gevande afhandeling / opmerkingen	Afhandeling	Soort	Agenda-punt	Portefeuille houder
2015-22	6 D66, SP, S&S	Weet waar je voor tekent	Dictandus	verzoekt het college:	R&W	motiebrief 2-10-15: info voorgang in de monitor JHV onderdeel van nesejaren progr.women 2016	Woonsite/Wonen in Stad	motie	Woonsite/Wonen in Stad	Van der Schaaf
2015-23	6 D66, SP, S&S, VVD	Prestatie-afspraken	1. met SSH afspraken te maken over de kwaliteit van de woningen en de service die zij aanbieden op de Groningse woningmarkt voor internationale studenten; 2. in deze afspraken de toepasbaarheid van het huurpuntenstelsel op de kamers van SSH mee te nemen.	R&W	motiebrief 2-10-15: info voorgang in de monitor JHV onderdeel van nesejaren progr.women 2016	Woonsite/Wonen in Stad	Woonsite/Wonen in Stad	motie	Woonsite/Wonen in Stad	Van der Schaaf
2015-34	7 S&S, GL, D66, PvdD	De Leefstraat	een experiment met 'Leefstraten' te starten waarbij actief aan bewoners wordt gecommuniceerd dat zij tijdelijk (b.v. twee maanden) ruimte zeggenschap krijgen, om zelf hun straat in te richten.	R&W	motiebrief 2-10-15: via gebiedsteams, nad wordt op de hoogte gehouden	Voorjaars-brief	Van der Schaaf	motie	Voorjaars-brief	Van der Schaaf
2015-39	7 S&S, D66	Studenteninzet 2.0	de studenteninzet 2.0 mee te nemen bij het uitbreiden van WIJS en via dit project een bijdrage te leveren aan de leefbaarheid in de wijken.	R&W	motiebrief 2-10-15: informatie in nesejaren progr.women 2016 w.o. monitor JHV	Voorjaars-brief	Van der Schaaf	motie	Voorjaars-brief	Van der Schaaf
2015-41	7 S&S, D66	Friends-contracten	1. onderzoek te doen naar mogelijkheden om 'Friendscontracten' te stimuleren op de op de Groningse huurmarkt; 2. het beleid inzichtelijk te maken voor zowel maatschappelijke als commerciële organisaties; 3. in het onderzoek prestatieafspraken met corporaties over de ruimte voor Friendscontracten' mee te nemen.	R&W	motiebrief 2-10-15: informatie in nesejaren progr.women 2016 w.o. monitor JHV	Voorjaars-brief	Van der Schaaf	motie	Voorjaars-brief	Van der Schaaf
2015-48	11 D66	Kwalitatieve prestatie-indicatoren WIJS	1. met een voorstel te komen om een tweede prestatie-indicator te hanteren met betrekking tot het programma WIJS welke zich meer richt op de kwalitatieve doelstelling van het programma. Gedacht kan worden aan een tevredenheids- of waarderings- indicator van de participerende deelnemers (zowel studenten als Stadjers), en/of een beoordeling van de afgeronde projecten; 2. deze indicator op te nemen in de Rekening 2016.	R&W	motiebrief 2-10-15: informatie in nesejaren progr.women 2016 w.o. monitor JHV	Begroting 2016	Van der Schaaf	motie	Begroting 2016	Van der Schaaf
2015-58	11 S&S, GL, D66, VVD	Blijf creatief met leegstaande panden	te onderzoeken hoe de gemeente Groningen, ondanks de afnemende leegstand, ruimte kan blijven geven aan allerlei initiatieven en jonge ondernemers die op een creatieve of innovatieve manier gebruik willen maken van leegstaande panden, en de raad hierover te informeren.	R&W	motiebrief 2-10-15: informatie in nesejaren progr.women 2016 w.o. monitor JHV	Begroting 2016	Van der Schaaf	motie	Begroting 2016	Van der Schaaf

In groen is verzoek aan griffie

2/2

20-11-2015

Raadsvoorstel - Slotcalculaties 2015

Raadsvoorstel



Onderwerp **Slotcalculaties 2015**

Registratienr. 5312189 Steller/telnr. Krottje/ 8274 Bijlagen 1

Classificatie Openbaar Geheim

Vertrouwelijk

Portefeuillehouder

Van der Schaaf

Raadscommissie

Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit:

- I. de slotcalculaties 2015 vast te stellen: Lewenborg Centrumzone, Corporatieve Herstructurering Oosterpark grijs/groen en Revitalisering Hoendiep en Damsterdiep (grond- en bouwexploitatie);
- II. bij de afronding van de projecten de resultaten als volgt te bestemmen:
 - A. Lewenborg Centrumzone een bedrag van 1 miljoen 200 duizend euro in te zetten voor de bezuinigingstaakstelling ISV en 162 duizend euro toe te voegen aan de algemene middelen;
 - B. voor het project Corporatieve Herstructurering Oosterpark grijs/groen het positieve resultaat van 187 duizend euro in te zetten voor de bezuinigingstaakstelling ISV;
 - C. bij het project Damsterdiep (grond- en bouwexploitatie) 516 duizend euro terug te laten vloeien naar de algemene egalisatiereserve; (het gunstiger resultaat op de bouwexploitatie van de parkeergarage van 283 duizend euro leidt tot lagere kapitaallasten bij het parkeerbedrijf);
- III. de projecten te liquideren;
- IV. het college te machtigen de eventueel nog te maken kosten voor de projecten en de eventueel nog te verkrijgen inkomsten te verrekenen, voorzover met deze activiteiten geen rekening is gehouden.

Samenvatting

Met de slotcalculatie worden de projecten administratief afgerond en afgesloten. Het totale positieve resultaat van de vier projecten bedraagt 2 miljoen 65 duizend euro, waarvan 1 miljoen 387 duizend euro in te zetten voor de bezuinigingstaakstelling ISV en 678 duizend euro toe te voegen aan algemene middelen (zie kopje financiële consequenties).

B&W-besluit d.d.: 17 november 2015

Raadsvoorstel - Slotcalculaties 2015

Vervolg voorgesteld raadsbesluit

Aanleiding en doel

Op grond van het handboek financieel beheer worden slotcalculaties opgesteld bij projecten van een omvang van 0,5 miljoen euro of meer, en als ze voor meer dan 95% gereed zijn. Dit geldt voor de projecten Lewenborg Centrumzone, Corporatieve Herstructurering Oosterpark grijs/groen, Revitalisering Hoendiep en Damsterdiep (bouw- en grondexploitatie).

Lewenborg Centrumzone omvat de herstructurering rondom het winkelcentrum. Er zijn nieuwe appartementencomplexen en een nieuw gezondheidscentrum gerealiseerd. Het parkeren rondom het winkelcentrum is herschikt, en er is een singel aangelegd. De werkelijke totale kosten bedroegen 9 miljoen euro.

Het project Corporatieve Herstructurering Oosterpark grijs/groen betreft aanpassingen in de openbare ruimte, in samenhang met de woningaanpak van woningcorporatie Nijestee in de Gerbrand Bakkerstraat, Hyacinthstraat, Linnaeusplein, Kooykerplein, Bloemenbuurt en het Blauwe Dorp. In totaal is 5,1 miljoen euro aan kosten uitgegeven.

Revitalisering Hoendiep richt zich op het opknappen en moderniseren van de Protonstraat, Neutronstraat en de Atoomweg, onder andere middels aanleg van parkeervakken en nieuwe groeninrichting. De uitgaven belopen 0,6 miljoen euro.

Bij de grond- en bouwexploitatie Damsterdiep zijn een parkeergarage met ruim 500 parkeerplaatsen, het nieuwe hoofdkantoor van woningcorporatie Nijestee en de herontwikkeling van het hoekpand Damsterdiep-Nieuweweg gerealiseerd. Ook zijn er activiteiten verricht in het kader van bouw- en woonrijp maken, zoals een nieuw wegprofiel, pleininrichting en geluidswerende voorzieningen tot stand gebracht. De totale kosten belopen bijna 57 miljoen euro.

Kader

Het kader voor dit besluit is het financieel handboek.

Argumenten en afwegingen

De vier projecten in de slotcalculatie 2015 worden met een positief (Lewenborg Centrumzone, Oosterpark en Damsterdiep) of neutraal (Hoendiep) saldo afgesloten. On der het kopje financiële consequenties zijn de afwegingen opgenomen over het toevoegen van het positieve saldo aan of de taakstelling op het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing (ISV) of de Algemene Egalisatie Reserve (AER).

Maatschappelijk draagvlak en participatie

In de slotcalculatie wordt financieel verantwoording afgelegd naar de gemeenteraad over het verloop van de projecten.

Financiële consequenties

Het project Lewenborg Centrumzone eindigt met een positief resultaat van 1 miljoen 362 duizend euro. Wij stellen voor om 162 duizend euro toe te voegen aan de algemene middelen (resultatenrekening 2015).

Het resterende bedrag van 1 miljoen 200 duizend euro uit deze grondexploitatie, veroorzaakt door het grote kostenvoordeel, geeft in beginsel de ruimte om ofwel een gedeelte van de gemeentelijke bijdrage of de ISV-bijdrage terug te sluisen. Wij stellen u voor om dit voordeel in te zetten ten behoeve van de bezuinigingstaakstelling ISV.

De reden hiervoor is dat bij raadsbesluit d.d. 24 september 2008 een aanvullend krediet beschikbaar is gesteld van 1 miljoen 900 duizend euro met als dekking ISV 2005 en 2006. Deze aanvulling was destijds nodig om de extra kosten met betrekking tot de ontwikkeling van het winkelcentrum te financieren. Bij de uitvoering is gebleken dat niet al deze middelen nodig waren. Bij de tussentijdse herziening in 2011 is dan ook reeds 700 duizend euro ISV ingezet ter invulling van de bezuinigingstaakstelling. Vooral als gevolg van lagere bestedingen bij de kosten voor bouw- en woonrijp maken en de bijdrage aan overig is ook de resterende 1 miljoen 200 duizend niet nodig gebleken.

Raadsvoorstel - Slotcalculaties 2015

In aanvulling op de bezuinigingsafspraken uit de periode 2011-2014 zijn in de begroting 2015 en 2016 de volgende taakstellingen opgenomen:

	2015	2016	2017*	2018*	2019*	Totaal
Algemeen	500.000	500.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	4.000.000
Gebiedsgericht werken	1.000.000	1.000.000				2.000.000
totaal	1.500.000	1.500.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	6.000.000

* komt ten goede aan gebiedsgericht werken

De invulling van deze bedragen vindt evenals in de periode 2011-2014 plaats door middel van ISV vrijval bij realisatie van projecten en rente. De taakstellingen in de begroting 2015 en 2016 worden deels gevuld met de vrijval van de middelen uit Lewenborg Winkelcentrum van 1 miljoen 200 duizend euro.

Het project Corporatieve Herstructurering Oosterpark grijs/groen eindigt met een resultaat van 187 duizend euro. Ook hier stellen wij u voor om dit resultaat in te zetten voor de bezuinigingstaakstelling ISV.

Het project Revitalisering Hoendiep kent een resultaat van per saldo nihil.

Bij de grond- en bouwexploitatie Damsterdiep is er bij de bouw van de parkeergarage een voordelig resultaat bij de parkeergarage behaald van 283 duizend euro, waarmee de kapitaallasten voor de exploitatie door het parkeerbedrijf gunstiger uitvallen. Wij stellen voor om het positieve resultaat op de grondexploitatie en de risico's bouwexploitatie van in totaal 516 duizend euro toe te voegen aan de algemene egaliseringsreserve. In de loop van dit project zijn extra kredieten vanuit de algemene middelen beschikbaar gesteld, reden waarom het positieve resultaat niet aan de reserve Grondzaken wordt toegevoegd. De invulling van het hoekpand Damsterdiep/Nieuweweg door de bouw van een appartementencomplex wacht op overeenstemming met een ontwikkelaar.

Overige consequenties

Geen.

Vervolg

De afsluitende werkzaamheden uitvoeren, waarna de projecten administratief zullen worden afgesloten.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,



de burgemeester,
Peter den Oudsten



de secretaris,
Peter Teesink

Raadsvoorstel - Slotcalculaties 2015



BIJLAGE

Sk

SLOT CALCULATIE 2015

7000280 Lewenborg Centrumzone

Afdeling : JPV
Slotcalculatie per : 1 september 2015
Datum : oktober 2015

Raadsvoorstel - Slotcalculaties 2015

Slotcalculatie Lewenborg Centrumzone

Inhoudsopgave

- 1 Planbeschrijving
- 2 Kredietbesluiten van de raad met dekkingsvoorstellen
- 3 Tijdsplanning krediet
- 4 Aanbestedingsprocedure
- 5 Huidige stand van zaken
- 6 Verschillenanalyse
- 7 Afwikkeling meer- en minderwerk
- 8 Nacalculatie plankosten
- 9 Onder- en overschrijdingen krediet
- 10 Fiscale aspecten (BTW-verrekening)
- 11 Bepaling resultaat

Raadsvoorstel - Slotcalculaties 2015

1. Planbeschrijving

Lewenborg – Centrumzone, gelegen aan de noordoostkant van de gemeente Groningen, is een hoog-niveau herstructureringswijk en heeft onder andere als kenmerk, dat er onderscheid is gemaakt tussen het zogenaamde grijs – groen, inbreng & uitname en het winkelcentrum en omgeving.

De hier aangeboden slotcalculatie gaat in op de kosten en opbrengsten uit het exploitatieplan winkelcentrum e.o. Deze kosten en opbrengsten staan geregistreerd in dit complex (7000280).

Het stedenbouwkundige plan – en de hierbij behorende exploitatiebegroting – heeft voorzien in ingrepen in de vier deelgebieden, te weten:

- Winkelcentrum en omgeving;
- Verlengde Ra en omgeving;
- Nieuwe woningen Kajuit;
- Zwembadlocatie.

De onderstaande luchtfoto's geven een impressie van hoe één en ander in de loop van jaren in de praktijk is aangepakt en aangepast.

Luchtfoto 2002



Luchtfoto 2014



Raadsvoorstel - Slotcalculaties 2015

Aan de noordkant is op de onderste luchtfoto (2014) de boogvormige nieuwbouw van het Gezondheidscentrum Lewenborg plus appartementen goed terug te zien. Ook is aan de noordkant terug te zien dat een drietal noord-zuid lopende wooncomplexen aan de Kajuit zijn geamoveerd. Hiervoor in de plaats is een tweetal nieuwe, oost-west lopende appartementencomplexen teruggekomen.

Met de klok meedraaiend is goed zichtbaar dat het parkeren rondom het winkelcentrum is herschikt. Ook is op de luchtfoto van 2014 aan de zuidzijde de nieuwe Lewenborgsingel een opvallend, nieuw (water)element in het gebied te zien. Hiervoor heeft het oude Gezondheidscentrum, zie hoek midden / rechtsonder, moeten wijken.

Aan de westkant valt de sloop van het voormalig wijkgebouw op, net als de aanbouw rondom de (nieuwe) sporthal. Tot slot verwachten we dat nog een concrete invulling wordt gerealiseerd voor het braakliggend terreintje ten noorden van de sporthal, links van de boogvormige nieuwbouw.

Deze invulling is de verantwoordelijke taak voor de corporatie Lefier.

Er is geen sprake van juridische aspecten.

2. Kredietbesluiten van de raad met dekkingsvoorstellen

Ruim 14 jaar geleden heeft uw raad het eerste krediet voor dit project vastgesteld. Destijds maakte dit project nog onderdeel uit van een groter geheel, namelijk het zogenaamde grijs – groen, inbreng & uitname en het winkelcentrum en omgeving. In 2005 zijn deze drie onderdelen uit elkaar gehaald.

De laatste herziening van deze grondexploitatie dateert van januari 2013, waarbij de totale toegestane kosten van dit plan uitkwamen op € 10,68 miljoen.

Stand van de kredieten:

Raadsbesluit 28 februari 2001, nr 9	€ 22.972.000
Af: toegestane kosten aanleg Singelzone e.o.	-/- € 9.096.000
Af: aandeel van het afzonderlijke complex 2BK01 inbreng en uitname	-/- € 7.916.000
Onderdeel winkelcentrum e.o.	€ 5.960.000
Bij: aanvullend krediet 26 januari 2005, nr 9	€ 4.131.000
Bij: aanvullend krediet 24 september 2008, nr 6h	€ 1.900.000
Af: afroaming krediet bij Raadsbesluit d.d. 26 november 2008, nr 6l	-/- € 517.000
Af: afroaming krediet bij Raadsbesluit d.d. 26 januari 2011, nr. 6f	-/- € 962.000
Bij: aanvullend krediet d.d. 30 januari 2013, nr. 8b.9	€ 169.000
Totale toegestane kosten van het plan	€ 10.681.000

De begrote kosten zijn als volgt gedekt:

- € 5.379.000 uit keuzenotagelden;
- € 1.200.000 uit ISV-bijdragen wijkvernieuwing - winkelcentra;
- € 3.152.000 uit opbrengsten uit kaveluitgifte, incl. opbrengstenstijging en verkooprente;
- € 950.000 aan externe bijdragen.

De totale dekking afkomstig vanuit deze vier categorieën komt daarmee uit op € 10.681.000.

3. Tijdsplanning krediet

Bij de laatste herziening van de grondexploitatie is uitgegaan van een doorlooptijd tot eind 2013. In de praktijk bleken eind 2013 inderdaad de meeste civiel- en cultuurtechnische werkzaamheden rondom Lewenborg - Centrumzone te zijn uitgevoerd. Nog enkele afrondingswerkzaamheden op het gebied van de definitieve afwateringsstelsel waren toen nog niet uitgevoerd, omdat we hierin bij de uitvoering gelijk moesten opgaan met de uitvoeringsplanning van het betreffende waterschap.

4. Aanbestedingsprocedure

Binnen het project hebben conform de regelgeving aanbestedingen plaatsgevonden.

Bedrijven	Aanbestedingsvorm	Gunning
Schonewille Infra B.V. (€ 369.000)	Openbaar	Laagste inschrijver
Broekema Wegenbouw B.V. (€ 71.600)	Meervoudig onderhands	Laagste inschrijver
Broekema Wegenbouw B.V. (€ 49.500)	Enkelvoudig onderhands	Afgesproken prijs
Schonewille Infra B.V. (€ 46.600)	Enkelvoudig onderhands	Afgesproken prijs
Oosterhuis B.V. (€ 137.750)	meervoudig onderhands	Laagste inschrijver
Oosterhuis B.V. (€ 28.750)	Enkelvoudig onderhands	Afgesproken prijs
Anteagroup (€ 67.400)	meervoudig onderhands	Laagste inschrijver

Raadsvoorstel - Slotcalculaties 2015

De overige werken en leveringen hebben plaatsgevonden conform de gebruikelijke gemeentelijke systematiek.

5. Huidige stand van zaken

De werkzaamheden zijn nagenoeg afgerond, op enkele groenwerkzaamheden na.

Bij de slotcalculatie is de huidige financiële stand van zaken van de realisatie ten opzichte van de begroting, en nog te realiseren, als volgt:

LEWENBORG – CENTRUMZONE

Lewenborg Centrumzone

Begroting	Slotcalculatie			Verschil	
	Gerealiseerd t/m 1-9-2015	Nog te realiseren	Totaal		
Kosten					
Verwerving	4.853.000	4.853.000	0	4.853.000	0
Sloopkosten	300.000	300.000	0	300.000	0
Bodemonderzoek/-sanering	0	0	0	0	0
Bouw- en woonrijpmaken	2.811.000	2.147.000	20.000	2.167.000	-644.000
Planontwikkeling	1.484.000	1.330.000	0	1.330.000	-154.000
Voorbereiding en toezicht	767.000	792.000	3.000	795.000	28.000
Exploitatiekosten	17.000	20.000	0	20.000	3.000
Bijdrage aan overig	849.000	337.000	0	337.000	-512.000
Rente	-400.000	-489.000	0	-489.000	-89.000
Totaal kosten	10.681.000	9.290.000	23.000	9.313.000	-1.368.000
Opbrengsten					
Kaveluitgifte	3.152.000	3.150.000	0	3.150.000	-2.000
Totaal opbrengsten	3.152.000	3.150.000	0	3.150.000	-2.000
Voordelig exploitatieresultaat	-7.529.000	-6.140.000	-23.000	-6.163.000	1.366.000
Dekking					
- ISV Winkelcentra	1.200.000	1.200.000	0	1.200.000	0
- Gemeentelijke + externe bijdragen	6.329.000	6.325.000	0	6.325.000	-4.000
	7.529.000	7.525.000	0	7.525.000	-4.000

Het verschil van de realisatie met de begrote kosten is per saldo € 1.368.000 voordelig, de opbrengsten en dekking zijn per saldo € 6.000 lager dan geprognosticeerd. Op het totale grondexploitatie-niveau is het verschil per saldo € 1.362.000 positief.

6. Verschillenanalyse

De meest relevante verschillen tussen realisatie en begroting zijn als volgt:

6.1. Bouw- en woonrijp maken

	Begroting	Realisatie	Nog te realiseren	Verschil
Bouw- en woonrijp maken	2.811.000	2.147.000	20.000	644.000

Verklaring verschillen:

De omvang van de resterende begrote kosten uit de laatste herziene grondexploitatie blijkt achteraf gezien ruim afdoende te zijn geweest. Dit is mede een gevolg van de gunstige aanbestedingen. Het bij deze slotcalculatie niet langer mee begroten van een aantal posten, die destijds golden als mogelijk te verwachten afrondende herinrichtingswerkzaamheden, verklaart ook een belangrijk deel van het verschil ten opzichte van de laatst vastgestelde begroting.

De kosten voor het bouw- en woonrijpmaken en de sloopkosten stonden in de laatst vastgestelde grondexploitatie nog begroot op € 2.811.000. Binnen deze slotcalculatie is dit bedrag ruimschoots naar beneden bij te stellen, naar een bedrag hoogte van € 2.167.000.

Raadsvoorstel - Slotcalculaties 2015

Wanneer de (nu ietwat hoger) begrote kosten voor voorbereiding en toezicht worden gedeeld door de totale kosten voor bouw- en woonrijpmaken en sloop, dan rolt er een percentage uit van ruim 36%. Zonder aanpassing van deze begrote bedragen voor bouw- en woonrijpmaken en sloopkosten zou dit percentage 26% zijn. Deze percentages zijn relatief hoog maar verklaarbaar door het gegeven dat naast een grondexploitatie ook een groot gedeelte stadsvernieuwing betreft.

6.2. Planontwikkeling

	Begroting	Realisatie	Nog te realiseren	Verschil
Planontwikkeling	1.484.000	1.330.000	0	154.000

Verklaring verschillen:

De vooraf begrote planontwikkelingskosten uit de laatste herziene grondexploitatie blijken achteraf in de praktijk lager te zijn uitgevallen. Ten tijde van de herziening van de grondexploitatie was er nog niet duidelijk wat er nog gebeuren moest en is de toen bestaande raming gehandhaafd.

6.3. Voorbereiding en toezicht

	Begroting	Realisatie	Nog te realiseren	Verschil
Vorbereiding en toezicht	767.000	792.000	3.000	-/-28.000

Verklaring verschillen:

Ten tijde van de laatst vastgestelde grondexploitatie gold voor de bepaling van de post voorbereiding en toezicht als (ongewijzigd) uitgangspunt: 25% over de begrote kosten voor het bouw- en woonrijp maken en de sloopkosten, exclusief kostenstijging. Inclusief kostenstijging stond er een bedrag begroot van € 767.000.

In de praktijk is tot en met 2015 € 792.000 besteed aan kosten voor voorbereiding en toezicht. Daarnaast blijft binnen deze slotcalculatie voor de nog te maken kosten voor voorbereiding en toezicht een bedrag begroot staan van € 3.000. De totale kosten voor voorbereiding en toezicht komen daarmee uit op € 795.000. Dit is ten opzichte van het uitgangspunt 25,5% over de begrote kosten.

6.4 Bijdrage aan overig

	Begroting	Realisatie	Nog te realiseren	Verschil
Bijdrage aan overig	849.000	337.000	0	512.000

Verklaring verschil:

Er was een voorziening geraamd van € 849.000 Dit betrof de voormalige zwembadlocatie. Dit was opgenomen omdat de een nog te realiseren opbrengst van corporatie Lefier als zeer onzeker werd ingeschat. Inmiddels is er een definitieve regeling getroffen met de corporatie Lefier. In totaal was de geraamde opbrengst € 937.000 waarvan is 600.000 gerealiseerd. De mindere opbrengst van € 337.000 spreekt deze voorziening voor dit bedrag aan.

6.5 Rente

	Begroting	Realisatie	Nog te realiseren	Verschil
Rente	-/- 400.000	-/- 489.000	0	89.000

Verklaring verschillen:

Bijna alle beschikbare keuzegelden zijn binnen het project geboekt. Tezamen met de grondopbrengsten zijn de opbrengsten hoger dan de gemaakte kosten. Als gevolg hiervan is een positief rentesaldo ontstaan. Door de langere dan verwachte looptijd van dit complex is het voordeel ten opzichte van de begroting extra opgelopen.

6.6 Kaveluitgifte

	Begroting	Realisatie	Nog te realiseren	Verschil
Kaveluitgifte	3.152.000	3.150.000	0	-/-2.000

Verklaring verschillen: De begrote opbrengsten zijn nagenoeg gerealiseerd (dit inclusief een aanspraak op een geraamde voorziening van € 337.000 , zie punt 6.4)

6.7 ISV-Winkelcentra

	Begroting	Realisatie	Nog te realiseren	Verschil
Bijdrage ISV	1.200.000	1.200.000	0	0

Raadsvoorstel - Slotcalculaties 2015

7. Afwikkeling meer- minder werk

Bij de opdracht aan Oosterhuis B.V. (aanleg omgeving Sporthal) is sprake van extra kosten (€ 39.000) Dit betrof voor € 10.000 meerwerk en materialen. Voor het overige is een aanvullende opdracht van € 28.750 verstrekt. (zie ook onder aanbestedingsprocedure)

8. Nacalculatie plankosten

	Begroting	Realisatie	Nog te realiseren	Vershil
Plankosten	1.484.000	1.330.000	0	-/-154.000
Percentage Norm	20%	14,8%		-5,2%

De plankosten bedragen € 1.330.000. Dit is 14,8% van de totale kosten en blijft daarmee binnen de norm van 20%. Deze vergelijking met de norm ligt lager omdat de verwervingskosten relatief hoog waren in dit project.

9. Onder- en overschrijdingen krediet

Het krediet van € 10.681.000 is niet totaal besteed. Er is € 1.368.000 minder aan kosten geweest. De twee voornaamste oorzaken zijn: De kosten bouwrijpmaken zijn meegevalen en ten tweede was een groot gedeelte van de bijdrage voor de zwembadlocatie achteraf niet nodig. Deze locatie is verkocht aan Lefier voor € 600.000. Dit is wat lager dan de oorspronkelijk verwachte opbrengst maar de niet benodigde dekking maakt dit voor het totale resultaat meer dan goed.

10. Fiscale aspecten (BTW-verrekening)

NVT

11. Bepaling resultaat

Het resultaat van het project is € 1.362.000 positief. Bij de rapportage wordt een voorstel gedaan over de aanwending van dit resultaat.

Raadsvoorstel - Slotcalculaties 2015

SLOT CALCULATIE 2015

Corporatieve Herstructurering Oosterpark grijs/groen
4006100

Afdeling : JPV
Slotcalculatie per : 30 juni 2015
Datum : 27 oktober 2015

Raadsvoorstel - Slotcalculaties 2015

Inhoudsopgave

- 1 Planbeschrijving**
- 2 Kredietbesluiten met dekkingsvoorstellen**
- 3 Tijdsplanning krediet**
- 4 Aanbestedingsprocedure**
- 5 Huidige stand van zaken**
- 6 Verschillenanalyse**
- 7 Afwikkeling meer- en minderwerk**
- 8 Nacalculatie plankosten**
- 9 Onder- en overschrijdingen van krediet**
- 10 Fiscale aspecten (BTW-verrekening)**
- 11 Bepaling resultaat**

Raadsvoorstel - Slotcalculaties 2015

1. Planbeschrijving

De Oosterpark is een woonwijk aan de noordoostzijde van de binnenstad. De wijk heeft een aantal duidelijke grenzen gevormd door water. Het Oosterhamrikkanaal in het noorden en het Van Starckenborgkanaal in het oosten, het Eemskanaal in het zuiden en ten slotte een verkeersverbinding in het westen de Petrus Campersingel. De hoofdontsluitingen van de wijk worden gevormd door voormalige landweggetjes, de Zaagmuldersweg en de Oliemuldersweg.

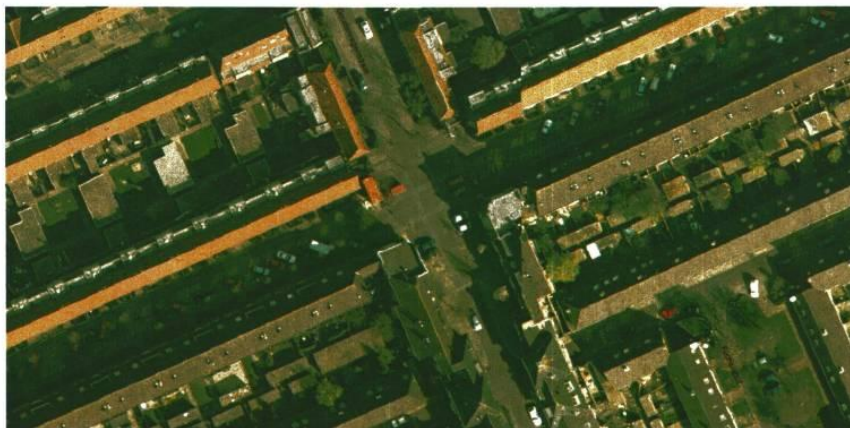
De gemeentelijke bijdrage in de wijkvernieuwing betreft de aanpassingen in de openbare ruimte. We trekken daarin samen op met de woningaanpak van woningcorporatie Nijestee. Dat is zichtbaar op verschillende plekken in de Oosterparkwijk. De Gerbrand Bakkerstraat, Hyacinthstraat, Linnaeusplein en het Kooykerplein zijn voorbeelden van de corporatieve herstructurering. De laatste fase betreft de aanpak van de Bloemenbuurt en het Blauwe Dorp.

Er zijn geen juridische aspecten van toepassing.

Luchtfoto uit 2015, Bloemenbuurt in Oosterparkwijk, omgeving Irislaan – Goudenregenstraat



.... en dezelfde omgeving in 2002.



Raadsvoorstel - Slotcalculaties 2015

2. Kredietbesluiten met dekkingsvoorstellen

Raadsbesluit d.d. 23 februari 2000, nr. 5g	€	221.000
Raadsbesluit d.d. 25 april 2001, nr. 5h	€	3.184.000
Raadsbesluit d.d. 20 juli 2005, nr. 11	€	892.000
Nettering ISV bijdrage	€	-/- 430.000
Raadsbesluit d.d. 25 november 2009, nr. 6°	€	1.315.000
Raadsbesluit d.d. 30 januari 2013, nr. 6h	€	225.000
Totaal	€	5.407.000

De dekking bestaat voor 70% uit ISV middelen (Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing), incidenteel nieuw beleid, WWI stimuleringsubsidie, een tweetal bijdragen van Stedelijk Beheer en een communicatie bijdrage van Nijestee.

De BTW component ad 430 duizend euro van de ISV-bijdrage is uit het krediet gehaald, vanwege de invoering van het BTW-compensatiefonds. Bij de regel "nettering ISV-bijdrage" is dit geëffectueerd.

De werkelijke uitgaven per 30-06-2015 bedragen €5.077.000 en blijven daarmee binnen het vastgestelde krediet.

3. Tijdsplanning krediet

De samenvoeging van de woningen aan de Hyacinthstraat zijn conform de planning gerealiseerd. De herinrichting van de Gerbrand Bakkerstraat, het Kooykerplein en het Linnaeusplein is klaar. In 2010 zijn er inspraakprocedures geweest voor de Bloemenbuurt en het Blauwe Dorp. In 2010-2012 zijn de plannen verder uitgewerkt en is een begin gemaakt met de uitvoering. Tegelijkertijd met de sanering van de riolering door Stadsbeheer, is de herinrichting van de Bloemenbuurt en het Blauwe Dorp uitgevoerd. In 2014 is het werk binnen het voorliggende complex Oosterparkwijk administratief afgerond. De verdere fysieke afronding van het werk is gedaan onder de verantwoordelijkheid van Stadsbeheer.

Werkzaamheden in fase 2



Raadsvoorstel - Slotcalculaties 2015

4. Aanbestedingsprocedure

De werken zijn conform het gemeentelijk inkoopbeleid aanbesteed. Bestek 92-2010 ad €1.683.900 is het grootste werk geweest binnen het complex. Deze heeft betrekking op zowel herstructurerings- en rioleringswerkzaamheden deelprojecten Bloemenbuurt en Blauwe Dorp. Aan herstructurering is uiteindelijk respectievelijk €260.000 en €276.000 van de aanneemsom toegekend. Het werk is gegund aan Broekema Wegenbouw, de laagste inschrijver Schonewille is afgefallen vanwege faillissement.

Het werk (bestek 50-2002) bij deelproject Gerbrand Bakkerstraat / Linneausplein is voor €342.000 gegund aan Broekema Wegenbouw. De tweede fase (bestek 78-2006) op deze plek is voor een bedrag van €286.000 tevens gegund aan Broekema. Deelproject Pioenstraat / Hyacinthstraat (bestek 32-2003, €151.000) is gegund aan Schonewille.

5. Huidige stand van zaken

Begroting 2013	Slotcalculatie			Verschil	
	Gerealiseerd t/m 30-06-2015	Nog te realiseren	Totaal		
Kosten					
Woonrijpmaken	2.852.000	2.664.000	0	2.664.000	188.000
Planontwikkeling	1.194.000	1.087.000	3.000	1.090.000	104.000
Voorbereiding & toezicht	1.118.000	1.083.000	0	1.083.000	35.000
Bijdrage aan overige	225.000	225.000	0	225.000	0
Rente	18.000	18.000	0	18.000	0
Totaal kosten	5.407.000	5.077.000	3.000	5.080.000	327.000
Opbrengsten					
ISV / Herstructureringsmiddelen	3.797.000	3.602.000	195.000	3.797.000	0
Incidenteel Nieuw Beleid	750.000	750.000	0	750.000	0
Bijdragen SB	569.000	429.000	0	429.000	-140.000
WWI Stimuleringsubsidie	225.000	225.000	0	225.000	0
Bijdrage Nijestee	66.000	66.000	0	66.000	0
Totaal opbrengsten	5.407.000	5.072.000	195.000	5.267.000	-140.000
Exploitatieresultaat	0	-5.000	192.000	187.000	187.000

6. Verschillenanalyse

6.1 Verschil woonrijpmaken

De te maken kosten binnen het project zijn begroot aan de hand van ramingen. Kenmerk van ramingen is dat ze per definitie onzeker zijn. Om deze onzekerheid te ondervangen is binnen het project een post onvoorzien van 5% opgenomen. In de uitvoering is gebleken dat een beroep op de post onvoorzien zeer beperkt nodig was. Het verschil ad €188.000 ten opzichte van de laatst vastgestelde begroting wordt verklaard uit het restant voor onvoorzien.

6.2 Verschil planontwikkeling en voorbereiding & toezicht

In het complex voor de herinrichting zijn in eerste instantie (door werk-met-werk) ook kosten ingeboekt die toebehoren aan Stadsbeheer, te weten de kosten voor rioleringswerkzaamheden. Deze rioleringskosten zijn nu uit het complex voor de herinrichting gehaald en bij Stadsbeheer ondergebracht. In het verlengde daarvan zijn ook een aantal werkzaamheden aan Stadsbeheer overgedragen, omdat die werkzaamheden voornamelijk gebaseerd waren op riolering i.p.v. de herinrichting.

Raadsvoorstel - Slotcalculaties 2015

Door zowel het hanteren van het werk-met-werk-principe als het versneld uitvoeren van het project hebben we de doorlooptijd van het project verkort en zo minder plankosten en kosten voor V&T uitgegeven. Concreet gaat het om een voordeel van €104.000 ten opzichte van de begrote plankosten én €35.000 op de post voorbereiding & toezicht.

6.3 Verschil bijdragen SB

In de herziene exploitatiebegroting van 2009 en 2012 is €282.000 als extra bijdrage SB opgenomen. Hiervan heeft Stadsbeheer €142.000 direct bijgedragen en is €140.000 verrekend met het voordeel dat op de plan- en V&T-kosten is ontstaan door het versneld uitvoeren van het project (zie §6.2). In dit kader zijn ook alle verdere risico's zoals meerwerken voor rekening gekomen van Stadsbeheer.

7. Afwikkeling meer- en minderwerk

Geen meer of minderwerk geweest.

8. Nacalculatie plankosten

De grexnormering van planuren bij herstructureringsprojecten, uitsluitend gebaseerd op aanleg van verhardingen en groen/water, is 20%. Deze wordt met 1,5% overschreden. Percentage aan v&t uren ligt in dit complex 1,3% hoger dan de grexnormering. Verklaring voor de relatief vele projecturen is de bewoners- en woningbouwparticipatie. Plannen zijn gemaakt, gestagneerd en continu aangepast. Door de werk-met-werk situatie is ook een deel aan rioleringsuren in dit complex gekomen.

9. Onder- en overschrijdingen van krediet

Krediet is bij de tweejaarlijkse herziening exploitatiebegroting meermalen aangevuld, de oorspronkelijke plannen zijn veranderd en uitgebreid.

10. Fiscale aspecten (BTW-verrekening)

N.v.t.

11. Bepaling resultaat

Het resultaat is €187.000,=.

Raadsvoorstel - Slotcalculaties 2015

SLOT CALCULATIE 2015

Revitalisering Hoendiep
700157010030

Afdeling : JPV
Nacalculatie per : 30 juni 2015
Datum : 27 oktober 2015

Inhoudsopgave

Raadsvoorstel - Slotcalculaties 2015

-
- 1 Projectbeschrijving**
 - 2 Kredietbesluiten met dekkingsvoorstellen**
 - 3 Tijdsplanning krediet**
 - 4 Aanbestedingsprocedure**
 - 5 Huidige stand van zaken**
 - 6 Verschillenanalyse**
 - 7 Afwikkeling meer- en minderwerk**
 - 8 Nacalculatie plankosten**
 - 9 Onder- en overschrijdingen van krediet**
 - 10 Fiscale aspecten (BTW-verrekening)**
 - 11 Bepaling resultaat**

Raadsvoorstel - Slotcalculaties 2015

1. Projectbeschrijving

Het bedrijventerrein Hoendiep is ontwikkeld in de jaren zestig en zeventig, biedt ruimte aan circa 120 bedrijven met in totaal bijna 1700 arbeidsplaatsen. Het bedrijventerrein wordt gekenmerkt door een toenemende veroudering. De belangrijkste problemen zijn de toenemende leegstand, parkeren en de uitstraling van het gebied. Gemeente en ondernemers hebben het probleem van een verslechterd ondernemersklimaat gesignaleerd en gezamenlijk aan een revitaliseringsplan gewerkt.

Met de uitvoering van revitaliseringsplan ondergaat het noordelijk deel (Protonstraat, Neutronstraat en Atoomweg) van het gebied een forse opknapbeurt en modernisering. Daarbij is geïnvesteerd in een nieuwe inrichting van de betreffende straten, realisatie van parkeervakken en een nieuwe groeninrichting. Deze onderdelen vallen onder de projectadministratie Revitalisering Hoendiep.

Gedurende de projectperiode heeft de gemeente voor het gehele bedrijventerrein ook de openbare verlichting vervangen en verduurzaamd. Daarnaast is opdracht gegeven voor de aanleg van de benodigde infrastructuur voor glasvezel. Deze 2 onderdelen worden niet geadmistreerd in Revitalisering Hoendiep, maar hebben een separate boekhouding. Ondernemers zijn zelf bezig geweest met projecten op het gebied van private verlichting en de verfraaiing van de meubelboulevard. Er zijn geen juridische aspecten van toepassing.

2. Kredietbesluiten met dekkingsvoorstellen

Raadsbesluit d.d. 26 augustus 2008, nr. 6o	€	230.000
Raadsbesluit d.d. 30 januari 2013, nr. 6b	€	420.000
Totaal	€	650.000

De dekking bestaat uit een subsidiebijdrage van de Provincie Groningen ter hoogte van €368.000, een extra bijdrage van €52.000 uit de middelen G-kracht (onderdeel Terreinwinst), en €230.000 structureel nieuw beleid.

De werkelijke uitgaven per 30-06-2015 bedragen € 621.000 en blijven daarmee binnen het vastgestelde krediet.

3. Tijdsplanning krediet

Vanaf 2002 is in Groningen het programma Terreinwinst actief waarin o.a. de revitalisering van verouderde bedrijventerreinen worden opgepakt. Hoendiep is al jaren een voorbeeld- en aandachtsgebied in het kader van Terreinwinst. Voor het opstellen van een plan en de uitvoering van revitaliseringsmaatregelen heeft uw raad in 2008 middelen beschikbaar gesteld. In het kader van Terreinwinst is de voortgang van het project jaarlijks gerapporteerd.

Voor dit project is een subsidieaanvraag ingediend bij de provincie Groningen om de financiering definitief rond te krijgen, in 2012 is deze subsidie toegekend. Op 30 januari heeft uw raad een aanvullend krediet vastgesteld. De start van de uitvoering stond gepland voor het voorjaar 2013, uiteindelijk is men na de bouwvak begonnen met het civiele werk.

4. Aanbestedingsprocedure

De werken zijn conform het gemeentelijk inkoopbeleid aanbesteed. Bestek 14-2013 is gegund aan Jansma Drachten (ingeschreven bedrag €395.000). Bij de gehouden meervoudig onderhandse aanbesteding in overeenstemming met het ARW2012 zijn 5 inschrijvingen ingekomen.

5. Huidige stand van zaken

In het voorjaar van 2014 zijn de civiele werkzaamheden van Jansma Drachten opgeleverd. Ook de openbare verlichting en glasvezel zijn begin 2014 opgeleverd. Gedurende dat jaar hebben de laatste werkzaamheden plaatsgevonden aan groen en onderhoud.

Raadsvoorstel - Slotcalculaties 2015

Begroting	Nacalculatie			Verschil	
	Gerealiseerd t/m 30-06-2015	Nog te realiseren	Totaal		
Kosten					
Uitvoering	527.000	477.000	0	477.000	50.000
Voorbereiding en toezicht	123.000	144.000	0	144.000	-21.000
Totaal kosten	650.000	621.000	0	621.000	29.000
Opbrengsten					
Provincie Groningen	368.000	147.000	*192.000	339.000	-29.000
G-kracht (onderdeel Terreinwinst)	52.000	52.000	0	52.000	0
Structureel nieuw beleid	230.000	230.000	0	230.000	0
Totaal opbrengsten	650.000	429.000	192.000	621.000	-29.000
Voordelig Exploitatieresultaat	0	-192.000	192.000	0	0

*Per peildatum 30-06-2015 is einddeclaratie subsidie nog niet afgewikkeld, inmiddels is deze gerealiseerd .

6. Verschillenanalyse

6.1 Verschil uitvoering

Het begrootte bedrag ad €527.000 voor de uitvoering is gebaseerd op ramingen voor aanbesteding en gemeenteleveranties. De plussen en minnen op deze 2 elementen verklaren voornamelijk het voordeel van €50.000 ten opzichte van de begroting;

- De aanbesteding van civieltechnische werkzaamheden zijn vooraf geraamd op €365.000. De kosten zijn in werkelijkheid €45.000 hoger uitgevallen, deels door een definitief hogere aanneemsom en deels door minimale meerwerk (zie §7).
- In de uitvoering is gebleken dat gemeentelijke bedragen voor stortkosten, diversen en post onvoorzien zeer beperkt nodig waren en €80.000 lager zijn uitgevallen.

6.2 Verschil voorbereiding & toezicht

De voorbereiding en toezicht is hoger uitgevallen dan geraamd, deze waren namelijk sec gebaseerd op de civieltechnische werkzaamheden. De kosten voor glasvezel (exploitatie G-kracht) en openbare verlichting (administratie SB) komen niet ten laste van het krediet en de projectadministratie Revitalisering Hoendiep. De begeleiding daarvan wel; gezien de werk-met-werk situatie zijn deze uren niet te splitsen.

6.3 Verschil subsidie Provincie Groningen

De subsidiebegroting omvat meer dan alleen de projectadministratie Revitalisering Hoendiep. Naast de extra (maar wel gelijktijdige) kosten voor glasvezel en openbare verlichting, zijn ook oudere werkzaamheden aan kruispunt Hoendiep-Atoomweg en een bijdrage duurzaamheidsproject meegenomen. De werkelijke kosten zijn lager uitgevallen, de subsidie is naar rato uitgekeerd waardoor €29.000 minder is ontvangen.

7. Afwikkeling meer- en minderwerk

Op de aanneemsom van €395.000 is een meerwerk geweest, in totaliteit is door Jansma Drachten voor €409.000 gefactureerd. Het meerwerk heeft betrekking op extra kosten in verband met stagnatie, en het leveren van maatwerk ter plekke, dat hogere kosten met zich meebrengt.

Raadsvoorstel - Slotcalculaties 2015

8. Nacalculatie plankosten

Deze projectadministratie heeft een uitzonderlijk karakter. Het door u vastgestelde krediet voor Revitalisering Hoendiep is voor uitvoering en voorbereiding & toezicht. De plankosten (€141.000) voor uitwerking visie Hoendiep, zijn rechtstreeks gefinancierd in het overstijgende complex Terreinwinst.

Gezien de extra werkzaamheden worden de plankosten getoetst aan de hand van de alles omvattende subsidiebegroting (€1.098.000), in plaats van aan de begroting Revitalisering Hoendiep (€650.000). De 12,8% aan planontwikkeling voldoet aan de normering plankosten van 15%.

9. Onder- en overschrijdingen van krediet

Revitalisering Hoendiep heeft een neutraal resultaat, waarmee er geen onder- of overschrijdingen van het totale krediet hebben plaatsgevonden.

10. Fiscale aspecten (BTW-verrekening)

N.v.t.

11. Bepaling resultaat

Het eindresultaat van het project Revitalisering Hoendiep is € 0.

Raadsvoorstel - Slotcalculaties 2015

SLOT CALCULATIE

Bouw- en grondexploitatie Damsterdiep

Dienst/afdeling : Stadsontwikkeling
Nacalculatie per : 1 juli 2015
Datum : 11 oktober 2015

Raadsvoorstel - Slotcalculaties 2015

Slotcalculatie Bouw- en grondexploitatie Damsterdiep

Inhoudsopgave

- 1 Planbeschrijving
- 2 Kredietbesluiten van de raad
- 3 Tijdsplanning krediet
- 4 Aanbestedingsprocedure
- 5 Huidige stand van zaken
- 6 Resultaat en verschillenanalyse
- 7 Afwikkeling meer- en minderwerk
- 8 Nacalculatie plankosten
- 9 Onder- en overschrijdingen krediet
- 10 Fiscale aspecten (BTW-verrekening)
- 11 Bepaling resultaat
- 12 Administratieve afhandeling

Raadsvoorstel - Slotcalculaties 2015

Het Damsterdiep, zoals het er in 2006 nog uitzag



Het Damsterdiep, anno 2015



Raadsvoorstel - Slotcalculaties 2015

1. Planbeschrijving

Het project bestaat uit vier onderdelen:

Parkeergarage

Dit project omvat een ondergrondse parkeergarage met ruim 500 parkeerplaatsen. De garage is eigendom van de gemeente Groningen en is voor rekening en risico van de gemeente gebouwd. De garage is gedeeltelijk in gebruik vanaf begin 2012. Eerst alleen de -1 vloer, thans ook de -2 vloer. Er was lekkage, die in 2013/2014 is verholpen. De investeringskosten voor de garage zijn opgenomen in de bouwexploitatie. De inrichting van de parkeergarage (onder andere parkeerapparatuur en meerkosten LED-verlichting) vormen geen onderdeel van de bouwexploitatie. Deze kosten zijn rechtstreeks door het parkeerbedrijf betaald. De daadwerkelijke exploitatie vanaf 1-1-2012 van de parkeergarage valt buiten deze bouw- en grondexploitatie. Deze maakt deel uit van de exploitatie parkeerbedrijf.



Kantoor Nijestee

Het nieuwe hoofdkantoor van woningbouwcorporatie Nijestee is begin 2013 in gebruik genomen. Nijestee is zelf opdrachtgever van de bouw van dit kantoor. Het kantoor is 8.124 m² b.v.o groot. De investeringskosten van het kantoorgebouw vallen buiten de bouw- en grondexploitatie. Omdat in de parkeergarage extra fundering voor het kantoorgebouw is aangebracht, draagt Nijestee financieel bij aan de bouwexploitatie van de garage. Daarnaast betaalt Nijestee grondkosten. Deze vormen een opbrengst in de grondexploitatie.

Hoekpand Damsterdiep-Nieuweweg

Herontwikkeling van het hoekpand Damsterdiep-Nieuweweg vormt onderdeel van het project. Op deze locatie is inmiddels een uitgang voor de parkeergarage gerealiseerd. Verwervingskosten, sloopkosten en grondopbrengsten vormen onderdeel van de grondexploitatie. Deze uitgang wordt geïntegreerd in een nieuw te bouwen appartementencomplex. Hiertoe is de gemeente in gesprek met een ontwikkelend bouwbedrijf. Overeenstemming wordt op korte termijn verwacht.

Raadsvoorstel - Slotcalculaties 2015

Bouw- en woonrijp maken

Het nieuwe wegprofiel en de pleininrichting en de daarbij behorende voorzieningen maken deel uit van de herontwikkeling. Hierbij is ruimtelijk gezien rekening gehouden met de eventuele aanleg van de trambanen. Op tal van plaatsen zijn de gevels rondom het plein voorzien van geluidswerende voorzieningen. Het bouw- en woonrijp maken evenals de nadeelcompensatie en gevelsanering vormen onderdeel van de grondexploitatie.

Het plangebied is ongewijzigd gebleven sinds de laatst vastgestelde bouw- en grondexploitatie. Het exploitatie gebied van de grondexploitatie Damsterdiep is circa 18.647 m² groot.

Het gemeentelijk deel van het project is financieel-administratief opgesplitst in:

- 1 een grondexploitatie
- 2 een bouwexploitatie (parkeergarage)

Om consistentie met eerdere rapportages te bewaren wordt de afhandeling van de "risico's geschillen uitvoerende aannemer", dat onderdeel vormt van de bouwexploitatie, financieel en administratief telkens apart in beeld gebracht. Het gaat hier om de financiële gevolgen van de geschillen die er waren met Strukton over de constructieve problemen (verzakkingen en lekkage). Lange tijd is onduidelijk geweest voor wiens rekening de gemaakte meerkosten zouden komen. Het betreft naast een schadeclaim van Strukton ook verzekeringszaken van de panden rondom de bouwput. Met de uitspraak van de rechter en het aangaan van de vaststellingsovereenkomst met Strukton is hier duidelijkheid over gekomen. De verzekeringszaken zijn afgerond.

2. Kredietbesluiten van de raad

Het totaal krediet voor de grondexploitatie bedraagt € 13.672.167,=. Het totaal krediet voor de bouwexploitatie bedraagt € 41.481.954,=. Zie onderstaande tabel.

Overzicht van kredieten			
	bouwexploitatie	grondexploitatie	totaal
reeds beschikbaar gesteld krediet			
Raadsbesluit 25-05-2005	2.200.000		
Raadsbesluit 25-04-2007	32.397.000		
Raadsbesluit 17-09-2010	1.900.000		
Raadsbesluit 20-09-2004, nr. 96 planvoorbereidingskrediet		600.000	
Raadsbesluit 25-04-2007, nr. 9 uitvoeringskrediet		8.008.000	
Raadsbesluit 20-06-2007, nr. 34 uitvoeringskrediet voor archeologie		400.000	
Raadsbesluit 26-09-2007, nr. 53 aankoopkrediet		395.850	
Raadsbesluit 23 juni 2010, nr. 8a uitvoeringskrediet		2.770.000	
Raadsbesluit maart 2012	284.954	1.498.317	
Raadsbesluit 23-04-2014	4.700.000		
Subtotaal reeds beschikbaar gesteld krediet	41.481.954	13.672.167	55.154.121

Geconcludeerd kan worden dat de gemaakte kosten van de bouw- en grondexploitatie binnen het beschikbare krediet vallen.

3. Tijdsplanning krediet

Aanvankelijk was de planning dat het project per eind maart 2010 zou worden opgeleverd. Er zijn diverse redenen waarom de bouw langer heeft geduurd. De belangrijkste reden van vertraging zijn de problemen met de fundering van de parkeerkelder, de verzakkingen van omliggende panden en de lekkage.

De reguliere werkzaamheden (maaiveldinrichting en bouw garage) zijn afgerond. Uitzondering vormt de herontwikkeling van hoekpand Damsterdiep-Nieuweweg. Ook de verzekeringszaken, de gevelsanering en de nadeelcompensatie zijn afgerond. De openbare ruimte kan worden overgedragen aan Stadsbeheer.

Raadsvoorstel - Slotcalculaties 2015

4. Aanbestedingsprocedure

Het bouwrijpmaken, de constructie van het gebouw van Nijestee en de parkeergarage zijn als 1 pakket aanbesteed conform de regelgeving:

Bedrijven	Aanbestedingsvorm	Gunning
Trebbe Bouw BAM Utiliteitsbouw Strukton Bouw Heijmans Bouw	Europese aanbesteding, niet openbaar	Laagste prijs

Het werk is aan Strukton Bouw gegund. Strukton had de laagste inschrijving.

5. Huidige stand van zaken

5.1 Overzicht kosten en opbrengsten

Onderstaande overzichten zijn gebaseerd op boekwaarde 30 juni 2015 en recente ramingen van de nog resterende kosten. De overzichten laten het verschil zien ten opzichte van de laatst vastgestelde bouw- en grondexploitatie van maart 2012. Dit geldt niet voor het onderdeel "risico's geschillen uitvoerende aannemer". Hier is een vergelijking getrokken met het per april 2014 beschikbaar gesteld krediet.

Tabel 1: grondexploitatie

code	Omschrijving ruwe exploitatiebegroting	totaal eindwaarde gex 2012	boekwaarde per 1-7-2015	nog te realiseren	totaal eindwaarde	verschil
A.	KOSTEN:					
A1	Bodemonderzoek	83.000	83.000	0	83.000	0
B1	Verwerving en schadeloosstellingen	3.680.000	3.574.000	0	3.574.000	106.000
C1	Skoopwerken	38.000	38.000	0	38.000	0
E1	Bouw- en woonrijp maken	6.218.000	6.366.000	15.000	6.381.000	-163.000
F1	Gevelisolatie	686.000	380.000	0	380.000	306.000
G1	Groenvoorzieningen	0	0	0	0	0
I1	Kunstwerken	0	0	0	0	0
K1	Planontwikkelingskosten	2.227.000	2.297.000	10.000	2.307.000	-80.000
K1	Voorbereiding en toezicht	107.000	125.000	5.000	130.000	-23.000
K1	Makelaarskosten	0	0	0	0	0
O1	Boekwaarde BTW	0	0	0	0	0
P1	Bijdrage aan overige rente	400.000 233.000	400.000 74.000	0	400.000 74.000	0 159.000
Totaal A		13.672.000	13.337.000	30.000	13.367.000	305.000
B.	BIJDRAGEN					
1	Keuzenota	1.000.000	1.000.000	0	1.000.000	0
2	Subsidies	497.000	453.000	0	453.000	44.000
3	Bijdragen derden	90.000	90.000	0	90.000	0
4	Structureel nieuw beleid	3.345.000	3.345.000	0	3.345.000	0
5	Archeologie enstedelijk beheer	873.000	873.000	0	873.000	0
6	Aanvullende dekking gemeente	1.300.000	1.300.000	0	1.300.000	0
7	Bijdrage concern	0	0	0	0	0
Totaal B		7.105.000	7.061.000	0	7.061.000	44.000
C.	OPBRENGSTEN					
1	Gronopbrengsten woningbouw	0	0	80.000	80.000	-80.000
2	Kantoor Nijestee	2.133.000	2.133.000	0	2.133.000	0
3	Grondwaarde bouwexploitatie parkeergarage	4.435.000	4.435.000	0	4.435.000	0
4	Overige opbrengsten	0	0	0	0	0
Totaal C		6.568.000	6.568.000	80.000	6.648.000	-80.000
Saldo A - B - C		-1.000	-292.000	-50.000	-342.000	341.000

Raadsvoorstel - Slotcalculaties 2015

Het thans geraamde resultaat van de grondexploitatie is circa € 0,34 miljoen gunstiger dan de laatst vastgestelde bouw- en grondexploitatie van maart 2012.

Tabel 2: bouwexploitatie

Omschrijving bouwexploitatie	totaal eindwaarde grex 2012	boekwaarde per 1-7-2015	nog te realiseren	totaal eindwaarde	verschil
1 Deelbegroting IGG	34.462.000	34.243.000	0	34.243.000	219.000
2 Rente	3.013.000	2.949.000	0	2.949.000	64.000
3 bijdragen derden	-692.000	-692.000	0	-692.000	0
totaal netto kosten	36.782.000	36.500.000	0	36.500.000	283.000
4 grondkosten	4.435.000	4.435.000	0	4.435.000	0
totaal kosten	41.217.000	40.935.000	0	40.935.000	283.000
5 reserve grondzaken	1.900.000	1.900.000	0	1.900.000	0
6 opbrengstwaarde parkeergarage	39.317.000	0	39.317.000	39.317.000	0
totaal opbrengsten	41.217.000	1.900.000	39.317.000	41.217.000	0
resultaat bouwexploitatie	0	-39.034.000	39.317.000	283.000	-283.000

Het resultaat van de bouwexploitatie is circa € 0,28 miljoen gunstiger dan de geraamde kosten uit de laatst vastgestelde bouw- en grondexploitatie van maart 2012.¹ Dit betekent dat het parkeerbedrijf gaat afschrijven over het bedrag van € 39.034.000,= in plaats van de in 2012 geraamde kosten van € 39.317.000,=. Op deze wijze is het genoemde verschil van € 0,28 miljoen verwerkt.

Tabel 3: risico geschillen uitvoerende aannemer

Omschrijving risico geschillen uitvoerende aannemer	raming raadsbrief '2013	boekwaarde per 1-7-2015	nog te realiseren	totaal eindwaarde	verschil
1 claim structon meerwerk en vertr.kosten	3.000.000	2.958.000	0	2.958.000	42.000
2 meerkosten lekkage	200.000	166.000	0	166.000	34.000
3 overige bijkomende kosten	1.500.000	1.402.000	0	1.402.000	98.000
totaal kosten	4.700.000	4.526.000	0	4.526.000	174.000
4 krediet tbv risicovoorziening		4.700.000	0	4.700.000	
totaal opbrengsten		4.700.000	0	4.700.000	
resultaat bouwexploitatie		175.000	0	175.000	

De thans geraamde kosten voor "risico bouwexploitatie" bedragen ruim € 4,52 miljoen. Dit is circa € 0,175 miljoen lager dan de in de brief RO 13.3453317 aan de raad opgenomen raming en het hiervoor beschikbare deelkrediet.

¹ Uitgangspunt van de laatst vastgestelde bouw- en grondexploitatie is dat de parkeergarage financieel aan het parkeerbedrijf wordt overgedragen per 31-12-2011. Deze datum vormt de formele startdatum voor de exploitatie van de parkeergarage. Vanaf startdatum van de parkeerexploitatie worden de binnen de bouwexploitatie t/m 2011 gemaakte kosten alsmede de na 2011 nog te maken kosten binnen het parkeerbedrijf geactiveerd.

Raadsvoorstel - Slotcalculaties 2015

5.2. Resterende risico's

Het project is nog niet geheel afgerond. Voor de afrondende werkzaamheden zijn bedragen geraamd. Deze geraamde bedragen zijn in bovengenoemde cijfers verwerkt.

In de grondexploitatie kunnen op onder andere de volgende posten zich nog afwijkingen voordoen ten opzichte van de begrote bedragen:

- interne afrekening met stedelijk beheer;
- opbrengstwaarde realisatie hoekpand Damsterdiep Nieuweweg;
- eventuele nadeelcompensatiegevallen die thans nog niet in beeld zijn en één claim van € 150.000,= die in opeenvolgende procedures is afgewezen en nu bij de raad van state ligt. De kans dat deze claim tot meerkosten voor de gemeente leidt wordt als klein ingeschat;
- In de bouwexploitatie worden geen kosten of opbrengsten meer verwacht.

6. Verschillenanalyse

6.1 Verschillenanalyse grondexploitatie

De verwachting is dat de grondexploitatie licht positief sluit op € 0,34 miljoen. De afronding van het project verloopt in grote lijnen conform de in 2012 vastgestelde herziene grondexploitatie. Wel zijn er op hoofdposteniveau enkele verschillen opgetreden. De verschillen zijn in tabel 1 paragraaf 5 opgenomen. Verschillen groter dan € 50.000 worden hieronder toegelicht.

De verwervingen en schadeloosstellingen worden thans circa € 0,11 lager geraamd dan in de laatst vastgestelde bouw- en grondexploitatie. Het verschil zit hem in de nadeelcompensatie. De nadeelcompensatie kon eind 2011 nog niet met nauwkeurigheid worden geraamd, omdat veel aanvragen voor nadeelcompensatie nog niet waren ingediend en in behandeling waren genomen. Destijds is geraamd op basis van een globale verwachting. Op een geraamd bedrag van € 1,3 miljoen is een beperkte meevaller opgetreden. Zoals opgemerkt is voor de nadeelcompensatie nog één zaak in beroep onderhanden.

De kosten van bouw- en woonrijp maken zijn circa € 0,16 miljoen hoger dan geraamd in 2011. De redenen hiervoor zijn:

- Hogere kosten als gevolg van fasering van de uitvoering
- Aanpassing asfaltwerken noord en zuidzijde
- Aanpassing lijnenspel
- Meerwerken huisaansluitingen noordzijde
- Meerwerk herstel voorafgaand aan overdracht naar Stedelijk Beheer
- Hogere kosten materialen en bomen
- Meerwerken nutsbedrijven

De kosten voor gevelsanering en gevelreconstructie zijn circa 0,30 lager dan het in de grondexploitatie opgenomen bedrag. Het in de grondexploitatie opgenomen bedrag was gebaseerd op de oorspronkelijke (bruto) raming ten tijde van de subsidieaanvraag. In 2011 was nog niet duidelijk welke panden zouden worden aangepakt. In de grondexploitatie is destijds uitgegaan van een maximaal bedrag. Gebleken is nu dat de kosten aanmerkelijk lager uitvallen. Als gevolg van het bovenstaande zijn de inkomsten uit subsidie voor de gevelsanering ook lager dan geraamd. De inkomsten uit subsidie zijn ca. € 0,04 miljoen lager.

De geraamde kosten voor planontwikkeling zijn met € 0,08 miljoen naar boven bijgesteld ten opzichte van de begroting van eind 2011. De hogere planontwikkelingskosten worden vooral veroorzaakt doordat de afwikkeling van de juridische geschillen, nadeelcompensatie, schadegevallen en verzekeringszaken langere tijd in beslag hebben genomen dan eind 2011 verwacht.

Tot slot vallen de rentekosten € 0,16 miljoen lager uit. Het project heeft in de laatste periode ruim geprofiteerd van rente-inkomsten. Deze rente-inkomsten zijn het gevolg van de situatie dat de volledige dekking wel in het project was geboekt en de volledige kosten nog niet. In 2011 werd er vanuit gegaan dat de periode dat dit het geval was korter zou duren.

Verwacht wordt dat inkomsten uit grond voor het hoekpand Damsterdiep-Nieuweweg € 80.000,= zullen bedragen. Daarmee worden de opbrengsten uit grond thans € 80.000,= hoger geraamd dan in de laatst vastgestelde bouw- en grondexploitatie.

Raadsvoorstel - Slotcalculaties 2015

6.2 Verschillenanalyse bouwexploitatie

De verwachting is dat de bouwexploitatie (exclusief de meerkosten risico geschillen uitvoerende aannemer, paragraaf 6.3) positief sluit op € 0,28 miljoen. De afronding van het project verloopt in grote lijnen conform de in 2012 vastgestelde herziene bouwexploitatie. Wel zijn er op hoofdposteniveau enkele verschillen opgetreden. De verschillen zijn in tabel 2 paragraaf 5 opgenomen en worden hieronder toegelicht.

De kosten deelbegroting IGG valt € 0,29 miljoen lager uit. Dit wordt veroorzaakt door:

- de korting die bij de aannemer (Strukton) is ingehouden vanwege een vertraagde oplevering; (deze korting staat los van de renteschade die de gemeente heeft gelopen als gevolg van vertraging waarvoor de gemeente verantwoordelijk is gesteld)
- aanpassingen vloercoating
- minderwerk stalen damwanden (er zijn in overleg met de aannemer kortere damwanden toegepast dan in bestek aangeboden)
- minder benodigde inzet van adviseurs (bij o.a. riskcontrol en juridische afwikkeling project)

De rente is hier € 0,06 miljoen lager. Dit is veroorzaakt door een dalende ROP in 2012 ten opzichte van de in de bouwexploitatie aangehouden ROP van 2011.

6.3 Verschillen "risico geschillen uitvoerende aannemer" bouwexploitatie

De kosten voor de risico's als gevolg van de constructieve problemen worden thans geraamd op € 4,52 miljoen.

Dit is € 1,47 miljoen lager dan de in de bouw- en grondexploitatie 2012 geraamde maximale risico van € 6,0 miljoen. Zie onderstaande toelichting.

Ten opzichte van de op basis van de vaststellingsovereenkomst in een brief aan de raad (RO 13.3453317) opgenomen raming van € 4,7 miljoen en het hiervoor verstrekte krediet geeft dit een meevaller van € 0,175 miljoen.

Toelichting: Verschillen ten opzichte van risicoparagraaf in vastgestelde bouwexploitatie

Omdat destijds nog niet bekend was wat de uitspraak van de rechter in de geschillen zou zijn is in de bouwexploitatie het risico als een bandbreedte aangegeven. Indien de gemeente in het gelijk zou worden gesteld zou de gemeente reeds gemaakte kosten bij de aannemer kunnen verhalen. De bandbreedte was in het gunstigste geval een kans van € 6,0 miljoen door de gemeente te verhalen kosten en in het ongunstigste geval een risico van € 6,0 miljoen door de aannemer en derden te verhalen kosten bij de gemeente.

De thans geraamde kosten zijn € 1,47 miljoen lager dan het in 2012 geraamde maximale risico van € 6,0 miljoen. Onderstaande tabel geeft de verschillen tussen de huidige raming en de maximale raming van 2012 aan.

risicovoorziening Damsterdiep	inschatting december 2011	gerealiseerd 1-7-2015	verschil
oorspronkelijke claim	3,40	2,96	-0,44
meerkosten lekkage niet	0,60	0,17	-0,43
rentekosten, oplopende vertragskosten, bijkomende kosten,	2,00	1,40	-0,60
partieel doorleggen claim Nijestee, eigen risico verzekering			
totaal	6,00	4,53	-1,47

Op basis van de vaststellingsovereenkomst met Strukton is vast komen te staan dat de door de gemeente te vergoeden constructieve kosten € 0,44 miljoen lager zijn dan de oorspronkelijke claim. Daarnaast is inmiddels vast komen te staan dat de door de gemeente te vergoeden kosten m.b.t. de lekkage € 0,43 miljoen lager zijn dan oorspronkelijk geraamd. De overige kosten worden thans € 0,60 miljoen lager geraamd dan in 2012. In 2011 zijn de maximale renterisico, eigenrisico verzekeringen en aanvullende claims van derden indicatief geraamd op € 2,0 miljoen. Deze kosten zijn thans bepaald en bedragen € 1,4 miljoen.

Toelichting: Verschillen ten opzichte van de raming opgenomen in de brief aan de raad

In februari 2013 is de raad per brief (RO 13.3453317) geïnformeerd over de afhandeling van de schade(claim) voortvloeiend uit technische problemen bij de Damsterdiepparage. In deze brief is een raming opgenomen gebaseerd op toenmalige actuele inzichten. Deze raming is gebaseerd op de vaststellingsovereenkomst die kort daarvoor door de gemeente en Strukton waren getekend.

Raadsvoorstel - Slotcalculaties 2015

Ten opzichte van in deze brief opgenomen raming is in deze slotcalculatie sprake van een voordelig verschil van € 0,175 miljoen. In tabel 3 is te zien op welke wijze dit verschil is opgebouwd.

De 0,04 miljoen lagere kosten "claim Strukton" betreft een afrondingsverschil. In de raming in de brief is het bedrag uit de vaststellingsovereenkomst afgerond. De definitieve "meerkosten lekkage" zijn € 0,03 miljoen lager dan geraamd. Ten tijde van de brief aan de raad was de gemeente over dit punt nog in onderhandeling met de aannemer. De overige bijkomende kosten komen ongeveer € 0,1 miljoen lager uit dan destijds geraamd.

7. Afwikkeling meer- en minder werk

Het meer- en minderwerk van Strukton is inmiddels conform de daarvoor ingestelde procedure afgewikkeld en afgerekend.

Het meerwerk voor Strukton is op te splitsen in twee delen. Het eerste en grootste deel van het meerwerk houdt verband met de constructieve problemen die tijdens de bouw naar voren zijn gekomen. Het gaat hier om ongeveer € 6,4 miljoen. Het overige meerwerk bedraagt circa € 0,6 miljoen en bestaat uit onder andere aanpassingen ten behoeve van LED verlichting, aanpassing inrichting plein, wijziging riooltracé, ontruimingsinstallatie parkeergarage, voorbereiding garage op E-auto's, tijdelijke situatie, aanpassing vloercoating parkeergarage, wijzigingen uitgang Nieuwe weg, en aanpassing elektrische installatie.

De laatst vastgestelde bouw- en grondexploitatie (GR 12.29.79.724, 28 maart 2012) gaat uitgebreid in op deze constructieve problemen en de meerkosten die dat met zich mee brengt. Lange tijd hebben gemeente en Strukton verschil van mening gehad over de vraag wie de meerkosten moet betalen. Uiteindelijk is door een gerechtelijke uitspraak vast komen te staan dat de meerkosten en schade voor rekening van de gemeente komen. De gemeente en Strukton hebben vervolgens de afwikkeling van meerwerk en schade geregeld in een vaststellingsovereenkomst. De raad is over de vaststellingsovereenkomst in februari 2013 per brief (RO 13.3453317) geïnformeerd. Het meer- en minderwerk over de laatste periode komt tot uitdrukking in de in paragraaf 6 beschreven verschillenanalyse. Daarnaast is het project extern geëvalueerd. De raad is hierover per brief op 31 mei 2013 geïnformeerd.

8. Nacalculatie plankosten

Bij project Damsterdiep zijn bouwexploitatie en grondexploitatie onlosmakelijk verbonden. De planontwikkelingskosten hebben betrekking op zowel bouw- als grondexploitatie, maar zijn in de grondexploitatie geboekt. Er zijn geen normbedragen beschikbaar voor de planontwikkelingskosten waarmee uiteindelijk bestede kosten voor dit project zijn te vergelijken. Het budget voor planontwikkelingskosten is in 2012 met € 0,2 miljoen verhoogd vanwege de meerkosten voor vertraging veroorzaakt door de constructieve problemen. Zie herziening 2012.

9. Onder- en overschrijdingen krediet

Er is geen sprake van overschrijding van het krediet.

Verwacht wordt dat het krediet voor de grondexploitatie met € 0,34 miljoen wordt onderschreden. Voorgesteld wordt om het uiteindelijk resterend bedrag na afronding van de laatste werkzaamheden aan de algemene equalisatiereserve. Definitieve afronding van alle werkzaamheden wordt eind 2015 verwacht.

Verwacht wordt dat het krediet voor de bouwexploitatie (parkeergarage inclusief afhandeling risico) met € 0,46 miljoen wordt onderschreden. Het bedrag dat binnen de parkeerexploitatie zal worden geactiveerd valt dientengevolge naar verwachting € 0,46 lager uit.

10. Fiscale aspecten

NVT

Raadsvoorstel - Slotcalculaties 2015

11. Bepaling resultaat

Het geraamde eindresultaat van de grondexploitatie is € 0,34 miljoen positief.

Het verwacht eindresultaat van de bouwexploitatie is € 0,28 miljoen gunstiger dan in 2012 geraamd.

Bovengenoemd eindresultaat is exclusief het risico geschillen uitvoerende aannemer die in de laatst herziene bouwexploitatie nog niet was meegenomen. Ook hier is sprake van een gunstiger resultaat. Met betrekking tot dit risico is er ten opzichte van de in maart 2013 met de raad gecommuniceerde raming en het verstrekte krediet van € 4,7 miljoen een aanvullende meevaller van € 0,18 miljoen.

12. Administratieve afhandeling

T.b.v. de afsluiting van het complex dienen de volgende werkzaamheden en (administratieve) handelingen te worden uitgevoerd:

Afrondende werkzaamheden:

- Het tot overeenstemming komen met de ontwikkelaar over gronduitgifte en de realisatie van het hoekpand Nieuweweg/Damsterdiep;
- Overdracht stedelijk beheer;
- Verplaatsen van de boombakken iom de ondernemers;
- Herstellen van vloercoating en de kitvoegen uitgang Steentilstraat;
- Reinigen van de kozijnen en roosters van de Steentilstraat;
- Afronden nadeelcompensatie (laatste zaak die bij raad van state ligt).

Na afronden van bovengenoemde werkzaamheden:

- Activeren van restant van gemaakte kosten van de parkeergarage (en administratief afsluiten van bouwexploitatie);
- Toevoegen van resultaat op de risicopost "geschillen uitvoerende aannemer" van € 0,175 miljoen aan algemene egaliseringsreserve;
- Toevoegen exploitatieresultaat grondexploitatie van € 0,341 miljoen aan algemene egaliseringsreserve en administratief afsluiten van het complex.

Bijlage - Lijst ingekomen collegebrieven voor R&W december 2015

Lijst van ingekomen collegebrieven voor de raadscommissie Ruimte en Wonen van 2 december 2015

Nr.	Onderwerp	Ontvangen d.d.	Advies	opmerkingen
1	Prestatieafspraken Gemeente en Woningcorporaties	12-11-2015	bespreken	B.3
2	Stand van zaken stadsnomaden Suikerunieterrein	13-11-2015	t.k.n.	
3	Stand van zaken Platform Leven in Stad en WIJS	13-11-2015	t.k.n.	
4	Wensen en bedenkingen - Effectanalyse en voorstel Friesestraatweg 137a, Tuin in de Stad	19-11-2015	bespreken	B.2
5	Resultaten actualisatie grondexploitaties 2015	20-11-2015	bespreken	B.4
6	Ontwerp bestemmingsplan Europapark, herziening	20-11-2015	t.k.n.	

20-11-2015

Collegiebrief - Beantwoording vragen ex art 41 RvO SP over sloop van sociale . . .



Onderwerp Beantwoording vragen ex art. 41 RvO SP over sloop
van sociale huurwoningen in Oosterhoogebrug

Steller Judith Wilke

De leden van de raad van de gemeente Groningen
te
GRONINGEN

Telefoon (050) 367 82 96 Bijlage(n) 1

Ons kenmerk 5266700

Datum 30 SEP 2015 Uw brief van 03-09-2015

Uw kenmerk

Geachte heer, mevrouw,

Hierbij bieden wij u ons antwoord aan op de door mevrouw M. van Duin van de SP gestelde vragen over de sloop van de sociale huurwoningen aan de Madeliefstraat in Oosterhoogebrug. De brief van de vraagsteller treft u als bijlage aan.

In 2010 heeft u het wijkperspectief Oosterhoogebrug / Ulgersmaborg vastgesteld. Hierin zijn de ambities voor beide wijken beschreven. De belangrijkste ambities in dit perspectief waren een nieuw, bruisend hart, een Vensterschool, jongeren op hun eigen plek, een nieuw woonzorgcentrum en goed, duurzaam wonen. Deze ambities zorgen ervoor dat veel partijen betrokken zijn (geweest) bij de uitwerking van het wijkperspectief. Aan u is toegezegd dat wij een visie Oosterhoogebrug opstellen waarin meer concreet is omschreven hoe wij het wijkperspectief willen gaan uitvoeren. Door verschillende externe factoren heeft het project herhaaldelijk gedurende langere tijd stil gelegen.

Sinds augustus jl. wordt weer met de verschillende partijen gesproken over de concretisering van de plannen. De naar aanleiding hiervan op te stellen visie wordt, na vaststelling ervan door ons college, vrijgegeven voor inspraak. Bewoners kunnen in deze periode hun mening over de visie geven. Tot slot wordt de visie voorgelegd aan de raad.

- 1. Op welke wijze zijn bewoners in het verleden en worden bewoners in de toekomst direct betrokken bij de plannen voor wijkvernieuwing? Op welke wijze hebben zij invloed (gehad) op de plannen? Is dit volgens het college voldoende (geweest)? Zo ja, waarom wel? Zo nee, waarom niet?*

Het wijkteam van Oosterhoogebrug, waarin bewoners zitting hebben, is al sinds jaren betrokken bij de plannen voor wijkvernieuwing. Eens in de twee maanden komen zij samen om de ontwikkelingen in Oosterhoogebrug en Ulgersmaborg te bespreken, waaronder plannen voor wijkvernieuwing. Daarnaast is het wijkperspectief 2010 door en in samenwerking met bewoners opgesteld.

Ook zijn in het verleden enkele malen bewonersbijeenkomsten over de plannen in Oosterhoogebrug gehouden. De grote lijn van de huidige plannen is nog conform dit wijkperspectief.

2. *De sloop van woningen voor parkeerplekken zou de leefbaarheid van de buurt ten goede komen. Op welke wijze wordt bepaald dat dit de leefbaarheid ten goede komt?*

In het vastgestelde wijkperspectief is aangegeven dat Oosterhoogebrug een nieuw bruisend hart moet krijgen. Voor dit hart is de uitbreiding van de bestaande Albert Heijn van groot belang. Ook de komst van aanvullende winkels geeft Oosterhoogebrug mede dat bruisende hart. Een uitbreiding van de (momenteel al bijna niet toereikende) parkeergelegenheid is daarbij noodzakelijk. Om deze economische ontwikkeling mogelijk te maken, kan het zijn dat een beperkt aantal woningen verdwijnt. De sloop van de woningen wordt opgenomen in de plannen. Dit hangt mede af van Steelande, de eigenaar van deze woningen. Zoals in het wijkperspectief beschreven wordt in hetzelfde gebied de leefbaarheid ook versterkt met tientallen nieuwe sociale huurwoningen.

3. *Wat betekent het voor de wijkvernieuwingsplannen dat blijkens de actie de bewoners van de buurt zelf niet vinden dat de sloop van de woningen voor parkeerplekken de leefbaarheid ten goede komt?*

Wij begrijpen de zorgen van de bewoners van de Madeliefstraat. De plannen voor wijkvernieuwing bevinden zich nog in een vroeg stadium en de sloop van de woningen staat dan ook geenszins vast. Zoals aangegeven, zijn de plannen nog niet voldoende concreet om te kunnen bepalen wat er gaat gebeuren met de woningen aan de Madeliefstraat. Wanneer de visie meer concreet is, kunnen eigenaar Steelande, de gemeente en de bewoners met elkaar om tafel gaan om de plannen te bespreken.

4. *Is het realiseren van parkeerplekken op de plaats van de huidige huurwoningen volgens het college absoluut noodzakelijk voor het realiseren van de plannen voor de wijkvernieuwing? Zo ja, waarom wel? Zo nee, waarom niet? Welke gevolgen heeft dit voor de sociale huurwoningen en de wijkvernieuwingsplannen?*

Zoals hierboven aangegeven, zijn de plannen nog niet duidelijk. In de gesprekken die tot nu toe gevoerd zijn, is altijd aangegeven dat sloop van de betreffende woningen wellicht wenselijk is, maar niet noodzakelijk. Er wordt gewerkt met een scenario waarin de woningen aan de Madeliefstraat worden behouden. Dit scenario is nog niet van tafel en behoort zodoende nog steeds tot de mogelijkheden. In de plannen wordt daarnaast uitgegaan van de bouw van enkele tientallen sociale huurwoningen.

5. *Vindt het college dat de sloop van drie sociale huurwoningen voor een aantal parkeerplekken in redelijke verhouding tot elkaar staat? Zo ja, waarom wel? Zo nee, waarom niet?*

Hier wordt verondersteld dat de sloop van de woningen gelijk staat aan de aanleg van een aantal parkeerplaatsen. Deze aanname achten wij voorbarig en gezien de hele breedte van de wijkvernieuwingsinspanningen onvolledig. In het vastgestelde wijkperspectief staat een aantal ambities beschreven, die alle bijdragen aan een impuls voor Oosterhoogebrug. Wij zijn van mening dat deze revitalisatie van Oosterhoogebrug, waar de uitbreiding van

Collegiebrief - Beantwoording vragen ex art 41 RvO SP over sloop van sociale . . .

Bladzijde 3 van 3

parkeerplekken en toevoeging van nieuwe sociale huurwoningen onderdeel van uitmaken, zal leiden tot een algemene verbetering van de leefbaarheid in Oosterhoogebrug.

6. *Tot op heden bestaan voor de wijkvernieuwing in de Oosterhoogebrug slechts varianten waarin (een deel van de) sociale huurwoningen worden gesloopt. Is het college bereid om te onderzoeken of de wijkvernieuwing kan plaatsvinden met het behoud van de sociale huurwoningen? Zo ja, op welk termijn zal dit plaatsvinden? Zo nee, waarom niet?*

Zoals hierboven is aangegeven, houdt een van de scenario's rekening met behoud van de sociale huurwoningen. Dit scenario behoort nog tot de mogelijkheden.

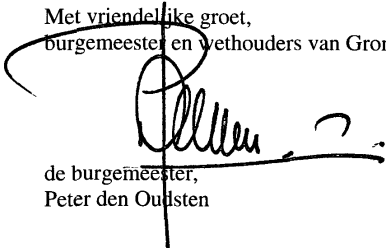
7. *Op welke wijze past de sloop van de sociale huurwoningen aan de Madeliefstraat om plaats te maken voor parkeerplekken binnen de door de raad vastgestelde Woonvisie (2015), waarin de raad het college verplicht zich in de zetten om de voorraad sociale huurwoningen op peil te houden?*


Zoals hierboven aangegeven, is momenteel niet zeker of de woningen in het kader van de revitalisering Oosterhoogebrug worden gesloopt of niet. In de plannen wordt verder de realisatie van enkele tientallen sociale huurwoningen voorgesteld. Dit komt tegemoet aan de wens van een groot aantal mensen dat in Oosterhoogebrug wil blijven wonen. De realisatie van een aantal nieuwe sociale huurwoningen stimuleert de doorstroming binnen Oosterhoogebrug. De voorraad sociale huurwoningen wordt conform de Woonvisie niet alleen op peil gehouden, maar zelfs uitgebreid.

8. *Wanneer krijgen de bewoners van de Madeliefstraat duidelijkheid over wat er met de sociale huurwoningen gaat gebeuren?*

Zodra de plannen meer concreet zijn en hier ook een haalbare financiële basis onderligt worden de plannen besproken met de bewoners. We zullen zodra het moment van besluitvorming over de plannen door ons college bekend is hierover met bewoners van de Madeliefstraat en de wijk communiceren.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,


de burgemeester,
Peter den Oudsten


de secretaris,
Peter Teesink

Collegiebrief - Beantwoording vragen ex art 41 RvO SP over sloop van sociale ...

BIJLAGE

Datum: Donderdag 3 september 2015
Aan: College van burgemeester en wethouders van Groningen
Onderwerp: Schriftelijke vragen ex art. 41 RvO over sloop van sociale huurwoningen in Oosterhoogebrug

Geacht college,

Woensdag 2 september voerden bewoners van de Oosterhoogebrug actie voor het behoud van sociale huurwoningen in de Madeliefstraat. Deze woningen, die verhuurd worden door de woningbouwcorporatie Steelande, zouden door wijkvernieuwingsplannen van de gemeente plaats moeten maken voor parkeerplek voor de Albert Heijn. De uitbreiding van deze supermarkt zou de leefbaarheid van de buurt volgens de gemeente ten goede komen. De bewoners van de buurt hebben handtekeningen opgehaald waarmee zij duidelijk maken het daar niet mee eens te zijn. Uit de actie blijkt dat 90% van de bewoners van de Madeliefstraat en omwonenden van de straat voor het behoud van de woningen zijn. De verantwoordelijk wethouder was aanwezig om de handtekeningen in ontvangst te nemen. Ook was er een vertegenwoordiging van Steelande en de Albert Heijn aanwezig.

De wijkvernieuwingsplannen zijn jaren geleden opgesteld. Onderdeel van de vernieuwing is een woon-zorgcentrum aan de Pop Dijkemaweg. Door het onderbrengen van de school tegenover het huizenblok aan de Madeliefstraat in het woon-zorgcentrum ontstaat ruimte voor het winkelcentrum om uit te breiden. De sociale huurwoningen moeten volgens de plannen ruimte maken voor extra parkeerplekken. Inmiddels zijn de oorspronkelijke plannen, waarin tien woningen gesloopt worden, teruggebracht naar de sloop van drie woningen. Nog steeds is niet zeker of het bij deze drie woningen blijft. Dit schiept onzekerheid voor de bewoners van de woningen aan de Madeliefstraat en onduidelijkheid voor de hele buurt.

De SP steunt de actie van de bewoners en is van mening dat alles op alles moet worden gezet om goede sociale huurwoningen te behouden. Goed en betaalbaar wonen zou voor iedereen toegankelijk moeten zijn, maar in Groningen zijn er helaas nog steeds wachtlijsten voor sociale huurwoningen. Volgens de prognose (zie o.a. de Woonvisie 2015) neemt het aantal sociale huurwoningen de komende jaren zelfs af door sloop en verkoop. Het college heeft afgelopen jaar aangegeven dat betaalbaarheid de grootste opgave is voor wonen in Groningen de komende jaren. De raad heeft middels een voorstel van de SP in juni jl. in de Woonvisie opgenomen dat het stadsbestuur zich inzet voor het op peil houden van de sociale huurvoorraad. De SP verwacht daarom van het college dat zij zich volledig inzet om de woningen aan de Madeliefstraat te redden.

De SP heeft vragen aan het college over bovengenoemde plannen in de Oosterhoogebrug.

1. Op welke wijze zijn bewoners in het verleden en worden bewoners in de toekomst direct betrokken bij de plannen voor wijkvernieuwing? Op welke wijze hebben zij invloed (gehad) op de plannen? Is dit volgens het college voldoende (geweest)? Zo ja, waarom wel? Zo nee, waarom niet?
2. De sloop van woningen voor parkeerplekken zou de leefbaarheid van de buurt ten goede komen. Op welke wijze wordt bepaald dat dit de leefbaarheid ten goede komt?
3. Wat betekent het voor de wijkvernieuwingsplannen dat blijkt de bewoners van de buurt zelf niet vinden dat de sloop van de woningen voor parkeerplekken de leefbaarheid ten goede komt?
4. Is het realiseren van parkeerplekken op de plaats van de huidige huurwoningen volgens het college absoluut noodzakelijk voor het realiseren van de plannen voor de wijkvernieuwing? Zo ja, waarom wel? Zo nee, waarom niet? Welke gevolgen heeft dit voor de sociale huurwoningen en de wijkvernieuwingsplannen?
5. Vindt het college dat de sloop van drie sociale huurwoningen voor een aantal

Collegebrief - Beantwoording vragen ex art 41 RvO SP over sloop van sociale . . .

parkeerplekken in redelijke verhouding tot elkaar staat? Zo ja, waarom wel? Zo nee, waarom niet?

6. Tot op heden bestaan voor de wijkvernieuwing in de Oosterhoogebrug slechts varianten waarin (een deel van de) sociale huurwoningen worden gesloopt. Is het college bereid om te onderzoeken of de wijkvernieuwing kan plaatsvinden met het behoud van de sociale huurwoningen? Zo ja, op welk termijn zal dit plaatsvinden? Zo nee, waarom niet?
7. Op welke wijze past de sloop van de sociale huurwoningen aan de Madeliefstraat om plaats te maken voor parkeerplekken binnen de door de raad vastgestelde Woonvisie (2015), waarin de raad het college verplicht zich in te zetten om de voorraad sociale huurwoningen op peil te houden?
8. Wanneer krijgen de bewoners van de Madeliefstraat duidelijkheid over wat er met de sociale huurwoningen gaat gebeuren?

Met vriendelijke groet,

Namens de gemeenteraadsfractie van de SP,

Mechteld van Duin



Bijlage - Bespreekpunten agendapunt B1 R en W 2 december 2015

Betref: Bespreekpunten bij agendapunt B1 (collegebrief betreffende de beantwoording vragen ex art 41 RvO SP over sloop van sociale huurwoningen in Oosterhoogebrug) van de commissie Ruimte en Wonen van 2 december 2015.
Datum: 23 november 2015

Geachte leden van de commissie Ruimte en Wonen,

Hieronder vindt u de bespreekpunten betreffende de hierboven genoemde collegebrief. In de collegebrief staat dat er gewerkt wordt met een variant waarin de woningen aan de Madeliefstaat blijven. Grondgebonden sociale huurwoningen zijn woningen waar in Groningen behoefte aan bestaat en waar een tekort aan is. De nieuwbouw die wordt voorgesteld is goed, maar zou in de ogen van de SP juist een aanvulling kunnen betekenen op de bestaande voorraad sociale huurwoningen. De SP ziet daarom graag dat deze sociale huurwoningen behouden blijven.

De SP wil graag het volgende met de andere fracties bespreken.

1. Gezien het grote tekort van sociale huurwoningen in Groningen: zijn de andere fracties met de SP van mening dat de afbraak van deze sociale huurwoningen niet gewenst is?
2. Zijn de fracties met de SP van mening dat er alleen een variant moet worden uitgewerkt waarin de sociale huurwoningen gespaard blijven?
3. Zijn de fracties met de SP van mening dat (verdere) uitbreiding van het winkelgebied niet per definitie opweegt tegen het afbreken van de sociale huurwoningen?

Met vriendelijke groet,

Namens de SP-fractie te Groningen
Mechteld van Duin

Ingekomen stukken - Nr. 5 Eventuele sloop van sociale huurwoningen aan de ...

Van: Wim Zijlstra [mailto:wimgzijlstra@cs.com]

Verzonden: donderdag 26 november 2015 1:41

Aan: Raad

Onderwerp: Ingezonden stuk voor raadscommissievergadering van 2 december 2015

Geachte griffie, mijnheer, mevrouw,

Voor de vergadering van de raadscommissie Ruimte & Wonen op 2 december 2015 ('s avonds om 20.00 uur) is de mogelijke sloop van huizen aan de Madeliefstraat in Oosterhoogebrug op de agenda gezet door de SP.

Bewonerscommissie WAMA komt graag naar de vergadering toe en heeft 3 minuten inspreektijd aangevraagd voor haar voorzitter dhr. Harrie Bosman. In de bijlage vindt u een uiteenzetting over de wijkvernieuwingsplannen voor Oosterhoogebrug en hoe die tot stand zijn gekomen.

Ik verzoek u vriendelijk de uiteenzetting naar alle leden van de gemeenteraad te sturen (deze informatie hoeft niet vertrouwelijk behandeld te worden).

Bij voorbaat hartelijk dank!

Met vriendelijke groet,

Wim Zijlstra
Secretaris WAMA

Ingekomen stukken - Nr. 5 Eventuele sloop van sociale huurwoningen aan de ...



Bewonerscommissie WAMA

Onderwerp:

Eventuele sloop van sociale huurwoningen aan de Madeliefstaat in Oosterhoogebrug

Steller:

Wim Zijlstra (secretaris WAMA, wijkteamlid en secretaris van de WOU)

Aan de raadscommissie Ruimte & Wonen van Groningen

Geachte commissieleden,

De wijkvernieuwingsplannen voor Oosterhoogebrug kunnen leiden tot de sloop van sociale huurwoningen aan de Madeliefstraat. Onderstaand lichten wij de plannen die er nu liggen en hoe ze tot stand zijn gekomen toe.

NLA-wijk en woonvoorziening voor ouderen

In 2007 werd Oosterhoogebrug tezamen met Ulgersmaborg een zogenaamde NLA-wijk (NLA staat voor Nieuw Lokaal Akkoord), waarin de Gemeente (stadsdeelcoördinatie) en de corporaties met een woningbestand in de wijk (in de beide wijken betreft dat alleen Steelande, voorheen Woonstade geheten) gingen samenwerken om wijkvernieuwing vorm te geven. De aanleiding hiertoe was dat vooral Oosterhoogebrug volgens statistische gegevens van de Gemeente een sterk vergrijzende wijk zou zijn. Allereerst werd gezamenlijk een wijkperspectief opgesteld dat als leidraad bij het verdere overleg zou gaan fungeren. In het wijkperspectief werd beschreven hoe de wijk er over 20 jaar idealiter uit zou moeten zien. Het wijkperspectief kwam slechts voor een deel tot stand door wijkbewoners te bevragen naar hun behoeften en wensen, voor de rest dachten de wijkteamleden wel te weten wat goed is voor de leefbaarheid van de wijk. Speerpunt van het wijkperspectief was de komst van een woonvoorziening voor ouderen. Vanuit de wijk kwam van veel bewoners de wens om iets dergelijks te realiseren, omdat er in de wijk geen woonvoorzieningen voor ouderen zijn en tot dusver menigeen die vanwege een slechter wordende gezondheid niet meer thuis konden blijven wonen moesten (en nog steeds moeten) verhuizen naar zorginstellingen in andere stadswijken of zelfs buiten de stad, onder andere in Ten Boer en Harkstede. De mensen willen op hun oude dag liever in hun eigen wijk blijven wonen, zodat hun sociale netwerk niet instort en ze nog af en toe hun vroegere burens kunnen ontmoeten of naar het wijkcentrum of de supermarkt kunnen gaan waar zoveel vroegere buurtgenoten komen. Het is daarom ook volgens de WAMA zeer terecht dat het wijkteam zich primair hierop richtte.

Nieuw te bouwen woonzorgcentrum aan de Pop Dijkemaweg

Voor het realiseren van een woonvoorziening voor ouderen kocht Steelande alvast de voormalige Smid & Hollander locatie aan de Pop Dijkemaweg aan. De Gabriëlfat in Hoogkerk die ze enkele jaren eerder had gebouwd diende als inspiratiebron. Deze woonzorgflat had op de begane grond een multifunctioneel centrum, dat onder andere ook bestemd was voor activiteiten voor de bewoners van de flat en voor de nodige 'reuring' zorgde. Om in Oosterhoogebrug een vergelijkbare 'kruisbestuiving' te bewerkstelligen zou eventueel wijkcentrum De Schakel kunnen verhuizen naar het multifunctionele centrum onderin het nieuw te bouwen woonzorgcentrum.

Steelande nam een architectenbureau in de arm om de globale plannen verder uit te werken, maar betrok daarin het wijkteam al gauw niet meer. Wel werden Dignis en Lentis erbij betrokken om mee te denken over een goede invulling van de zorgfunctie van de flat. Er rolde een concept uit dat werd gepresenteerd tijdens een druk bezochte bewonersavond in het wijkcentrum De Schakel. Er kwamen meteen vele inschrijvingen voor een appartement in het

Ingekomen stukken - Nr. 5 Eventuele sloop van sociale huurwoningen aan de ...

getoonde woonzorgcentrum bij Steelande binnen van wijkbewoners die een plekje voor de toekomst zeker wilden stellen. Dat was voor Steelande een aansporing om met het project door te gaan en ook het wijkteam zag het helemaal zitten. Dignis en Lentis haakten helaas al gauw af toen bekend werd dat de zorg in Nederland drastisch anders georganiseerd ging worden. Hierdoor en ook vanwege de verslechterende financiële positie van Steelande werd er steeds meer van het oorspronkelijke ontwerp dat op de bewonersavond was getoond en dat aanleiding was geweest voor massale inschrijving afgeknabbeld. Het ging er steeds meer op lijken dat het geen zorgcentrum meer, maar louter een wooncentrum (met multifunctioneel centrum) zou worden, terwijl de combinatie van beide juist voor zoveel inschrijvingen had gezorgd.

Wijkcentrum en basisschool

Wijkcentrum De Schakel op de hoek van de Rijksweg en de Leeuwenburgstraat bestaat sinds 1966, werd volledig door wijkbewoners opgezet en door de jaren heen uitgebreid. Later kwam er als uitbreiding een inpandige door de Gemeente gesubsidieerde grote gymzaal met een podium bij, die zowel door sportclubs als voor grote culturele evenementen wordt gebruikt. Ook de Oosterhoogebrugschool aan de Madeliefstraat maakt voor de sportuurtjes gebruik van deze gymzaal. Het grootste deel van het wijkcentrum wordt echter niet gesubsidieerd door de Gemeente en De Schakel bedruipt zich grotendeels zelf.

Wanneer in het woonzorgcentrum in Oosterhoogebrug ook een multifunctioneel centrum zou komen zou De Schakel zoals reeds gezegd daar haar intrek kunnen nemen. Het bestuur van De Schakel had daar wel oren naar, want verhuizen naar een nieuw onderkomen zou nieuwe mogelijkheden voor allerlei activiteiten kunnen opleveren. Probleem was echter dat voor de in het wijkcentrum actieve sportverenigingen de gymzaal dan ook in het nieuw te bouwen complex aan de Pop Dijkemaweg zou moeten komen en nogal ver verwijderd van de Oosterhoogebrugschool zou komen te liggen. De Oosterhoogebrugschool was echter ook aan modernisering toe. Het gaat om een gebouw uit de jaren 1950 waar later allerlei bouwsels aan zijn vastgeplakt. Als de school nu eens een nieuw onderkomen zou kunnen krijgen aan de Pop Dijkemaweg naast het nieuw te bouwen woonzorgcentrum, dan kon in de eerste plaats de nieuwe school gebruik blijven maken van een gymzaal die vlakbij is en in de tweede plaats hadden de bewoners van het woonzorgcentrum zicht op de spelende schooljeugd om hen heen. Dat laatste is in Duitsland een beproefd concept, het schijnt erg goed te zijn voor het welbevinden van ouderen om de jeugd te zien spelen. Een probleem was nog wel dat het huidige schoolgebouw nog niet is afgeschreven in de boeken van O2G2. Daardoor kon de Gemeente geen nieuwe school financieren.

Nieuw economisch hart

Wanneer wijkcentrum De Schakel zou verdwijnen van de huidige plaats en bovendien op de plek van de Oosterhoogebrugschool ruimte zou vrijkomen, zou er een totaal nieuwe situatie ontstaan en zou een invulling moeten worden gegeven aan de gaten die daarmee in de dorpsbebouwing worden geslagen. Het is nu zo dat het economische hart en het sociale hart van de wijk samenvallen op één plek: de supermarkt van Albert Heijn (met nog een aantal kleinere winkels erbij in) en wijkcentrum De Schakel, precies tegenover elkaar aan weerszijden van de Leeuwenburgstraat. Afgezien van de verkeersdrukke Leeuwenburgstraat die tussen beide door loopt, is dit eigenlijk een ideale situatie. Vóór of na het doen van hun boodschappen kunnen wijkbewoners even naar de overkant van de straat lopen om te kijken wat daar allemaal aan activiteiten staat aangekondigd. Met de verhuizing van het wijkcentrum en de Oosterhoogebrugschool naar de Pop Dijkemaweg echter, zou dáár een nieuw sociaal hart van de wijk ontstaan. De gedachte was dat rond de Leeuwenburgstraat en eventueel ook op de vrijgekomen plek van de Oosterhoogebrugschool aan de Madeliefstraat een nieuw economisch hart van de wijk gerealiseerd zou kunnen worden. Opsplitsing in een sociaal hart en een economisch hart leek hoe dan ook onvermijdelijk. De familie Van der Heide zou als filiaalhouder van Albert Heijn voor de toekomstbestendigheid van hun bedrijf de supermarkt wel willen uitbreiden of verplaatsen naar de huidige plek van de school, waar ruimte is voor een groter gebouw. Deze wens

Ingekomen stukken - Nr. 5 Eventuele sloop van sociale huurwoningen aan de ...

bestond niet zo zeer omdat er onder wijkbewoners van Oosterhoogebrug en Ulgersmaborg zoveel behoefte is aan een grotere supermarkt, maar vooral omdat na een eerdere verbouwing waarbij de entree werd verplaatst van de hoek van de Leeuwenburgstraat met de Orchideestraat naar een zichtlocatie aan de Rijksweg bleek dat dit veel nieuwe klanten van buiten de wijk aantrok. De toen gecreëerde ruime parkeergelegenheid speelde daar ook een belangrijke rol in. Het zou alleen zin hebben op de vrij te komen plekken van De Schakel en de school een compleet nieuw winkelcentrum te maken, wanneer dat opnieuw veel nieuw winkelend publiek van buiten de wijk aantrekt en dat lukt alleen wanneer er voldoende parkeergelegenheid is. In eerste instantie werd gedacht aan een nieuwe, veel grotere Albert Heijn op de plek van de huidige OHB-school en andere winkels in het huidige onderkomen van de supermarkt, zoals een HEMA- en Blokkerfiliaal en eventueel ook een discount-supermarkt zoals Lidl of Aldi. De Gemeente oarmde deze pannen van de familie Van der Heide onmiddellijk, want als Van der Heide de gemeentegrond waarop de huidige school staat zou aankopen, kon de bouw van een nieuwe school aan de Pop Dijkemaweg met de opbrengst van de grond gefinancierd worden.

Sloop van de Madeliefstraat

Steelande en Van der Heide kochten samen een boerderij langs de Rijksweg (naast wijkcentrum De Schakel), in eerste instantie om die op termijn te kunnen slopen ten behoeve van de zichtlocatie vanaf de Rijksweg van de nieuwe supermarkt op de plek van de huidige school aan de Madeliefstraat. Die nieuwe supermarkt zou echter geen zichtlocatie kunnen krijgen als de rijtjeshuizen aan de overkant niet zouden worden gesloopt. Deze karakteristieke en goed bewoonbare rijtjeshuizen uit de jaren 1950 (waarvan niet veel voorbeelden meer zijn binnen de gemeente Groningen) stonden dus letterlijk 'in het zicht' en sloop zou als extra voordeel ook weer meer parkeerplaatsen kunnen opleveren. In de oorspronkelijke plannen hield men er rekening mee dat alle 11 woningen aan de Madeliefstraat gesloopt zouden worden. Steelande verhuurde vrijgekomen woningen alleen nog maar tijdelijk om de huurders er ieder moment uit te kunnen zetten. De huurders met een vast contract bleven jaren lang in onzekerheid over wat er met hun woningen zou gebeuren. De wijkraad Oosterhoogebrug / Ulgersmaborg (die ook is vertegenwoordigd in het wijkteam) uitte in 2011 haar bezorgdheid over het slopen van de karakteristieke rijtjeswoningen. Gemeentelijk stedenbouwkundige Rob van Gemert had al eerder 5 varianten voor de wijkvernieuwing bedacht. In alle varianten werd een groter of kleiner deel van de woningen aan de Madeliefstraat gesloopt. Het ging om sloop van alle 11 woningen, sloop van het gehele lange blok van 8 woningen of sloop van een deel van dat blok. Toen de wijkraad in 2010 vroeg om een 6^e variant te bedenken die gelijkwaardig aan en even zeer mededingend als de andere 5 varianten zou zijn, maar waarin alle 11 woningen zouden worden gespaard, werd dat onmiddellijk door Rob van Gemert afgewezen. Zijn latere presentaties tijdens bijeenkomsten van het wijkteam lieten altijd in het midden wat er precies met de woningen zou gebeuren, details werden misschien bewust vermeden om bemoeienis van de wijkteamleden af te houden. De wijkteamleden hadden hierdoor niet de behoefte om in dit stadium al eventueel iets bij te sturen. Nadat Rob van Gemert werd opgevolgd door Judith Wilke veranderde er niets aan deze situatie. Zij nam de 5 varianten van Rob van Gemert onveranderd over en gaf in haar presentaties met de woorden "Zó wordt het niet" altijd aan dat het slechts nog om studies ging. Door externe factoren (met name de verslechterende financiële positie van Steelande waardoor ze als partner uit het project moest stappen) liep het proces vertraging op en lag het project herhaaldelijk gedurende langere tijd stil. Steelande verkocht ook haar deel van de boerderij aan de Rijksweg aan Van der Heide.

Bewonerscommissie WAMA

De vertraging van het proces betekende voor de bewoners van de Madeliefstraat dat ze nog langer in onzekerheid over de toekomst van hun huizen moesten blijven. Ook deed Steelande al jaren niets meer aan onderhoud en tijdelijke huurcontracten werden onrechtmatig telkens weer verlengd. Ook de toekomst van de duplexwoningen aan de P.

Ingekomen stukken - Nr. 5 Eventuele sloop van sociale huurwoningen aan de ...

Waijerstraat was onzeker en er deed zich daar een soortgelijke gang van zaken voor. In september 2014 werd daarom bewonerscommissie WAMA door bewoners van de Waijerstraat en de Madeliefstraat opgericht om in goed overleg Steelande ertoe te bewegen om verbetering in deze situatie te brengen. Dat overleg wierp zijn vruchten af: het onderhoud aan de duplexwoningen aan de Waijerstraat is inmiddels weer opgepakt, van het korte blok van 3 huizen aan de Madeliefstraat werd zeker dat het niet wordt gesloopt en alle tijdelijke huurcontracten zijn omgezet in vaste. Er kwam echter geen zekerheid over de toekomst van het lange blok van 8 huizen aan de Madeliefstraat. Eventueel wilde Steelande het lange blok wel alvast verkopen aan Van der Heide, al of niet gesloopt en of de wijkvernieuwingplannen nu zouden doorgaan of niet.

In juni 2015 hield de WAMA een schriftelijke enquête onder bewoners van beide straten en omwonenden en verzamelde ruim 50 handtekeningen tegen sloop. Daarmee heeft 90 % van de bewoners uit de directe omgeving aangegeven tegen afbraak te zijn. Naar aanleiding van deze enquête gaf Frits van der Heide in het wijkteam aan dat de WAMA niet een juiste voorstelling van zaken gaf. Het wijkteam gaf hem de raad om zelf in contact te treden met de WAMA en meer openheid van zaken te geven.

Gewijzigde plannen voor het nieuwe economische hart

De WAMA had nog in juni 2015 een gesprek met Frits en Hendrik Jan van der Heide. Ineens bleken hun plannen voor het nieuwe economische hart drastisch gewijzigd te zijn ten opzichte van wat tot dusver altijd in het wijkteam naar voren was gebracht. Het roer was omgegooid en ze wilden naar een kleinschaliger oplossing toe, omdat het met winkelketens als HEMA en Blokker financieel slecht gaat en het daarom niet mogelijk meer is om filialen van die ketens in de huidige supermarkt van AH te realiseren. Daar komt nog bij dat de stedenbouwkundigen van de Gemeente de lintbebouwing langs de Rijksweg bij voorkeur niet willen aantasten en de boerderij aan de Rijksweg liever behouden. De supermarkt zou daarom beter op de huidige plek kunnen blijven, maar wel uitbreiden door de randwinkels te laten verhuizen naar een nieuw te bouwen kleinschalig winkelcomplex op de huidige plek van de OHB-school. In dat nieuwe complex zou ook ruimte zijn voor bijvoorbeeld een discount-supermarkt. Zo behoudt de AH-supermarkt in ieder geval haar zichtlocatie aan de Rijksweg. Dat het nieuwe kleinschalige winkelcomplex geen zichtlocatie krijgt op deze manier, is voor Van der Heide niet belangrijk. Op de vrij te komen plek van De Schakel is ruimte voor extra parkeerplaatsen. De S-bocht in de Leeuwenburgstraat kan worden aangepakt, waardoor er een betere entree van de wijk ontstaat. Door de boerderij langs de Rijksweg een winkelfunctie te geven en op de plek van twee woningen van het lange blok rijtjeshuizen aan de Madeliefstraat een nieuw winkelpand te bouwen ontstaat een parkeerplein dat met een rechte rooilijn wordt afgezoomd met winkels (waaronder één of meer winkels in de zijgevel van de boerderij). Rondom het nieuwe kleinschalige winkelcomplex op de plek van de huidige school is ruimte voor nieuwe sociale huurwoningen, maar dan wel als een soort 'rugzakwoningen' zonder tuin, om de lelijke muren van het eigenlijke winkelcomplex te camoufleren en uit het zicht te nemen. Door deze wijziging van de plannen heeft Steelande zich nu ingesteld op het blijven verhuizen van zoveel mogelijk woningen die behoren tot het lange blok aan de Madeliefstraat. Steelande zal in 2016 ook het onderhoud aan deze woningen weer oppakken.

Alternatief van de WAMA

In de nieuwe plannen voor het nieuwe economische hart hoeven er dus niet meer dan twee sociale huurwoningen langs de Madeliefstraat gesloopt te worden, maar dat zijn er wat de WAMA betreft nog twee teveel en wel om de volgende redenen. Ten eerste zijn de te bouwen 'rugzakwoningen' niet vergelijkbaar met de grondgebonden rijtjeswoningen met voor- en achtertuin en geen geschikte vervangende woonruimte voor de huidige bewoners van de te slopen huizen. De nieuwe huurwoningen zullen ook minder goed betaalbaar zijn. Het louter op peil houden van het bestand aan sociale huurwoningen (door huizen te slopen en er andere voor terug te bouwen) houdt alleen rekening met cijfers en

Ingekomen stukken - Nr. 5 Eventuele sloop van sociale huurwoningen aan de . . .

aantallen en geen enkele rekening met de mensen die in te slopen huizen wonen en het daar al zo lang naar hun zin hebben.

Daar komt nog bij dat wanneer van het lange blok van 8 rijtjeswoningen een deel a.h.w. wordt 'afgezaagd', het nieuwe uiteinde een blinde muur krijgt, zonder ramen of deuren, want voor ramen en deuren is ook een complete verbouwing van het interieur nodig. Een blinde muur aan het uitende van het ingekorte blok haalt het optische evenwicht uit het blok. Verder levert de sloop van de twee huizen geen enkele extra parkeerruimte op, want volgens de plannen wordt er een winkelpand voor terug gebouwd.

Tenslotte kan de boerderij langs de Rijksweg beter een invulling als woonruimte behouden, omdat het aanbrengen van winkelpuien de authenticiteit van het gebouw zal aantasten. De WAMA is daarom voorstander van een variant waarin de economische upgrade iets wordt beteugeld om alle woningen te sparen en de boerderij intact te laten.

Straatevenement

In september 2015 was er in de Madeliefstraat een door de WAMA georganiseerd straatevenement, waarvoor wethouder Roeland van der Schaaf, Steelande, Frits van der Heide en verschillende media waren uitgenodigd. De in de buurt verzamelde handtekeningen tegen sloop werden de wethouder aangeboden en Frits van der Heide maakte zijn nieuwe plannen voor het nieuwe economische hart, die hij ook al in het gesprek met de WAMA uit de doeken had gedaan, openbaar. Een week later vertelde hij ook voor het eerst in het wijkteam over deze nieuwe plannen.

Beantwoording van vragen van de SP aan het college van B&W

Naar aanleiding van het straatevenement heeft de SP vragen aan het college van B&W gesteld, die onlangs in opdracht van het college zijn beantwoord door gemeentelijk projectleider wijkvernieuwing Judith Wilke. In de beantwoording stond dat er een extra variant voor de wijkvernieuwing in overweging wordt genomen, waarin *alle* woningen aan de Madeliefstraat worden behouden. Dit strookt niet met de meest recente plannen van Van der Heide voor het nieuwe economische hart en bevreedt de WAMA dan ook. De beantwoording schiet verder te kort omdat nog steeds niet wordt aangegeven waarom en op grond waarvan het college van B&W vindt dat de verschillende varianten van de wijkvernieuwing de leefbaarheid van de wijk ten goede komen, alleen maar dat ze die mening heeft. De WAMA begrijpt niet waarom het aantrekken van winkelend publiek uit andere wijken de leefbaarheid van Oosterhoogebrug ten goede komt. Het dorpskarakter van de wijk wordt er alleen maar door aangetast volgens de WAMA en haar aanhangers. Juist vanwege het dorpskarakter is Oosterhoogebrug absoluut niet vergelijkbaar met andere stadswijken waar de wijkvernieuwing de leefbaarheid wel ten goede kwam, zoals bijvoorbeeld Vinkhuizen.

Verzoek van de WAMA aan de raadscommissie Ruimte & Wonen

De WAMA verzoekt de raadscommissie Ruimte & Wonen vriendelijk zich over deze kwestie te buigen en te proberen het college van B&W ertoe te bewegen een variant van de plannen waarin *alle* woningen blijven gespaard niet alleen als serieuze en gelijkwaardige optie mee te nemen in de besluitvorming, maar als voorkeursvariant te beschouwen of als uitgangspunt te nemen.

Met vriendelijke groet,

Wim Zijlstra
Secretaris WAMA

Onderwerp Wensen en bedenkingen Effectanalyse en voorstel
Friesestraatweg 137a, Tuin in de Stad

Steller Hiltje van der Wal



De leden van de raad van de gemeente Groningen
te
GRONINGEN

Telefoon 8773 Bijlage(n) 1 Ons kenmerk 5344083
Datum 18-11-2015 Uw brief van Uw kenmerk

Geachte heer, mevrouw,

De afgelopen tijd hebben wij meerdere malen met u gesproken over de situatie die is ontstaan op de locatie Friesestraatweg 137a. In 2009 is besloten dat op deze locatie woningbouw moeten komen. Door met name de crisis is de realisatie daarvan vertraagd. In de tussentijd hebben wij de locatie tijdelijk in gebruik gegeven aan het initiatief Tuin in de Stad.

Inmiddels zijn de woningbouwplannen voor deze locatie zo ver gevorderd dat de overeenkomst (in gebruik gegeven grond met opstallen) met Tuin in de Stad beëindigd moet worden om de bouw van 20 grondgebonden eengezinswoningen te kunnen starten. Tuin in de Stad wil echter op de huidige locatie blijven. In onze stand van zaken brief van 2 juli 2015 hebben wij u daarover uitvoerig geïnformeerd.

Deze situatie plaatst ons voor een lastige afweging. Enerzijds het belang van woningbouw voor gezinnen op een locatie die relatief dicht bij de binnenstad ligt. Daarvan zijn er niet veel in de stad. Plus de wetenschap dat daarover eerder afspraken zijn gemaakt met een ontwikkelaar en waar ook een bestemmingsplan aan ten grondslag ligt.

Anderzijds is er het belang van het continueren van een burgerinitiatief dat gedurende haar bestaan maatschappelijke waarde heeft gecreëerd.

In onze brief van 2 juli hebben wij aangekondigd dat wij twee externe bureaus opdracht hadden gegeven de maatschappelijke opbrengsten van Tuin in de Stad in kaart te brengen en een maatschappelijke effectanalyse te maken, als hulpmiddel in deze afweging.

Dat is in zekere zin een experiment, ook omdat we verwachten dat we in de toekomst vaker met dit soort keuzes te maken zullen krijgen. Het rapport 'Effectanalyse Friesestraatweg 137a' is als bijlage toegevoegd.

Leeswijzer

Na een korte uiteenzetting waarom ons college tijdelijk ruimtegebruik belangrijk vindt en een korte samenvatting van de aanleiding voor, geven we in deze brief kort de resultaten van de Effectanalyse weer. Met de beschrijving van vijf scenario's geven we vijf oplossingsrichtingen aan. We sluiten af met een aantal conclusies. Deze betreffen niet alleen ons voornemen in dit concrete geval, maar ook hoe wij in de toekomst willen omgaan met tijdelijk gebruik. Want hoe lastig soms ook, wij blijven voorstander van het tijdelijk gebruik van grond en panden, het is een van de middelen om bijvoorbeeld burgerinitiatieven te kunnen faciliteren.

Waarom tijdelijk gebruik van braakliggende grond en vastgoed

Leegstand is slecht voor de stad. Het heeft invloed op omgeving, verloedering en gebrek aan sociale veiligheid zijn vaak het gevolg. Tijdelijk gebruik biedt kansen voor startende bedrijven en activiteiten die op een reguliere wijze financieel niet haalbaar zijn. We geven gronden en panden tijdelijk in gebruik vanuit beheeroverwegingen (CAREX), om gebiedsontwikkeling op gang te brengen (Open Lab, Suikerfabriek etc.), en om ondernemers en burgers een kans te geven om een bedrijf op te zetten of ideeën te verwezenlijken die onder reguliere omstandigheden financieel niet haalbaar zijn. De uitgangspunten hiervoor hebben wij in december 2013 en recentelijk in september 2015 vastgelegd in brieven aan uw raad. Belangrijk daarbij is dat iedere locatie zijn eigen kenmerken heeft en kansen biedt. Aan de hand daarvan maken we locatie specifieke afspraken met gebruikers. Door per geval afspraken te maken, kunnen we de kansen voor tijdelijk gebruik optimaal benutten.

Aanleiding tot het onderzoek

Toen de initiatiefnemers van Tuin in de Stad in 2009 vroegen of de locatie van de voormalige kwekerij aan de Friese Straatweg als kwekerij gehuurd kon worden, hebben we een tijdelijk huurcontract gesloten. In de loop van de jaren zijn de afspraken met wederzijdse instemming veranderd, van tijdelijke huur naar tijdelijk in gebruik geven.

Hoewel zij weten dat ze de locatie tijdelijk in gebruik hebben, geven de initiatiefnemers al langere tijd aan dat zij Tuin in de Stad graag op de huidige locatie willen voortzetten. Op 15 mei 2013 is in het actualiteitendebat aangegeven dat het college Tuin in de Stad voor de stad wil behouden en dat naar verschillende mogelijkheden gekeken zal worden. De locatie blijkt te klein voor een combinatie van woningbouw met Tuin in de Stad. Een poging om samen met Lefier de locatie aan de andere kant van het spoor tot ontwikkeling te brengen heeft geen resultaat opgeleverd.

Er zijn heldere afspraken tussen gemeente en Tuin in de Stad over het tijdelijke gebruik van de locatie, om daarna ruimte te bieden voor woningbouw. Maar ons collegeakkoord geeft ook aan burgerinitiatieven te willen faciliteren en stimuleren. Tuin in de Stad wil graag blijven en ook de gebruikers willen het initiatief behouden.

Om een zorgvuldige afweging te kunnen maken en in de verwachting dat soortgelijke dilemma's mogelijk vaker zullen voorkomen, is besloten een poging te doen om de maatschappelijke effecten van Tuin in de Stad beter in kaart te brengen. Om dat objectief te kunnen doen, hebben we een externe partij gevraagd het onderzoek uit te voeren. Tevens zouden de bevindingen uit het rapport een leidraad kunnen zijn bij het zoeken naar een geschikte alternatieve locatie voor Tuin in de Stad.

Daarnaast kan het uitvoeren van een onderzoek naar maatschappelijke opbrengsten van een burgerinitiatief nieuwe inzichten opleveren voor de organisatie. Maatschappelijke opbrengsten van een initiatief afzetten tegen de beter meetbare opbrengsten van woningbouw of andere reguliere fysieke ingrepen is immers moeilijk. Maar hoe dan ook: het blijft een politieke afweging. Het is geen rekenkunde.

Uitkomsten effectanalyse

Het rapport 'Effectanalyse locatie Friesestraatweg 137a' beschrijft de maatschappelijke effecten van Tuin in de Stad. Naast een beschrijving van wat Tuin in de Stad is en doet. Vergelijkenderwijs is ook een prijskaartje aan het initiatief gekoppeld.

Uit het rapport wordt duidelijk dat het initiatief voorziet in een behoefte en een aanzienlijk maatschappelijk effect genereert. In het rapport wordt een vergelijking getroffen met buurthuizen. Dat is deels terecht, maar Tuin in de Stad onderscheidt zich ook principieel van een dergelijke voorziening. De manier van werken maakt Tuin in de Stad uniek. Organisch en ongedwongen, er hoeft niets en er kan heel veel. Het is blijvend flexibel. Een broedplaats waar men wordt gestimuleerd door mogelijkheden en ontmoeting, maatschappelijk en ondernemend. Bezoekers worden uitgedaagd, geprikkeld en geïnspireerd om, ieder op zijn eigen manier, actief te worden.

Het rapport geeft aan dat bezoekers en betrokkenen Tuin in de Stad ervaren als een 'groene oase' dicht bij de binnenstad en op het kruispunt van een aantal wijken, waardoor Tuin in de Stad herkend wordt als een stedelijke voorziening. Zowel individuen als groepen vinden er een plek. Van de individuele buurtbewoner, de kinderopvang tot het Free Café, een ieder kan bij Tuin in de Stad activiteiten ontplooiën.

Samenvattend concluderen we uit het rapport dat:

- Tuin in de Stad een belangrijke maatschappelijke waarde vertegenwoordigt die naar schatting een subsidiebedrag van € 147.500 per jaar bedraagt.
- Er per jaar ca. 5.000 bezoekers komen, waarbij de bezoekers van het Free Cafe, ca. 100 per week, niet zijn meegerekend.
- Tuin in de Stad maatschappelijke waarde heeft voor zowel groepen als de individuele bezoeker
- De manier van werken van Tuin in de Stad bijzonder/eigen is op basis van vrijheid en vertrouwen.
- Het initiatief zich heeft ontwikkeld op basis van locatie specifieke, maar niet locatie gebonden eigenschappen. Het werd een 'tuin' omdat er een kas en ruimte is en dat aanleiding geeft tot bepaalde activiteiten.
- Door het tijdelijk karakter niet te voorspellen is hoe het initiatief zich verder zal ontwikkelen.
- Een deel van de gebruikers buurtgebonden is en een deel afkomstig is uit de stad en uit de regio.

Vijf scenario's

In het dilemma tussen het realiseren van eerder geplande woningbouw of het continueren van Tuin in de Stad op deze locatie, zien wij in grote lijnen vijf scenario's. Die beschrijven wij hieronder met de voor- en nadelen ervan.

1. Verplaatsen Tuin in de Stad, er komen 20 eengezinswoningen op de locatie

De woningen worden gebouwd op de locatie en Tuin in de Stad krijgt de mogelijkheid om op een andere locatie opnieuw te beginnen. Vraag is of Tuin in de Stad nog eens de energie kan opbrengen om opnieuw te beginnen. Veel zal opnieuw opgebouwd moeten worden en of het een kas zou moeten zijn is afhankelijk van de vraag of de locatie hierom vraagt. Wel kan op een nieuwe plek een groot deel van de activiteiten die nu een plek vinden bij Tuin in de Stad voortgezet worden. Ook individuele bezoekers zullen Tuin in de Stad weer weten te vinden. Uit het rapport blijkt dat een deel van de activiteiten gebonden is aan de plek, buurtgebonden bezoek. Een ander deel is stedelijk of zelfs regionaal. Voor een aantal bezoekers en activiteiten die meer plaatsgebonden zijn zal het lastig zijn een nieuwe plek te vinden. Een van de locaties die geschikt zouden kunnen zijn voor verplaatsing van Tuin in de Stad ligt in het Noordwestelijk stadsdeel. Dat zou ook voor het meer buurtgebonden bezoek van Tuin in de Stad een oplossing kunnen zijn.

2. Tuin in de Stad verdwijnt, er komen 20 eengezinswoningen op de locatie.

Dit is het scenario volgens gemaakte afspraken. Er worden 20 grondgebonden eengezinswoningen gebouwd. Afspraken met de bouwer worden nagekomen. Hoe en waar de activiteiten die nu bij Tuin in de Stad een plek vinden en de individuele bezoekers een plek vinden is onduidelijk.

3. Voortzetten van Tuin in de Stad op de huidige locatie

Voortzetting op de huidige locatie betekent dat het initiatief kan blijven groeien. De randvoorwaarden moeten worden aangepast, huur en een degelijke vergunning zijn noodzakelijk om een meer permanente vestiging te realiseren. Tuin in de Stad ziet mogelijkheden om te groeien en het initiatief van een financiële basis te voorzien. Er moeten afspraken met de bouwers worden gemaakt waarbij het onzeker is wat de uitkomsten zijn: Gemaakte kosten moeten verrekend worden, of er ook een schadeclaim volgt is niet te voorspellen.

Dit scenario zet het instrument van tijdelijk ruimtegebruik ook op scherp. Kan duidelijk genoeg worden gemaakt dat dit initiatief zo bijzonder is dat we een uitzondering maken.

4. Definitief voortzetten van Tuin in de Stad, woningbouw op een andere locatie

Tuin in de Stad kan zich verder ontwikkelen, zie ook het vorige scenario. Met de bouwer moet een andere locatie worden gezocht en afspraken worden gemaakt. er moet gezocht worden naar een vergelijkbare locatie voor grondgebonden woningen. Vergelijkbare locaties zijn nauwelijks te vinden, dat zal het maken van nieuwe afspraken bemoeilijken. In hoeverre gemaakte kosten en andere schade geclaimd zullen worden is onduidelijk. Ook dit scenario zet het instrument van tijdelijk ruimtegebruik op scherp.

5. Tijdelijk voortzetten Tuin in de Stad op de huidige locatie, woningbouw later

Voor Tuin in de Stad betekent het verlenging van de huidige situatie. Men weet wanneer het initiatief eindigt en men kan de investeringen daarop aanpassen. Er kunnen afspraken worden gemaakt over een vergoeding voor grond en opstallen. Met de bouwer moeten nieuwe afspraken worden gemaakt. Onduidelijk is voor welke periode er gekozen zou moeten worden en ook hier geldt waarom we voor Tuin in de Stad een uitzondering maken. Bovendien: schiet Tuin in de stad hier echt iets mee op? En krijgen we over enige tijd niet weer dezelfde discussie? Tuin in de Stad geeft aan dat tijdelijk voor tenminste 10 jaar moet zijn. Daarmee lijkt dit scenario niet realistisch.

Conclusie

Tuin in de Stad

Het oorspronkelijke initiatief van Tuin in de Stad heeft zich ontwikkeld van het verkopen van planten en kerstbomen tot wat het nu is, met sociale en educatieve activiteiten met een duidelijke maatschappelijke waarde en opbrengst. Een bijzondere plek waar groepen en individuen kunnen experimenteren en tot ontplooiing kunnen komen. Het rapport van de effectanalyse beschrijft dit uitvoerig. Wij waarderen de inzet van alle betrokkenen die daar aan meewerken.

Duidelijk is dat Tuin in de Stad een aanzienlijke maatschappelijke waarde vertegenwoordigt. Dat het initiatief zo maar zou eindigen is wat ons betreft niet aan de orde. Het rapport geeft aan dat het mogelijk is het initiatief op een andere plek opnieuw op te bouwen. Daarom laten wij in dit geval het belang van woningbouw op deze plek zwaarder wegen. Dergelijke locaties zijn schaars. Er is grote behoefte aan grondgebonden woningen in de stad, zeker op deze plek, zo relatief dicht bij het centrum. Het draagt bij aan doorstroming op de woningmarkt. Woningbouw hier verbetert ook het draagvlak voor voorzieningen in de omgeving. Daarnaast telt uiteraard ook de opbrengst van de grond en de OZB. Maar ook het feit dat er afspraken zijn met de ontwikkelaar, en dat die ontwikkelaar ook kosten heeft gemaakt op grond van die afspraken. Wij willen een betrouwbare partner zijn voor alle partijen.

Tuin in de Stad zal dus plaats moeten maken, zoals dat eerder is afgesproken. De belangrijkste overwegingen bij dit besluit zijn het besef dat geschikte binnenstedelijke woningbouwlocaties zeer schaars zijn en het feit dat naar ons idee Tuin in de Stad heel goed op een andere (niet voor woningbouw geschikte) locatie kan herstarten. Weliswaar niet één op één. Maar zoals het rapport ook zegt: tegelijkertijd zal een andere locatie weer andere mogelijkheden en kansen bieden en zou daar een vergelijkbaar initiatief opgezet kunnen worden. Met andere activiteiten, maar ook met een maatschappelijke waarde. Door de huidige initiatiefnemers, of door anderen. Omdat wij Tuin in de Stad op zich een waardevol initiatief vinden, zijn wij nog steeds bereid om te helpen zoeken naar een alternatieve locatie. Wij hebben daarvoor meerdere plekken in de aanbieding. Waaronder een plek in het noordoostelijk stadsdeel, de voormalige speeltuinlocatie aan het Sleedoornpad, wat mogelijk ook voor het buurtgebonden bezoek een oplossing biedt. Het volkstuincomplex bij Vinkhuizen is een andere mogelijke optie. De waarde van Tuin in de Stad is wat ons college betreft zodanig dat we een serieuze bijdrage in de verplaatsings- en herstartkosten mogelijk willen maken. De te verwachten grondopbrengst biedt hier ruimte voor. Of de initiatiefnemers van dit aanbod gebruik willen maken is aan hen.

Leerpunten en spelregels voor de toekomst

De effectrapportage geeft in hoofdstuk 7 een aantal waardevolle aanbevelingen voor toekomstige afwegingen tussen 'alternatieven die een ongelijksoortige waarde' vertegenwoordigen. Daarnaast is er in het proces rondom Tuin in de Stad een aantal noties over tijdelijk gebruik helder geworden. De belangrijkste conclusies uit het rapport samen met onze bevindingen lichten we hieronder toe:

- Monitoren van de effecten van een initiatief
- Een gemeentelijk aanspreekpunt
- Locatie specifieke afspraken
- Flexibiliteit

Monitoren van de effecten van een initiatief

Naast het belang van duidelijke afspraken laat de effectrapportage zien dat effecten van een initiatief de moeite waard zijn, burgers kunnen op eigen kracht een waarde genereren die naast de gevestigde instituties heel eigen effecten oplevert. Juist deze 'eigen' benadering vult bestaande voorzieningen aan, het bereikt een andere doelgroep. Het rapport geeft aan dat soms niet direct zichtbaar is wat een initiatief aan effecten en waarde creëert. Ook op een andere manier naar initiatieven kijken is belangrijk. Een van de aanbevelingen uit het rapport is veel eerder en beter te monitoren wat de effecten van een burgerinitiatief zijn. Daarover maken we aan de voorkant afspraken.

Eén gemeentelijk aanspreekpunt en locatie specifieke afspraken

Gebleken is dat het verstandig is in de afspraken op te nemen dat er één gemeentelijk aanspreekpunt (account) is voor de partij die iets tijdelijk in gebruik neemt. Dit is makkelijker voor de gebruiker. Maar het voorkomt ook 'shopgedrag' en daarmee samenhangende mogelijke misverstanden. De account zorgt voor interne coördinatie, zodat de gemeentelijke organisatie met één mond spreekt. Ook kan via het aanspreekpunt de betrokkenheid en het monitoren van het initiatief beter vorm gegeven worden.

Locatie specifieke afspraken

Afspraken moeten helder zijn. Maar ze kunnen verschillen van situatie tot situatie. Op de ene plek zal het gaan om tijdelijk gebruik, in afwachting van de realisering van een al bekende bestemming in de toekomst. Op andere plekken is veel minder duidelijk wat er later precies gaat gebeuren, zoals bijvoorbeeld op het Suikerunieterrein. Op zich biedt dat meer mogelijkheden, omdat er nog geen derde partij in het spel is waarmee al afspraken zijn. Maar die kunnen er wel komen. En ook dan blijft grond geld kosten.

Flexibiliteit

In alle gevallen geldt: in principe gaat het om tijdelijk gebruik. Maar dat wil niet zeggen dat het denken stil moet blijven staan. De wereld verandert immers ook.

Het zou kunnen dat de omstandigheden zodanig veranderen dat de betrokken partijen de afspraken wensen te herzien. Zo is het in theorie mogelijk dat één van de initiatieven op bijvoorbeeld het Suikerunieterrein zo waardevol wordt gevonden, dat het deel gaat uitmaken van de toekomstige ontwikkeling. Dan kan over de mogelijkheden daarvan gesproken worden (inhoudelijk, financieel).

Ook is het mogelijk dat er een nieuwe situatie ontstaat omdat een partij die eerder een claim had op een gebied daar bij nader inzien van afziet.

Herzien van afspraken kan, maar alleen met wederzijdse instemming. En elke partij maakt daarbij zijn of haar eigen afwegingen.

Wij zien veel voordelen in tijdelijk gebruik, vanuit zowel maatschappelijke, economische als financiële overwegingen. Wij willen tijdelijk gebruik dan ook blijven stimuleren, grootschalig en meer kleinschalig. Voorwaarde voor tijdelijk gebruik is dat alle betrokken partijen zich houden aan de afspraken die ze aan het begin overeen zijn gekomen. Anders wordt tijdelijk gebruik een probleem in plaats van een kans.

Collegebrief - Wensen en bedenkingen Effectenanalyse en voorstel Friese ...

Bladzijde 7 van 7

Tot slot

De Effectanalyse spreekt in de inleiding over het dilemma tussen enerzijds eerder gemaakte afspraken (in dit geval: geplande woningbouw) en anderzijds ontstane waarde creatie tijdens tijdelijk gebruik, in dit geval door Tuin in de Stad. Het is inherent aan het toestaan en stimuleren van tijdelijk gebruik dat we in de toekomst vaker met vergelijkbare dilemma's te maken krijgen. Wij denken dat wij met de hierboven beschreven spelregels voldoende handvatten hebben om daarmee om te gaan, inclusief maatwerk en ruimte voor voortschrijdend inzicht.

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Wij gaan graag met uw raad in gesprek over ons voorgenomen besluit en wij bieden u daarmee de mogelijkheid te komen met wensen en bedenkingen.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,



de burgemeester,
Peter den Oudsten



de secretaris,
Peter Teesink

BIJLAGE

Effectanalyse locatie Friesestraatweg 137a

Versie 4.3 eindconcept
Datum 14 november 2015
Samenstelling Bob Bergsma

Jochum Deuten



Inhoud

Samenvatting	1
1. Inleiding	3
2. Over het onderzoek	5
3. Relevant gemeentelijk beleid	8
Buurtwelzijn en accommodatiebeleid	8
Woonvisie	9
Gebiedsgericht werken	9
Beleid rondom tijdelijk gebruik	10
4. Effecten Tuin in de Stad	11
A. Effecten	12
B. Activiteiten en manier van werken	19
C. Investerings	21
D. Betrokkenen	22
5. Effecten woningbouw	23
Maatschappelijke effecten	23
Financieel/economische effecten	23
Effecten/kosten bij keuze afzien van woningbouw	24
6. Opties voor de toekomst	25
7. Reflecties en Handreiking toekomstige afwegingen	27
Reflecties	27
Handreiking toekomstige afwegingen	28
Bijlage: activiteiten Tuin in de Stad	30
Bijlage: feitenrelaas	31

Samenvatting

In dit onderzoek worden de maatschappelijke effecten en meerwaarde van het initiatief Tuin in de Stad afgezet tegen de geplande woningbouw van 20 grondgebonden eengezinswoningen op de locatie aan de Friestraatweg 137a.

Tuin in de Stad is een sociaal initiatief waarbij mensen met en voor elkaar maatschappelijke waarde creëren. Tijdens de gehouden Effectenarena is met 20 tot 25 betrokkenen bij Tuin in de Stad de maatschappelijk waarde in beeld gebracht. Maatschappelijke waarde die bestaat uit persoonlijke effecten en effecten voor de omgeving, stad en samenleving in het algemeen.

Bij Tuin in de Stad komen mensen in een ongedwongen sfeer tot ontplooiing. Daarbij doet afkomst, opleiding en de fysieke en/of mentale situatie van de individuele deelnemer er niet toe. Iedereen met enige zelfstandigheid kan participeren op de wijze die het beste aansluit bij zijn/haar situatie. Het is een ontmoetingsplek waar een ieder zich zelf kan zijn. Er is geen vooropgezet doel en programma. Het rijke palet aan activiteiten komt op een organische wijze tot stand en is blijvend flexibel.

Tuin in de Stad is een broedplaats van ideeën en experimenten, gesitueerd tussen enkele wijken. Het initiatief kenmerkt zich door een maatschappelijk ondernemend karakter.

Als persoonlijke effecten worden benoemd:

- sociale activering en persoonlijke ontwikkeling;
- vergroten van persoonlijk netwerk;
- re-integratie;
- verrijking voor het leeraanbod en aanvullende vorm van leren voor kinderen.

De effecten voor de omgeving, stad en samenleving in het algemeen worden door de deelnemers al volgt benoemd:

- inspirerende broedplaats;
- verhoging leefbaarheid in de buurt;
- spin-off van activiteiten;
- inspiratie en voorbeeld van een maatschappelijke ontwikkeling.

De waardering van de effecten van Tuin in de Stad is vergeleken met enkele referentieprojecten in de stad, waaraan de gemeente jaarlijks een financiële bijdrage verstrekt. De bij deze referentieprojecten gerealiseerde effecten zijn vergelijkbaar met de maatschappelijke effecten van Tuin in de Stad. De subsidie van de gemeente voor dergelijke projecten bedraagt naar schatting € 147.500 per jaar. Het betreft daarbij subsidie voor zowel de fysieke component (gebouw) als de sociale component voor het organiseren van activiteiten en de ondersteuning van inwoners. Tuin in de Stad ontvangt geen subsidie. De grond inclusief opstellen worden door de gemeente 'om niet' in bruikleen gegeven.

Tuin in de Stad ontvangt geen subsidie van de gemeente en is afhankelijk van giften, prijzengeld, wijkfondsen, investeringen van de initiatiefnemers en een aanzienlijke ureninzet. Jaarlijks worden er ongeveer 60 tot 80 activiteiten georganiseerd. Er is een bestand van

Collegebrief - Wensen en bedenkingen Effectenanalyse en voorstel Friese ...

ongeveer 50 vrijwilligers. Er komen jaarlijks 5.000 bezoekers/deelnemers. Door de komst van The Free Café per 2015 ligt het aantal bezoekers dit jaar substantieel hoger dan 5.000.

De verwachte opbrengst van het woningbouwalternatief bedraagt voor de gemeente ongeveer € 650.000 (eenmalig). Daarnaast ontvangt de gemeente aan eenmalige leges vanuit de vergunningverlening ongeveer € 70.000, alsmede ontvangst van de jaarlijkse onroerendezaakbelasting (OZB). De bouw van 20 eengezinswoningen levert een beperkte impuls voor de lokale economie op.

De maatschappelijk effecten van woningbouw op deze locatie zijn:

- diversiteit van de bevolkingssamenstelling nabij het centrum;
- verbetering van de doorstroming van de woningmarkt;
- invulling geven aan inbreidingslocaties;
- woongenot.

In de rapportage worden in hoofdstuk 6 vijf opties voor de toekomst beschreven, waarbij diverse alternatieven voor woningbouw en Tuin in de Stad worden uiteen gezet.

Hoofdstuk 7 beschrijft enkele reflecties ten aanzien van de uitkomsten van het onderzoek en geeft een handreiking voor toekomstige afwegingen. Naast de klaarblijkelijke behoefte aan vrij- en broedplaatsen is helderheid over het begrip 'tijdelijkheid' voor alle betrokkenen van groot belang.

Voor toekomstige evenwichtige afweging van alternatieven die een ongelijksoortige waarde kennen is het van belang dat:

- in de breedte wordt ingezoomd op de effecten;
- niet alleen wordt gekeken naar tastbare en telbare effecten, maar met een goede beschrijving ook in de diepte van het initiatief wordt gekeken;
- er sprake is van brede betrokkenheid en toepassing van interactieve analysemethoden;
- de ongelijkwaardigheid van de initiatieven wordt geaccepteerd;
- er gekeken wordt naar het alternatief;
- het belang van een vroegtijdige analyse wordt onderschreven en er tijdig informatie beschikbaar is.

1. Inleiding

De gemeente Groningen heeft plannen om het perceel grond met een oppervlakte van ongeveer 3450 m² aan de Friesestraatweg 137a te bestemmen voor woningbouw. Op dit moment zijn de aanwezige grond, hekwerk en kassen door de gemeente Groningen om niet in bruikleen gegeven ten behoeve van het initiatief 'Tuin in de Stad'. De gemeente Groningen is voornemens om de bruikleenovereenkomst te beëindigen. Initiatiefnemer van Tuin in de Stad is op de hoogte van de woningbouwplannen op deze locatie en ermee bekend dat het gebruik van de locatie van tijdelijke aard is.

Tuin in de Stad is een bewonersinitiatief¹. Het biedt plaats aan vrijwilligers die de tuin en het terrein onderhouden. Daarnaast worden er veel kleinschalige evenementen georganiseerd. Van nationale buitenspeeldagen tot activiteiten met dementerende bejaarden, plantruildagen, lezingen, excursies et cetera. Tuin in de Stad organiseert dergelijke activiteiten op basis van eigen kracht, zonder steun van professionals en zonder structurele financiële subsidie van de gemeente Groningen. Door het initiatief Tuin in de Stad is toegevoegde waarde gecreëerd voor een divers samengestelde groep burgers (van kinderen tot volwassenen). Daarmee is het prototypisch voor het beleid dat de gemeente voorstaat om dit soort initiatieven te ondersteunen.

Doel effectanalyse: inhoudelijke onderlegger politieke afweging

De plannen voor woningbouw op deze locatie hebben politieke druk veroorzaakt met betrekking tot het voortbestaan van het initiatief Tuin in de Stad. Om een goede politieke afweging te kunnen maken tussen geplande woningbouw enerzijds en de ontstane waardecreatie van het initiatief Tuin in de Stad anderzijds, heeft de gemeente Groningen om een inventarisatie gevraagd van de maatschappelijke effecten en meerwaarde van het initiatief Tuin in de Stad afgezet tegen de geplande woningbouw. De gemeente Groningen is daarmee formeel opdrachtgever van het onderzoek. Deze inventarisatie dient op een objectieve wijze te geschieden en recht te doen aan alle hierbij betrokken partijen. Daarom is het inhoudelijk opdrachtgeverschap belegd bij een begeleidingsgroep, waarin naast de gemeente ook Tuin in de Stad is vertegenwoordigd.

Tijdens het onderzoek werden meerdere facetten van de afweging zichtbaar:

1. de opvatting van 'tijdelijkheid' als waardevolle overbrugging tot de definitieve vastgoedbestemming versus de opvatting van 'tijdelijkheid' als manier om te komen tot waardevolle stedelijke ontwikkeling, waarbij ook ruimte kan zijn voor voortschrijdend inzicht in de bestemming van een locatie;
2. een goed te plannen, beheersbare vastgoedontwikkeling, waarin de gemeente duidelijk de regie heeft versus een maatschappelijke ontwikkeling, in aansluiting bij initiatieven van bewoners, waarin uitkomsten bewust niet vastliggen, passend bij de gemeentelijke wens van integraal gebiedsgericht werken;
3. een formele benadering van de bewoner met als basis formele overeenkomsten, en met scherp oog voor het gelijkheidsbeginsel versus de bewoner benaderen als een volwaardige

¹ De initiatiefnemers van Tuin in de Stad / huurders van het terrein zijn weliswaar geen inwoners van de gemeente Groningen, maar door het sterke lokale karakter en de grote betrokkenheid van vele 'stadlers' voldoet het initiatief toch ruimschoots aan de definitie 'bewonersinitiatief' zoals die algemeen gangbaar is (zie bijv. 'Burgers maken hun buurt', Platform31, 2012).

en gelijke coproductent, waar maatwerkoplossingen nodig zijn om bewoners te faciliteren als 'actieve, betrokken burger';

4. goed te voorspellen, duidelijke, tastbare effecten van woningbouwplannen *versus* de 'soft outcomes' van een bewonersinitiatief, die moeilijker te voorspellen en te waarderen zijn.

Daarmee is Tuin in de Stad ook exemplarisch voor een bredere afweging: welke positie kan en wil de gemeente Groningen innemen ten opzichte bewonersinitiatieven (al dan niet specifiek ontstaan vanuit tijdelijk gebruik)? De onderbouwing van deze bredere afweging valt buiten de scope van dit onderzoek.

2. Over het onderzoek

Nadat het perceel grond aan de Friesestraatweg 137a vanaf de jaren '60 dienst deed als kwekerij, zijn Frans Kerver en Vivian van 't Hoenderdaal in april 2009 begonnen met Tuin in de Stad. Vanuit de behoefte om buiten te werken en de verborgen rafelrand op te laten bloeien als plek voor ontmoeting en contact, is het bewonersinitiatief Tuin in de Stad aan de Friesestraatweg inmiddels uitgegroeid tot een locatie met een grote diversiteit aan activiteiten. De gemeente Groningen heeft vanuit het programma 'intense laagbouw' reeds jarenlang (zeker vanaf 2009) plannen om dezelfde locatie te bestemmen voor woningbouw.

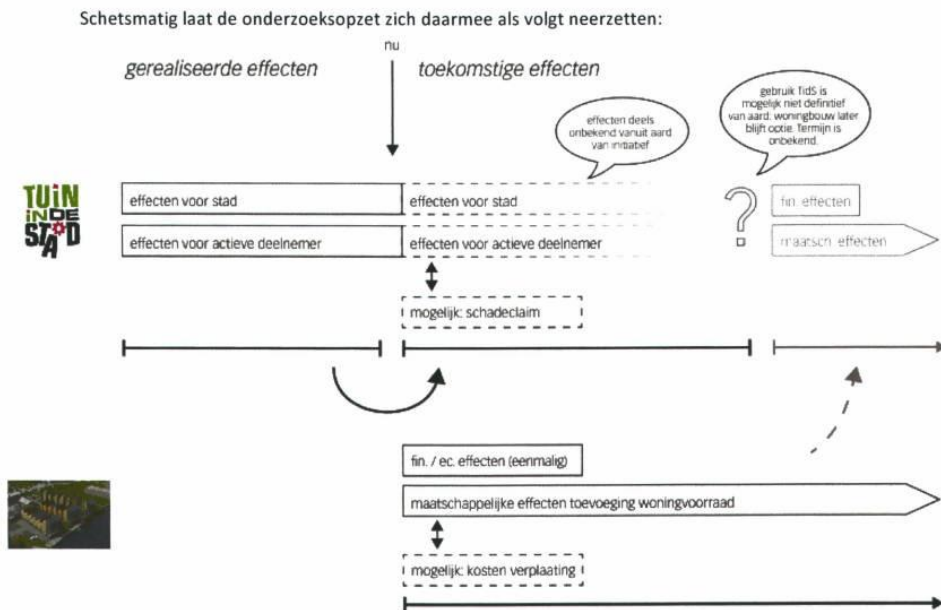
Inhoudelijke basis

Het gegeven dat mogelijk woningbouw zal worden gerealiseerd op de locatie aan de Friesestraatweg, waar momenteel Tuin in de Stad huist, heeft tot de nodige commotie geleid in Groningen. Zo is de situatie meerdere malen in de gemeenteraad ter sprake geweest en zijn er diverse persuitingen geweest. Deze effectanalyse beoogt de (maatschappelijke) waarde van beide initiatieven zo compleet en neutraal mogelijk in beeld te brengen om daarmee de discussie inhoudelijk te voeden. De effectanalyse verbindt hieraan geen conclusies en zal geen richtinggevend advies geven. Deze keuze is voorbehouden aan de lokale politiek.

Ongelijksoortige weging

Een weging van beide initiatieven is lastig. Met name omdat ze vertrekken vanuit een andere logica. Het bouwen van eengezinswoningen is een goed te plannen proces, waarbij de effecten, met name de financiële effecten, op een relatief eenvoudige wijze zijn in te schatten. De effecten van het initiatief Tuin in de Stad zijn moeilijker te vatten: ze zijn divers en het betreffen grotendeels sociale effecten, die ontstaan in menselijke interactie. Omdat Tuin in de Stad zich organisch ontwikkelt is het eveneens moeilijk een prognose te maken. Ongelijksoortig is ook de tijdsdimensie. Tuin in de Stad zorgt sinds 2009 voor effecten. De woningbouwplannen kennen alleen toekomstige effecten.

Collegedebrief - Wensen en bedenkingen Effectenanalyse en voorstel Friese ...



Aanpak analyse

Tuin in de Stad is vooral te duiden als een sociaal initiatief: mensen creëren met en voor elkaar een maatschappelijke waarde. De effecten hiervan zijn niet zo maar uit te drukken in getallen. De effecten zijn daarom in eerste instantie op een kwalitatieve wijze beschreven, maar worden wel zo tastbaar en overzichtelijk mogelijk gemaakt. Dit laatste gebeurt onder meer door de waarde van dit initiatief af te zetten tegen enkele referentievoorbeelden uit de praktijk in Groningen. Ook wordt inzicht gegeven in 'de werking' van het initiatief, omdat het initiatief meer behelst dan 'een simpele stadstuin'. Daarom besteedt dit rapport ook meer pagina's aan Tuin in de Stad dan aan het vastgoedalternatief.

Ondanks het feit dat daarmee duidelijke maatschappelijke kosten en baten in kaart worden gebracht, betreft het naar de letter van de methode geen maatschappelijke kostenbatenanalyse (MKBA²). Effecten zijn namelijk niet structureel geschat in omvang en voorzien van een financiële waardering in euro's. Dit zou niet alleen onevenredig veel onderzoeksinspanning vergen, het zou ook geen recht doen aan het 'fluide' karakter van Tuin in de Stad.

² zie bijvoorbeeld <http://www.mkba-informatie.nl> voor een beschrijving van de MKBA-methodiek

Collegebrief - Wensen en bedenkingen Effectenanalyse en voorstel Friese ...

Bronnen

In het kader van het onderzoek zijn interviews afgenomen van diverse personen (elk 2x):

- initiatiefnemers Tuin in de Stad (Frans Kerver en Vivian van 't Hoenderdaal);
- Erwin Lucas (senior vastgoedontwikkeling, gemeente Groningen);
- Liesbeth van de Wetering (gangmaker #StadDoetMee, gemeente Groningen).

Op 15 september 2015 vond bij Tuin in de Stad met circa twintig direct en indirect betrokkenen de Effectenarena plaats. Met dit beproefde instrument is een eerste beeld geschetst van de elementen, zoals die in hoofdstuk 4 zijn uitgewerkt. Dit beeld is naderhand uitgewerkt en getoetst aan andere bronnen.



Verder is ten behoeve van het onderzoek kennis genomen van schriftelijke documentatie, waaronder:

- onderzoek Alterra in het kader van Groen Dichterbij³
- diverse uitingen/documenten van/over Tuin in de Stad
- diverse gemeentelijke stukken (raadsbrieven, beleidsplannen)

De onderzoeksopzet en verschillende versies van deze rapportage zijn besproken in de in het kader van het onderzoek gevormde begeleidingsgroep. Ook hebben diverse betrokken ambtenaren hun reactie op eerdere versies gegeven.

Leren

De effectanalyse kan bijdragen aan de leerdoelstelling van de gemeente Groningen. De gemeente zal ook in de toekomst geconfronteerd worden met soortgelijke afwegingen. Afwegingen die betrekking hebben op de wijze waarop tijdelijk gebruik van gronden en gebouwen van de gemeente door derden wordt vorm gegeven. Deze effectanalyse geeft enkele handreikingen hoe te komen tot een evenwichtige afwegingen wanneer bewoners-initiatieven zijn betrokken.

³ <http://edepot.wur.nl/319468> (geraadpleegd op 21 oktober 2015)

3. Relevant gemeentelijk beleid

De situatie raakt aan meerdere gemeentelijke beleidsdomeinen. Hieronder worden de meeste relevante kort beschreven. Hierbij is zo veel mogelijk aansluiting gezocht bij de oorspronkelijke beleidsteksten.

Buurtwelzijn en accommodatiebeleid

De gemeente Groningen stimuleert vanuit haar beleid een samenleving waarin de onderlinge sociale verbanden centraal staan. De gemeente wil dat inwoners van de stad hun leven zelfstandig en met elkaar kunnen organiseren, waar nodig aangevuld met ondersteuning. Het bevorderen van zelfredzaamheid en samenredzaamheid staat voorop. Samenleven en samenredzaamheid begint met elkaar kennen. Daarom wil de gemeente dat in elke wijk de bewoners gelegenheid hebben elkaar te ontmoeten en activiteiten te organiseren. Gesubsidieerde wijkaccommodaties zijn een belangrijke voorwaarde om gemeentelijke beleidsdoelstellingen op het gebied van leefbaarheid, sociale cohesie en participatie te verwezenlijken.

De primaire functie van wijkaccommodaties is het stimuleren en organiseren van ontmoeting door middel van een aantrekkelijk activiteitenprogramma en het faciliteren van gemeentelijke welzijnsactiviteiten.

De vraag vanuit de wijk staat centraal. Niemand wordt buitengesloten, iedereen is welkom. Van en voor alle wijkbewoners. Accommodaties zijn geen doel, maar een middel. De buurt stuurt op basis van de behoefte in de wijk. De verantwoordelijkheid voor het functioneren ligt zo veel mogelijk bij bewoners.

De gemeente heeft daartoe in haar programma van eisen met betrekking tot buurtwelzijn en accommodatiebeheer als te bereiken resultaten vermeld dat de sociale cohesie en leefbaarheid in de wijken dienen te worden vergroot. Daarbij stimuleren laagdrempelige buurtvoorzieningen ontmoeting en versterken deze de samenhang in de wijken. Er dient sprake te zijn van een gebiedsgerichte sociale infrastructuur en dienstverleningspraktijk, die een effectieve, efficiënte en resultaatgerichte ondersteuning biedt aan inwoners. Daarbij ligt de nadruk op het voorkomen en verminderen van sociale problematiek en het vergroten van eigen regie en meedoen aan de Groninger samenleving.

Als te bereiken maatschappelijke effecten worden benoemd:

- Iedereen doet mee naar vermogen
- Talenten benutten, zelfredzaamheid/samenredzaamheid nemen toe
- Bevorderen leefbaarheid en samenleven in de buurt
- Informatie en advies; ontmoeting en participatie; signalering; activering en ondersteuning; vrijwillige en professionele zorgondersteuning
- Verhogen participatie; wijkbewoners zijn betrokken bij de ontwikkeling van wijkgerichte functies en programma's
- Resultaat indicatoren: participatie van het aantal wijkbewoners neemt toe

Woonvisie

In de woonvisie is binnenstedelijk gebied herontdekt als woonplek voor iedereen: jong, oud, alleenstaanden en gezinnen. Groningen is als stad steeds beter in staat om gezinnen die willen blijven ook een goede plek te bieden. Daartoe vindt nieuwbouw plaats aan de stadsranden. Groningen kent relatief weinig grondgebonden gezinswoningen. Met woningbouw wordt op deze manier ook een bijdrage geleverd aan gemengde wijken.

De behoefte aan wonen in en rond de binnenstad neemt toe. Groningen kiest ervoor het wonen in en rond de binnenstad in al haar diversiteit op een manifestatie-achtige manier te stimuleren en te faciliteren.

Gebiedsgericht werken

Met gebiedsgericht werken draagt de gemeente Groningen actief bij aan de opgaven en ontwikkeling van de Stad. Vanuit een handelingsperspectief dat dichtbij én met bewoners, ondernemers, instellingen en andere partners in buurt of wijk wordt georganiseerd. De karakteristieken van het gebied en de daar aanwezige structuren, initiatieven en activiteiten vormen telkens het vertrekpunt. Het gebiedsgericht werken betekent een andere manier van werken: een werkwijze die open, integraal en situatie specifiek georiënteerd is. Ze functioneert zowel naast, als aanvullend op de stedelijke en sectorale programma's.

Daarbij wordt voortgebouwd op een stevige traditie van samenwerking met partners om te werken aan de opgaven en ontwikkeling van buurten en wijken. Zo heeft de wijkaanpak in de afgelopen 25 jaar een stevige impuls kunnen krijgen door gezamenlijke inspanningen met de woningcorporaties in de stad vanuit het (Nieuw) Lokaal Akkoord. Ook de aandacht voor het betrekken van bewoners bij ontwikkelingen in de eigen buurt of wijk is binnen de Groningse traditie verre van nieuw. Zo is met NLA-wijkteams en -budgetten al veel ruimte geboden voor het initiatief van 'onderop'. Met het aflopen van het NLA 2.0 is deze structuur goeddeels komen te vervallen en is het zaak de kennis en kracht die hieruit is voortgekomen te behouden en te borgen binnen nieuwe vormen van coalities tussen stad en partners. Daarbij is de gemeente voortdurend op zoek naar nieuwe vormen van bewonersbetrokkenheid. De veranderingen op het gebied van welzijn en zorg, en het steviger positioneren van het gebiedsgericht werken, bieden hierbij nieuwe aangrijpingspunten.

Met StadDoetMee wordt een fundament gelegd voor nieuwe, eigentijdse vormen van samenwerking met én tussen stad en partners. De gemeente stimuleert om bewoners en andere partners en hun ideeën en initiatieven dicht bij elkaar te brengen, om zo de (collectieve) kennis, kracht en kunde als stad te vergroten. Hiervoor wordt geïnvesteerd in innovatieve vormen van participatie en experimenten met nieuwe methoden van lokale (directe) democratie. Dit gebeurt op het niveau van de buurt of wijk, maar ook binnen meer stedelijk georiënteerde netwerken. Te denken valt hierbij aan Let's Gro, de Veranderlabs, het Vernieuwingsnetwerk, de diverse co-creatieprocessen, de G1000, de Stadsambassade en het inrichten van buurtbegrotingen. Met ontwikkelingen als wijkbedrijven en 'Right to Challenge' wordt bovendien nog een stap verder gezet in de zeggenschap van bewoners en dagen initiatiefnemers de overheid uit om gemeentelijke taken over te dragen. Voorwaarde is het goed informeren van bewoners en partners over activiteiten en ontwikkelingen in de stad. Naast meer traditionele communicatieve infrastructuur worden ook nieuwe middelen aangeboord. Elk gebiedsteam experimenteert met nieuwe vormen van bewonersbetrokkenheid.

Beleid rondom tijdelijk gebruik

Tijdelijkheid is het tijdelijk invulling geven aan braakliggende terreinen of gebouwen, met als doel de omgeving leefbaar of het gebouw in gebruik te houden in afwachting van herontwikkeling van een gebouw of terrein. Daarnaast kunnen tijdelijke initiatieven gebieden op de kaart zetten of voor levendigheid zorgen. Tijdelijk gebruik en tijdelijke functies moeten in principe bijdragen aan het belang van het project of het gebied waarin zij zijn gelegen.

De gemeente heeft zich de afgelopen jaren ingezet voor het mogelijk maken en faciliteren van tijdelijke invullingen. De toenemende leegstand en de gevolgen van de crisis gaven daarvoor specifiek aanleiding. Grootschalige en seriematige ontwikkelingen waren door de crisis niet meer mogelijk. De nadruk kwam daardoor te liggen op flexibele, meer organische stedelijke ontwikkeling. Veel gronden en gebouwen die ooit waren aangekocht om te ontwikkelen blijven hierdoor langere tijd onbenut. Tijdelijke invullingen kunnen een kans zijn in afwachting van nieuwe functies voor gebied of gebouw. Tijdelijke invullingen kunnen zorgen voor het versnellen van definitieve gebiedsontwikkeling.

De komende jaren zal leegstand niet meer op de gebruikelijke manier worden gevuld.

Tijdelijkheid is dan niet meer alleen een middel om een gebied op de kaart te zetten in afwachting van een nieuwe invulling. Tijdelijkheid is in veel gevallen ook een manier van stedelijke ontwikkeling waarbij tijdelijke invullingen uiteindelijk kunnen leiden tot transformatie of herbestemming.

Andere doelen van tijdelijkheid zijn: initiatieven faciliteren, economische dynamiek bevorderen, experimenten een platform geven.

De gemeente is daarbij voornemens om burgerinitiatieven zo efficiënt en effectief mogelijk te stimuleren, faciliteiten te bieden en daar waar kansen liggen te benutten. Door middel van de Actieagenda "Transformatie van vastgoed en grond" wil de gemeente de kansen voor leegstand vastgoed en braakliggende grond opzoeken en benutten. Er is een kansenkaart ontwikkeld waarop locaties zijn aangegeven die beschikbaar zijn voor andere tijdelijke invullingen. Doel hiervan is om dit voor initiatiefnemers toegankelijk te maken en netwerken tot stand te brengen, om uiteindelijk vraag en aanbod met elkaar te kunnen verbinden.

Door het beschikbaar stellen van locaties en panden worden de volgende financiële, maatschappelijke en ruimtelijke doelen nagestreefd:

- Opbrengsten van vastgoed en grond maximaliseren
- Werkgelegenheid bevorderen
- Leefbaarheid verbeteren
- Ontwikkelingen in de stad op gang brengen en houden

Initiatieven voor tijdelijk gebruik dienen te zijn voorzien van een businessplan waaruit haalbaarheid blijkt. Daarbij gelden de navolgende uitgangspunten:

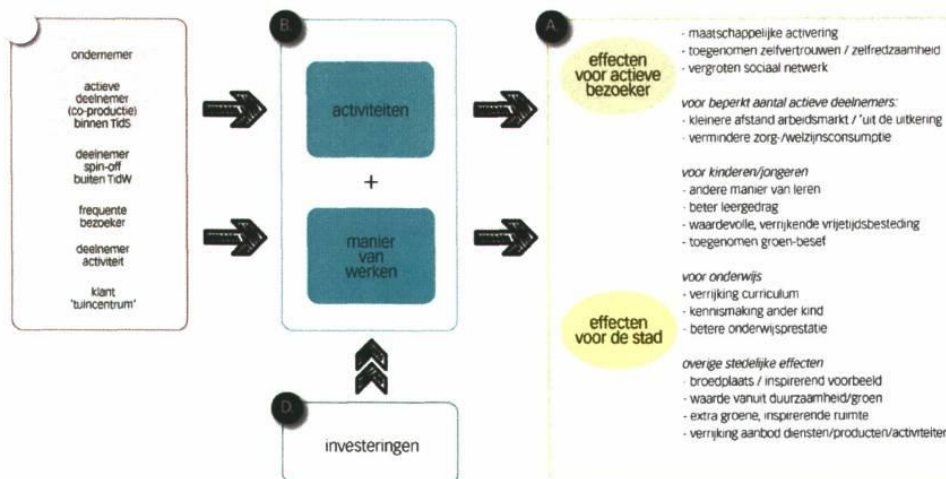
- Vastgoed wordt in principe commercieel verhuurd.
- Als dit niet mogelijk blijkt, dan in ieder geval kostendekkend indien een duidelijk maatschappelijk belang wordt gediend.
- Indien ook kostendekkendheid niet haalbaar is, maar maatschappelijke of ruimtelijke belang wel groot is, dan zullen de financiële consequenties van het beschikbaar stellen van het vastgoed of grond in beeld worden gebracht.

Tijdelijke invullingen kunnen permanente ontwikkelingen in de weg staan. Daarom is het belangrijk van te voren juiste verwachtingen richting initiatiefnemers te wekken en duidelijke afspraken te maken over het tijdelijke gebruik.

4. Effecten Tuin in de Stad

De effecten van Tuin in de Stad zijn – zoals gezegd – moeilijker te vatten. Om grip te krijgen op dit initiatief is dit in verschillende onderdelen uiteen gezet:

- A. wat zijn de **effecten** die Tuin in de Stad weet te realiseren?
- B. **welke activiteiten** worden georganiseerd en wat is de **manier van werken**?
- C. wie is er **betrokken** bij Tuin in de Stad, en op welke manier?
- D. welke **investeringen** (in brede zin) zijn daarvoor nodig?



De hiernavolgende uitwerking van deze onderdelen is in eerste instantie gebaseerd op de uitkomsten van de Effectenarena-sessie, en aangescherpt en getoetst door middel van de andere, eerder genoemde bronnen.

A. Effecten

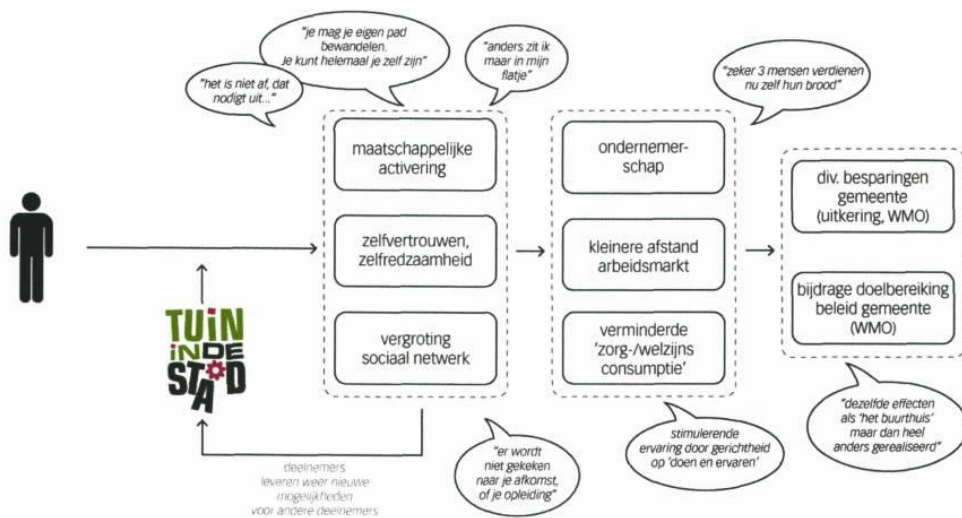
De veelheid aan activiteiten en de werkwijze van Tuin in de Stad zorgen voor een breed scala aan effecten voor de betrokkenen van Tuin in de Stad, voor de omliggende wijken, de stad Groningen en samenleving in het algemeen.

Een groot deel van deze effecten streeft de gemeente na met haar beleid. Tuin in de Stad levert hieraan een bijdrage op haar eigen manier en zonder directe subsidie.

Grofweg vallen de effecten uiteen in persoonlijke effecten voor individuele bezoekers/deelnemers en effecten voor de omgeving, stad en samenleving in het algemeen.

Persoonlijke effecten

Bezoekers en deelnemers waarderen Tuin in de Stad als een ontmoetingsplek, waar een ieder zichzelf kan zijn. Bij Tuin in de Stad bestaat de mogelijkheid om in vrijheid en zonder de druk die in de reguliere maatschappij geldt, activiteiten te ontwikkelen en te experimenteren. Daarbij doet afkomst, opleiding en de fysieke en/of mentale situatie van de individuele deelnemer er niet toe. Iedereen met enige zelfstandigheid kan participeren op de wijze die het beste aansluit bij zijn/haar situatie. Tuin in de Stad is een levend voorbeeld van een inclusieve samenleving.



Sociale activering en persoonlijke ontwikkeling

Voor regelmatige bezoekers is Tuin in de Stad een stimulerende ontmoetingsplek, welke sociale activering bevordert. Door de ongedwongen sfeer bij Tuin in de Stad komen mensen die moeite hebben om te participeren in de reguliere maatschappij tot ontplooiing. Ieder in zijn/haar eigen tempo en op een wijze die het beste bij hem/haar past. Dit leidt tot vergroting van het zelfvertrouwen en bevordering van de zelfredzaamheid van de individuele deelnemer, waardoor de mogelijkheden van participatie in de reguliere maatschappij toenemen. Deze sociale activering binnen Tuin in de Stad draagt daarmee bij aan de gemeentelijke beleidsdoelen van de WMO en Participatiewet. In Tuin in de Stad worden soortgelijke effecten bereikt als in 'het buurthuis' en bij het reguliere 'welzijnswerk', echter vormgegeven op een minder gestructureerde wijze. Betrokkenen geven aan dat dit incidenteel ook leidt tot een afname van de reguliere zorg- en welzijnsconsumptie.

Bijdrage sociaal kapitaal

Naast sociale activering leidt deze ontmoetingsplek ook tot vergroting van het persoonlijke netwerk van mensen, waarbinnen een ieder iets te brengen en te halen heeft. Daarmee vergroot Tuin in de Stad het 'sociaal kapitaal' in de stad: 'de hulpmiddelen die in een gemeenschap aanwezig zijn om de gezins- en sociale organisatie vorm te geven'⁴.

Alternatieve re-integratie

De wijze waarop Tuin in de Stad bijdraagt aan de zelfontplooiing en zelfredzaamheid leidt volgens de aanwezigen bij de Effectenarena in sommige gevallen ook tot betere kansen op de arbeidsmarkt en tot minder afstand op diezelfde arbeidsmarkt. De kans om vanuit een uitkeringssituatie in een reguliere baan aan de slag te gaan wordt hierdoor vergroot. Dit heeft als positieve bijkomstigheid dat dit een besparing oplevert voor de gemeente. Door deelnemers aan de Effectenarena wordt gesteld dat door de persoonlijke en voor het individu passende wijze van zelfontplooiing en zelfredzaamheid de kans van slagen op resultaat groter is dan bij reguliere re-integratietrajecten. Mensen worden in staat gesteld op een eigen manier vorm te geven aan hun herstel. Betrokkenen benoemen enkele 'casussen' waarin dit de afgelopen jaren zichtbaar was. Zie bijvoorbeeld het filmpje van het op website gemeente Groningen⁵.

⁴ https://nl.wikipedia.org/wiki/Sociaal_kapitaal (geraadpleegd 4 oktober 2015)

⁵ <http://gemeente.groningen.nl/communicatie/stad-doet-mee/filmpjes-van-burgers/#-tuin-in-de-stad> (geraadpleegd 4 november 2015)

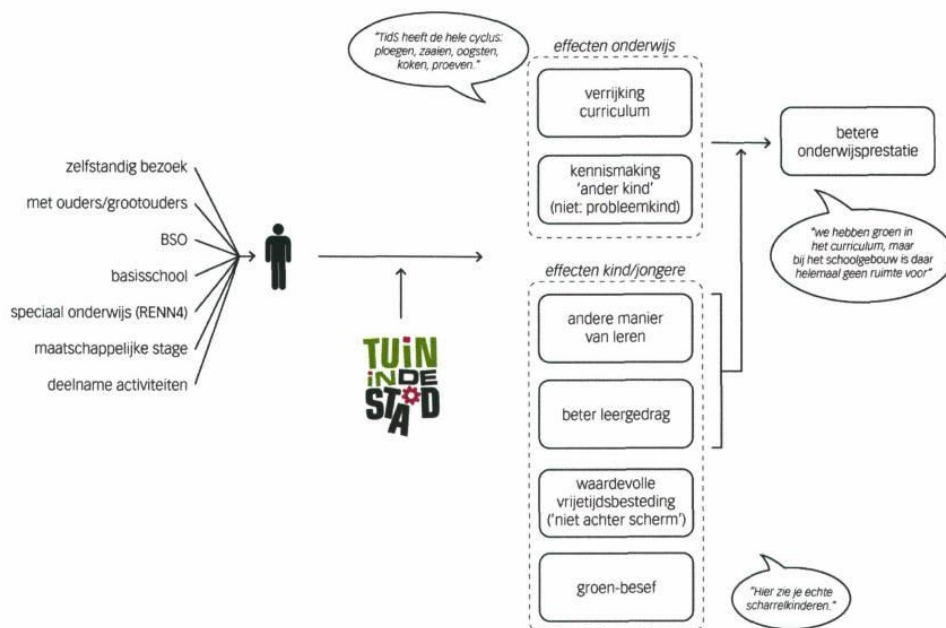
Collegedebrief - Wensen en bedenkingen Effectenanalyse en voorstel Friese ...

Uitgelicht: effecten voor kinderen/jongeren

Alhoewel Tuin in de Stad het domein is van iedereen, zijn er specifieke effecten te benoemen ten aanzien van kinderen/jongeren. Kinderen en Jongeren komen in aanraking met Tuin in de Stad op diverse manieren:

- zelfstandig bezoek, op eigen gelegenheid
- met ouders/grootouders ('ouderwetse, niet gereguleerde speelplek')
- via de BSO of kinderdagverblijf
- via het onderwijs (regulier en speciaal onderwijs)
- maatschappelijke stage
- bezoek losse activiteiten

Kinderen en jongeren hebben binnen Tuin in de Stad, net als andere doelgroepen, de ruimte om invulling te geven aan hun eigen wensen. Zonder 'geleide' structuur en met begeleiding op nadrukkelijke afstand komen kinderen en jongeren in aanraking met de natuur, dieren en is er ruimte om diverse buitenactiviteiten te ondernemen. Het groene bewustzijn wordt gestimuleerd. Onderwijsinstellingen zoals basisscholen in de buurt en RENN4 zien het als een verrijking van het leeraanbod en als een andere, aanvullende vorm van leren. Ze geven aan dat dit in de praktijk leidt tot een beter leergedrag en betere onderwijsprestaties. Zo komt het voor dat een kind in de 'vrije ruimte' van Tuin in de Stad ineens minder probleemgedrag vertoont, tot verrassing van de leerkracht. Deze effecten werden benoemd tijdens de Effectenarena, maar zijn ook specifiek benoemd door de betrokken leerkrachten en in het hierna genoemde Alterra-onderzoek.



Collegedebrief - Wensen en bedenkingen Effectenanalyse en voorstel Friese ...

Onderzoek Alterra in kader Groen Dichterbij

In 2012 zijn IVN, het Oranje Fonds, Buurtlink.nl, SME Advies en de Nationale Postcode Loterij gestart met Groen Dichterbij⁶. Groen Dichterbij ondersteunt en versterkt de groeiende beweging van mensen die samen aan de slag gaan met de aanleg van het beheer van groenvoorzieningen in hun directe leefomgeving. In het kader van dit programma is ook Tuin in de Stad onderzocht. Dit onderzoek ondersteunt onder andere de bevindingen van de Effectenarena⁷.

Groen Dichterbij heeft in 2012 twaalf iconprojecten geselecteerd; in elke provincie één. Vanuit Groningen is Tuin in de Stad als iconproject benoemd en won daarmee een prijs van € 20.000.

De iconprojecten zijn allemaal buurtprojecten waarbij de nadruk ligt op groen en sociaal. In de projecten gaan mensen samen aan de slag om de directe leefomgeving te vergroenen, waarbij groen wordt ingezet als middel om de leefbaarheid en sociale samenhang in de buurt te versterken. Ze betrekken mensen of groepen die doorgaans niet betrokken worden bij de reguliere groen- en onderhoudsprocessen. Mensen met fysieke of verstandelijke handicap of zonder werk worden actief betrokken door initiatiefnemers in een aantal projecten. Het is een opstap naar maatschappelijke deelname.

Als effecten zijn uit dit onderzoek naar voren gekomen:

- leerschool
- vernieuwing en verandering
- vrijwilligers en sociaal ondernemers
- spin off
- draagvlak in de buurt
- netwerken met andere organisaties en instellingen
- sociale cohesie
- gezamenlijk iets moois tot stand brengen

Ten aanzien van Tuin in de Stad bleken er bij het onderzoek een veelvoud aan respondenten in vergelijking met andere projecten. Dit is een aanwijzing voor het lokale draagvlak van het initiatief.

Specifiek werd ten aanzien van Tuin in de Stad door de BSO benoemd dat Tuin in de Stad meer kwaliteit met zich meebrengt, in vergelijking tot het 'grijze schoolplein': meer mogelijkheden, meer activiteiten en in de natuur. Als uitkomst werd benoemd dat vrij spel de fantasie en rollenspel van kinderen stimuleert.

⁶ <http://www.groendichterbij.nl> (geraadpleegd op 21 oktober 2015)

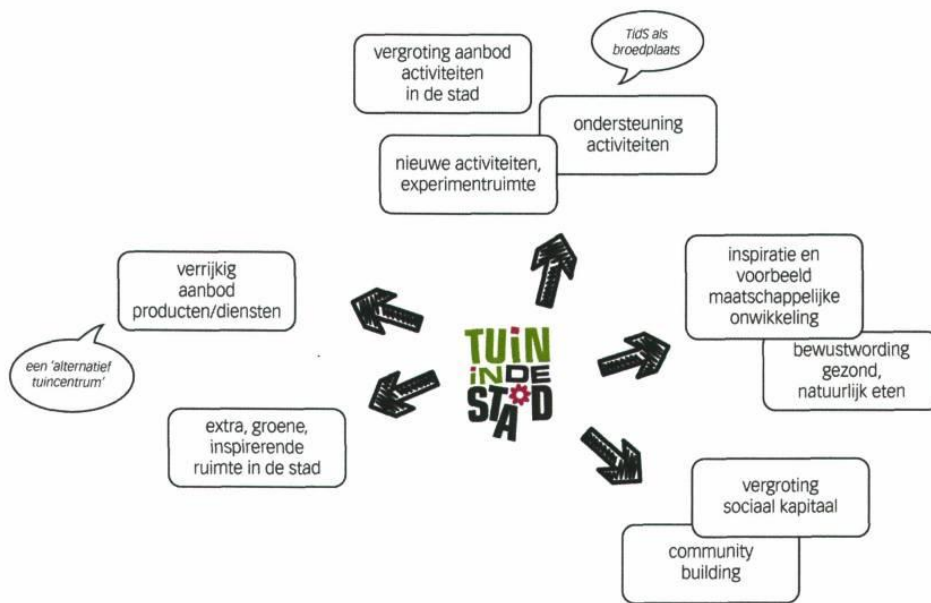
⁷ <http://edepot.wur.nl/319468> (geraadpleegd op 21 oktober 2015)

Collegedebat - Wensen en bedenkingen Effectenanalyse en voorstel Friese ...

Effecten omgeving, stad en samenleving in het algemeen

Inspirerende broedplaats

De effecten van de activiteiten in Tuin in de Stad zijn niet alleen zichtbaar op de locatie zelf, maar hebben ook effecten op de directe omgeving, de stad en de samenleving in het algemeen. De bij Tuin in de Stad sociaal geactiveerde mensen blijven niet slechts sociaal geactiveerd op deze locatie, maar ook in de rest van de samenleving. Bij Tuin in de Stad komen ideeën tot wasdom, die vervolgens worden uitgevoerd binnen verschillende Groningse buurten. Een mooi voorbeeld daarvan is het 'Fruitboomgaard'-project. Daarnaast worden vanuit Tuin in de Stad elders ontstane ideeën in de praktijk gebracht. Als voorbeeld daarvan geldt het project 'de vierkante meter bakken'. Vanuit Tuin in de Stad wordt hierdoor de leefbaarheid in buurten verhoogd. Ook lokale, kleine en startende duurzame ondernemers (LocalWise, Tuinen van Weldadigheid, Rob Grip) worden gestimuleerd en op weg geholpen. Onder meer door ze in te huren voor of te betrekken bij de investeringen die gedaan zijn om de kas geschikt te maken voor intensiever gebruik (strotuin, composttoiletten, helofytenfilter). Succesvol opgestarte activiteiten bij Tuin in de Stad kennen een spin-off naar de rest van de stad of zelfs naar andere steden in Nederland en het buitenland. Het meest in het oog springende voorbeeld is het concept van The Free Café. In het kader van bewustwording tegen verspilling van voedsel wordt voedsel dat niet meer verkocht kan worden in de reguliere handel door mensen gezamenlijk gekookt en gegeten. Dit alles 'om niet'. Een experiment dat geldt als inspiratie en voorbeeld van een maatschappelijke ontwikkeling. Als 'alternatief tuincentrum' is Tuin in de Stad een verrijking van het aanbod van producten en diensten. Tuin in de Stad voorziet in een behoefte doordat er op deze locatie activiteiten worden ontplooid, die aanvullend zijn op reguliere activiteiten in de maatschappij. In het bijzonder waar het gaat om duurzaamheid, ecologisch bewustzijn en ecologisch bouwen/tuinieren.



pagina 16

Waardering effecten

De woningbouwplannen hebben naast maatschappelijke effecten (zie hoofdstuk 5) een duidelijke financiële opbrengst. Dat leidt tot de logische vraag of dergelijke 'prijskaartjes' ook aan de effecten van Tuin in de Stad kunnen worden gekoppeld. In de onderzoeksopzet gekozen voor een kwalitatieve analyse en zijn er onvoldoende kwantitatieve gegevens beschikbaar om tot een volledige schatting van de financiële waarde van de effecten te komen. Om toch enig gevoel bij een financiële waardering te krijgen wordt hieronder een inschatting op hoofdlijnen gemaakt. Daarvoor is gekeken naar referentieprojecten waar de gemeente jaarlijks een financiële bijdrage verstrekt. Enerzijds gaat het daarbij om projecten die betrekking hebben op maatschappelijke activering en sociale stijging: de persoonlijke effecten. Anderzijds gaat het om buurthuizen / MFC's die een functie hebben als plek waar diverse activiteiten worden georganiseerd en invulling geven aan de ontmoetingsfunctie. Beide elementen zijn duidelijk herkenbaar in Tuin in de Stad.

Waardering van persoonlijke effecten

Voor de persoonlijke effecten vormt Klimmen op Eigen Kracht (KOEK⁸) een passende referentie. Circa 50 inwoners per jaar werken aan maatschappelijke participatie, in hun eigen omgeving, op hun eigen wijze. De gemeente verstrekte in 2013 een subsidie ad € 78.500 aan dit project.

Waardering als locatie

In de gemeente Groningen bestaat gericht beleid op het ondersteunen en onderhouden van buurthuizen/MFC's. Dit beleid kent een fysieke component ten aanzien van het gebouw en een sociale component voor het organiseren van een programma met activiteiten inclusief de ondersteuning van inwoners.

De gemiddelde subsidie voor de fysieke component wordt samengesteld uit een basisbedrag (€ 2.583) en een bedrag per m2 bruto vloeroppervlakte (€ 40,82 / m2 bvo). Voor Tuin in de Stad zou dit uitkomen op een bedrag van ca. € 19.000 (op basis van ca. 400 m2 bvo = omvang kassencomplex).

Voor de sociale component wordt veelal een welzijnsfunctionaris ingehuurd. In relatie tot het aantal activiteiten van Tuin in de Stad en de ureninzet van beide initiatiefnemers (zie hierna) zou dit in dit geval resulteren in 1 fte ad € 50.000 (voorzichtige schatting).

De omvang van de subsidies van de gemeente voor dergelijke projecten is daarmee voorzichtig en grofweg te schatten op ongeveer € 147.500 per jaar.

Klimmen op Eigen Kracht (KOEK)

Deelnemers werken aan 'dromen', zoals:

- Leven meer inhoud geven
- Mensen ontmoeten
- Serieus genomen worden
- Laten zien wat ik kan
- Inkomsten verwerven, uit eigen bedrijf of praktijk
- Iets willen betekenen voor de maatschappij

De belangrijkste resultaten:

- Bewoners (her)ontdekken hun dromen en talenten
- Bewoners nemen actief deel en dragen actief bij aan het buurtgebeuren
- Ideeën en dromen worden onderling uitgewisseld
- Er ontstaan verbindingen tussen bewoners en bewonersinitiatieven
- Er ontstaat een groeiende beweging in de buurt; bewoners worden actief, spreken andere bewoners aan en gaan samen aan de slag
- Er ontstaan nieuwe netwerken waar je aan kunt bijdragen en waar je gebruik van kunt maken

⁸ <http://dedroomfabriekselwerd.nl> (geraadpleegd op 29 oktober 2015)

Woningbouw versus Tuin in de Stad

Een belangrijk verschil tussen het initiatief Tuin in de Stad en de woningbouwplannen is dat de laatste een eenmalige financiële opbrengst hebben. De financiële waardering van Tuin in de Stad is daarentegen gekoppeld aan een blijvende 'productie' van effecten en komt in principe 'elk jaar' weer terug. Volgens de bovenstaande waardering staan de eenmalige opbrengsten van de woningbouw gelijk aan een kleine 5 jaar 'productie' van Tuin in de Stad.

Collegedebat - Wensen en bedenkingen Effectenanalyse en voorstel Friese ...

B. Activiteiten en manier van werken

Tuin in de Stad kent een rijk palet aan activiteiten. Daarbij gaat het vooral om de interactie die ontstaat tussen mensen. Daardoor is het te duiden als een sociaal initiatief: de tuin is vooral een middel. Daarbij is ook de manier van werken cruciaal. Door activiteiten op een bepaalde wijze aan te pakken, ontstaan uiteenlopende effecten.

In de hierna volgende figuur worden deze activiteiten en deze manier van werken schematisch weergegeven.

Wat gebeurt er in en rond Tuin in de Stad ...

Groenactiviteiten

- openstelling tuin / moestuin / kinderspeelplek
- tuinonderhoud / diervoorzorg
- zaden ruilen, stekjesmarkt, plantenveiling, link met Noordelijk Zaden Netwerk (lokale zaden)

Sociale activiteiten

- 'groene fitness': plek/mogelijkheden om aan de slag te gaan
- 'Free café' (gratis maaltijd 1x per week ca. 60 pers.)
- Koken met (koken met/voor groepen)
- div. andere activiteiten / div. Kinderactiviteiten

Educatieve activiteiten

- maatschappelijke stages
- bezoek BSO's/KDV's: Tids als groene, vrije speelplek
- activiteiten met moeilijke kinderen
- diverse, wisselende workshops/trainingen (dichten, bemesting, rocketstove bouwen)
- samenwerking tortelshop (OBS Petteflet)

Activiteiten vanuit Tids als broedplaats/ontmoetingsplek

- faciliteren div. (startende) ZZP'ers (div. begeleiding dementerenden)
- faciliteren overige stedelijke initiatieven (bijv. 30 m2-tuinen, 2 stadslandbouwprojecten, stadsquartier)
- actieve deelname in verschillende stedelijke netwerken (stadsambassade, vernieuwingsnetwerk, eetbare stad, VPRO Tegenlicht, OnsBasisinkomen, et cetera)
- wisselbibliotheek

Zakelijke activiteiten

- biologisch kweken en verkopen vaste planten (sinds 2015)
- leasen duurzame kerstbomen (www.adopteerkerstboom.nl)
- lezingen, workshops, voorlichting
- ontwikkelen collectieve winkel en shareshop
- plaats bieden en faciliteren ext. initiatieven (bv. PaywhatyouCan)

Algemene activiteiten

- verbouwen/renoveren gebouwen en tuin (keuken/restaurant/winkel)
- dagelijks beheer/ontwikkeling gebouwen en tuin
- www.detuinindestad.nl/facebook/twitter onderhouden
- overige communicatie-activiteiten
- pro-actief relatiebeheer (bijv. omgang met burea)
- oprichten en besturen beheerstichting "goeie dingen"
- gastvrouw-/heerschap
- administratie en boekhouding

... en op welke manier?

1. bewust flexibel en niet-af

open programma, inspelen op ideeën van mensen ongedwongen, 'niets hoeft, veel mag' (mits met voldoende zelfstandigheid), geen vooropgezet doel, blijvend flexibel, organisch groeiend

2. 'niets hoeft, veel mag'

mits met voldoende eigen zelfstandigheid, zelfontplooiing op eigen manier, gestimuleerd door mogelijkheden en ontmoetingen

3. actief en fysiek

ontwikkeling door doen en ervaren

4. stimulerend gastheer/vrouwschap

ongedwongen, belangstellend, inspirerend, uitnodigend, gericht op dialoog, prikkelend, grenzen opzoekend aanspreken op wederkerigheid: iedereen kan wat terugdoen, op eigen manier

5. groene locatie tussen wijk in

op kruispunten van vier wijken (niet midden in wijkproblematiek, of van één wijk zijn) groene 'oase', dicht bij binnenstad

6. divers en fris aanbod voor bredere groep mensen

zorgt voor diverse groep bezoekers/deelnemers en onverwachte ontmoetingen daartussen en voorkomt 'specifieke smaak'

7. maatschappelijk - ondernemend

kijken naar verdienen waar het kan, om het gratis te doen waar het moet nieuwe activiteiten ontwikkelen / op verschillende manieren ondersteunen mensen / initiatieven actief verkopen: Tids als werk- en verbodingsplaats voor experimenten



Frans Kerver en Vivian van 't Hoenderdaal zijn als initiatiefnemers van Tuin in de Stad stimulerend gastheer en gastvrouw. Vanuit een bepaalde ongedwongenheid geven ze aan een ieder de ruimte zich te ontplooiën. Ieder op zijn of haar eigen manier, vanuit een bepaalde mate van zelfstandigheid. Een ieder is vrij om in de praktijk invulling te geven aan zijn of haar ideeën. Er hoeft niets en er mag heel veel.

Geen vooropgezet doel en programma

Het rijke palet aan activiteiten is op een organische wijze tot stand gekomen en ken teken van continue doorontwikkeling. Er is geen vooropgezet doel en/of van te voren vaststaand programma, waarin de deelnemers zich moeten voegen. Dit in tegenstelling tot buurthuizen en andere reguliere activiteiten in het welzijn. Het concept is blijvend flexibel.

Collegedebat - Wensen en bedenkingen Effectenanalyse en voorstel Friese ...

Broedplaats

De mensen worden gestimuleerd door de mogelijkheden en ontmoetingen. Daarbij zorgt het diverse en telkens vernieuwende aanbod aan activiteiten dat er een diverse groep bezoekers/deelnemers ontstaat. Hieruit ontstaan weer onverwachte ontmoetingen, die kunnen leiden tot nieuwe inspirerende ideeën en experimenten. Tuin in de Stad wordt gezien als een broedplaats van ideeën en experimenten, die ook buiten de locatie aan de Friesestraatweg, in de rest van de stad en in toenemende mate (maar beperkter) daarbuiten hun effecten sorteren.

Maatschappelijk ondernemend

De activiteiten kenmerken zich zowel door een maatschappelijk als ondernemend karakter. Waar mogelijk worden met activiteiten inkomsten gegenereerd (bijvoorbeeld de kerstbomenacties of het verhuren van de accommodatie). Er zijn ook activiteiten waar participatie 'om niet' voorop staat (bijvoorbeeld The Free Café) omdat hier geen 'verdienmodel' mogelijk of wenselijk is. Ondernemend is Tuin in de Stad ook in het feit dat ze voortdurend nieuwe activiteiten weet te initiëren, die de tijdsgeest goed vangen. Daar staat Tuin in de Stad ook bekend om.

Actief en fysiek

Vanuit het stimulerend gastheerschap weten Frans en Vivian de deelnemers en bezoekers te inspireren, uit te dagen en waar mogelijk te prikkelen om op die wijze mensen de grenzen van hun kunnen te laten ervaren, ieder op zijn of haar eigen manier. De type activiteiten zijn over het algemeen actief en fysiek. De zelfontplooiing krijgt vorm door 'doen en ervaren'. Voor actieve deelnemers is dit vaak een goede manier om maatschappelijk te participeren.

Tussen de wijken

Tuin in de Stad wordt door de bezoekers en betrokkenen ervaren als "een groene oase", dicht bij de binnenstad en op het kruispunt van een aantal buurten⁸: Vinkhuizen-Zuid, Paddepoel-Zuid, Oranjebuurt, Kostverloren, Hoendiep, Schildersbuurt. Dit leidt tot verbinding tussen de verschillende wijken.

Bovendien is Tuin in de Stad daarmee niet van één wijk (zoals veel buurthuizen dat wel zijn) en maakt het dat mensen Tuin in de Stad herkennen als een stedelijke voorziening. Tegelijkertijd blijft de mogelijkheid aanwezig specifieke activiteiten voor de verschillende buurten te ontplooiën.



Uit het Alterra-onderzoek in het kader van de prijsvraag Groen Dichterbij kwam naar voren dat 48% van de respondenten bij Tuin in de Stad in een andere Groningse wijk woonachtig is dan de hierboven genoemde wijken in de nabijheid van Tuin in de Stad.

C. Investeringsen

Deze activiteiten ontstaan niet vanuit het niets. Een flink aantal mensen steekt veel inzet en kennis (en uren) in het initiatief.

Daarnaast zijn er diverse eenmalige 'investeringsen'. Het prijzengeld van een tweetal prijzen springt daar in financiële zin uit. Ook vanuit het maatschappelijk ondernemerschap wordt op beperkte wijze voorzien in een kasstroom en hebben beide initiatiefnemers eigen geld geïnvesteerd.

Vanuit de werkwijze bestaat het grootste deel van de investeringen uit transacties met 'gesloten beurs': een aanzienlijke ureninzet (soms met specifieke competentie), en giften/ruil van materiaal/meubilair/voedsel.

De gemeente levert geen direct financiële bijdrage (subsidie), maar maakt het gebruik van de locatie, inclusief opstal, 'om niet' mogelijk. Daarnaast zijn vanuit de wijkfondsen/Nieuw Lokaal Akkoord verschillende bijdragen verstrekt.



eenmalig
prijs 'Groen en doen'
€ 50.000
prijs icoonproject 'Groen dichterbij'
€ 20.000
eigen geld initiatiefnemers
€ 10.000
diverse (wijk)fondsen, o.m. NLA
ca. € 11.500
diverse giften in natura
(materiaal/meubilair/voedsel)
van div. lokale partijen



doorlopend
'winst' kerstbomen / faciliteiten
ca. € 3.500 / jaar
'winst' samenwerking BSO/
ca. € 350 / jaar
locatie / opstal om niet
(gemeente)



onbetaalde inzet (per jaar / schatting!)
- initiatiefnemers: ca. 2.000u
- vaste vrijwilligers: ca. 2.400u
- flexibele vrijwilligers: ca. 2.000u
- rond Free Cafe: ca. 1.600u

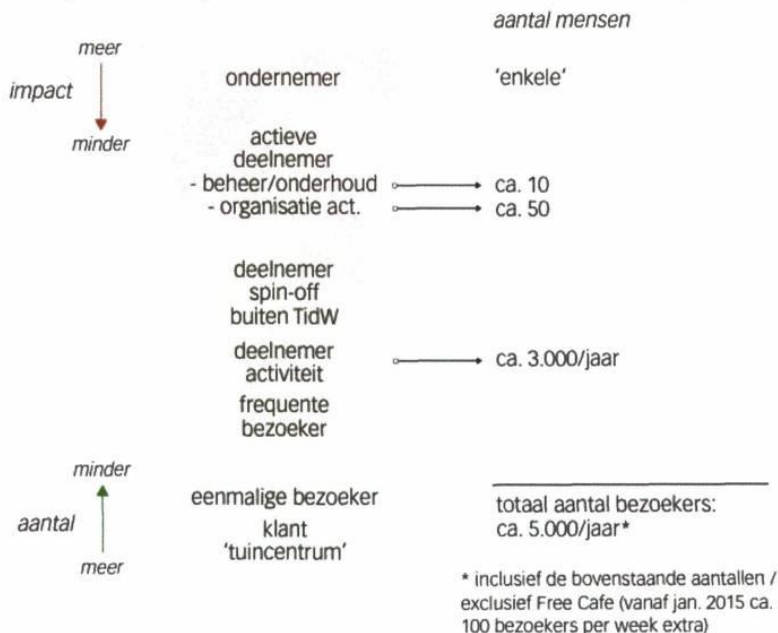
D. Betrokkenen

Tuin in de Stad geeft betekenis aan een uiteenlopende groep mensen. Unieke, eenmalige bezoekers, maar voor een belangrijk deel wederkerende bezoekers voor het 'tuincentrum' en/of de uiteenlopende activiteiten.

Mede door de uitnodigende manier van gastheerschap ontwikkelt zich een deel hiervan uit tot actieve deelnemers. Zij dragen hun steentje bij aan het initiatief en/of zijn actief deelnemer van activiteiten. Voor hen heeft Tuin in de Stad een grotere impact.

Voor een kleinere groep mensen is Tuin in de Stad de springplank om zelf initiatieven te ontplooiën: hetzij op de locatie zelf, hetzij elders.

In de figuur hieronder zijn de verschillende soorten betrokkenen schematisch weergegeven.



Bij Tuin in de Stad zijn een tiental vrijwilligers betrokken bij het beheer en onderhoud. Daarnaast vormen ongeveer 50 vrijwilligers een flexibele schil, die bijdragen aan specifieke activiteiten. Gemiddeld zijn er 60 tot 80 activiteiten per jaar (zie bijlage). In 2014 heeft dit geresulteerd in ongeveer 3.000 deelnemers. Inclusief de spontane bezoekers aan de tuin komt het aantal bezoekers per jaar uit op ongeveer 5.000. Naast dit aantal is het relevant te benoemen dat vanaf januari 2015 The Free Café onderdak heeft gevonden bij Tuin in de Stad. The Free Café trekt alleen al ruim 100 bezoekers per week. Over 2015 komt het bezoekersaantal van Tuin in de Stad hierdoor substantieel hoger uit dan de genoemde 5000. Tuin in de Stad stuurt regelmatig nieuwsbrieven aan bijna 1.000 mensen.

5. Effecten woningbouw

De woningbouwplannen betreffen 20 woningen. Deze bestaan uit drie typen, waarvan de v.o.n.-prijzen variëren: €200.000, € 250.000 en € 350.000. De effecten van intense laagbouw op de locatie Friesestraatweg hebben betrekking op maatschappelijke, financieel/economische effecten. Waar de effecten van Tuin in de Stad betrekking hebben op het verleden en het heden, betreffen deze effecten toekomstige, verwachte effecten. Door de voorspelbaarheid zijn ze relatief helder en eenduidig weer te geven.

Maatschappelijke effecten

De realisatie van grondgebonden woningen leidt tot de navolgende (blijvende) maatschappelijke effecten:

- het vestigen van gezinnen in de nabijheid van het centrum van Groningen, passend bij de vastgestelde Woonvisie; dit komt de diversiteit van de bevolkingsamenstelling in de directe omgeving van het centrum ten goede. Ook voorzieningen, zoals basisscholen, hebben hier baat bij;
- verbeteren van de doorstroming op de woningmarkt door de komst van 20 grondgebonden woningen; het aanbod van woningen in de doorstartfase (2e stap woningcarrière) wordt vergroot;
- invulling geven aan inbreidingslocaties.
- verhoging van het welbevinden van de bewoners van deze woningen (woongenot).

Financieel/economische effecten

De verwachte opbrengst van de grondverkoop voor de gemeente Groningen bedraagt ongeveer € 650.000. Dit bedrag is naar verwachting beschikbaar na aftrek van de kosten die de gemeente maakt voor het saneren en bouwrijp maken van de grond, en de sloop van de opstallen (kassen en overige onroerende zaken).

Daarnaast ontvangt de gemeente eenmalig leges vanuit de vergunningverlening: € 70.000. Jaarlijks is vervolgens onroerendezaakbelasting (OZB) van 20 woningen te verwachten.

Naast de verwachte financiële opbrengst voor de gemeente, heeft het bouwen van woningen op deze locatie ook bredere economische effecten: het zorgt voor bedrijvigheid. De verwachting is dat de bouw een eenmalige winst/risico-vergoeding oplevert voor de projectontwikkelaar van circa € 50.000. Ook andere partijen betrokken bij de bouw (aannemer, installateur, et cetera) profiteren van de omzet van ca. € 4.000.000 die verbonden is aan het project. Aangezien het geen lokale projectontwikkelaar betreft, is de kans reëel dat de economische effecten niet (volledig) in de stad landen.

Zogenaamde economische multipliereffecten ontstaan door de gebruikelijke uitgaven rond een verhuizing (woninginrichter, hovenier, bestrating, verhuizer, notaris). Deze zullen wel grotendeels lokaal landen.

De komst van 20 eengezinswoningen heeft in beperkte zin directe invloed op de lokale economie. De verwachting is dat het lokale MKB in de omliggende wijken in financiële zin profiteert van de komst van deze gezinnen. Gezien het beperkte aantal huishoudens is dit effect niet groot.

Effecten/kosten bij keuze afzien van woningbouw

Indien de gemeente afziet van woningbouw, hoeven deze effecten nog niet verloren te zijn. Tuin in de Stad geeft geen onomkeerbare bestemming aan de locatie. Zo is het denkbaar dat Tuin in de Stad na verloop van tijd 'op een natuurlijke manier' ophoudt te bestaan, bijvoorbeeld omdat de animo van de initiatiefnemers of vrijwilligers afneemt. Dan bestaat er alsnog een mogelijkheid om woningbouw te realiseren. Er is echter geen realistische termijn aan dit toekomstscenario te verbinden, waardoor een financiële doorrekening niet mogelijk is. Marktomstandigheden kunnen deze waarde positief of negatief beïnvloeden.

Gezien de vergevorderde besprekingen met de projectontwikkelaar VDM bestaat er een gereede kans dat er een financiële claim van VDM in verband met gemaakte plankosten bij de gemeente zal worden neergelegd indien de woningbouwplannen op deze locatie niet zullen worden gerealiseerd. Of dit daadwerkelijk zal gebeuren is afhankelijk van de projectontwikkelaar. De hoogte van deze mogelijke schadeclaim is onbekend.

6. Opties voor de toekomst

Tijdens het onderzoek is met betrokkenen ook gesproken over opties voor de toekomst. Daarbij spelen diverse aspecten een rol. In dit hoofdstuk worden vijf opties op een rij gezet. Schematisch laten die zich als volgt samenvatten:



1. Woningbouw aan Friesestraatweg / Tuin in de Stad op andere locatie

Kanttkening

"Tuin in de Stad is geworteld op deze locatie." Dit werd letterlijk gezegd tijdens de sessie rond de Effectenarena. Uit de beschikbaarheid van de grond en kassen zijn activiteiten ontstaan. Ook ligt de locatie precies tussen een aantal wijken in. Daarmee kan het een functie vervullen voor meerdere wijken, zonder dat het 'geclaimd' wordt door een van die wijken. Ruim de helft van de bezoekers komt uit de omliggende wijken, het resterende gedeelte van daarbuiten. Dit bevestigt de stedelijke (en regionale, landelijke) uitstraling.

Tuin in de Stad 'één op één' verplaatsen, met dezelfde soort activiteiten en maatschappelijke waarde is daarmee niet mogelijk. Dit in tegenstelling tot een regulier tuincentrum. Tegelijkertijd biedt een andere locatie weer andere mogelijkheden en kansen en zou een soortgelijke ontwikkeling ingezet kunnen worden. Met andere activiteiten, maar ook met maatschappelijke waarde. Een belangrijke factor daarin is de mate waarin de drijvende personen hun schouders eronder willen en kunnen zetten. Daarbij zal meespelen dat er al veel energie in de huidige locatie is geïnvesteerd.

Collegebrief - Wensen en bedenkingen Effectenanalyse en voorstel Friese ...

2. Woningbouw aan Friesestraatweg / Tuin in de Stad houdt op te bestaan

Kanttekening

De activiteiten van Tuin in de Stad worden beëindigd. Daarmee verdwijnt dan ook de door de inwoners gecreëerde maatschappelijke waarde. De benoemde persoonlijke effecten en de effecten op de omgeving, stad en samenleving in het algemeen van de door Tuin in de Stad geïnitieerde activiteiten worden niet meer gerealiseerd.

3. Woningbouw aan Friesestraatweg gaat niet door / Tuin in de Stad blijft bestaan op huidige locatie

Kanttekening

Naast het feit dat er een gereede kans bestaat dat bij het afzien van woningbouw een schadeclaim zal worden ingediend door de projectontwikkelaar, ter compensatie van de gemaakte kosten, stelt de gemeente dat het afzien van woningbouw op deze locatie mogelijk afbreuk doet aan het imago van de gemeente als betrouwbare partner en invloed kan hebben op verhoudingen met andere vastgoedpartners van de gemeente.

Als Tuin in de Stad doorgaat op de huidige locatie is niet bekend hoe lang dat zal zijn. Is het wederom tijdelijk of is het verblijf duurzaam? Dit is om twee redenen van belang :

- Tuin in de Stad geeft vanuit haar concept geen definitieve bestemming aan de grond (zoals woningbouw dat wel doet). Als de gemeente de grond in bezit blijft houden, is woningbouw (inclusief de dan geldende financiële, economische en maatschappelijke waarde) op een later moment alsnog mogelijk. De effecten van de woningbouw worden als het ware 'in reserve gehouden voor de toekomst'.
- Tuin in de Stad geeft aan dat er bij duurzaam (langdurig) gebruik mogelijkheden zijn voor verdere investeringen en plannen voor nieuwe verdienmodellen. Daarmee zou het initiatief kunnen opschalen in activiteiten en effecten, maar ook in staat zijn om weer huur te betalen voor de locatie.

4. Woningbouw op andere locatie / Tuin in de Stad blijft definitief

Kanttekening

Een andere, soortgelijke locatie voor woningbouw lijkt niet voorhanden. Dit leidt ertoe dat in mindere mate invulling kan worden gegeven aan de door de gemeente gewenste intense laagbouw.

5. Woningbouw aan Friesestraatweg op later moment / Tuin in de Stad blijft voorlopig

Kanttekening

De benoemde kans op een schadeclaim en de afbreuk aan het imago van de gemeente is ook bij deze optie van toepassing. Als de gemeente de grond in bezit blijft houden, is woningbouw (inclusief de dan geldende financiële, economische en maatschappelijke waarde) op een later moment alsnog mogelijk. De effecten van de woningbouw worden ook in deze optie als het ware 'in reserve gehouden'.

'Voorlopig' betekent overigens een soort 'tijdelijkheid', waarbij zich soortgelijke problemen als in de huidige situatie kunnen voordoen. Hoe wordt deze tijdelijkheid bepaald en afgesproken? Is het wachten op een natuurlijk moment, bijvoorbeeld vermindering van animo bij bewoners voor het initiatief? Of wordt een nieuwe (huur)termijn afgesproken? Deze tijdelijkheid heeft consequenties voor de investeringsmogelijkheden voor Tuin in de Stad; deze zullen beperkt zijn indien men weet dat er een einde komt aan het initiatief.

7. Reflecties en Handreiking toekomstige afwegingen

Reflecties

Aan de onderzoekers is ook gevraagd te reflecteren op de uitkomsten van het onderzoek. Daartoe wordt het navolgende aangevoerd.

1. Tuin in de Stad laat zien dat bewoners heel goed in staat zijn om iets van waarde op te bouwen. Met eigen kracht, op een eigen ongedwongen manier, leveren zij effecten die gewaardeerd worden door de stad en haar bewoners. Juist door dit op een andere, niet-institutionele wijze te doen, heeft het aanvullende waarde. Ook illustreert het duidelijk de waarde die kan ontstaan vanuit 'tijdelijk gebruik'.
2. Tuin in de Stad weet mensen aan zich te binden, die niet of nauwelijks in beeld zijn bij de gemeente, althans niet bereikt worden door referentieprojecten, waar de gemeente jaarlijks een financiële bijdrage aan verstrekt. Klaarblijkelijk voelen deze mensen zich niet aangetrokken tot dergelijke projecten en is er behoefte aan vrij- of broedplaatsen als Tuin in de Stad waar mensen op een ongedwongen wijze maatschappelijke waarde weten te genereren.
3. De 'casus' Tuin in de Stad illustreert dat de waarde van dergelijke initiatieven ontstaat vanuit activiteiten en vooral werkwijzen die op het eerste oog niet direct zichtbaar zijn. Als er een wens is om tot een onderbouwde afweging te komen, indien dergelijke initiatieven in het geding zijn, dan is het nodig om daar doelbewust en in alle breedte en diepte naar te kijken. Zo blijkt Tuin in de Stad niet zozeer een 'tuincentrum-achtige invulling van een rafelrand' die het op het eerste gezicht lijkt, maar is het vooral een plek waar mensen op eigen voorwaarden en in eigen tempo tot persoonlijke ontwikkeling en maatschappelijke participatie komen. Dergelijke 'verborgen waarde' speelt vaker bij dit soort initiatieven.
4. Dezelfde casus illustreert tegelijkertijd dat de waarde van dergelijke stedelijke ontwikkeling niet zomaar 'hard' te maken is, zoals dat bijvoorbeeld bij vastgoedontwikkelingen of infrastructuurprojecten wel kan. De waarde komt hoofdzakelijk tot uitdrukking aan de hand van kwalitatieve informatie, al dan niet ondersteund door prijskaartjes die alleen gemaakt kunnen worden op basis van aannames.
5. Het is van belang om bij tijdelijk gebruik van gronden of gebouwen duidelijkheid te verschaffen over het begrip 'tijdelijkheid': het is eindig. Dit betekent heldere afspraken vooraf en herijking van de gemaakte afspraken tussen gemeente en initiatiefnemers als situaties wijzigen. Daartoe mag zowel van de gemeente, als de initiatiefnemers worden verwacht dat zij elkaar vanuit het perspectief van gelijkwaardige partners volledig en tijdig informeren en dat er over en weer sprake is van regelmatige, zorgvuldige en eenduidige communicatie. Dit laatste om te voorkomen dat er eigen 'waarheden' ontstaan, met het risico dat de feiten ook vanuit die eigen 'waarheid' worden ingekleurd. Het gesprek steeds weer terugbrengen naar de inhoud en 'de bedoeling' helpt daarbij.

Handreiking toekomstige afwegingen

De gemeente Groningen heeft een actief beleid gericht op het stimuleren van maatschappelijk initiatief. Mede daarom verwacht ze in de toekomst vaker afwegingen te moeten maken tussen alternatieven die een ongelijksoortige waarde kennen. Daarom is gevraagd aan de onderzoekers ook enkele handreikingen te doen hoe hiermee om te gaan.

Het karakter

Bewonersinitiatieven zijn fundamenteel anders van aard dan regulier(e) gemeentelijke projecten/beleid. Tuin in de stad illustreert dat goed. Om enkele karakteristieken te noemen:

- Ze werken vooral missie-gedreven en minder doelgericht. Veel van dit soort initiatieven vertrekken vanuit een breder gevoel dat men verschil wil maken op een bepaald gebied. Daarvoor gaat men aan de slag, reagerend op wat zich aan mogelijkheden en kansen voordoet. Men werkt over het algemeen minder vanuit een concreet project- of stappenplan, met SMART-doelen; zoals dat gebruikelijk is in de 'systeemwereld'.
- Veel input/investeringen komen vanuit de inzet van mensen: in uren, in competenties, in vaardigheden, in netwerk. Grote financiële budgetten zijn er vaak niet mee gemoeid. Toch zijn dit serieuze 'investeringen' van mensen.
- Vanuit die persoonlijke inzet en vanuit het niet-planmatige karakter zijn de uitkomsten van dit soort initiatieven ook minder goed te voorspellen. Er kunnen andere kansen voordoen, die leiden tot andere activiteiten en effecten. Er kan opeens nieuwe energie van mensen aangeboord worden (zie bijvoorbeeld de activiteit The Free Café bij Tuin in de Stad). Of energie kan opeens verdwijnen als dragers zich niet meer kunnen of willen verbinden aan het initiatief (en dan kunnen er niet opeens nieuwe mensen 'aangesteld' worden).
- Dit 'mensenwerk' leidt ook vaak tot een ander soort effecten. In de interactie tussen mensen, en de manier waarop die vorm krijgt, komen mensen tot ontwikkeling. Dit levert vaak diverse persoonlijke effecten op. Deze zijn in de praktijk nauwelijks meetbaar en individueel bepaald. Zo is ook bij Tuin in de Stad een deel van de effecten verbonden aan de manier van werken en niet aan de concrete resultaten van de geleverde producten/diensten.

Naar een evenwichtige afweging

Omdat bewonersinitiatieven anders van aard zijn, vereisen ze in een analyse ook een andere benadering. Wij geven zes handreikingen om dit soort initiatieven goed in beeld te krijgen.

1. Kijk breed

Omdat dit soort initiatieven vaak minder doelgericht werken, is de waaier aan gerealiseerde effecten vaak ook tamelijk breed. Als Tuin in de Stad alleen benaderd zou zijn als 'tuin' dan zouden veel effecten buiten beeld zijn gebleven. Ook kunnen 'de doelen' die men koppelt aan een bewonersinitiatief verschillen. De een kan betrokken zijn omdat hij/zij op zoek is naar een zinvolle tijdsbesteding, de ander omdat hij/zij gericht op het tot stand brengen van een bepaalde activiteit/product, weer een ander omdat hij/zij zich wil ontwikkelen. Dat vereist ook analysetechnieken die niet te snel inzoomen op een bepaalde set van effecten. Bijvoorbeeld omdat die passen bij een bepaald gemeentelijk beleid of omdat daar cijfers van beschikbaar zijn.

2. Kijk onder de oppervlakte

Omdat de manier van werken vaak de toon zet bij dit soort initiatieven, vereist het extra aandacht om die goed te beschrijven. Zo is in Tuin in de Stad het 'gastheerschap' en de

'flexibiliteit' een belangrijke 'driver' voor effecten. Alleen het in kaart brengen van tastbare, telbare resultaten zou een initiatief te kort doen.

3. Zorg voor brede betrokkenheid

Om een zo breed en diepgaand beeld te krijgen van dergelijke initiatieven is het van belang om dit beeld op basis van meerdere bronnen op te bouwen. Projectdocumenten alleen geven een te beperkt beeld (het papierwerk is vaak geen sterk onderdeel van dit soort initiatieven). Alleen afgaan op het verhaal van de initiatiefnemers geeft snel een vertekend beeld (de blik is nogal eens te rooskleurig). Het gebruik van interactieve analysemethoden heeft daarbij de voorkeur. Zo is in deze analyse een sessie (Effectenarena) georganiseerd waarbij ca. 25 betrokkenen hun beeld met elkaar konden delen, aanvullen en aanscherpen. Daarin moet ook plaats zijn voor 'tegen-denkers'.

4. Accepteer de ongelijkwaardigheid

Bij afwegingen bestaat vaak de behoefte om initiatieven 'op een gelijke noemer' te brengen, om zo de afweging simpeler, eerlijker of evenwichtiger te maken. Deze genoemde karakteristieken maken duidelijk dat dit bij veel bewonersinitiatieven niet zonder meer mogelijk is. Er bestaan technieken om dit te doen (MKBA/SROI), maar deze methoden zijn veelal 1) duur in gebruik en 2) doen vaak te weinig recht aan de 'zachte' waarden van dit soort initiatieven.

Het is de uitdaging informatie zodanig te ordenen dat degenen die een afweging moeten maken, een volledig beeld krijgen van het initiatief en een eigen weging aan de (kwalitatieve) effecten kunnen geven.

5. Kijk ook naar het alternatief

Een effect kan alleen scherp neergezet worden als bekend is wat het alternatief is. Als het initiatief er niet was geweest, wat was er dan gebeurd? Als het initiatief er in de toekomst niet meer is, wat gebeurt er dan?

Bij analyses waarbij wordt teruggekeken ('ex post') heeft dit alternatief nooit bestaan. En bij analyses waarbij een prognose van de toekomst wordt gemaakt ('ex ante') zal dit alternatief mogelijk nooit realiteit worden. Daarom bestaat er vaak een soort weerstand om daarop scherp te stellen. Toch is het van belang om dit mee te nemen. Het voorkomt dat effecten onterecht toegerekend worden aan een initiatief. Soms zijn er ook meerdere mogelijkheden, die van belang zijn bij een afweging, zoals bij deze analyse het geval is.

6. Begin tijdig

Een goede analyse vereist dat er informatie beschikbaar is. Bijvoorbeeld rond de activiteiten en de 'output' (hoeveel deelnemers, hoeveel 'productie'). Dat is geen vanzelfsprekendheid bij bewonersinitiatieven. Door vroegtijdig het belang van een analyse aan te geven, kan een initiatief zorgen dat de informatie beschikbaar is.

Ook biedt een effectanalyse voor de gemeente en het initiatief een goede gelegenheid om inhoudelijk beter kennis te maken. Zo kunnen verwachtingen vroegtijdig uitgewisseld worden en is men op de hoogte van elkaars belangen. Ook kunnen er afspraken gemaakt worden over het 'monitoren' van resultaten en effecten. In de praktijk worden analyses vaak in 'eindfase' opgesteld, waardoor het gevaar bestaat dat dan pas blijkt dat belangrijke informatie ontbreekt. Ook komt het voor dat er dan inmiddels spanningen zijn ontstaan tussen de betrokken partijen rond de afweging. Dat maakt het opstellen van een evenwichtig beeld lastiger en bemoeilijkt een evenwichtige afweging.

Bijlage: activiteiten Tuin in de Stad

Vanuit Tuin in de Stad wordt een rijk scala aan activiteiten georganiseerd: 60 tot 80 per jaar.

Typologie activiteiten

Soms is Tuin in de Stad de organisator van deze activiteiten, soms is dat een andere partij. In dat laatste geval levert Tuin in de Stad ondersteuning (in diverse vormen). Ook kunnen activiteiten op de locatie plaatsvinden, maar ook er buiten. Daarmee is de volgende typologie van activiteiten te maken:

	vanuit Tuin in de Stad	vanuit anderen, met meer of minder ondersteuning van Tuin in de Stad
op locatie Tuin in de Stad	bijvoorbeeld: - Adoptiekerstbomen - Stekjesmarkt - BuitenBroodBakkerij	bijvoorbeeld: - The Free Café - Modderdag - Zadenruil(markt)
elders (in de stad of daarbuiten)	bijvoorbeeld: - Akkerbloemenwei op ACM - Excursies (bijv. Tuinen van weldadigheid) - Lezingen, voorlichting, markten	bijvoorbeeld: - Tuinbonen/stadsguerrilla - Samenwerking Tortelshop (obs Petteflet) - Samenwerking Fruitboomgaard KV

Enkele voorbeelden van activiteiten van Tuin in de Stad

(NB: op willekeurige volgorde en niet volledig)

- CoopLokaal
- EetLokaal/Buurtkeuken
- Plantenruilmarkt
- workshop Bijenhôtels
- nationale buitenspeeldag
- Eten met Inge
- kinderkookworkshops
- herinnering met dementerende bejaarden
- excursies
- stekjesmarkt
- muziek rond het kampvuur
- vierkante-metertuinieren
- lezingen
- The Free Café
- cursus natuurlijk tuinieren
- inrichten buurt-/fruitboomgaard Kostverloren
- Groene Fitness (tuintjes onderhoud)_
- div. lezingen/workshops samen met Eetbare Stad
- deelname GlurenbijdeBuren
- paaspuzzelen
- Buiten BSO
- ecologische kwekerij
- akkerbloemenwei ACM-locatie
- BuitenBroodBakkerij

Bijlage: feitenrelaas

De huidige situatie kent een lange geschiedenis; sinds 2009. Om de actuele situatie te duiden verwezen betrokkenen tijdens het onderzoek regelmatig naar feiten in het verleden als achtergrond of onderbouwing van huidige standpunten en zienswijzen. Daarom worden in dit hoofdstuk de feiten chronologisch op een rij gezet.

- Jaren '60: aankoop grond Friesestraatweg 137a door gemeente
- 1964: kassen neergezet op locatie Friesestraatweg 137a t.b.v. kwekerij
- 2009: laatste uitbater van de kwekerij, Voortman, failliet
- 2009: **huurovereenkomst** tussen de gemeente Groningen en Vivian van 't Hoenderdaal ten aanzien van de grond en opstallen tot stand gekomen. Aanvankelijk bestonden de activiteiten uit het verkopen van planten en kerstbomen (herplantbare adoptiebomen). In de loop der tijd zijn tal van andere activiteiten ontstaan.
Huurovereenkomst
Vermelding dat het perceel grond door de Gemeente Groningen is aangekocht voor planontwikkeling en de gemeente voornemens is om het perceel grond op termijn te gebruiken voor zogenaamde intense laagbouw.
Periode mei 2009 tot mei 2012; mogelijkheid stilzwijgende verlenging; opzegtermijn 3 maanden
Huurprijs € 6.000 per jaar
Verhuurd als casco, inclusief aanwezige kassen en hekken
Bestemming: tuincentrum en aanverwante activiteiten ; zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van gemeente geen andere bestemming mogelijk
- 2009: **Manifestatie intense laagbouw**; locatie Friesestraatweg 137a staat in op de lijst voor het realiseren van woningbouw.
- 2011: **aanbod gemeente alternatieve locatie**, niet passend voor Tuin in de Stad
- 2012: huurovereenkomst omgezet naar een **bruikleenovereenkomst**; Hernieuwde aanpak Tuin in de Stad levert prijzengeld op; prijzengeld door Tuin in de Stad deels geïnvesteerd in verbouwing van de kassen. De verbouwing betrof een verblijfsruimte, keuken, toilet en houtkachelinstallatie.
Bruikleenovereenkomst
Tijdelijk gebruik van de grond expliciet benoemd
De om niet ter beschikking gestelde bedrijfsruimte is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt als tuin- en activiteitencentrum; gebruiker niet toegestaan de bedrijfsruimte geheel of gedeeltelijk te verhuren, onder te verhuren of anderszins aan derden in gebruik te geven.
De bruikleenovereenkomst is met ingang van 1 juni 2012 aangegaan voor onbepaalde tijd; wederzijdse opzegtermijn van ten minste drie maanden
Alle kosten, die gebruiker in verband met het gebruik van de bedrijfsruimte maakt zijn voor rekening van de gebruiker. De kosten voor het onderhoud, herstel, en vernieuwingswerkzaamheden aan de kassen komen voor rekening van de gebruiker. De kosten voor onderhoud, herstel en vernieuwingswerkzaamheden aan het hek komt voor rekening van de ingebruikgever (de gemeente).
Aan het einde van de overeenkomst heeft gebruiker jegens ingebruikgever geen aanspraak op vervangende bedrijfsruimte, vergoeding van verhuis- en inrichtingskosten, dan wel op enige andere vergoeding of schadeloosstelling.
- 2012: **ontwikkeltender** uitgeschreven. Twee partijen benaderd. VDM won de tender op grond van het te ontwikkelen woningbouwtype, in combinatie met prijs en kwaliteit. VDM het eerste recht op een gesprek, waarna start onderhandelingsfase. Stedenbouwkundige en civieltechnische randvoorwaarden voor ontwikkeling locatiebekend gemaakt; risico's voor rekening en risico projectontwikkelaar.
- 2012: E-mailverkeer tussen Tuin in de Stad en de gemeente Groningen **over status verbouwing**; volgens Tuin in de Stad paste deze verbouwing "binnen het tijdelijk gebruik conform de afspraken".

Collegebrief - Wensen en bedenkingen Effectenanalyse en voorstel Friese ...

- oktober 2012: De gemeente heeft Tuin in de Stad in oktober 2012 per mail bericht dat duurzame investeringen niet in de woningbouwplannen op deze locatie passen en ook niet binnen de bruikleenconstructie.
 - 30 oktober 2012: gemeente informeert Tuin in de Stad per e-mail over mogelijkheden van woningbouw op locatie Friesestraatweg 137a en het feit dat er gesprekken gaande zijn met kandidaten.
 - 19 december 2012: **Vaststelling bestemmingsplan Schilderswijk**; wethouder geeft aan Tuin in de Stad een waardevol initiatief te vinden en het graag te willen behouden voor de stad, maar de plannen voor woningbouw op deze locatie te handhaven (moties om Tuin in de Stad op de locatie Friese Straatweg te behouden worden verworpen).
 - 8 maart 2013: **mededeling** gemeente aan Tuin in de Stad dat 1 april 2013 keuze wordt gemaakt uit de voorliggende **woningbouwplannen**; aankondiging dat dit kan leiden tot beëindiging bruikleenovereenkomst in voorjaar 2013; mededeling bereidheid gemeente over meedenken over alternatieve locatie.
 - mei 2013: **Op initiatief Tuin in de Stad bijeenkomst** belegd voor omwonenden, gebruikers Tuin in de Stad, raadsleden en College van B&W om woningbouwplannen te bespreken.
 - 15 mei 2013: **Actualiteitendebat** gemeenteraad: uitspraken College:
 - bewuste keuze om locatie Friesestraatweg 137a aan te wijzen voor woningbouw
 - met VDM, Lefier en Tuin in de Stad in gesprek gaan over combinatie woningbouw en initiatief Tuin in de Stad
 - initiatief Tuin in de Stad behouden voor de Stad
 - Indien gesprekken met Lefier niet gewenste resultaat hebben dan op zoek naar andere locatie voor Tuin in de Stad
 - In toekomst nadere invulling geven aan tijdelijk gebruik leegstaande gebouwen en braakliggende gronden
- Naar aanleiding van actualiteitendebat (d.d. 15 mei 2013) afspraak met Tuin in de Stad om te onderzoeken of:
- Tuin in de Stad geïntegreerd kan worden in de woningbouwplannen op het terrein
 - Tuin in de Stad meegenomen kan worden in de ontwikkelingen van het ACM terrein
 - Een MKBA-achtig onderzoek uit te voeren om de 'waarde' van het initiatief Tuin in de Stad te bepalen
 - Alternatieve locaties te zoeken voor Tuin in de Stad
- Gesprek gemeente + Tuin in de Stad + VDM + Lefier over mogelijkheden ACM-terrein; zonder resultaat.
- 11 september 2013: **Gesprek tussen de gemeente Groningen, woningcorporatie Lefier, VDM en Tuin in de Stad** om te bezien in hoeverre het initiatief Tuin in de Stad (in de nabijheid) kon worden geïntegreerd in de woningbouwplannen. Deze gesprekken zijn op niets uitgelopen. VDM geeft in het gesprek aan dat 'het niet uitmaakt waar ze bouwen, als ze maar kunnen bouwen'; Over alternatieve locaties wordt niet gesproken.
 - Oktober 2013: Met VDM overeengekomen dat huidige bruiklener Tuin in de Stad bruikleen **nog 2 jaar kan doorzetten** (vanaf oktober 2013 tot oktober 2015).

Collegebrief - Wensen en bedenkingen Effectenanalyse en voorstel Friese . . .

- 2014: **faillissement VDM**. Vertraging in planontwikkeling. Mogelijkheid voor gemeente om overeenkomst te beëindigen. Plan was in kader van marktverkenning reeds gepresenteerd op beurzen. Pandomo Makelaars zou de woningen gaan verkopen.
- 2014: **doorstart VDM**; samenwerking VDM en Friso Bouwgroep; gemeente gaat verder met VDM.
- 2014: aanvullende marktonderzoeken; belangstelling voor grondgebonden woningen op deze locatie, vlakbij het centrum van Groningen, bleek groot.
- 2015: **Planontwikkeling is gereed**; voorlopige koopovereenkomst tussen de gemeente Groningen en VDM is in concept gereed.
- 13 april 2015: Gemeente Groningen bericht Tuin in de Stad **bericht** dat de verbouwing zonder een vereiste **omgevingsvergunning** tot stand is gekomen; aankondiging nadere inspectie op brandveiligheid alsmede een onderzoek naar mogelijke strijdigheid van activiteiten met het geldende bestemmingsplan. De gemeente heeft Tuin in de Stad mondeling laten weten dat de situatie aan de basisvereisten van veiligheid voldoet.
- Voorjaar 2015: start onderzoek effectanalyse Tuin in de Stad
- 2 juli 2015: stand van zaken brief Tuin in de Stad naar Raad
- 14 juli 2015: beantwoording schriftelijke vragen over Stand van zaken brief Tuin in de Stad
- 9 september 2015: debat in de raadscommissie R en W over Tuin in de Stad
- November 2015: oplevering effectanalyse Tuin in de Stad

Ingekomen stukken - Nr. 12 Inspraakreactie m.b.t. Tuin in de Stad, cie. R&W 2-12 . . .

Van: Frans Kerver [mailto:snelnaar@vettevis.nl]

Verzonden: maandag 30 november 2015 15:34

Aan: Raad

Onderwerp: betreft raadscommissie RuimteWonen 2 dec Tuinindestad (b2)

Beste Griffie, raadsleden,

Bijgaand per brief enkele punten ter informatie én ter overweging,

voor de bespreking van de effectenanalyse mbt Tuinindestad op de commissievergadering Ruimte en Wonen.

Ik begrijp dat de brief aan de agendastukken worden toegevoegd.

Ik probeer zelf ook ter plekke te zijn (als dat lukt qua werk),

Groet

Frans Kerver

06 51 96 24 63

namens



Ingekomen stukken - Nr. 12 Inspraakreactie m.b.t. Tuin in de Stad, cie. R&W 2-12 . . .

30 november 2015

Ter overweging, aan de gemeenteraad; in kader afweging Tuinindestad

Samen maken we de stad; dat is het credo, dat dit college voorstaat; voor de verandering. We hebben ons er met hart en ziel voor in gezet. En onderweg hoorden wij dan, vanuit ambtelijke en politieke kring, dat zaken (structuren, verhoudingen) wel degelijk veranderen; maar: *langzaam*.

Veranderen loopt o.i. niet via abstracte beleidslijnen, maar door te leren van concrete voorbeelden. Zoom in op details en je ontdekt wat er toe doet, waar het (een volgende keer) anders kan en moet. De effectenanalyse van Tuinindestad biedt daarvoor volop kansen. Ik ben trots op een wethouder, die hiervoor zijn nek heeft uitgestoken. Het rapport biedt met name gedetailleerde kwalitatieve informatie over de werking van een burgerinitiatief: hoe creëert zij maatschappelijke waarde.

Ik hoop dat het rapport bijdraagt aan de opwaardering van burgerinitiatief in de stad; dat in de kern gaat over het overdragen van macht en regie naar de stadjes zelf. Daar vormen voor vinden, daar tijd en geld voor vrij maken. In de tijdelijkheid doen zich kansen voor, die met beide handen kunnen worden aangegrepen. Of niet. Van pauzenummer naar proeftuin, als het gaat om de stad als bouwmarkt, vrij naar Frans Soeterbroek: <http://deruimtemaker.nl/2015/11/11/de-stad-als-bouwmarkt/#more-824>.

Samen maken we de stad. Wat ons betreft is dat wat anders dan hijgerig meelopen in een doodlopende competitie; dat is investeren in je eigen burgers, in hun Eigen Kracht; dat is weglopen van de tekentafel en stoppen met cijferen. We citeren uit een recent artikel van Brendan Crain:

"Decades ago we, as a society, detached people from place. We decided that places should be shaped based on theories and ideas, rather than the needs of people who already lived, worked, and played there. The development of people and places is the same process. If we keep trying to separate the two, our cities will remain divided."
(zie: <http://www.pps.org/blog/opportunity-is-local-or-you-cant-buy-a-new-economy/>)

Een stad kan wijken bouwen, mensen maken een buurt. Een stad die samen stad wil maken, zal dus moeten zoeken naar manieren waarop inwoners daadwerkelijk kunnen besluiten over inrichting en beheer van hun buurt, wijk, stad. Ook als het er toe doet. Dat is een keuze van het stadsbestuur op *concrete momenten*, en daarmee krijgt beleid handen en voeten, voorbij de mooie woorden.

Het vandaag geagendeerde rapport meldt 5 opties, het college heeft gekozen. U bent aan zet. Misschien is dit het verkeerde moment, de verkeerde tijd en allemaal heel onhandig of pedant (u was er misschien al klaar mee); niettemin geven we graag nog de keuze van de stadjes mee, in uitslag van de (nog lopende) online enquête op: nl.surveymonkey.com/r/XHJMZ2J en de BurgerRaad, afgelopen zondag 29 november (zie bijlagen).

Wij hopen vurig op een inhoudelijk debat, een gemeenteraad, die in het besef van dualisme haar eigen afweging maakt. Wellicht dat de enquête breder uitgezet kan worden, met de gemeenteraad, als wellicht meer neutrale afzender. Ter overweging.

Met dank voor uw aandacht,

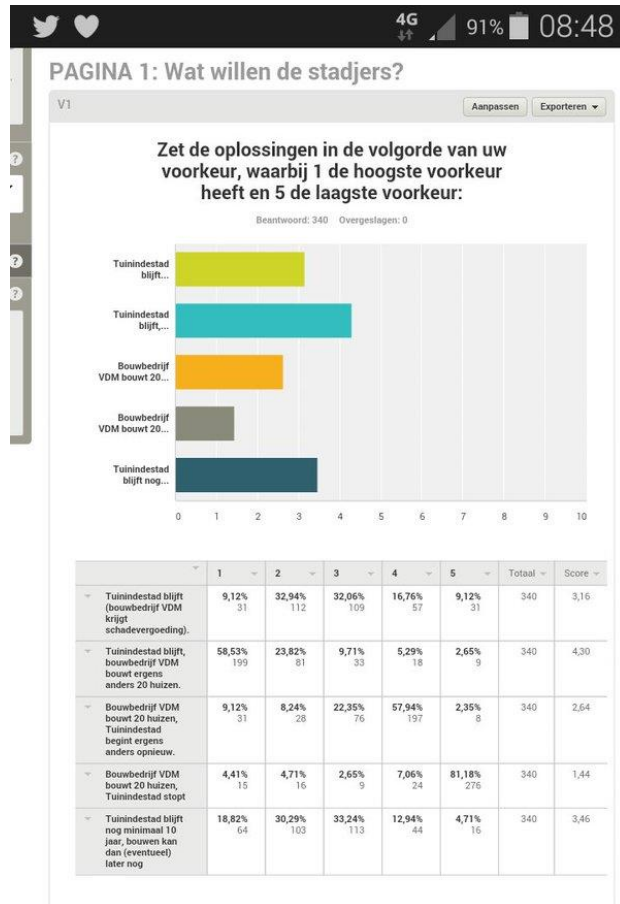
Frans Kerver
namens betrokkenen Tuinindestad

Ingekomen stukken - Nr. 12 Inspraakreactie m.b.t. Tuin in de Stad, cie. R&W 2-12 ...

Bijlage1 Online enquête

Hier kan je stemmen over toekomst tuinindestad <https://nl.surveymonkey.com/r/XHJMZ2J>

Tussenstand bij 340 stemmen:



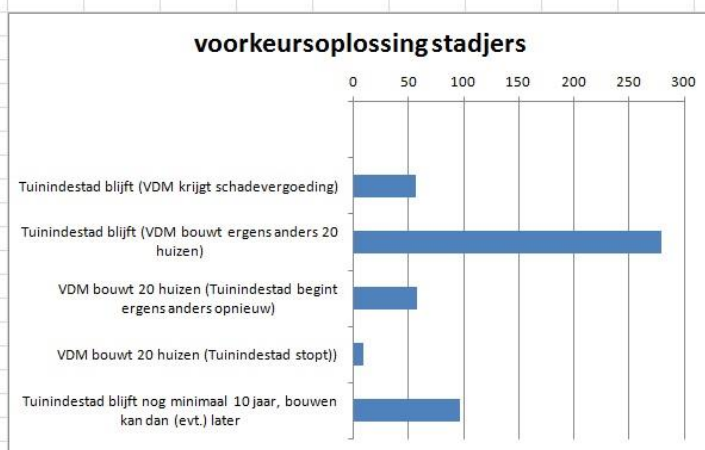
Ingekomen stukken - Nr. 12 Inspraakreactie m.b.t. Tuin in de Stad, cie. R&W 2-12 . . .

Bijlage2 Resultaat stemming BurgerRaad 29n nov

50 mensen verdeelden 10 lucifers over de 5 opties in het rapport.

Uitslag komt in grote lijn overeen met tussenstand online enquête (vergelijk percentages 1^e kolom)

Tuinindestad blijft (VDM krijgt schadevergoeding)	57	11,40%
Tuinindestad blijft (VDM bouwt ergens anders 20 huizen)	279	55,80%
VDM bouwt 20 huizen (Tuinindestad begint ergens anders opnieuw)	58	11,60%
VDM bouwt 20 huizen (Tuinindestad stopt)	9	1,80%
Tuinindestad blijft nog minimaal 10 jaar, bouwen kan dan (evt.) later	97	19,40%



Ingekomen stukken - Nr. 21 besluit-omtrent-tuin-in-de-stad - Local Wise

Aan: Gemeente Raad, Groningen

Betreft: besluit omtrent Tuin in de Stad



Geachte Gemeente Raad,

In de afgelopen 2 jaar zijn wij als innovatief ondernemers betrokken geweest bij de ontwikkeling van Tuin in de Stad. Met verbazing en teleurstelling hebben wij kennis genomen over het besluit van het college dat Tuin in de Stad niet door kan gaan op de huidige plek. Het onderzoek dat heeft plaatsgevonden geeft een realistisch beeld van wat Tuin in de Stad is. Ondanks de uitslag van het onderzoek en Uw besluit wil ik u middels deze brief toch informeren over de rol van Tuin in de Stad voor innovatieve (startende) ondernemers.

- In de afgelopen 2 jaar zijn er op het terrein van Tuin in de Stad door ons een aantal unieke technologieën geïnstalleerd:
 - Een zeer effectieve kachel (rocket-stove massheater)
 - Urine gescheiden droog toiletten
 - Verticaal helofyten filter voor het keuken water
 - Een strotuin waar voor de verwerking van de urine
 - Een efficiënte broodoven (rock-stove principe)
- Veel van deze technologieën zijn nog niet als dusdanig toegepast in Nederland, laat staan in Groningen.
- In de afgelopen jaren hebben de vele bezoekers van Tuin in de Stad met deze technologieën kennis kunnen maken waardoor wij, in samenwerking met Tuin in de Stad, hebben bijgedragen aan de publieke bewustwording van deze betaalbare, goed werkende en haalbare alternatieven die reeds mogelijk zijn.
- Mede daardoor is onze afzet en omzet gestegen.
- Tuin in de Stad biedt voor ons een plek waar experimenten mogelijk zijn. Waar we waardevolle feedback ontvangen en waar we klanten mee naar toe kunnen nemen om hen kennis te laten maken met deze duurzame innovaties

Helaas, is het niet mogelijk om de bovenstaande technologieën te verplaatsen. Deze zullen opnieuw gebouwd moeten worden. We willen U dan ook vragen hiermee rekening te houden.

Als laatste wil ik noemen dat Tuin in de Stad er door inzicht en inzet er in geslaagd is om een leegstaande kas weer een functie te geven, zowel in sociologisch en technologisch opzicht.

Het zou heel zonde zijn als de activiteiten van Tuin in de Stad zich niet meer voort zouden kunnen zetten en dus ook niet langer als demonstratieplek voor innovatieve (startende) ondernemers zou kunnen fungeren.

Met Groene en Duurzame groeten,

Fedde Jorritsma, Rob Grip



Innovaties voor een duurzame en samenvoorzienende samenleving.
Advies | Doe-het-zelf pakketten | Installatie Eco-toiletten
Workshops & cursussen | Lezingen | Ontwikkelingsprojecten

Tel: 06 42101404	Post- en bezoekadres: Erasmuslaan 23 - 204	KvK: 58122133
Email: info@localwise.nl		BTW: NL108376345B01
Web: www.localwise.nl	9752PE Haren Gn	Bank: NL13TRJO 0198495463

Collegedebrief - Prestatieafspraken gemeente en woningcorporaties

Onderwerp Prestatieafspraken Gemeente en Woningcorporaties

Steller Ronald Klaassen



De leden van de raad van de gemeente Groningen
te
GRONINGEN

Telefoon (050) 367 89 44 Bijlage(n) 2 Ons kenmerk 5354415

Datum 11-11-2015 Uw brief van - Uw kenmerk -

Geachte heer, mevrouw,

Hierbij bieden wij u de prestatieafspraken aan tussen de woningcorporaties Nijestee, Lefier, De Huismeesters, Patrimonium en Steelande en de gemeente voor het jaar 2016, met een doorkijk naar de periode 2017-2020.

De prestatieafspraken bestaan uit een kaderdocument en een set uitvoeringsafspraken. Het kaderdocument heeft u besproken in de vergadering van de raadscommissie Ruimte en Wonen van 7 oktober 2015. Daarnaast hebben wij met uw raad en de corporatiedirecteuren op 23 september een workshop gehouden. U heeft daar al een voorproefje kunnen zien van de opzet van de uitvoeringsafspraken. In de afgelopen maanden is constructief en intensief met de corporaties gewerkt aan het invullen van deze uitvoeringsafspraken op basis van de begrotingen voor het jaar 2016. De nu voorliggende prestatieafspraken vormen het resultaat van dit proces.

Woonvisie als uitgangspunt

Basis voor de prestatieafspraken vormt de gemeentelijke Woonvisie. Deze heeft u in juni 2015 vastgesteld. Voor de uitvoering van de woonvisie is een belangrijke taak weggelegd voor marktpartijen, maar zeker ook voor de woningcorporaties in de stad. Het speelveld voor de corporatie is in beweging maar wordt langzaam maar zeker helderder. Desondanks zal er ook de komende jaren nog veel veranderen, bijvoorbeeld als het gaat om de consequenties van de passendheidsstoets en de investeringsruimte van de corporaties. Vandaar dat wij ervoor gekozen hebben om wél met gezamenlijke ambities te werken (het kaderdeel) maar de uitvoeringsafspraken jaarlijks vast te stellen om indien nodig bij te kunnen sturen, conform de Woningwet.

Gezamenlijke ambities: het kader

In onze brief van 26 augustus 2015 over de concept-prestatieafspraken hebben we het kader weergegeven. Dat kader bevat de gezamenlijke uitgangspunten en de ambities van de gemeente Groningen en de Groninger corporaties voor de periode 2016 t/m 2020.

Collegedebat - Prestatieafspraken gemeente en woningcorporaties

Bladzijde 2
Onderwerp Prestatieafspraken Gemeente en Woningcorporaties

Op hoofdlijn gaat het om ambities op de volgende thema's:

- Voldoende beschikbare woningen in groeiend Groningen:
 - Sociale huur en middeninkomens;
 - Studenten/jongeren, gezinnen en ouderen;
 - Kwetsbare personen.
- Groningen blijft betaalbaar:
 - Voldoende kansen voor lage inkomensgroepen, gebruik maken van de maximale beleidsruimte binnen de Woningwet om betaalbaarheid op peil te houden;
 - Uitgaan van de totale woonlasten (huur, energie, overige lasten) en een daarbij passend instrumentarium;
 - Verder investeren in het energiezuiniger maken van woningen: duurzaamheid in het licht van betaalbaarheid.
- Groningen wordt steeds duurzamer:
 - Een palet van verbeteringen, gericht op de betaalbaarheid: zonnepanelen, nul-op-de-meter, geothermie, labels, bewustwording.
 - De besparing telt, niet de wijze waarop.
 - Verminderen afhankelijkheid van vorming energieprijzen door andere partijen.
- Groningen woont veilig:
 - Voor alles willen we dat Groningers veilig wonen;
 - Zo weinig mogelijk vertraging als gevolg van aardbevingen. Meerkosten komen niet ten laste van onze inwoners;
 - Versterking verbinden we aan energietransitie en verlaging van de woonlasten;
 - Inzet van lokale bedrijven en werknemers;
 - Gebiedsgericht preventieve aanpak woninginbraken.
- Groningen weet van wijken:
 - Kleinschalige ingrepen, projectmatig gericht daar waar het nodig is;
 - Wijkaanpak vanuit bewoners, conform het gebiedsgerichte werken;
 - Per project zoeken van relevante partners;
 - Stevig inzetten op monitoren van de leefbaarheidsontwikkelingen.

Daarnaast hebben we onze bestuurlijke werkafspraken vastgelegd.

Jaarlijkse uitvoeringsafspraken

In dit uitvoeringsprogramma maken we de uitgangspunten en ambities uit het kader taakstellend voor het jaar 2016. Daarnaast blikken we indicatief vooruit naar 2020. Dit uitvoeringsprogramma is de optelsom van de biedingen van de individuele corporaties op de woonvisie van de gemeente Groningen. De inhoud van dit programma komt overeen met de begrote investeringen van de corporatie (DPI). Jaarlijks herijken we het uitvoeringsprogramma, waarmee we flexibel inspelen op nieuwe ontwikkelingen en opgaven.

Collegedebat - Prestatieafspraken gemeente en woningcorporaties

Bladzijde 3
Onderwerp Prestatieafspraken Gemeente en
Woningcorporaties

Elk van de inhoudelijke thema's uit het kader wordt concreet gemaakt. Dit kunnen zowel werkafspraken als meetbare prestaties zijn. Per uitvoeringsafpraak geven we aan wie de trekkers zijn: gemeente, corporaties of beide. In het uitvoeringsprogramma vatten we de beoogde prestaties uit de begrote plannen van de corporaties samen, het gezamenlijke budget voor de wijken en de leefbaarheidsinvesteringen per wijk voor het eerstvolgende jaar.

Op deze manier wordt duidelijk welke ambities op voorhand haalbaar lijken en welke extra inspanning vergen. Daar waar we voor 2016 meer ambitie hebben dan wat er nu begroot is, proberen we dat nog binnen deze cyclus te verbeteren. Dat moet dan wel voor 15 december, want dat is in de Woningwet de deadline voor het aanleveren van de individuele biedingen van de corporaties bij de Minister. Wanneer dat niet haalbaar is, vormt dat een gesprekpunt voor de uitvoeringsafspraken van 2017.

De voorbereiding daarvan start direct in 2016. We beginnen met het opzetten van een monitoringssystematiek. Op 1 juli 2016 zullen de corporaties hun investeringen voor de begroting 2017 bij de gemeente moeten inleveren. Op basis daarvan zullen we in de 2^e helft van 2016 in gesprek gaan over de uitvoeringsafspraken en, indien nodig, het dichterbij elkaar brengen van ambities en investeringen. We zullen uw raad hierbij, net als dit jaar, vroegtijdig betrekken.

In dit eerste jaar zijn de huurdersorganisaties bij deze prestatieafspraken betrokken via de eigen corporatie. Dit hebben wij zo gedaan omdat er in Groningen geen stedelijk huurdersplatform is. Daarnaast heeft in oktober een eerste gezamenlijk overleg met de huurderorganisaties plaatsgevonden. Daarin is de afspraak gemaakt dat de huurderorganisaties eerst onderling verkennen of er behoefte is aan een overleg op stedelijk niveau en zo ja, zelf met een voorstel komen. Een dergelijk overleg heeft in onze ogen meerwaarde als de huurderorganisaties ook verder willen kijken naar het wonen in de stad dan alleen het beleid van de eigen corporatie. In aanloop naar het bod voor 2017 werken we vroegtijdig samen met de huurdersorganisaties een werkafpraak uit, waarin de betrokkenheid verder wordt uitgewerkt en vastgelegd.

Uitvoeringsafspraken versus ambitie

In de inleiding van de uitvoeringsafspraken signaleren we waar ambitie en uitvoeringsafspraken uit elkaar lopen. Wij lichten dit hieronder kort toe. Ook gaan we in op enkele punten die uw raad in de commissievergadering van 7 oktober heeft ingebracht, te weten de vluchtelingenproblematiek en de woonruimteverdeling. Het dichterbij elkaar brengen van ambitie en afspraak zien we als belangrijke opgave voor het jaar 2016 richting uitvoeringsafspraken 2017.

Collegedebat - Prestatieafspraken gemeente en woningcorporaties

Bladzijde 4
Onderwerp Prestatieafspraken Gemeente en
Woningcorporaties

Achterblijven van de groei van de kernvoorraad

Per saldo blijft de groei van onze kernvoorraad achter: op basis van plannen jaarlijks in totaal ruim 50 sociale huurwoningen tot 2020 in plaats van de geambieerde toename van 85-190 woningen per jaar. Met dit uitvoeringsprogramma zitten de corporaties echter aan de grens van gezonde bedrijfsvoering (een aspect dat overigens van rijkswege getoetst zal worden), onder andere door de verhuurdersheffingen die door de corporaties opgebracht moeten worden.

Vluchtelingen en asielzoekers met een verblijfsvergunning

In dit programma staan de bestaande afspraken voor opvang tussen gemeente en corporaties. Door de actuele toestroom van vluchtelingen staan we ook in Groningen voor grote uitdagingen. Er moet in korte tijd veel woonruimte voor vluchtelingen en statushouders gezocht worden. Een deel van de benodigde extra woonruimte zal buiten de corporaties om gerealiseerd worden, en een deel in samenwerking. De actuele opgaven vragen om snel handelen. Maar tegelijk willen we ook ons aanbod voor de reguliere woningzoekenden niet verstoren.

Op weg naar een nieuw Gronings Bod

Het achterblijven van de groei van de huurvoorraad en de actualiteit van de vluchtelingen maakt dat we samen willen optrekken richting de minister om de investeringscapaciteit te vergroten. Dit kan bijvoorbeeld door de verhuurdersheffing voor een jaar niet in rekening te brengen, maar ook andere manieren zijn denkbaar. Dit willen we de komende weken, samen met de corporaties en andere partijen, uitwerken in een tweede "Gronings bod".

In dit bod willen we ook ingaan op het huisvesten van vluchtelingen en statushouders en de consequenties daarvan voor de beschikbaarheid van woningen. Daarbij zoeken we ook de samenwerking met de onderwijsinstellingen en het bedrijfsleven om te verkennen welke rol zij kunnen spelen in het bieden van perspectief voor deze doelgroep.

Monitor woonruimteverdeling

In dit programma wordt gesproken van een maximale zoektijd van 2 jaren. Dit is een bekend criterium, maar wel een gemiddelde van vele soorten doelgroepen en soorten woningtypes binnen onze stad. Wij hechten er aan om binnenkort preciezer te analyseren voor welke doelgroepen en woningtypen de zoektijd te hoog oploopt, bijvoorbeeld eengezinswoningen. We werken aan een goed onderbouwde visie op ons woonruimteverdelingsstelsel en nemen van daaruit maatregelen. Hierbij nemen we uiteraard ook de nieuwe eis van de minister mee, om woningen passend toe te wijzen. Deze nieuwe ontwikkelingen vragen even tijd en willen we zorgvuldig doen. Tegelijk kunnen we niet lang wachten. De eerste stap is het actualiseren van onze monitoring. In het eerste kwartaal van 2016 komen we hierop terug. We zullen ook zo snel mogelijk komen met passende maatregelen.

Collegedebat - Prestatieafspraken gemeente en woningcorporaties

Bladzijde 5
Onderwerp Prestatieafspraken Gemeente en Woningcorporaties

Verduurzaming

Een andere belangrijke doelstelling waar we een opmerking over maken is de verduurzaming van de bestaande woningvoorraad. De corporaties gaan hiermee door, maar wel met als uitgangspunt dat de woonlasten van onze huurders erdoor moeten dalen. Met de plannen voor grootschalige toepassing van aardwarmte in de noordwestelijke wijken, kunnen we naar verwachting 3.400 woningen verduurzamen. In 2016 hopen we deze ontwikkeling voor de noordwestkant van de stad contractueel te bekrachtigen. Daarnaast draagt nul-op-de-meter verduurzamen van bestaande woningen bij aan het behalen van de duurzaamheidsambitie. Binnenkort zal overigens door het ministerie van Economische zaken de nieuwe NPR (Nederlandse Praktijkrichtlijn) voor nieuwbouw en bestaande bouw bekend worden gemaakt. Deze zal zeker invloed gaan hebben op de norm en daarmee de investeringen voor verduurzaming en eventuele versterking van onze woningvoorraad.

Aardbevingen

Als laatste onzekerheid noemen we hier de gevolgen van de aardbevingen. Het versterkingsprogramma voor het aardbevingsgebied en de consequenties voor de stad worden duidelijk in het meerjarenprogramma van de Nationaal Coördinator Groningen (NCG). Wij hebben daartoe inbreng geleverd (zie onze raadsbrief daarover van 18 september) en het debat dat u met de NCG gevoerd heeft op 23 september. Onze gezamenlijke inzet met de corporaties hebben we in de prestatieafspraken duidelijk beschreven.

Naar verwachting zal de NCG met de versterkingsopgave in het gebied 'groot-Loppersum' beginnen. Of er de komende jaren ook woningen in de stad versterkt gaan worden is afhankelijk van het programma van de NCG en de uitwerking van de nieuwe NPR. Daarom kunnen ze nu nog niet opgenomen worden in onze uitvoeringsprogramma's. Voor het overige verwijzen we naar het meerjarenprogramma van de NCG en de discussie met uw raad hierover.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,



de burgemeester,
Peter den Oudsten



de secretaris,
Peter Teesink

BIJLAGE *bx*

Kader Prestatieafspraken Groningen 2015

Groningen blijft in beweging

Gemeente Groningen, Patrimonium, Nijestee,
De Huismeesters, Lefier, Steelande Wonen



lefier
wonen met karakter



Nijestee |

Collegebrief - Prestatieafspraken gemeente en woningcorporaties

23 juli 2015

Collegebrief - Prestatieafspraken gemeente en woningcorporaties

Inhoudsopgave

1. Inleiding	5
2. Samenwerken in een veranderende context	7
2.1. Terugblik	7
2.2. Actuele ontwikkelingen	7
2.3. Opgaven en ambities	9
3. Afspraken	10
3.1. Betaalbaarheid (algemeen)	10
3.2. Sociale huur	10
3.3. Middeninkomens	11
3.4. Studenten en jongeren	12
3.5. Gezinnen	13
3.6. Ouderen	13
3.7. Kwetsbare personen	14
3.8. Vitale wijken	14
3.9. Verduurzaming	15
3.10. Veiligheid	16
Aardbevingen	16
Veilige woonomgeving	17
4. Samenwerking, uitvoering en monitoring	18
5. Ondertekening	20
Bijlage 1: Achtergrond: een andere context	21

Collegedebat - Prestatieafspraken gemeente en woningcorporaties

1. Inleiding

De gemeente en de vijf Groninger corporaties Nijestee, De Huismeesters, Lefier, Patrimonium en Steeland Wonen werken al jaren samen, waarbij sinds 1998 prestatieafspraken worden vastgelegd in een 'Lokaal Akkoord'. De looptijd van het laatste akkoord eindigde in 2014. Onze samenwerking heeft zichtbaar vruchten afgeworpen en de wil om samen te blijven werken is onveranderd groot. Daarom zijn we opnieuw om tafel gegaan om met elkaar de kaders te verkennen voor onze samenwerking in de komende jaren. Het resultaat daarvan ligt nu voor u en is hetgeen wij samen als gemeente Groningen en Groninger corporaties onderschrijven.

De context en het speelveld waar binnen we samenwerken, is de laatste jaren sterk veranderd. Nieuwe regelgeving heeft de wettelijke en financiële speelruimte sterk ingeperkt. Corporaties moeten zich focussen op hun kerntaken. De Groninger corporaties onderschrijven dit. Maar zij willen hun opdracht niet beperken tot verhuren en bouwen; zij willen ook blijven bijdragen aan het woon- en leefklimaat in de stad Groningen. In die ambitie vinden gemeente en corporatie elkaar.

Ons gezamenlijk hoofddoel is en blijft te zorgen voor voldoende keuze in *betaalbare en beschikbare* woningen voor onze doelgroep in Groningen. De stad blijft groeien, woonwensen veranderen. Er is dus in de komende jaren veel te doen. Dat moet met minder geld en in strakkere kaders. Daarom plaatsen we in onze samenwerking nieuwe accenten:

- *Anders en breder samenwerken*

Aanvullend en naast onze onderlinge samenwerking vormen we nieuwe coalities met andere (markt) partijen. We zullen scherpere keuzes moeten maken. Waar regelgeving ons echt belemmert, laten we van ons horen.

- *Scherper monitoren, jaarlijks bijsturen*

We bevinden ons in een turbulente tijd en in een turbulente omgeving. Ons afsprakenpakket kan dus geen blauwdruk voor de toekomst zijn, maar zal zich met voortschrijdend inzicht moeten vullen. Aanvullend op dit document met kaders en uitgangspunten maken we jaarlijks een apart uitvoeringsprogramma. We verbeteren de monitoring.

- *Kleinschaliger wijkaanpak*

We nemen afscheid van de grootschalige wijkaanpak van de voorgaande jaren. We vervolgen met een kleinschaliger aanpak, gericht op behouden van wat we bereikt hebben en verbeteren door maatwerk te leveren. Daarbij geven we volop ruimte aan bewoners en zoeken we actief de samenwerking met andere maatschappelijke partijen.

- *Verduurzamen en versterken*

In het licht van de nationale en lokale klimaatdoelstellingen gaan we door met het verduurzamen van de woningvoorraad. We treffen bij voorkeur maatregelen die leiden tot een lagere energierekening voor de bewoners. Recent is duidelijk geworden dat de stad ook in het aardbevingsgebied ligt. Wat dit voor de woningvoorraad betekent is nog onduidelijk, maar vast staat dat er veel geld mee gemoeid zal zijn. Onze eerste opgave is om de risico's en consequenties zorgvuldig in beeld te brengen.

Zoals gezegd bevat dit document de uitgangspunten en kaders voor de prestatieafspraken die we de komende jaren met elkaar zullen maken. We leggen die afspraken jaarlijks vast in

23 juli 2015

Collegebrief - Prestatieafspraken gemeente en woningcorporaties

uitvoeringsprogramma's, waarmee we flexibel inspelen op nieuwe ontwikkelingen en opgaven en ons blijven inzetten voor voldoende, betaalbare en gevarieerde woningen voor onze doelgroep. We zetten de jarenlange vruchtbare samenwerking tussen de gemeente en de corporaties in Groningen voort. Op een aangepast speelveld, in een andere opstelling, met nieuwe spelers. Maar onverminderd in beweging! Zo werken we met elkaar met ambitie aan een aantrekkelijke stad met voor iedereen een passende woning in een vitale buurt.

Groningen juli 2015

23 juli 2015

2. Samenwerken in een veranderende context

2.1. Terugblik

We kennen in Groningen een succesvolle traditie van samenwerking tussen gemeente en corporaties. Al sinds jaar en dag nemen we prestatieafspraken serieus en werken we vanuit een gedeelde visie op het wonen en leven in Groningen als compacte en ongedeelde stad.

Het eerste convenant Wijkvernieuwing sloten we in 1998. Daarna volgden afspraken waarin de samenwerking werd verbreed en verdiept (Lokaal Akkoord; 2002, Nieuw Lokaal Akkoord; 2007 en Nieuw Lokaal Akkoord 2.0; 2011), waarin het fysieke en het sociale domein steeds meer met elkaar werden verbonden en nadrukkelijk de samenwerking met bewoners is gezocht.

De resultaten van de afgelopen jaren mogen er zijn. We hebben duizenden woningen gebouwd, gerenoveerd en verduurzaamd. De leefbaarheid in de wijken is sinds 1998 sterk verbeterd door de inzet van corporaties en gemeente en er zijn miljoenen geïnvesteerd in betere woningen en een betere woonomgeving. In de landelijke monitor van het Ministerie van BZK scoort Groningen goed. Het aandeel Stadlers dat woont in een omgeving met een matige of slechte leefbaarheidsscore sinds 1998 gedaald van 34% naar 2,8% in 2012 (Atlas voor gemeenten). De Groningse wijken staan er dus goed voor. Maar klaar zijn we niet want de kwetsbaarheid blijft en nieuwe opgaven komen op ons af.

In de laatste jaren is er veel veranderd in de context waarin de corporaties hun werk doen. De economische crisis heeft een grote impact op de woningmarkt, het speelveld is met nieuwe wetgeving opnieuw bepaald en de verhoudingen tussen burgers en instituties veranderen. Van de relevantste ontwikkelingen geven we hieronder een korte schets.

2.2. Actuele ontwikkelingen

Herziening Woningwet

Eind 2014 is de herziene Woningwet unaniem door de Tweede Kamer aangenomen. Deze wet leidt tot een nieuwe manier van werken, zowel voor de corporaties als voor de gemeente als voor de huurders. In essentie komt het erop neer dat corporaties zich vooral richten op hun kerntaak: het huisvesten van mensen met de laagste inkomensgroepen. Corporaties kunnen minder investeren in maatschappelijk vastgoed en leefbaarheid. Het huurniveau van de woningen wordt via een 'passendheidstoets' afgestemd op de inkomens van de huurders. De invloed van huurders op het beleid van de corporaties wordt vergroot. Ook de gemeente krijgt meer invloed op het beleid van de corporaties. Voor meer informatie over de herziening van de Woningwet en de (mogelijke) gevolgen ervan, zie bijlage 1.

Minder financiële armslag

De financiële armslag van corporaties en gemeenten is flink afgenomen. Dat heeft verschillende oorzaken. Naast de beperkingen in het nieuwe huurbeleid en de aan de corporaties opgelegde heffingen noemen we hier de beëindiging in 2014 van het Investeringsfonds Stedelijke Vernieuwing en de forse bezuinigingen in het sociale domein. Corporaties zijn in toenemende mate afhankelijk van de inkomsten uit huur en de verkoop van huurwoningen. Maar de beleidsvrijheid daarbij is veel kleiner dan voorheen.

23 juli 2015

Collegedebrief - Prestatieafspraken gemeente en woningcorporaties

Andere verhoudingen

In de nieuwe Woningwet heeft de gemeente een leidende positie in het formuleren van het woonbeleid. Waar de gemeente vroeger uitvoerde, stuurde en regisseerde, is de gemeente nu vooral de partij die faciliteert, randvoorwaarden stelt en toezicht houdt. De uitwerking en uitvoering ligt bij corporaties en commerciële partijen. Waarbij de corporaties in beeld zijn voor mensen met lagere inkomens en de marktpartijen voor de overige doelgroepen. Doordat corporaties zich nadrukkelijker moeten richten op hun primaire doelgroep ontstaat er meer ruimte voor de marktpartijen en voor nieuwe samenwerkingsvormen waar doelgroepen in elkaar overlopen.

Nieuw perspectief op wijken en bewoners

In de achterliggende zeventien jaar hebben gemeente en corporaties in de stad Groningen tientallen miljoenen geïnvesteerd in (grootschalige) wijkaanpak. Naast fysieke ingrepen zijn er vele sociale projecten succesvol afgerond in hechte samenwerking tussen professionals en actieve bewoners. Gezien de verminderde financiële armslag en de gewijzigde regelgeving is deze werkwijze niet meer vol te houden. Gelukkig is ook de noodzaak inmiddels minder groot. De Groningse wijken zijn al met al goed op orde. We zien ook dat steeds meer bewoners zelf vorm en inhoud geven aan de manier waarop ze wonen en in hun buurt samenleven. De verscheidenheid in gewenste woonvormen neemt toe en de houding ten aanzien van woningeigendom verandert. Dat vraagt om flexibiliteit in het aanbod en ruimte voor zeggenschap van huurders en kopers en om een kleinschalige aanpak, gericht op buurt of straat, projectmatig, toegesneden op wat daar nodig is. In de nieuwe woningwet wordt de zeggenschap van georganiseerde huurders over het beleid van de corporatie versterkt.

Middeninkomens in de knel

Ten gevolge van de scherpere toewijzingsnormen voor sociale huurwoningen – en ook voor hypotheek – is het voor woningzoekenden met een inkomen net boven de norm een stuk lastiger geworden een passende woning te vinden. Eenvoudig gezegd: hun inkomen is te hoog om te mogen huren en te laag om te kunnen kopen. Voor deze groep geldt echter dat de keuze op de particuliere huurmarkt beperkt is. Daarbij komen de onzekerheden van tijdelijke arbeidsovereenkomsten bij. Het is de taak van de markt om deze doelgroep te bedienen, maar corporaties hebben de mogelijkheid om in te springen op het moment dat de markt niet in de vraag voorziet.

Verduurzaming

Landelijk is door het huidige kabinet het energieakkoord gesloten, op basis waarvan het Rijk en de VNG afspraken hebben gemaakt over een actieve ondersteuning van gemeenten bij lokale en regionale energiebesparing en -opwekking. De corporaties hebben zich gecommitteerd aan het doel van gemiddeld label B in 2020. Het Rijk betaalt mee.

De gemeente Groningen heeft ook stevige eigen energie-ambities. Groningen wil voorop blijven lopen als 'Energy City'. Gemeente en Waterbedrijf ontwikkelen samen een grootschalig project voor toepassing van aardwarmte voor de verwarming van woningen en gebouwen.

Aardbevingen

Sinds vorig jaar weten we dat zwaardere aardbevingen zich ook in de stad kunnen voordoen. Aardbevingen beïnvloeden het wonen in de stad en de veiligheid van onze inwoners. De consequenties van het aardbevingsbestendig bouwen en het aardbevingsbestendig maken van de bestaande woningvoorraad zijn nog ongewis, maar in elk geval wel kostenverhogend.

23 juli 2015

Collegedebat - Prestatieafspraken gemeente en woningcorporaties

2.3. Opgaven en ambities

De geschetste ontwikkelingen overziend, vatten we de opgaven die er voor de corporaties in Groningen uit voortvloeien als volgt samen:

1. We concentreren ons op onze kerntaken voor onze primaire doelgroep;
2. We moeten ons werk doen met minder financiële armslag;
3. Voor de middengroepen moeten we samen met marktpartijen oplossingen vinden;
4. We moeten flexibel blijven om in te kunnen inspelen op (onvoorspelbare) veranderingen;
5. Verduurzaming blijft belangrijk;
6. We moeten antwoorden vinden op de aardbevingsproblematiek.

De komende jaren gaan we aan de slag met deze opgaven. Dat doen we vanuit een sterke betrokkenheid bij de stad en de mensen die er wonen. Wonen is meer dan een dak boven je hoofd.

Onze ambities reiken verder dan het bieden van woonruimte voor iedereen die daar niet zelfstandig in kan voorzien. Daarom werken we aan:

Keuzevrijheid

Onze leidende ambitie is dat alle inwoners – dus nadrukkelijk ook de mensen met lagere inkomens – iets te kiezen hebben. In woning, wijk en prijs. Keuzevrijheid zien wij als een belangrijke kwaliteit. Die kwaliteit is de resultante van:

Valdoende, betaalbaar, gevarieerd aanbod

Voor mensen met lagere inkomens is de keuzevrijheid op de woningmarkt per definitie beperkt. Voor ons is dit een extra reden om te zorgen voor voldoende betaalbare woningen voor onze doelgroep, met variatie in type en bouwstijl.

Lagere energielasten

Betaalbaarheid is niet alleen een kwestie van een lage huur, maar nadrukkelijk ook van lage energielasten. Daarom is verduurzaming voor onze doelgroep belangrijk.

Vitale gemengde wijken

Gemeente en corporaties streven naar gemengde wijken. Gemengde wijken dragen bij aan de leefbaarheid en vitaliteit in de wijken. En ze zorgen voor meer keuzevrijheid.

Veiligheid

Een cruciale voorwaarde om te kunnen kiezen waar je wilt wonen is dat er geen onzekerheid bestaat over de veiligheid, zowel wat betreft de woning zelf (aardbevingen) als wat betreft het leefklimaat in de directe omgeving.

In het volgende hoofdstuk wordt beschreven hoe we aan deze gezamenlijke ambities in de komende jaren vorm willen geven.

23 juli 2015

Collegedebrief - Prestatieafspraken gemeente en woningcorporaties

3. Afspraken

In dit hoofdstuk vindt u per doelgroep en thema de overwegingen, uitgangspunten, wensen en afspraken op basis waarvan we de komende jaren in Groningen aan de slag zullen gaan. In dit kaderdocument beperken we ons tot afspraken op strategisch niveau. Onze afspraken over concrete acties leggen we vast in het jaarlijks uitvoeringsplan.

3.1. Betaalbaarheid (algemeen)

Stand van zaken

Wij vinden dat de bewoners in Groningen een passende woning moeten kunnen vinden. De stad Groningen behoort tot de top tien van Nederlandse steden waar een hoog aandeel huishoudens een (langdurig) laag inkomen heeft en waar een hoog risico voor betaalproblemen geldt. Binnen de groep huurders met een laag inkomen, worden jongeren en alleenstaande ouders met kinderen daarmee het vaakst geconfronteerd.

Groningen is een betaalbare stad, maar dat staat wel onder druk vanwege het huurbeleid: de corporaties in Groningen hebben de afgelopen jaren ruimte gekregen en de noodzaak gevoeld, mede door de verhuurdersheffing, om hogere huren te vragen, zowel bij zittende als nieuwe huurders. Groningen groeit ondertussen stevig door en het aandeel huishoudens met een laag inkomen groeit mee. We verwachten daarom naast een toenemende vraag naar sociale huurwoningen met name vraag naar woningen met een lage woonlast.

De focus op kerntaken, de strenge toewijzingsregels voor hogere inkomensgroepen en de passendheidstoets kunnen er voor zorgen dat mensen met een laag inkomen in een betaalbare huurwoning terecht komen, maar ook dat lage inkomensgroepen steeds nadrukkelijker geconcentreerd in buurten wonen.

Wat willen we?

- Wij willen aanvaardbare woonlasten voor onze doelgroep.
- Wij willen dat onze doelgroep iets te kiezen heeft.

3.2. Sociale huur

Stand van zaken

De afgelopen jaren is het aantal zelfstandige sociale huurwoningen in Groningen licht in omvang afgenomen. Tegelijk groeide de groep huishoudens met een laag inkomen, en dan met name de groep tot €18.000 bruto per jaar. En toch bleef de beschikbaarheid van een woning voor hen stabiel. Dit komt doordat de instroom van hogere inkomens naar de sociale huurvoorraad afnam (door scherpere Europese inkomensregels), en doordat de groei van de groep lage inkomens vooral bestaat uit studenten, die onderdak vinden bij particuliere verhuurders.

Er is in Groningen dus sprake van een stabiele druk op de sociale huurvoorraad: actief woningzoekenden zoeken gemiddeld ongeveer twee jaar voordat zij een woning aanvaarden. Vergeleken met grote

Collegedebrief - Prestatieafspraken gemeente en woningcorporaties

studentensteden is de zoektijd in Groningen overigens kort. Vergelijken we met de omliggende plattelandsgemeenten, waar lokaal structurele leegstand voorkomt, dan is de zoektijd lang. We zijn van mening dat de huidige gemiddelde zoektijd nu redelijk is: de écht urgente zoekers zijn snel te helpen, terwijl structurele leegstand niet voorkomt.

De economie trekt aan, wat doorgaans leidt tot een kleinere groep lage inkomens. Ook verkoop van huurwoningen aan zittende bewoners leidt tot minder aanspraak op sociale huur. We verwachten echter wel dat de afnemende toestroom van hogere inkomens in de sociale huur de komende jaren ophoudt en dat daardoor de beschikbaarheid weer meer onder druk komt te staan. Bovendien leidt verandering van de economie (minder baan zekerheid, ZZP'ers) mogelijk juist tot meer vraag naar huurwoningen.

Hoewel er verschillende manieren zijn om de beschikbaarheid van woningen te vergroten is het vergroten van het aantal woningen de meest effectieve manier. Het woningmarktonderzoek uit 2013 wijst op een gewenste groei van sociale huurwoningen, zelfstandige eenheden, van 85 tot 190 woningen per jaar. Hoeveel extra sociale huurwoningen uiteindelijk nodig zijn, is, zoals hiervoor aangegeven, echter moeilijk te voorspellen. Daarbij gaan we er van uit dat marktpartijen een fors aantal jongereneenheden zullen realiseren.

Wat willen we?

- We willen de huidige gemiddelde zoektijd naar een sociale woning van twee jaar niet langer wordt, liefst korter.
- We willen meer sociale huurwoningen. We richten ons tot 2020 voorlopig op de bandbreedte van 85-190 netto extra sociale huurwoningen, zelfstandige eenheden, per jaar. Deze worden gerealiseerd door zowel Groninger corporaties als marktpartijen.
- We willen er voor zorgen dat marktpartijen een belangrijk deel van de jongerenwooneenheden realiseren.

3.3. Middeninkomens

Stand van zaken

Deze inkomensgroep maakt formeel geen deel uit van de doelgroep van beleid van corporaties. In Groningen groeide de groep middeninkomens de afgelopen jaren nauwelijks, maar door Europese regelgeving kunnen zij alleen terecht in een vrije sectorhuurwoning of koopwoning. Binnen de stad Groningen heeft deze inkomensgroep voldoende keuzemogelijkheden op de koopmarkt. Binnen de particuliere huur zijn de keuzemogelijkheden echter beperkt. Er is echter eigenlijk geen traditie bij commerciële partijen om te investeren in vrije sector huurwoningen in Groningen. Beschikbaarheid staat echt onder druk.

De komende jaren verwachten we dat de groep middeninkomens groeit (betere economische vooruitzichten) en dat hun woningvraag tot uiting komt in de particuliere markt (huur en koop), omdat de toegang tot sociale huurwoningen door scherpe toewijzingsregels beperkt is. De particuliere huurmarkt en de goedkope koopmarkt zijn tot op zekere hoogte communicerende vaten. Meerdere ontwikkelingen beïnvloeden elkaar, zoals de toegankelijkheid van de goedkope koopmarkt, de koopbereidheid van consumenten, de mate waarin huiseigenaren koopwoningen te huur aanbieden. We denken dat – bij goed aanbod – de vraag zeker aanwezig is.

23 juli 2015

Collegebrief - Prestatieafspraken gemeente en woningcorporaties

Wij vertrouwen er op dat marktpartijen deze vraag in Groningen gaan oppakken en bedienen. Diverse projecten in den lande bewijzen dat het kan, de interesse is inmiddels voldoende aanwezig in de stad. Met name de gemeente daagt hen daar toe uit. Mocht langs deze weg niet voldoende aanbod voor de middeninkomens ontstaan, dan zullen gemeente en corporaties bespreken wat de corporaties kunnen doen. De corporaties moeten daarbij echter aan stingente voorwaarden voldoen (markttoets). Daarnaast geven de corporaties prioriteit aan investeringen in sociale huurwoningen.

Wat willen we?

- We willen het aanbod aan particuliere huurwoningen de komende jaren toe laten nemen met gemiddeld 250 woningen per jaar (door nieuwbouw of veranderingen in de bestaande voorraad), zodat dit segment een steeds serieuzer alternatief wordt voor middeninkomens die geen toegang meer hebben tot de sociale huurmarkt.
- We willen er voor zorgen dat commerciële partijen uit binnen en buitenland, Groningen als stad herkennen om te investeren in vrije sector huurwoningen. Zij moeten bekend zijn met de mogelijkheden om te ontwikkelen of te beleggen in bestaand vastgoed en dat vervolgens ook doen.
- We willen dat de groei van de particuliere huursector een bijdrage levert aan het behoud van sociaaleconomisch gemengde wijken en buurten.

3.4. Studenten en jongeren

Stand van zaken

Studenten en jongeren zijn prominente bewoners van de jongste stad van Nederland. Het aantal 18-29 jarigen groeide de afgelopen tien jaar door migratie met gemiddeld 2000 per jaar. De groep niet-studerende jongeren in de stad groeide minder snel dan de groep studenten. Er was sterke groei van het aantal buitenlandse studenten, maar ook het Gronings aandeel binnen Nederland groeit nog. Het wordt de komende jaren spannend of deze groei doorzet.

Voor studenten en jongeren zijn in diezelfde periode ongeveer 1.500 nieuwe eenheden gerealiseerd en de rest kwam (dus) terecht in bestaande woningen. Er zijn daarbij geen signalen waaruit blijkt dat de studenten en jongeren in Groningen minder kansen op de woningmarkt hebben gekregen. Omdat zij binnen de bestaande voorraad, vaak bij particuliere verhuurders, onderdak vinden.

Onze opgave is vooral een kwestie van kwaliteit. Groningen profileert zich internationaal steeds succesvoller als leer en – werkstad. Mede door de komst van internationale studenten en kenniswerkers, ontstaat er noodzaak om hogere woonkwaliteit aan te bieden als alternatief voor het huidige aanbod. Door het ontwikkelen van nieuw aanbod ontstaat een betere match tussen doelgroep en woningaanbod.

Parallel daaraan merken we dat de huisvesting van studenten bij particuliere verhuurders in stedelijke wijken (en dan met name in ruime stadswoningen) soms onbedoeld leidt tot hoge concentraties van studenten in woonstraten. Dit leidt tot ongewilde concurrentie met de andere huishoudens die een ruime stadswoning zoeken. Om die reden heeft de gemeente Groningen er al voor gekozen regels vast te stellen voor het onttrekken van bestaande woning aan de woningvoorraad met studentenhuishouding als oogmerk. En om die reden is toevoegen van kwaliteit als alternatief voor kamerverhuur in bestaande wijken belangrijk voor Groningen.

Wat willen we?

- We willen studenten en jongeren meer kwaliteit en zelfstandigheid in wonen bieden voor een

23 juli 2015

Collegebrief - Prestatieafspraken gemeente en woningcorporaties

redelijke prijs.

- We willen extra jongerenhuisvesting realiseren. Daarmee verlagen we de vraag in vooroorlogse wijken en geven we gezinnen, die in de stad willen wonen, meer kans.

3.5. Gezinnen

Stand van zaken

Het aantal gezinnen groeide de afgelopen jaren met ongeveer 150 per jaar, waarvan de helft eenoudergezinnen. Het aantal zal naar verwachting licht blijven stijgen. Daarvan zullen er steeds meer 'gebroken' gezinnen zijn; beide ouders hebben behoefte aan een woning met voldoende ruimte, die door één inkomen op te brengen is. Dat hoeft geen grondgebonden woning te zijn, maar de beschikbaarheid van voldoende woningen met voldoende slaapkamers is wel van belang. Er zijn voldoende ruime woningen voor gezinnen in Groningen, maar de match tussen doelgroep en woning is niet altijd ideaal, bijvoorbeeld doordat veel ouderen in gezinswoningen blijven wonen. Nieuwe regelgeving kan als gevolg hebben dat vooral duurdere (ruimere) woningen verkocht worden, om nieuwbouw van goedkope woningen te kunnen financieren. In dat geval neemt de voorraad grotere woningen (met drie of meer slaapkamers) af.

Wat willen we?

- We willen dat gezinnen beter aan een passende woning kunnen komen.

3.6. Ouderen

Stand van zaken

De groep ouderen is groot, maar heeft desondanks van alle groepen op de sociale huurmarkt van Groningen het snelst de juiste woning. Het huidige aanbod is voldoende in aantal en kwaliteit om de vraag van nu goed te bedienen. De groep ouderen groeit de komende jaren verder, en de voorraad woningen ook. Daarmee blijft deze doelgroep goed bediend. Er is wel een kwalitatief knelpunt: de zelfredzaamheid van ouderen die zelfstandig wonen met een zorgvraag. Dit is een kwetsbare groep. Ouderen die in 'gewone' woningen in een buurt blijven wonen zijn gebaat bij snelle en simpele woningaanpassingen en een toegankelijke en veilige woonomgeving. Daarnaast is er een behoefte van ouderen om groepsgewijs te wonen, ook bij lage inkomens.

Wat willen we?

- We willen dat ouderen die zelfstandig willen blijven wonen dat ook zo lang mogelijk kunnen doen, in een geschikte woning, in een veilige buurt.
- We willen ouderen met speciale woonwensen, zoals groepswonen, óók bedienen.

23 juli 2015

Collegebrief - Prestatieafspraken gemeente en woningcorporaties

3.7. Kwetsbare personen

Stand van zaken

Groningen is een stad voor iedereen, dus ook voor kwetsbare groepen die woonbegeleiding of een ander soort voorziening nodig hebben. Het vinden van passende woonruimte voor kwetsbare groepen verloopt meestal zonder problemen. Dat is vooral te danken aan de goede samenwerking tussen betrokken partijen.

Door verandering van beleid wonen er echter wel steeds meer kwetsbare bewoners in de Groninger wijken. We moeten daarom de vinger goed aan de pols houden of dat geen nieuwe problemen gaat opleveren. De volgende groepen vragen bijzondere aandacht:

Vergunninghouders

Asielzoekers die in ons land mogen blijven wonen, krijgen een verblijfsvergunning. Deze nieuwe Nederlanders hebben recht op een woning. Het rijk verdeelt het aantal mensen met een verblijfsvergunning over alle gemeenten in Nederland, naar rato van het inwonertal. Over het algemeen komen deze nieuwe Nederlanders in de sociale huursector terecht. Door de situatie in met name het Midden-Oosten en delen van Afrika is in de afgelopen twee jaar de taakstelling voor vergunninghouders behoorlijk opgelopen. In 2015 ging het om ongeveer 350 personen. Jaarlijks wordt de taakstelling vastgesteld door de minister.

Mantelzorgers

Door de veranderingen in het sociale domein, wordt de taak van de mantelzorgers steeds belangrijker. Om deze reden heeft de minister in de nieuwe Huisvestingswet de mantelzorgers expliciet opgenomen. Wij willen mantelzorgers zo goed als mogelijk bedienen. De eventuele huisvestingsvraag van mantelzorgers is echter zeer specifiek, vaak woning- of wijkgebonden en vaak ook tijdelijk van aard. Recent hebben we in Groningen enkele geslaagde experimenten uitgevoerd.

Wat willen we?

- We willen onze eigen goede samenwerking voortzetten, op basis van de lopende afspraken kwetsbare groepen.
- We willen voorkomen dat er in onze wijken voor zowel deze doelgroep als omwonenden ongewenste concentraties van kwetsbaren ontstaan.

3.8. Vitale wijken

Stand van zaken

De laatste acht jaren werkten we met wijkteams met een fors eigen budget om initiatieven van bewoners uit te kunnen voeren. Aanvankelijk was hiervoor 20 miljoen euro extra beschikbaar, in de laatste vier jaar 10 miljoen. Dit heeft geleid tot honderden succesvol afgeronde projecten, een hechte samenwerking tussen professionals op wijkniveau en – niet in het minst – tot vele actieve bewoners. Het bewijs is geleverd dat bundelen van inspanningen en geld van gemeente, corporaties en bewoners voor wijken meerwaarde oplevert.

Op basis van de wijkcompassen weten we dat de meeste punten van zorg (fysiek, sociaal-economisch, sociale leefomgeving) zich voordoen in De Hoogte. Andere aandachtswijken zijn Korrewegwijk, Oosterparkwijk, Selwerd en Paddepoel en Lewenborg (vooral sociaal-economisch / werk en inkomen),

23 juli 2015

Collegedebrief - Prestatieafspraken gemeente en woningcorporaties

Beijum en Vinkhuizen (vooral fysiek) [[check stuurgroep]]. Er is afnemend optimisme in sommige wijken waar enkele jaren geleden fors geïnvesteerd is: De Hoogte, Vinkhuizen, Lewenborg. We verwachten dat in de komende jaren in de kwetsbare wijken het aandeel lage inkomens verder zal toenemen. Het behoud van de leefkwaliteit in de wijken vormt een grote opgave.

Vanwege sterk afgenomen budgetten moeten we anders werken, met nieuwe rolverdelingen, nieuwe partners, en meer zelfredzaamheid van buurtbewoners. Daarvoor is in Groningen de afgelopen jaren al een vruchtbare voedingsbodem gekweekt: er is veel nieuwe methodiek ontwikkeld, bewoners en professionals vinden elkaar nu al makkelijk, er zijn meerdere bewoners(-organisatie) die al regie nemen voor hun eigen wijk. Bewoners kunnen, veel meer dan in het verleden, zelf regie voeren over hun wijk. We staan op het moment van een omslag: bewoners komen aan het roer. Het concept Wijkbedrijf is een belangrijk landelijk voorbeeld geworden [discussie werkgroep]. De rol van de corporaties op het gebied van leefbaarheid is daarbij anders geworden, maar nog steeds van groot belang.

Wat willen we?

- We willen verzorgde en vitale wijken, waar mensen met plezier wonen en zich om hun woonomgeving bekommeren.
- Wij willen een helderder rolverdeling tussen huurders-, bewoners- en wijkvertegenwoordiging, gemeente en corporaties.
- We willen een grotere inzet en betrokkenheid van bewoners zelf.
- Naar aanleiding van stevige veranderingen in de wijkaanpak, willen we nauwkeurig sturen op de samenhang van onze inzet van mensen en middelen.

3.9. Verduurzaming

Stand van zaken

Groningen wil in 2035 energieneutraal zijn. Dat betekent dat alle energie, die in de stad wordt gebruikt, duurzaam wordt opgewekt binnen de stad.

We vinden de duurzaamheid in Groningen voor nu en de toekomst van groot belang. De afgelopen jaren hebben de corporaties dat ook waar gemaakt: Groningen stond landelijk bij de top 3 van verduurzaming van de corporatieve voorraad. Elke corporatie deed dat op zijn eigen manier, vaak met stappen richting label B of C.

Tussen 2011 en 2014 zijn in totaal 6010 woningen verbeterd. Daarmee zorgden de corporaties voor een verlaging van de gemiddelde energielasten in de stad met € 5,- per woning per maand (5%). Uitvoering van de huidige plannen van de corporaties gaan in 2019 leiden tot een verdere verlaging van de gemiddelde energieprijzen met gemiddeld nog eens € 5,- per woning per maand.

Ondanks ons enthousiasme merken we dat het draagvlak voor ingrijpende energetische verbeteringen onder huurders en huurdervetegenwoordigers niet altijd groot is. Bewoners verlangen garanties vooraf en zijn vooral geïnteresseerd in wooncomfort, naast kostenverlaging.

Naast traditionele manieren om woningen te verduurzamen (met bekende technische middelen naar een beter label) ontstaan er steeds nieuwe methoden. Nieuwe vormen hebben vaak een aanlooptijd en een voorinvestering nodig, alvorens zij rendabel ingezet kunnen worden. Zonder koplopers is de stap

23 juli 2015

Collegedebrief - Prestatieafspraken gemeente en woningcorporaties

van experimentfase naar massaproductie niet te maken. Een nieuwe duurzame energie-toepassing die de komende jaren in Groningen concrete kansen biedt, is geothermie.

Maximaal effect bereiken we met goed samenspel (de integraliteit) van de inspanningen van de corporaties, tezamen met geothermie, tezamen met gedragsverandering, tezamen met andere maatregelen. Om verder te verduurzamen én betaalbaarheid te vergroten hebben we een uitgebalanceerd beleid nodig: een palet van verbeteringen, van zonnepanelen tot nul-op-de-meter, van geothermie tot labelverbetering tot bewustwording.

In de volkshuisvesting gaan enorm veel oude en nieuwe materialen om. Materialen komen soms van ver. Duurzaamheid betekent voor ons ook bewust omgaan met deze materialen. Hieraan besteedden we in afgelopen jaren slechts beperkt aandacht.

Wat willen we?

- De corporaties willen zich inzetten voor de stedelijke energiedoelstellingen, maar ons motief bij verduurzaming is primair verbetering van de betaalbaarheid.
- Wij willen zelf meer grip hebben op de energielasten en willen daarom minder afhankelijk zijn van prijsvorming (en levering van energie) door andere partijen.
- We willen het kennisklimaat in Groningen verder stimuleren en versterken.
- We willen materialen duurzamer gebruiken.

3.10. Veiligheid

Aardbevingen

Stand van zaken

Op dit moment is voor zover bekend de feitelijke schade bij de huurwoningen in de stad gering, hoewel er totaal in Groningen per 1 augustus 2015 al 5000 schademeldingen zijn geregistreerd. De verwachting is dat het grootste risico aan de oostzijde van de stad ligt, en dan met name in de hoogbouw en de openbare ruimte.

We moeten in het gaswinningsgebied rekening houden met bevingen van maximaal 5 op de schaal van Richter. Consequenties van het aardbevingsbestendig bouwen en versterken zijn nog ongewis, maar in elk geval kostenverhogend en op dit moment vertragend. We zijn van mening dat de NAM de meerkosten voor herstel- en versterken van zowel de bestaande als de nieuwbouw dient te dragen.

Wat willen we?

- We willen dat Groningers veilig wonen.
- We willen dat onze nieuwbouw-, verbouw- en duurzaamheidsambities zo weinig mogelijk vertraging oplopen, als gevolg van aardbevingen.
- We willen dat meerkosten van woningbouw niet ten laste komen van verhuurders of bewoners.
- We willen eventuele versterking van woningen verbinden aan energietransitie en verlaging van de woonlasten.

23 juli 2015

Collegebrief - Prestatieafspraken gemeente en woningcorporaties

Veilige woonomgeving

Stand van zaken

Groningen wordt ervaren als een veilige stad. Onderdelen van het gemeentelijke veiligheidsbeleid zijn veilige buurten en veilig wonen. Daarin trekt de gemeente samen op met de corporaties. Concrete gebiedsgerichte ingrepen gaan over verlichting, looproutes, onderhoud, afsluitbaarheid stegen etc. Het terugdringen van het aantal woninginbraken staat in de top vier van het gemeentelijke Jaarplan Veiligheid. Sinds 2013 is er een lichte stijging van het aantal woninginbraken. Inbraken hebben een grote invloed op het veiligheidsgevoel van bewoners.

Wat willen we?

- Een veiliger woon- en leefomgeving, door het ontwikkelen van een preventieve gebiedsgerichte aanpak woninginbraken en het benutten van bruikbare onderdelen van het keurmerk veilig wonen.

23 juli 2015

4. Samenwerking, uitvoering en monitoring

Zoals we hiervoor reeds beschreven verandert het speelveld tussen gemeente, corporaties, marktpartijen, maatschappelijke organisaties en bewoners. Daarom gaan we anders samenwerken. Uitgangspunten zijn wederzijdse inspanning, gelijkwaardigheid, vertrouwen, openheid en transparantie. Partijen spreken elkaar aan als de uitvoering van afspraken niet naar tevredenheid verloopt. De veranderde en nog steeds veranderende context vraagt ook om andere allianties en andere samenwerkingsvormen. Daar gaan we actief naar op zoek. Het resultaat telt. In de afgelopen jaren hebben we ervaren dat economische ontwikkelingen en politieke besluiten relatief snel – onvoorziene - gevolgen kunnen hebben. Dat betekent dat we flexibel moeten zijn om snel in te kunnen spelen op nieuwe ontwikkelingen en te doen wat voor onze doelgroepen nodig is.

Bestuurlijk Overleg Prestatie Afspraken (BO PA)

Wij continueren het Bestuurlijk Overleg Nieuw Lokaal Akkoord (BO NLA) onder een nieuwe naam: Bestuurlijk Overleg Prestatie Afspraken (BO PA). Het BO PA komt zes keer per jaar bij elkaar en heeft de volgende taken:

- het organiseren en monitoren van de uitvoering van de prestatieafspraken;
- het organiseren van de bestuurlijke overleggen en het voorbereiden van de agenda hiervoor;
- het bewaken van de afspraken die bestuurlijk worden gemaakt;
- het beschikbaar stellen van capaciteit en middelen om opvolging te geven aan besluiten van het BO PA, gericht op de uitvoering van de prestatieafspraken;
- het organiseren van evaluaties (de kader afspraken als geheel maar ook per thema);
- het tijdig signaleren van haperingen of spanning in de samenwerking;
- het organiseren van de gezamenlijke communicatie.

Het BO PA zal het komend jaar gebruiken om een nieuwe succesvolle werkwijze “in te regelen”. We richten nu een Werkgroep Organisatie in, die het BO PA zal adviseren over de inrichting van de ondersteunende samenwerkingsorganisatie (werkgroepen e.d.) en de communicatie met huurdersorganisaties.

Metten

Samen hebben we beleidsinstrumenten met een behoorlijke financiële impact, zoals woonruimteverdeling en –toewijzing, inzet van restanten ISV, huurinkomsten, verkoop van woningen, sloop / nieuwbouw, renovatie en verduurzaming. De optimale inzet van deze instrumenten, vraagt om goede ‘finetuning’ van investeringen, zodat deze elkaar versterken.

Met het oog hierop ontwikkelen we een methodiek van meten, een ‘dashboard’, om de effecten in de sociale voorraad, op het gebied van beschikbaarheid, betaalbaarheid, duurzaamheid, veiligheid en wijkvernieuwing goed te kunnen volgen. Aan de hand daarvan weten we welke ‘knoppen’ er zijn, welke invloed de keuze voor het één heeft voor het ander, zodat we ook echt kiezen.

We nemen de tijd tot het voorjaar van 2016 om dit in te regelen, zodat we vanaf 2016 klaar zijn om gezamenlijk – gemeente, corporaties en huurdersvertegenwoordigers – te werken aan goed wonen in Groningen en aan concrete jaarplannen daarvoor.

23 juli 2015

Collegedebrief - Prestatieafspraken gemeente en woningcorporaties

Jaarprogramma's

We maken jaarlijks – uiterlijk voor 1 november – een uitvoeringsplan met daarin de afspraken over de concrete acties. Dat doen we op basis van onze gedeelde visie en uitgangspunten en actuele informatie uit o.a. het 'dashboard'. Corporaties bespreken de jaarprogramma's met hun huurdersvertegenwoordigers.

Onze jaarlijkse overlegcyclus is als volgt:

- > 1 juli

Corporaties leveren hun evaluaties en de plannen voor de komende vijf jaar in bij het Rijk en de gemeente; gemeente heeft beleid en plannen voor de komende vijf jaar gereed.

- juli – september

Corporaties, gemeente en huurdersorganisaties spreken over de plannen en het beleid voor de komende vijf jaar; het toetsingskader daarvoor zijn het kader prestatieafspraken en het uitvoeringsprogramma; zij maken tevens afspraken over de jaarschijf van het eerstvolgende jaar.

- oktober

De jaarschijven van het eerstvolgende jaar worden opgenomen in de eigen begrotingen.

- oktober- november

Formele instemming jaarschijven van huurdersorganisaties, Raad van Commissarissen en het College van B&W.

23 juli 2015

5. Ondertekening

Onderstaande partijen verbinden zich aan de afspraken zoals in dit document beschreven.
Ingaande 1 juli 2015, voor de duur van vier jaar.

Gemeente Groningen

Nijestee

Patrimonium

PM
Portefeuillehouder

PM
Directeur

PM
Directeur

Lefier

De Huismeesters

Steelande Wonen

PM
Bestuurder

PM
Directeur

PM
Directeur

23 juli 2015

Bijlage 1: Achtergrond: een andere context

Een andere context

Het speelveld voor de samenwerking tussen gemeente en corporaties is veranderd. Een cruciaal verschil met vorige afspraken is dat de rolverdeling tussen gemeente, corporaties, georganiseerde huurders, andere organisaties, marktpartijen en Rijk is veranderd. Met name als gevolg van de nieuwe Huisvestingswet en Woningwet, maar ook door decentralisatie van Rijkstaken naar de gemeente. We schetsen hierna eerst hoe de verhoudingen formeel zijn vastgelegd, en geven daarna aan hoe wij hierbinnen onze samenwerking voortzetten.

Nieuwe formele verhoudingen:

- Corporaties: werken strikt aan hun kerntaken, uitgedrukt in DAEB (Diensten van Algemeen Economisch Belang) en Niet-DAEB-activiteiten. Corporaties moeten verantwoorden hoe hun activiteiten passen binnen hun kerntaken. De ruimte om breed te investeren in een betaalbare, duurzame en veilige stad is sterk verminderd. Corporaties hebben bovendien minder financiële ruimte door onder meer heffingen (verhuurdersheffingen, Vestia), een nieuw WWS-stelsel dat meer op WOZ-waarde is gebaseerd, en invoering van de passendheidstoets.
- Huurders: de rol van georganiseerde huurders is groter. Zij hebben de mogelijkheid om mee te beslissen over strategische keuzes, en zijn medeondertekenaar van de prestatieafspraken
- De markt en andere organisaties: vanuit de vrije sector, bijvoorbeeld pensioenfondsen, maar ook de kleinere beleggers, ontstaan de eerste initiatieven om huurwoningen te ontwikkelen, vooral jongerenhuisvesting en studentenwoningen. Door hun inzet kunnen corporaties zich permitteren hier minder op in te zetten. De corporaties blijven wel hun vangnet, mocht er toch meer ontwikkeling nodig zijn.
- Gemeente: waar zij vroeger uitvoerde, stuurde en regisseerde, is de gemeente nu vooral de partij die ontwikkelingen mogelijk maakt ('faciliteert') en in het maatschappelijk belang waar nodig het initiatief neemt. De regierol beperkt zich tot het stellen van randvoorwaarden. De verdere uitwerking ligt vaak bij vele maatschappelijke en commerciële partijen. Ook de gemeente heeft minder financiële armsgslag door decentralisatie van Rijkstaken, waarbij de budgetten niet evenredig stijgen. Ook raken ISV-gelden op en deze worden niet aangevuld; De gemeente heeft een wettelijke taak bij het opstellen van prestatieafspraken met de corporaties. Formeel vraagt de gemeente aan corporaties om een 'bod' te doen op de ambities (die de gemeente vaststelt in een woonvisie). Corporaties tonen het aan wanneer zij niet kunnen antwoorden op de ambities. Bij het uitvoeren van de afspraken heeft de gemeente een toezichthoudende taak¹.

In meer detail:

1. Herziening Woningwet

Eind 2014 is de herziene Woningwet unaniem door de Tweede Kamer aangenomen. Deze wet leidt tot een nieuwe werkelijkheid, zowel voor corporaties als voor de gemeente.

De corporaties worden verplicht zich te richten op hun kerntaak: het huisvesten van de laagste inkomensgroepen, momenteel met een inkomen tot ruim 34.911 euro per jaar. De mogelijkheden om te investeren in leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed worden beperkt; dit is alleen

¹ Detail: woonruimteverdeling is niet langer onderdeel van prestatieafspraken maar kan alleen gestuurd worden in een verordening

23 juli 2015

Collegiebrief - Prestatieafspraken gemeente en woningcorporaties

toegestaan als er een directe relatie ligt met het eigen bezit en de eigen huurders. Een corporatie mag in de toekomst alleen nog uitbreiden in één woningmarktgebied. Die gebieden moeten nog bepaald worden, de consequenties zijn onduidelijk. Corporaties moeten zich richten op bouwen en verhuren van sociale huurwoningen. De bouw van koop- of vrije sector huurwoningen door corporaties mag alleen onder strenge voorwaarden plaatsvinden. Het rijk laat dat het liefst aan marktpartijen over.

De nieuwe Woningwet geeft een sterk regisserende rol aan de gemeente. De gemeentelijke woonvisie vormt het uitgangspunt voor het volkshuisvestelijk beleid en zal de grondslag vormen voor prestatieafspraken die met de corporaties gemaakt zullen worden. De corporatie dient naar redelijkheid bij te dragen aan het gemeentelijk beleid en zal dus een bod moeten uitbrengen op de gemeentelijke woonvisie. De gemeente kan thema's aan de orde stellen zoals nieuwbouw van sociale huurwoningen, de gewenste ontwikkeling van de woningvoorraad, betaalbaarheid en beschikbaarheid van de woningvoorraad, de huisvesting van specifieke doelgroepen, de kwaliteit en duurzaamheid van de woningvoorraad en de woonomgeving, investeringen in leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed en andere thema's op het gebied van de volkshuisvesting.

2. Ander huurbeleid

In oktober 2015 wordt een nieuw WWS ingevoerd, met een WOZ-component die ongeveer een kwart van de punten bepaalt. In gebieden met een lage marktdruk ontstaat minder huurruimte.

De op handen zijnde Huursombenadering zal naar verwachting in 2016 ingevoerd worden, maar is nog in discussie. De huren van de primaire doelgroep in sociale huurwoningen zijn lange tijd alleen met het inflatiepercentage verhoogd, maar hogere inkomensgroepen kregen te maken met huurverhogingen die hoger waren dan inflatie, om inkomen en huurprijs meer in balans te brengen en de gevolgen van de verhuurdersheffing op te vangen. Met ingang van dit jaar zitten de meeste corporaties rond een inflatievolgende huurverhoging.

Een andere mogelijkheid die corporaties hadden om extra huurverhogingen te realiseren was door huren bij nieuwe huurders te verhogen. Daardoor zijn de verschillen tussen zittende en nieuwe huurders groot geworden. Vooral starters en doorstromers zijn daar de dupe van. Na invoering krijgen corporaties de vrijheid om niet iedere woning dezelfde huurverhoging toe te kennen. Woningen die nu relatief duur zijn krijgen zo een huurverhoging die niet meer is dan de inflatie, bij relatief goedkopere woningen kan dat hoger uitvallen. Op die manier kunnen de woningcorporaties meer sturen op de waarde en kwaliteit van de woning, en op een gezonde bedrijfsvoering.

De liberalisatiegrens wordt voor drie jaar (2015 t/m 2018) bevroren op €710. Daardoor komt de liberalisatiegrens steeds dichterbij de tweede aftoppingsgrens te liggen en kunnen meer woningen geliberaliseerd worden. Woningcorporaties moeten een afweging maken tussen aftoppen of overhevelen naar het 'niet-DAEB-bezit'.

3. Aangescherpte toewijzingsnormen

Met de passendheidstoets worden de toewijzingsnormen aangescherpt: corporaties moeten vanaf 2016 de verhuur aan de huurtoeslaggroep (primaire doelgroep, tot €34.987) voor 95% realiseren onder de aftoppingsgrenzen (€577 of €618). Voor de betaalbaarheid voor deze groep is dit een gunstige ontwikkeling. Maar als corporaties hun streefhuurbeleid niet aanpassen, zal het ten koste gaan van het aanbod dat voor deze groep beschikbaar is en betekenen dat zij langer moeten wachten. Als corporaties wel hun streefhuurbeleid (kunnen) aanpassen om de slaagkans op peil te

23 juli 2015

Collegedebat - Prestatieafspraken gemeente en woningcorporaties

houden, kost dit veel geld dat niet besteed kan worden aan investeringen in bijv. duurzaamheid en nieuwbouw.

Gedurende 5 jaar (2015 t/m 2019) krijgen de corporaties 10% extra ruimte om woningen tot de huurtoeslaggrens toe te wijzen aan de inkomensgroep tussen €34.911 tot €38.950. Het minimale percentage toe te wijzen woningen aan de inkomensgroep tot €34.911 wordt verlaagd van 90% naar 80%. Deze mogelijkheid is gunstig voor de middeninkomens, maar ongunstig voor de primaire en secundaire doelgroep.

4. Middeninkomens in een andere positie

De inkomensgrens voor doelgroep van beleid ligt op ruim €34.911. In de praktijk herkennen we een groep middeninkomens tussen €29.825 en €38.950 waar de corporaties zich in beperktere mate op mogen richten. De groep met een inkomen tussen €29.825 en €34.911 euro is wel doelgroep voor de corporaties, maar ontvangt geen huurtoeslag. De groep tussen €34.911 en €38.950 mag wel door de corporaties gehuisvest worden, maar in beperkte aantallen. Voor deze groep geldt echter dat de keuzevrijheid op de particuliere markt beperkt is. Het is de taak van de markt om deze doelgroep te bedienen, maar corporaties hebben de mogelijkheid om in te springen op het moment dat de markt niet in de vraag voorziet.

5. Verminderde financiële armlaag gemeente en corporaties

Het ISV (Investeringsfonds Stedelijke Vernieuwing) is per 2014 beëindigd. De Rijksbijdrage in het gemeentefonds gaat omlaag en de genoemde decentralisaties geeft de gemeente nieuwe taken, waarbij de beschikbare budgetten niet evenredig stijgen. Door de verhuurdersheffing en andere heffingen, en naar verwachting ook door de aanstaande invoering van de passendheidstoets, is ook voor corporaties de investeringsruimte sterk afgenomen. Die investeringsruimte verschilt bovendien per corporatie. Corporaties zijn in toenemende mate afhankelijk van de inkomsten uit huur en de verkoop van huurwoningen. De beleidsvrijheid van corporaties is veel kleiner dan voorheen (zie Woningwet, DAEB). Daar komt bij dat gemeenten (of Rijk) een werkgebied moeten kiezen: voor een regionaal opererende corporaties als Lefier kan dat gevolgen hebben.

6. Grotere rol voor (georganiseerde) huurders

We zien ook dat steeds meer bewoners zelf vorm en inhoud willen geven aan de manier waarop ze wonen en in hun buurt samenleven. De verscheidenheid in gewenste woonvormen neemt toe en de houding ten aanzien van woningeigendom verandert. Dat vraagt om flexibiliteit in het aanbod en ruimte voor zeggenschap van huurders en kopers. In de nieuwe woningwet wordt de zeggenschap van georganiseerde huurders over het beleid van de corporatie versterkt.

7. Aardbevingen

Een nieuw thema is de problematiek rond de aardbevingen. Intussen weten we dat zwaardere aardbevingen zich ook in de stad kunnen voordoen. Aardbevingen beïnvloeden het wonen in de stad en de veiligheid van onze inwoners. Bovendien zijn de consequenties van het aardbevingsbestendig bouwen en het aardbevingsbestendig maken van de bestaande woningvoorraad nog ongewis, maar in elk geval wel kostenverhogend.

8. Energie

Landelijk is door het huidige kabinet het energieakkoord gesloten, op basis waarvan het Rijk en de VNG afspraken hebben gemaakt over een actieve ondersteuning van gemeenten bij lokale en regionale energiebesparing en -opwekking. De partijen van het Convenant Energiebesparing Huursector hebben zich gecommitted om de afgesproken doelstellingen van gemiddeld label B

23 juli 2015

Collegiebrief - Prestatieafspraken gemeente en woningcorporaties

(corporaties) en 80% van de woningen minimaal label C (particuliere verhuurders) in 2020 te halen. Het Rijk stelt in dat kader €400 miljoen subsidie beschikbaar voor verhuurders in de sociale huursector ten behoeve van investeringen in energiebesparing voor de periode 2014-2017.

Groningen wil voorop blijven lopen als 'Energy City' en de hier aanwezige kennis en mogelijkheden op het gebied van duurzame energie en economie verder uitbouwen en inzetten. Een duurzamere stad in een duurzamere wereld is het achterliggende doel van het Groninger energieprogramma: Groningen geeft Energie. Duurzaamheid gaat daarbij niet alleen over energie en geld, maar ook over onze leefomgeving, ons voedsel, grondstoffen, de (lokale) economie en hoe we met elkaar omgaan. Daarom verankert de gemeente duurzaamheid steviger in al haar reguliere beleidsprogramma's. Duurzame energie kan worden gewonnen uit onder meer zon, wind, biomassa, aardwarmte, waterkracht. Binnen Groningen vertegenwoordigt de warmtevraag meer dan tweederde van de energiebehoefte. Hier ligt een belangrijke sleutel voor verandering, ook binnen de woningvoorraad.

9. Van grootschalige wijkaanpak naar chirurgisch ingrijpen met bewoners

De laatste acht jaren werkten we met wijkteams met een fors eigen budget om initiatieven van bewoners uit te kunnen voeren. In de eerste vier jaar stelden we gezamenlijk 20 miljoen euro extra hiervoor beschikbaar, in de laatste vier jaar 10 miljoen extra. Dit heeft tot honderden succesvol afgeronde projecten geleid, een hechte samenwerking tussen professionals op wijkniveau en – niet in het minst – tot vele actieve bewoners. Gezien de verminderde financiële armslag en de gewijzigde regelgeving is deze werkwijze niet meer vol te houden.

Maar we willen niet het kind met het badwater weggooien. Mensen blijven altijd met ideeën komen of signaleren problemen waar we iets mee moeten. Met ingang van oktober 2014 werkt het college met wijkwethouders samen met bewoners aan buurtinitiatieven. Als de belangen van huurders in het geding zijn, kunnen corporaties ieder op hun eigen manier daar aan mee werken. Daarnaast moeten we niet vergeten dat er allerlei andere partijen belangen in buurten en wijken hebben, bijvoorbeeld onderwijsinstellingen en ondernemers.

23 juli 2015

BIJLAGE ^{be}

Uitvoeringsprogramma 2016

Behorende bij

Groningen blijft in beweging

Kader voor prestatieafspraken gemeente en woningcorporaties Groningen 2015 – 2019

Gemeente Groningen, Patrimonium, Nijestee, De Huismeesters, Lefier, Steelande Wonen

Concept, 28 oktober 2015



lefier
wonen met karakter



Nijestee i

Collegebrief - Prestatieafspraken gemeente en woningcorporaties

Collegedebrief - Prestatieafspraken gemeente en woningcorporaties

Inhoud

Inleiding.....	5
Samenwerking, uitvoering en monitoring.....	7
1. Continuëren Bestuurlijk Overleg Nieuw Lokaal Akkoord (BO NLA)	
2. Betere meetinstrumenten ontwikkelen (dashboard)	
3. Overleg met huurders goed vorm geven	
Betaalbaarheid (algemeen).....	8
4. Woonlasten zo laag mogelijk houden	
5. Financiële problemen voorkomen	
6. Uitvoeren benchmark	
Beschikbaarheid.....	9
7. In overleg treden met de minister	
Sociale huur.....	10
8. Herijken woonruimteverdeelsysteem	
9. 85-190 sociale zelfstandige huurwoningen per jaar toevoegen	
10. Op zoek naar nieuwe methoden en nieuwe allianties	
Middeninkomens.....	12
11. Niet concurreren, maar krachten bundelen	
12. Commerciële partijen inspireren en verleiden	
13. Gerichtte verkoop huurwoningen	
Studenten en jongeren.....	13
14. Jaarlijks 100 eenheden voor jongeren erbij	
15. Beleggers interesseren en faciliteren	
Gezinnen.....	14
16. Doorstroming ouderen bevorderen	
Ouderen.....	15
17. Woningaanpassing zo laagdrempelig mogelijk maken	
18. Groepswonen ondersteunen en woonomgeving verbeteren	
19. Zorgen voor voldoende geschikte woningen	
Kwetsbare personen.....	16
20. Op zoek naar extra woningen voor asielzoekers met een verblijfsvergunning	
21. Mantelzorg faciliteren	
22. Jaarlijks behoefte bepalen	
23. Focus op preventie	
Vitale wijken.....	17
24. Jaarlijks monitoren, programma maken en uitvoeren	
25. Budgetruimte reserveren voor burgerinitiatieven	
26. Rollen helderder definiëren en vervullen	
27. Nieuwe ideeën ruimte geven	
Verduurzaming.....	19
28. Blijven investeren in verduurzaming	
29. Experimenteren met verduurzaming op basis van bewonersvraag	
30. Gemiddeld label B in 2020	
31. 1000 bestaande woningen nul-op-de-meter in 2019	
32. Energieneutraal bouwen	
33. Plan maken voor betere acceptatie zonnepanelen	
34. Aardbevingsmaatregelen en verduurzaming combineren	
35. Werken aan bewustwording en energiezuiniger gedrag	
36. Toepassen geothermie	

Collegebrief - Prestatieafspraken gemeente en woningcorporaties

37. Samenwerken kennisinstellingen intensiveren	
38. Beleid ontwikkelen voor duurzaam gebruik materialen	
Veiligheid.....	22
39. Plannen en werkafspraken maken	
40. Samenwerken met lokale bedrijven	
41. Nulmeting uitvoeren	
42. Versterking en verduurzaming combineren	
43. Ontwikkelen een preventieve gebiedsgerichte aanpak woninginbraken	
44. Inbraakwerend hang- en sluitwerk gebruiken	
Bijlage: Programma 2016.....	24
Bijlage: Indicatie uitvoering 2016-2020 totaal.....	25
Bijlage: Budget voor leefbaarheidsverbetering.....	26
Bijlage: De inzet per wijk.....	27

Collegedebrief - Prestatieafspraken gemeente en woningcorporaties

Inleiding

Van ambitie naar uitvoering

In juli 2015 hebben de corporaties in de gemeente Groningen en de gemeente hun handtekeningen geplaatst onder *Groningen blijft in beweging*, de gezamenlijke uitgangspunten en de ambities op het gebied van het woonbeleid voor de periode 2016 t/m 2020, als kader voor prestatieafspraken in de komende jaren. In het *kader* is afgesproken jaarlijks in het najaar een uitvoeringsprogramma te maken, met de concrete acties voor het komende jaar met doorkijk naar volgende jaren. Dit document is het uitvoeringsprogramma 2016.

In het *kader* hebben de corporaties gezamenlijk aangegeven hoe zij willen bijdragen aan de doelen van de Woonvisie van de gemeente Groningen. Vervolgens hebben de corporaties ieder afzonderlijk een concreet bod aan de gemeente gedaan; e.e.a. zoals voorgeschreven in de nieuwe Woningwet. De afzonderlijke biedingen zijn in dit uitvoeringsprogramma gebundeld.

De afspraken in dit uitvoeringsprogramma zijn – ruwweg – in te delen in drie categorieën. De eerste behelst concrete afspraken over ingrepen in de woningvoorraad (bouw, sloop, verduurzamen, transformeren e.d.). Deze afspraken zijn ook te vinden in de getalsmatige overzichten in bijlage 1. De tweede categorie betreft afspraken van procedurele aard. Bijvoorbeeld over de onderlinge samenwerking, het smeden van nieuwe allianties met andere partijen en het verzamelen van adequatere stuurinformatie. De derde categorie afspraken betreft het gereedschap dat we moeten ontwikkelen om die stuurinformatie te vergaren. In 2016 zullen we veel energie steken in het ontwikkelen van nieuwe en betere meetinstrumenten. Daarmee versterken we het fundament voor doelgerichte samenwerking in de Groningse volkshuisvesting.

Op deze plaats wijzen we erop dat we met deze uitvoeringsafspraken niet volledig de in het *kader* geformuleerde ambities kunnen waarmaken. **Per saldo blijft de groei van onze kernvoorraad achter.** Op basis van de nu voorliggende plannen voorzien we een jaarlijkse toename van in totaal ruim 50 woningen tot 2020 in plaats van de geambieerde toename van 85-190 per jaar. Onder andere door de verhuurdersheffing zitten de corporaties met de huidige plannen aan de grens van een gezonde bedrijfsvoering. Verderop (afpraak 7) leest u hoe wij gaan proberen extra ruimte te vinden.

Een ander belangrijke doelstelling waar we hier alvast een opmerking over maken is de **verduurzaming** van de bestaande woningvoorraad. Daarmee gaan de corporaties door, maar uitsluitend als de woonlasten van onze huurders erdoor dalen. Met de plannen voor grootschalige toepassing van aardwarmte in de noordwestelijke wijken, kunnen we veel extra resultaat boeken. Zie hierover de afspraken 28 t/m 37 in het hoofdstuk 'Verduurzaming'.

Onzekerheden zijn er ook in onze opgave voor huisvesting van vluchtelingen en **asielzoekers** die een verblijfsvergunning hebben gekregen. Door de actuele toestroom van vluchtelingen staan we ook in Groningen voor grote uitdagingen. Een deel van de benodigde extra woonruimte zal buiten de corporaties om gerealiseerd moeten worden, en een deel in samenwerking. De actuele opgaven vragen om snel handelen. Maar tegelijk willen we ook ons aanbod voor de reguliere woningzoekenden niet verstoren (afpraak 20).

Als laatste onzekerheid noemen we hier de gevolgen van de **aardbevingen**. De komende maanden zal duidelijk worden of en in hoeverre de stad binnen de officiële risicocontouren ligt en wat dat dan betekent voor de te nemen versterkingsmaatregelen. Die maatregelen zijn nog niet in onze uitvoeringsprogramma's opgenomen. Zie verder de afspraken 39 t/m 42 in het hoofdstuk 'Veiligheid'.

Tot slot merken we op dat de nieuwe woningwet bepaalt dat de huurdersorganisaties volwaardig meebeslissen over het door hun corporatie aan de gemeente uitgebrachte bod. Dit overleg is momenteel gaande. Vervolgens zal ook het rijk de uitvoeringsafspraken toetsen. Dat betekent dat de uitvoeringsafspraken 2016 zoals die nu voor u liggen, nog kunnen wijzigen.

Groningen, oktober 2015

Collegebrief - Prestatieafspraken gemeente en woningcorporaties

Leeswijzer

Dit uitvoeringsprogramma volgt de opbouw van het kader, met uitzondering van het hoofdstuk *Samenwerking, uitvoering en monitoring*, dat we in dit uitvoeringsprogramma vooraan hebben geplaatst. De reden hiervoor is dat de afspraken in dit hoofdstuk in veel gevallen invloed hebben op de afspraken in de volgende hoofdstukken, waarmee het dus prettiger is ze als eerste te lezen.

Per thema (hoofdstuk) herhalen we de inleidende informatie en de ambities (Wat willen we?) uit het kaderdocument. Direct onder de ambities vindt u in een doorlopende nummering de uitvoeringsafspraken voor 2016, soms met een doorkijkje naar de volgende jaren.

Onder sommige afspraken treft u een of meer *cursieve alinea's*. Deze alinea's bevatten aanvullende informatie over de relatie tussen de uitvoeringsafpraak en de ambitie uit het *kader*, bijvoorbeeld om erop te wijzen dat we voorzien dat we de ambitie (nog) niet (volledig) kunnen waarmaken. Ook vindt u in deze cursieve alinea's informatie over actuele ontwikkelingen die zich voordeden na vaststelling van het kader en die van invloed (kunnen) zijn op de uitvoeringsafspraken.

Collegedebat - Prestatieafspraken gemeente en woningcorporaties

Samenwerking, uitvoering en monitoring

Het speelveld waarop gemeente, corporaties, marktpartijen, maatschappelijke organisaties en bewoners samenwerken verandert. In de afgelopen jaren hebben we ervaren dat economische ontwikkelingen en politieke besluiten relatief snel – onvoorziene – gevolgen kunnen hebben. Dat betekent dat we flexibel moeten zijn om snel in te kunnen spelen op nieuwe ontwikkelingen en te doen wat voor onze doelgroepen nodig is. De veranderde en nog steeds veranderende context vraagt ook om andere allianties en andere samenwerkingsvormen. Daar gaan we actief naar op zoek. Het resultaat telt. Uitgangspunten zijn wederzijdse inspanning, gelijkwaardigheid, vertrouwen, openheid en transparantie. Partijen spreken elkaar aan als de uitvoering van afspraken niet naar tevredenheid verloopt.

We willen onze samenwerking voortzetten, op basis van gelijkwaardigheid, vertrouwen, openheid en transparantie. Samen zoeken we naar flexibeler vormen van samenwerking en nieuwe allianties met huurders en (markt)partijen.

1. Continueren Bestuurlijk Overleg Nieuw Lokaal Akkoord (BO NLA)

Wij continueren het Bestuurlijk Overleg Nieuw Lokaal Akkoord (BO NLA) onder een nieuwe naam: Bestuurlijk Overleg Prestatie Afspraken (BO PA). Het BO PA komt zes keer per jaar bij elkaar en heeft de volgende taken:

- het organiseren en monitoren van de uitvoering van de prestatieafspraken;
- het organiseren van de bestuurlijke overleggen en het voorbereiden van de agenda hiervoor;
- het bewaken van de afspraken die bestuurlijk worden gemaakt;
- het beschikbaar stellen van capaciteit en middelen om opvolging te geven aan besluiten van het BO PA, gericht op de uitvoering van de prestatieafspraken;
- het organiseren van evaluaties (de kader afspraken als geheel maar ook per thema);
- het tijdig signaleren van haperingen of spanning in de samenwerking;
- het organiseren van de gezamenlijke communicatie.

Het BO PA zal het komend jaar gebruiken om te bedenken welke organisatie het meest effectief is om de ambities uitvoerbaar en meetbaar te maken. We richten daarom een Werkgroep Organisatie in, die het BO PA zal adviseren over de inrichting van de ondersteunende samenwerkingsorganisatie (werkgroepen e.d.) en de communicatie met huurdersorganisaties.

2. Betere meetinstrumenten ontwikkelen (dashboard)

Samen hebben we beleidsinstrumenten met een behoorlijke financiële impact, zoals woonruimteverdeling en –toewijzing, inzet van restanten ISV, huurinkomsten, verkoop van woningen, sloop / nieuwbouw, renovatie en verduurzaming. De optimale inzet van deze instrumenten, vraagt om goede ‘finetuning’ van investeringen, zodat deze elkaar versterken. Met het oog hierop ontwikkelen we een methodiek van meten, een ‘dashboard’, om de effecten in de sociale voorraad, op het gebied van beschikbaarheid, betaalbaarheid, duurzaamheid, veiligheid en wijkvernieuwing goed te kunnen volgen. Aan de hand daarvan weten we welke ‘knoppen’ er zijn, welke invloed de keuze voor het één heeft voor het ander, zodat we ook echt kiezen.

3. Overleg met huurders goed vorm geven

De nieuwe Woningwet bepaalt dat huurders volwaardig meebeslissen over de prestatieafspraken tussen corporaties en gemeente. Hiervoor moeten we op stedelijk niveau nieuwe gezamenlijke overlegstructuren en -procedures ontwikkelen. Dat gaan we doen in 2016. Een belangrijk inhoudelijk onderwerp in het overleg met de huurders zal zijn de invulling van de passendheidstoets.

Betaalbaarheid (algemeen)

Wij vinden dat de bewoners in Groningen een passende woning moeten kunnen vinden. De stad Groningen behoort tot de top tien van Nederlandse steden waar een hoog aandeel huishoudens een (langdurig) laag inkomen heeft en waar een hoog risico voor betaalproblemen geldt. Binnen de groep huurders met een laag inkomen, worden jongeren en alleenstaande ouders met kinderen daarmee het vaakst geconfronteerd. Groningen is een betaalbare stad, maar dat staat wel onder druk vanwege het huurbeleid: de corporaties in Groningen hebben de afgelopen jaren ruimte gekregen en de noodzaak gevoeld, mede door de verhuurdersheffing, om hogere huren te vragen, zowel bij zittende als nieuwe huurders. Met de invoering van de passendheidstoets wordt de betaalbaarheid deels bij wet geregeld.

Groningen groeit ondertussen stevig door en het aandeel huishoudens met een laag inkomen groeit mee. We verwachten daarom naast een toenemende vraag naar sociale huurwoningen met name vraag naar woningen met een lage woonlast.

De focus op kerntaken, de strenge toewijzingsregels voor hogere inkomensgroepen en de passendheidstoets kunnen er voor zorgen dat mensen met een laag inkomen in een betaalbare huurwoning terecht komen, maar ook dat lage inkomensgroepen steeds nadrukkelijker geconcentreerd in buurten wonen.

Wij willen aanvaardbare woonlasten voor onze doelgroep en zoeken consensus over wat aanvaardbaar inhoudt.

Wij willen dat onze doelgroep iets te kiezen heeft.

4. Woonlasten zo laag mogelijk houden

De gemeente houdt haar kosten van heffingen zo laag mogelijk, maximaal inflatievolgend, en past zo nodig kwijtschelding toe bij minima.

5. Financiële problemen voorkomen

De gemeente Groningen werkt de komende jaren actief aan preventieve schuldsanering, voorlichting en gedragsverandering. De gemeente gaat pilots starten rond het voorkomen van huurschulden.

6. Uitvoeren benchmark

De corporaties werken via hun voorraadbeleid (huurbeleid, nieuwbouw, verkoop, sloop en verduurzaming) aan voldoende betaalbare woningen. Dit volgen we door vanaf 2016 een benchmark van Woningnet uit te voeren.

Collegedebrief - Prestatieafspraken gemeente en woningcorporaties

Beschikbaarheid

Naast zorgen voor voldoende betaalbaarheid, is zorgen voor *beschikbaarheid* de tweede kerntaak van de corporaties. Als we willen dat onze doelgroepen iets te kiezen hebben, moeten er voor de verschillende doelgroepen verspreid over de stad voldoende woningen beschikbaar zijn. Daar werken we aan door bestaande woningen goed te onderhouden, waar nodig te verbeteren en te verduurzamen, verouderde woningen te slopen en nieuwe te bouwen. De getalsmatige opgaven per doelgroep en de bijdragen van de verschillende corporaties daaraan vindt u in de tabellen in bijlage #. Inhoudelijk leest u er meer over in de hoofdstukken hierna.

Op deze plaats vestigen wij er de aandacht op dat per saldo de groei van onze gezamenlijke kernvoorraad minder is dan de 85-190 per jaar die we als ambitie in het *kader* formuleerden. Op basis van de nu voorliggende plannen van de corporaties voorzien we tot 2020 een jaarlijkse toename van ruim 50 woningen. Daarmee zitten de corporaties aan de grens van een gezonde bedrijfsvoering. Die grens is door de verhuurdersheffingen aanzienlijk strakker dan we zouden willen.

7. In overleg treden met de minister

Gemeente en corporaties zullen met de minister in overleg treden om te bezien hoe toch aan de geformuleerde volkshuisvestelijke ambities kan worden voldaan. Extra ruimte zou mogelijk gevonden kunnen worden door (een deel van) de verhuurdersheffingen concreet te bestemmen voor nieuwbouw voor onze doelgroepen. De gemeente neemt hiertoe het initiatief.

Collegedebat - Prestatieafspraken gemeente en woningcorporaties

Sociale huur

De afgelopen jaren is het aantal zelfstandige sociale huurwoningen in Groningen licht in omvang afgenomen. Tegelijk groeide de groep huishoudens met een laag inkomen, en dan met name de groep tot €18.000 bruto per jaar. En toch bleef de beschikbaarheid van een woning voor hen stabiel. Dit komt doordat de instroom van hogere inkomens naar de sociale huurvoorraad afnam (door scherpere Europese inkomensregels), en doordat de groei van de groep lage inkomens vooral bestaat uit studenten, die onderdak vinden bij particuliere verhuurders.

Er is in Groningen dus sprake van een stabiele druk op de sociale huurvoorraad: actief woningzoekenden zoeken gemiddeld ongeveer twee jaar voordat zij een woning aanvaarden. Vergeleken met grote studentensteden is de zoektijd in Groningen overigens kort. Vergelijken we met de omliggende plattelandsgemeenten, waar lokaal structurele leegstand voorkomt, dan is de zoektijd lang. We zijn van mening dat de huidige gemiddelde zoektijd nu redelijk is: de écht urgente zoekers zijn snel te helpen, terwijl structurele leegstand niet voorkomt.

De laatste jaren nam de aanspraak op sociale huurwoningen niet meetbaar toe, ondanks de recessie en de groei van de groep mensen met een laag inkomen. Dit kwam doordat de groei grotendeels bestond uit studenten, die buiten de sociale huurvoorraad woonruimte vonden. En het kwam door strengere toewijzingsregels voor huishoudens met een hoger inkomen: hun toestroom naar sociale huurwoningen nam af.

De komende jaren trekt de economie naar verwachting aan. Doorgaans leidt dat tot een kleinere groep lage inkomens. Er zijn echter redenen om aan te nemen dat de beschikbaarheid van sociale huurwoningen weer meer onder druk komt te staan: het aantal huishoudens blijft toenemen (en ook de groep lage inkomens groeit mee), het effect van de strengere toewijzing bij hogere inkomens is inmiddels grotendeels uitgewerkt en de verandering van de economie (minder baan zekerheid, ZZP'ers) werkt mogelijk juist tot meer vraag naar huurwoningen.

Hoewel er verschillende manieren zijn om de beschikbaarheid van woningen te vergroten is het vergroten van het aantal woningen de meest effectieve manier. Het woningmarktonderzoek uit 2013 wijst op een gewenste groei van sociale huurwoningen, zelfstandige eenheden, van 85 tot 190 woningen per jaar. Hoeveel extra sociale huurwoningen uiteindelijk nodig zijn, is, zoals hiervoor aangegeven, echter moeilijk te voorspellen. Daarbij gaan we er van uit dat marktpartijen een fors aantal jongereneenheden zullen realiseren.

We willen de huidige gemiddelde zoektijd naar een sociale woning van twee jaar niet langer wordt, liefst korter.

We willen meer sociale huurwoningen.

We willen er voor zorgen dat marktpartijen een belangrijk deel van de jongerenwooneenheden realiseren.

8. Herijken woonruimteverdeelsysteem

In dit programma wordt gesproken van een maximale zoektijd van twee jaren. Dit is een bekend criterium, maar wel een gemiddelde van vele soorten doelgroepen en soorten woningtypes binnen onze stad. Wij hechten er aan om binnenkort preciezer te analyseren voor welke doelgroepen en woningtypes de zoektijd te hoog oploopt, bijvoorbeeld eenzinswoningen. Hierom, en ook met het oog op de op handen zijnde passendheidstoets, zullen we in 2016 ons woonruimteverdelingssysteem herijken. Tot de nieuwe visie er is, veranderen we het huidige beleid niet.

9. 85-190 sociale zelfstandige huurwoningen per jaar toevoegen

Op basis van marktonderzoek wensen we vooralsnog een netto voorraadtoename tot 2020 met 85-190 sociale zelfstandige huurwoningen per jaar (corporaties en marktpartijen samen). Het regionale

Collegedebrief - Prestatieafspraken gemeente en woningcorporaties

marktonderzoek uit 2015 wijst op een nog grotere behoefte.

Afgaand op de actuele, indicatieve plannen van de corporaties groeit de woningvoorraad met gemiddeld 50 woningen per jaar tot 2020 (onzelfstandig + zelfstandig). De plannen van de marktpartijen kennen we niet precies, maar zij realiseerden in de afgelopen drie jaren gemiddeld bijna 400 woningen per jaar, grotendeels onzelfstandig en gericht op studenten.

10. Op zoek naar nieuwe methoden en nieuwe allianties

De corporaties gaan op zoek naar nieuwe methoden om woningen te kunnen ontwikkelen met een goede prijs-kwaliteitverhouding: allianties met de markt, andere financieringsconstructies, beperking van de investeringskosten.

Collegiebrief - Prestatieafspraken gemeente en woningcorporaties

Middeninkomens

Deze inkomensgroep maakt formeel geen deel uit van de doelgroep van beleid van corporaties. In Groningen groeide de groep middeninkomens de afgelopen jaren nauwelijks, maar door Europese regelgeving kunnen zij alleen terecht in een vrije sectorhuurwoning of koopwoning. Binnen de stad Groningen heeft deze inkomensgroep voldoende keuzemogelijkheden op de koopmarkt. Binnen de particuliere huur zijn de keuzemogelijkheden echter beperkt. Er is echter eigenlijk geen traditie bij commerciële partijen om te investeren in vrije sector huurwoningen in Groningen. Beschikbaarheid staat echt onder druk.

De komende jaren verwachten we dat de groep middeninkomens groeit (betere economische vooruitzichten) en dat hun woningvraag tot uiting komt in de particuliere markt (huur en koop), omdat de toegang tot sociale huurwoningen door scherpe toewijzingsregels beperkt is. De particuliere huurmarkt en de goedkope koopmarkt zijn tot op zekere hoogte communicerende vaten. Meerdere ontwikkelingen beïnvloeden elkaar, zoals de toegankelijkheid van de goedkope koopmarkt, de koopbereidheid van consumenten, de mate waarin huiseigenaren koopwoningen te huur aanbieden. We denken dat – bij goed aanbod – de vraag zeker aanwezig is.

Wij vertrouwen er op dat marktpartijen deze vraag in Groningen gaan oppakken en bedienen. Diverse projecten in den lande bewijzen dat het kan, de interesse is inmiddels voldoende aanwezig in de stad. Met name de gemeente daagt hen daar toe uit. Mocht langs deze weg niet voldoende aanbod voor de middeninkomens ontstaan, dan zullen gemeente en corporaties bespreken wat de corporaties kunnen doen. De corporaties moeten daarbij echter aan stringente voorwaarden voldoen (markttoets). Daarnaast geven de corporaties prioriteit aan investeringen in sociale huurwoningen.

We willen het aanbod aan particuliere huurwoningen de komende jaren toe laten nemen met gemiddeld 250 woningen per jaar (door nieuwbouw of veranderingen in de bestaande voorraad).

We willen er voor zorgen dat commerciële partijen uit binnen en buitenland, Groningen als stad herkennen om te investeren in vrije sector huurwoningen. Zij moeten bekend zijn met de mogelijkheden om te ontwikkelen of te beleggen in bestaand vastgoed en dat vervolgens ook doen.

We willen dat de groei van de particuliere huursector een bijdrage levert aan het behoud van sociaaleconomisch gemengde wijken en buurten.

11. Niet concurreren, maar krachten bundelen

Corporaties concurreren niet met elkaar, maar bundelen de krachten en benaderen gezamenlijk met de gemeente commerciële partijen voor de grondposities in de stad.

12. Commerciële partijen inspireren en verleiden

De gemeente organiseert jaarlijks bijeenkomsten met investeerders en beleggers aan de hand van het reeds ontwikkelde bidbook, met een overzicht van actuele en potentiële ontwikkellocaties in de stad. Indien de marktbenadering niet succesvol mocht blijken, gaan de corporaties na of zij woningen voor de middeninkomens gaan realiseren. Daarbij kijken de corporaties kritisch hoe zich dit verhoudt tot hun kerntaak. In voorkomende gevallen zal de gemeente een markttoets uitvoeren.

13. Gerichte verkoop huurwoningen

De corporaties dragen bij aan de beschikbaarheid voor middeninkomens door verkoop van voor deze doelgroep aantrekkelijke huurwoningen.

In dit uitvoeringsprogramma zijn de volgende aantallen opgenomen voor de periode 2016 t/m 2020: verkoop van bijna 1150 huurwoningen, waaronder ruim 100 huidige vrije sector huurwoningen.

Collegedebat - Prestatieafspraken gemeente en woningcorporaties

Studenten en jongeren

Studenten en jongeren zijn prominente bewoners van de jongste stad van Nederland. Het aantal 18-29 jarigen groeide de afgelopen tien jaar door migratie met gemiddeld 2000 per jaar. De groep niet-studerende jongeren in de stad groeide minder snel dan de groep studenten. Er was sterke groei van het aantal buitenlandse studenten, maar ook het Gronings aandeel binnen Nederland groeit nog. Het wordt de komende jaren spannend of deze groei doorzet.

Voor studenten en jongeren zijn in diezelfde periode ongeveer 1.500 nieuwe eenheden gerealiseerd en de rest kwam (dus) terecht in bestaande woningen. Er zijn daarbij geen signalen waaruit blijkt dat de studenten en jongeren in Groningen minder kansen op de woningmarkt hebben gekregen, omdat zij binnen de bestaande voorraad, vaak bij particuliere verhuurders, onderdak vonden.

Onze opgave is vooral een kwestie van kwaliteit. Groningen profileert zich internationaal steeds succesvoller als leer en – werkstad. Mede door de komst van internationale studenten en kenniswerkers, ontstaat er noodzaak om hogere woonkwaliteit aan te bieden als alternatief voor het huidige aanbod. Door het ontwikkelen van nieuw aanbod ontstaat een betere match tussen doelgroep en woningaanbod.

Parallel daaraan merken we dat de huisvesting van studenten bij particuliere verhuurders in stedelijke wijken (en dan met name in ruime stadswoningen) soms onbedoeld leidt tot hoge concentraties van studenten in woonstraten. Dit leidt tot ongewilde concurrentie met de andere huishoudens die een ruime stadswoning zoeken. Om die reden heeft de gemeente Groningen er al voor gekozen regels vast te stellen voor het onttrekken van bestaande woning aan de woningvoorraad met studentenhuishouding als oogmerk. En om die reden is toevoegen van kwaliteit als alternatief voor kamerverhuur in bestaande wijken belangrijk voor Groningen.

We willen studenten en jongeren meer kwaliteit en zelfstandigheid in wonen bieden voor een redelijke prijs.

We willen extra jongerenhuishouding realiseren. Daarmee verlagen we de vraag in vooroorlogse wijken en geven we gezinnen, die in de stad willen wonen, meer kans.

14. Jaarlijks 100 eenheden voor jongeren erbij

We willen minimaal de trend van voorraadtoename van kwalitatief betere woningen voor studenten en jongeren van de afgelopen tien jaar vasthouden: een groei van 100 eenheden per jaar. Het gaat dan om de optelsom van zowel particuliere investeringen en het programma van de corporaties.

In dit uitvoeringsprogramma zijn namens de corporatie nu 950 nieuwbouw wooneenheden opgenomen en bijna 250 extra door transformatie van bijvoorbeeld kantoren en zorggebouwen. Ruim 200 woningen worden bovendien verduurzaamd. De plannen van de marktpartijen kennen we niet precies, maar zij realiseerden in de afgelopen drie jaren jaarlijks gemiddeld bijna 400 woningen gericht op studenten.

15. Beleggers interesseren en faciliteren

De gemeente nodigt beleggers uit binnen- en buitenland uit om in jongerenhuishouding te investeren. Ook geeft de gemeente duidelijkheid over welke jongerenhuishouding waar gerealiseerd kan worden. De gemeente onderzoekt de mogelijkheden van een investeringsfonds voor studentenhuishouding.

Collegedebat - Prestatieafspraken gemeente en woningcorporaties

Gezinnen

Het aantal gezinnen groeide de afgelopen jaren met ongeveer 150 per jaar, waarvan de helft eenoudergezinnen. Het aantal zal naar verwachting licht blijven stijgen. Daarvan zullen er steeds meer 'gebroken' gezinnen zijn; beide ouders hebben behoefte aan een woning met voldoende ruimte, die door één inkomen op te brengen is. Dat hoeft geen grondgebonden woning te zijn, maar de beschikbaarheid van voldoende woningen met voldoende slaapkamers is wel van belang.

Er zijn voldoende ruime woningen voor gezinnen in Groningen, maar de match tussen doelgroep en woning is niet altijd ideaal, bijvoorbeeld doordat veel ouderen in gezinswoningen blijven wonen.

Nieuwe regelgeving kan als gevolg hebben dat vooral duurdere (ruimere) woningen verkocht worden, om nieuwbouw van goedkope woningen te kunnen financieren. In dat geval neemt de voorraad grotere woningen (met drie of meer slaapkamers) af.

We willen dat gezinnen beter aan een passende woning kunnen komen.

16. Doorstroming ouderen bevorderen

We gaan meer gezinswoningen beschikbaar maken door het voor ouderen aantrekkelijker en makkelijker te maken te verhuizen naar een woning die beter bij hun situatie past. We gaan hierbij meer gebruik maken van een 'seniorenmakelaar' die betrokken ouderen persoonlijk adviseert en begeleidt. Mocht dit niet tot resultaat leiden, dan zetten we andere instrumenten in (als woonruimteverdeling of nieuwbouw).

Collegedebrief - Prestatieafspraken gemeente en woningcorporaties

Ouderen

De groep ouderen is groot, maar heeft desondanks van alle groepen op de sociale huurmarkt van Groningen het snelst de juiste woning. Het huidige aanbod is voldoende in aantal en kwaliteit om de vraag van nu goed te bedienen. De groep ouderen groeit de komende jaren verder, en de voorraad woningen ook. Daarmee blijft deze doelgroep goed bediend. Er is wel een kwalitatief knelpunt: de zelfredzaamheid van ouderen die zelfstandig wonen met een zorgvraag. Dit is een kwetsbare groep. Ouderen die in 'gewone' woningen in een buurt blijven wonen zijn gebaat bij snelle en simpele woningaanpassingen en een toegankelijke en veilige woonomgeving. Daarnaast is er een behoefte van ouderen om groepsgewijs te wonen, ook bij lage inkomens.

We willen dat ouderen die zelfstandig willen blijven wonen dat ook zo lang mogelijk kunnen doen, in een geschikte woning, in een veilige buurt. We willen ouderen met speciale woonwensen, zoals groepswonen, óók bedienen.

17. Woningaanpassing zo laagdrempelig mogelijk maken

De gemeente ontwikkelt een manier om woningaanpassing zo laagdrempelig mogelijk te maken. Daarvoor start zij een experiment van mobiele adviesteams / coaches die ouderen helpen zo eenvoudig mogelijk aanpassingen in hun woning (zelf of laten doen). Hierbij bevordert de gemeente maatschappelijke meerwaarde van een dergelijke investering, bijvoorbeeld door inzet van werkzoekenden via social return.

18. Groepswonen ondersteunen en woonomgeving verbeteren

De gemeente ondersteunt de komende jaren initiatieven om groepswonen voor ouderen mogelijk te maken, de campagne Lang zult u Wonen en zij verbetert waar nodig de woonomgeving van ouderen op de punten veiligheid, bereikbaarheid en ontmoeting.

19. Zorgen voor voldoende geschikte woningen

De corporaties zorgen voor voldoende beschikbaar aanbod voor de senioren binnen de doelgroep. We stellen vooraf geen beoogde voorraadgroei specifiek voor senioren vast.

Collegedebrief - Prestatieafspraken gemeente en woningcorporaties

Kwetsbare personen

Groningen is een stad voor iedereen, dus ook voor kwetsbare groepen die woonbegeleiding of een ander soort voorziening nodig hebben. Het vinden van passende woonruimte voor kwetsbare groepen verloopt meestal zonder problemen. Dat is vooral te danken aan de goede samenwerking tussen betrokken partijen. Door verandering van beleid wonen er echter wel steeds meer kwetsbare bewoners in de Groninger wijken. We moeten daarom de vinger goed aan de pols houden of dat geen nieuwe problemen gaat opleveren. De volgende groepen vragen bijzondere aandacht:

Vergunninghouders (asielzoekers)

Asielzoekers die in ons land mogen blijven wonen, krijgen een verblijfsvergunning. Deze nieuwe Nederlanders hebben recht op een woning. Het rijk verdeelt het aantal mensen met een verblijfsvergunning over alle gemeenten in Nederland, naar rato van het inwonertal. Over het algemeen komen deze nieuwe Nederlanders in de sociale huursector terecht

Door de situatie in met name het Midden-Oosten en delen van Afrika is in de afgelopen twee jaar de taakstelling voor vergunninghouders behoorlijk opgelopen. In 2015 ging het om ongeveer 350 personen. Jaarlijks wordt de taakstelling vastgesteld door de minister.

Mantelzorgers

Door de veranderingen in het sociale domein, wordt de taak van de mantelzorgers steeds belangrijker. Om deze reden heeft de minister in de nieuwe Huisvestingswet de mantelzorgers expliciet opgenomen. Wij willen mantelzorgers zo goed als mogelijk bedienen. De eventuele huisvestingsvraag van mantelzorgers is echter zeer specifiek, vaak woning- of wijkgebonden en vaak ook tijdelijk van aard. Recent hebben we in Groningen enkele geslaagde experimenten uitgevoerd.

We willen onze eigen goede samenwerking voortzetten, op basis van de lopende afspraken kwetsbare groepen.

20. Op zoek naar extra woningen voor asielzoekers met een verblijfsvergunning

In dit programma staan de afspraken voor huisvesting van deze doelgroep. De actualiteit van de vluchtelingenproblematiek dwingt tot nieuwe maatregelen. Er is veel meer woonruimte voor verblijfsgerechtigden nodig. Een deel van de benodigde woonruimte zal buiten de corporaties om gerealiseerd moeten worden. We gaan samen met de corporaties en andere partijen creatief op zoek naar oplossingen, bijvoorbeeld door sloopprogramma's te vertragen of vastgoed tijdelijk te bestemmen voor wonen. De gemeente zorgt voor adequate begeleiding.

We constateren dat de woonruimteverdeling voor deze doelgroep goed werkt. Samen met de corporaties zetten we daarom de werkwijze voort om hen via de reguliere urgentiesystematiek aan een woning te helpen.

21. Mantelzorg faciliteren

Wij zetten ons ervoor in om met (tijdelijke) huisvesting-op-maat (intensieve) mantelzorg mogelijk te maken en te ondersteunen; zowel in nieuwbouw als bestaande bouw.

22. Jaarlijks behoefte bepalen

De corporaties voegen woningen toe voor kwetsbare groepen. We verbinden hier geen taakstellende aantallen aan. Op basis van onze samenwerking met maatschappelijke partners bepalen we jaarlijks hoe de woningvoorraad kan inspelen op de behoefte: een passende woning op een passende plek.

We willen voorkomen dat er in onze wijken voor zowel deze doelgroep als omwonenden ongewenste concentraties van kwetsbaren ontstaan.

23. Focus op preventie

We voeren allereerst beleid om concentratie te voorkomen. Waar zich toch problemen voordoen, zorgen we ervoor dat de woonsituatie voor allen acceptabel wordt gemaakt en gehouden.

Vitale wijken

De laatste acht jaren werkten we met wijkteams met een fors eigen budget om initiatieven van bewoners uit te kunnen voeren. Aanvankelijk was hiervoor 20 miljoen euro extra beschikbaar, in de laatste vier jaar 10 miljoen. Dit heeft geleid tot honderden succesvol afgeronde projecten, een hechte samenwerking tussen professionals op wijkniveau en – niet in het minst – tot vele actieve bewoners. Het bewijs is geleverd dat bundelen van inspanningen en geld van gemeente, corporaties en bewoners voor wijken meerwaarde oplevert.

Op basis van de wijkcompassen weten we dat de meeste punten van zorg (fysiek, sociaaleconomisch, sociale leefomgeving) zich voordoen in De Hoogte. Andere aandachtswijken zijn Korrewegwijk, Oosterparkwijk, Selwerd en Paddepoel en Lewenborg (vooral sociaaleconomisch / werk en inkomen), Beijum en Vinkhuizen (vooral fysiek). Er is afnemend optimisme in sommige wijken waar enkele jaren geleden fors geïnvesteerd is: De Hoogte, Vinkhuizen, Lewenborg. We verwachten dat in de komende jaren in de kwetsbare wijken het aandeel lage inkomens verder zal toenemen. Het behoud van de leefkwaliteit in de wijken vormt een grote opgave.

Vanwege sterk afgenomen budgetten moeten we anders werken, met nieuwe rolverdelingen, nieuwe partners, en meer zelfredzaamheid van buurtbewoners. Daarvoor is in Groningen de afgelopen jaren al een vruchtbare voedingsbodem gekweekt: er is veel nieuwe methodiek ontwikkeld, bewoners en professionals vinden elkaar nu al makkelijk, er zijn meerdere bewoners(-organisaties) die al regie nemen voor hun eigen wijk. Bewoners kunnen, veel meer dan in het verleden, zelf regie voeren over hun wijk. We staan op het moment van een omslag: bewoners komen aan het roer.

Het concept Wijkbedrijf is een belangrijk landelijk voorbeeld geworden. De rol van de corporaties op het gebied van leefbaarheid is daarbij anders geworden, maar nog steeds van groot belang.

We willen verzorgde en vitale wijken, waar mensen met plezier wonen en zich om hun woonomgeving bekommeren.

We willen nauwkeurig sturen op de samenhang van onze inzet van mensen en middelen.

24. Jaarlijks monitoren, programma maken en uitvoeren

Ten behoeve van de analyse in maart 2016 monitoren we de leefbaarheid in de wijken en stellen we jaarlijks vast wat er in de wijken moet gebeuren. Daarvoor gebruiken we de bestaande buurtcompassen, leefbaarheidsmonitoren, wijkscouwen en signalen van onze mensen en burgers uit de praktijk. Corporaties en gemeente zetten eigen middelen in, zoals leefbaarheidsgelden, gedelegeerde bedragen wijkwethouders, welzijnsmiddelen, burgerinitiatieven en nieuwe wijkexploitatie modellen.

Gezamenlijk is er in dit uitvoeringsprogramma op basis van de leefbaarheidsgelden voor de looptijd 2016-2020 ca. 40 mln. beschikbaar, waarvan een klein deel al is toegekend aan concrete projecten. In de bijlage staat dit in meer detail.

25. Budgetruimte reserveren voor burgerinitiatieven

Bij investeringen in buurten door de gemeente en vanuit de leefbaarheidsbudgetten van de corporaties, zorgen we ervoor dat er ook budget beschikbaar is voor het honoreren van burgerinitiatieven. We stellen jaarlijks vast welke buurten of straten een impuls nodig hebben. De gemeentelijke gebiedsprogramma's kunnen daarbij als beginpunt dienen. Deze cyclus organiseren we op stedelijk niveau.

Wij willen een helderder rolverdeling tussen huurders-, bewoners- en wijkvertegenwoordiging, gemeente en corporaties. We willen een grotere inzet en betrokkenheid van bewoners zelf.

26. Rollen helderder definiëren en vervullen

De rollen van gemeente en corporaties gaan we, afhankelijk van de rol van bewoners en de staat van de wijk, scherper definiëren en invullen. In alle gevallen is het doel om zoveel mogelijk de bewoners een

Collegebrief - Prestatieafspraken gemeente en woningcorporaties

actieve rol te laten spelen. Bij onze aanpak laten we ons leiden door de volgende methodiek:

	Met de buurt gaat het goed	Met de buurt gaat het slecht
Bewoners zijn actief	Faciliteren naar behoefte van de buurt	Initiëren, gemeente samen met bewoners
Bewoners zijn passief	Faciliteren naar behoefte van de buurt	Initiërende rol van de gemeente

27. Nieuwe ideeën ruimte geven

Bewoners, organisaties of ondernemers met nieuwe ideeën geven we de ruimte. Per project zoeken we aanvullend relevante partners. Daarbij richten de corporaties zich op hun kerntaken, en springt de gemeente alleen bij waar de markt en bewoners het niet zelf oppakken of voor elkaar krijgen. Per project of buurt wordt steeds nauwkeurig bepaald welke werkvorm passend is: wie trekt het initiatief? wie is er echt bij betrokken? wie besluit? In Beijum, Lewenborg en Kostverloren zetten we het bestaande leefbaarheidsoverleg voort. Afhankelijk van initiatief uit deze of andere wijken en/of analyse door gemeente en corporatie bekijken we wat de meest gewenste vorm is voor wijken of buurten. Bewoners kunnen hun initiatieven altijd inbrengen in de gebruikelijke kanalen, als de stadsdeelcoördinator, frontlijnfunctionarissen of bij hun eigen aanspreekpunt van de corporatie. Zij beoordelen of er een overleg opgestart moet worden of een projectbeoordeling kan plaats vinden.

Collegiebrief - Prestatieafspraken gemeente en woningcorporaties

Verduurzaming

Groningen wil in 2035 energieneutraal zijn. Dat betekent dat alle energie, die in de stad wordt gebruikt, duurzaam wordt opgewekt binnen de stad.

We vinden de duurzaamheid in Groningen voor nu en de toekomst van groot belang. De afgelopen jaren hebben de corporaties dat ook waar gemaakt: Groningen stond landelijk bij de top 3 van verduurzaming van de corporatieve voorraad. Elke corporatie deed dat op zijn eigen manier, vaak met stappen richting label B of C.

Tussen 2011 en 2014 zijn in totaal 6010 woningen verbeterd. Daarmee zorgden de corporaties voor een verlaging van de gemiddelde energielasten in die woningen met € 30,- per woning per maand (30%). Uitvoering van de huidige plannen van de corporaties gaan in 2019 leiden tot een verdere verlaging van de gemiddelde energieprijzen met gemiddeld nog eens € 30,- per aangepakte woning per maand. Ondanks ons enthousiasme merken we dat het draagvlak voor ingrijpende energetische verbeteringen onder huurders en huurdersvertegenwoordigers niet altijd groot is. Bewoners verlangen garanties vooraf en zijn vooral geïnteresseerd in wooncomfort, naast kostenverlaging.

Naast traditionele manieren om woningen te verduurzamen (met bekende technische middelen naar een beter label) ontstaan er steeds nieuwe methoden. Nieuwe vormen hebben vaak een aanlooptijd en een voorinvestering nodig, alvorens zij rendabel ingezet kunnen worden. Zonder koplopers is de stap van experimentfase naar massaproductie niet te maken. Een nieuwe duurzame energie-toepassing die de komende jaren in Groningen concrete kansen biedt, is geothermie.

Maximaal effect bereiken we met goed samenspel (de integraliteit) van de inspanningen van de corporaties, tezamen met geothermie, tezamen met gedragsverandering, tezamen met andere maatregelen. Om verder te verduurzamen én betaalbaarheid te vergroten hebben we een uitgebalanceerd beleid nodig: een palet van verbeteringen, van zonnepanelen tot nul-op-de-meter, van geothermie tot labelverbetering tot bewustwording.

In de volkshuisvesting gaan enorm veel oude en nieuwe materialen om. Materialen komen soms van ver. Duurzaamheid betekent voor ons ook bewust omgaan met deze materialen. Hieraan besteedden we in afgelopen jaren slechts beperkt aandacht.

De corporaties willen zich inzetten voor de stedelijke energiedoelstellingen, maar ons motief bij verduurzaming is primair verbetering van de betaalbaarheid.

28. Blijven investeren in verduurzaming

De corporaties blijven investeren in verduurzaming. Voorwaarde is dat de maatregelen de woonlasten verlagen. In de bijlagen is te zien hoeveel woningen het betreft.

Een doorrekening op hoofdlijnen leert dat de gemiddelde energielast van de totale woningvoorraad in 2020 per woning €9 per maand lager is dan nu.

29. Experimenteren met verduurzaming op basis van bewonersvraag

We gaan nadrukkelijker experimenteren met verduurzamingsmaatregelen op basis van wat de bewoner zelf wil. De eerste experimenten starten we in 2016.

Groningen wil in 2035 energieneutraal zijn

30. Gemiddeld label B in 2020

We werken richting een corporatieve voorraad met een gemiddeld label B in 2020. Dit komt bij benadering neer op een energie index tussen de 1,4 en 1,2.

Tot 2020 gaat dit uitvoeringsprogramma uit van verduurzaming met in totaal 7500 woningen (afgerond nieuwbouw 1150, sloop 450, verduurzaming bestaand bezit 4.500, stroomversnelling ruim 100). Op basis

Collegiebrief - Prestatieafspraken gemeente en woningcorporaties

van doorrekening van dit programma, met aannames voor de mate van labelsprongen per woning, komt de Groninger huurvoorraad op een energie-index van 1,37. Geothermie is hierin niet meegenomen; als dit een succes wordt, wordt de energie-index dus nog gunstiger.

Indien in de periode tussen 2020 en 2035 dit tempo wordt volgehouden komt de energie index van de Groninger huurvoorraad op ca 0,8, label A, ervan uitgaande dat ook huidige B- en C-label woningen verder worden verduurzaamd.

Binnenkort zal het ministerie van Economische zaken de nieuwe NPR (Nederlandse Praktijkrichtlijn) voor nieuwbouw, verbouw en bestaande bouw bekend maken. Deze zal zeker invloed gaan hebben op de norm en daarmee de investeringen voor verduurzaming en eventuele versterking van onze woningvoorraad.

31. 1000 bestaande woningen nul-op-de-meter in 2019

We streven ernaar om in 2019 1000 bestaande woningen naar nul-op-de-meter gebracht te hebben. Dit kan verschillende manieren bereikt worden, bouwkundig, geothermie en anders.

Op basis van de huidige plannen worden tot 2020 120 woningen bouwkundig nul-op-de-meter gemaakt, waarvan 50 in 2016. In potentie zijn ruim 3.000 corporatiewoningen via geothermie CO2-neutraal te krijgen (intentieovereenkomst Warmtestad).

32. Energieneutraal bouwen

De corporaties bouwen hun nieuwe woningen vanaf 2016 zoveel mogelijk energieneutraal. Waar dat (nog) niet helemaal lukt, zorgen ze ervoor dat de laatste noodzakelijke maatregelen in de toekomst eenvoudig alsnog getroffen kunnen worden. De gemeente stimuleert marktpartijen om hetzelfde te doen.

Het indicatieve programma gaat uit van bijna 1.200 nieuwe woningen in de periode 2016-2020, waarvan 230 in 2016.

33. Plan maken voor betere acceptatie zonnepanelen

In de praktijk blijkt in situaties waarin de voordelen evident zijn, mensen toch huiverig zijn zonnepanelen te nemen. In 2016 maken we een plan voor hoe we met een eenduidig afgestemd aanbod de acceptatie van zonnepanelen kunnen vergroten. De gemeente neemt hierin de regie.

34. Aardbevingsmaatregelen en verduurzaming combineren

Het verduurzamingsprogramma is aardbevingsbestendig, en andersom. Als woningen versterkt moeten worden, proberen we ze gelijktijdig te verduurzamen. Mocht in het programma van de Nationaal Coördinator Groningen besloten worden tot nader onderzoek in de stad (in de oostelijke stadswijken en de hoogbouw), dan doen gemeente en corporaties dat gezamenlijk. Zie ook het volgende hoofdstuk Veiligheid/Aardbevingen.

35. Werken aan bewustwording en energiezuiniger gedrag

De gemeente neemt een regierol voor het stimuleren van energiezuiniger gedrag door eindgebruikers. De corporaties werken vanaf 2016 waar mogelijk mee aan bewustwording en gedragsverandering bij huurders, door campagnes, wedstrijden, Slimme meters, etc.

Wij willen zelf meer grip hebben op de energielasten en willen daarom minder afhankelijk zijn van prijsvorming (en levering van energie) door andere partijen.

36. Toepassen geothermie

De gemeente en het waterbedrijf werken aan een grootschalige en bedrijfsmatige gebruik van geothermie (het WarmteStad project), een uniek en geheel nieuw project in Nederland. Het behelst de levering van warmte uit de diepe ondergrond (120°C) voor 10.000 huishoudens, via een warmtenet in de wijken Paddepoel, Selwerd, Vinkhuizen en Zernike. We hebben een intentieovereenkomst en ronden in 2015 het haalbaarheidsonderzoek af. Mits haalbaar komt er een bestuurlijke overeenkomst in 2016, waarna de realisatie in 2017 kan starten. Corporaties houden daar rekening mee bij verduurzaming.

Collegedebrief - Prestatieafspraken gemeente en woningcorporaties

We willen het kennisklimaat in Groningen verder stimuleren en versterken.

37. Samenwerken kennisinstellingen intensiveren

We werken aan maximale inzet van kennis, talent en innovatiekracht van onderzoekers en studenten bij het vinden van oplossingen voor energievraagstukken. De reeds bestaande samenwerking met de kennisinstellingen in onze stad gaan we intensiveren. De gemeente neemt hiertoe het initiatief.

We willen materialen duurzamer gebruiken.

38. Beleid ontwikkelen voor duurzaam gebruik materialen

We gaan bewuster om met bouwmaterialen. We besteden vroegtijdiger aandacht aan hergebruik, biobased materialen en duurzaamheid. We ontwikkelen daarvoor samen beleid gericht op het bewuster omgaan met grondstoffen, duurzaam materiaal, vervoersstromen, mede vanuit het oog van Total Cost of Ownership en Total Sustainability. Gemeente en corporaties implementeren het nieuwe beleid in 2017.

Collegedebat - Prestatieafspraken gemeente en woningcorporaties

Veiligheid

Aardbevingen

Op dit moment is voor zover bekend de feitelijke schade bij de huurwoningen in de stad gering, hoewel er totaal in Groningen per 1 augustus 2015 al 5000 schademeldingen zijn geregistreerd. De verwachting is dat het grootste risico aan de oostzijde van de stad ligt, en dan met name in de hoogbouw en de openbare ruimte.

We moeten in het gaswinningsgebied rekening houden met bevingen van maximaal 5 op de schaal van Richter. Consequenties van het aardbevingsbestendig bouwen en versterken zijn nog ongewis, maar in elk geval kostenverhogend en op dit moment vertragend. We zijn van mening dat de NAM de meerkosten voor herstel- en versterken van zowel de bestaande als de nieuwbouw dient te dragen.

In november 2015 zal de Nationaal Coördinator Groningen zijn programma bekend maken. Dan zal duidelijk worden in hoeverre de stad Groningen binnen het risicogebied ligt en wat daarvan dan de gevolgen zijn. Die mogelijke gevolgen zijn nog niet in dit uitvoeringsprogramma opgenomen.

We willen dat Groningers veilig wonen.

We willen dat onze nieuwbouw-, verbouw- en duurzaamheidsambities zo weinig mogelijk vertraging oplopen, als gevolg van aardbevingen.

We willen dat meerkosten van woningbouw niet ten laste komen van verhuurders of bewoners.

We willen eventuele versterking van woningen verbinden aan energietransitie en verlaging van de woonlasten.

39. Plannen en werkafspraken maken

We ontwikkelen samen preventieve gebiedsgerichte plannen en maken werkafspraken over de veiligheid in de woonomgeving. We willen dat alle meerkosten van woningbouw als gevolg van aardbevingen ten laste komen van de NAM/EZ en niet van bewoners, corporaties en de gemeente.

40. Samenwerken met lokale bedrijven

We bevorderen dat het Centrum voor Veilig Wonen bij versterkingsmaatregelen (aan woningen en andere gebouwen) zoveel mogelijk voor inzet van lokale bedrijven en werknemers kiest, liefst uit de buurt of wijk en met inzet van werzoekenden.

41. Nulmeting uitvoeren

De corporaties verrichten een nulmeting van hun voorraad, om zo het effect van nieuwe aardbevingen te kunnen vaststellen. De corporaties bouwen nieuwe huurwoningen conform de dan actuele normen voor aardbevingsbestendig bouwen. In dit uitvoeringsprogramma zijn nog geen aantallen bouwkundig versterken opgenomen, vanwege de huidige contourdiscussies.

42. Versterking en verduurzaming combineren

We combineren waar mogelijk versterking met verduurzaming. We trekken gezamenlijk op (lobby) om voldoende geld te vergaren voor de verduurzamingslag tijdens de versterking van woningen. We werken een innovatieve werkwijze uit om versterking en verduurzaming efficiënt en klantvriendelijk aan onze bewoners aan te kunnen bieden.

In hoeverre we hier daadwerkelijk mee aan de slag moeten, hangt in belangrijke mate af van het nog te verschijnen programma van de Nationaal Coördinator Groningen.

Collegebrief - Prestatieafspraken gemeente en woningcorporaties

Woonomgeving

Groningen wordt ervaren als een veilige stad. Onderdelen van het gemeentelijke veiligheidsbeleid zijn veilige buurten en veilig wonen. Daarin trekt de gemeente samen op met de corporaties. Concrete gebiedsgerichte ingrepen gaan over verlichting, looproutes, onderhoud, afsluitbaarheid stegen etc. Het terugdringen van het aantal woninginbraken staat in de top vier van het gemeentelijke Jaarplan Veiligheid. Sinds 2013 is er een lichte stijging van het aantal woninginbraken. Inbraken hebben een grote invloed op het veiligheidsgevoel van bewoners.

We willen een veiliger woon- en leefomgeving

43. Ontwikkelen een preventieve gebiedsgerichte aanpak woninginbraken

Gemeente en corporaties nemen waar nodig zitting in de wijkbijeenkomsten woninginbraken. In gebieden waar een hogere mate van woninginbraken plaatsvindt en/ of score voor veiligheid vanuit leefbaarheidsmonitor laag is, investeert gemeente in meer inbraakwerende maatregelen in de openbare ruimte.

44. Inbraakwerend hang- en sluitwerk gebruiken

De corporaties gebruiken inbraakwerend hang- en sluitwerk bij nieuwbouw en grootschalige renovatie.

Collegiebrief - Prestatieafspraken gemeente en woningcorporaties

Bijlage: Programma 2016

Huismeesters	Nieuwbouw	Toevoeging transformatie	Sloop	Verkoop	Verduur- zaming	Stroom- versnelling
< huurtoeslaggrens < 23 jr.		8		-8		
< aftoppingsgrens		16			204	
< huurtoeslaggrens		6		-15	150	
Divers						
vrije sectorhuur				-5		
Totaal		30		-28	354	
Lefier	Nieuwbouw	Toevoeging transformatie	Sloop	Verkoop	Verduur- zaming	Stroom- versnelling
< huurtoeslaggrens < 23 jr.						
< aftoppingsgrens	25				284	48
< huurtoeslaggrens						
Divers			-33	-37		
vrije sectorhuur						
Totaal	25		-33	-37	284	48
Nijestee	Nieuwbouw	Toevoeging transformatie	Sloop	Verkoop	Verduur- zaming	Stroom- versnelling
< huurtoeslaggrens < 23 jr.			-155			
< aftoppingsgrens	105				310	
< huurtoeslaggrens				-115		
Divers						
vrije sectorhuur				-25		
Totaal	105		-155	-140	310	
Patrimonium	Nieuwbouw	Toevoeging transformatie	Sloop	Verkoop	Verduur- zaming	Stroom- versnelling
< huurtoeslaggrens < 23 jr.	99					
< aftoppingsgrens						
< huurtoeslaggrens			-136	-20	411	
Divers						
vrije sectorhuur						
Totaal	99		-136	-20	411	
Steelede	Nieuwbouw	Toevoeging transformatie	Sloop	Verkoop	Verduur- zaming	Stroom- versnelling
< huurtoeslaggrens < 23 jr.						
< aftoppingsgrens					24	
< huurtoeslaggrens						
Divers				-18		
vrije sectorhuur						
Totaal				-18	24	
Alle corporaties	Nieuwbouw	Toevoeging transformatie	Sloop	Verkoop	Verduur- zaming	Stroom- versnelling
< huurtoeslaggrens < 23 jr.	99	8	-155	-8		
< aftoppingsgrens	130	16			822	48
< huurtoeslaggrens		6	-136	-150	561	
Divers			-33	-55		
vrije sectorhuur				-30		
Totaal	229	30	-324	-243	1383	48

Collegebrief - Prestatieafspraken gemeente en woningcorporaties

Bijlage: Indicatie uitvoering 2016-2020 totaal

Huismeesters	Nieuwbouw	Toevoeging transformatie	Sloop	Verkoop	Verduur- zaming	Stroom- versnelling
< huurtoeslaggrens < 23 jr.						
< aftoppingsgrens		38	-40		754	
< huurtoeslaggrens	14	6		-112	750	
Divers						
vrije sectorhuur				-28		
Totaal	14	44	-40	-140	1.504	
Lefier	Nieuwbouw	Toevoeging transformatie	Sloop	Verkoop	Verduur- zaming	Stroom- versnelling
< huurtoeslaggrens < 23 jr.	100					
< aftoppingsgrens	273				736	120
< huurtoeslaggrens						
Divers			-33	-148		
vrije sectorhuur						
Totaal	373		-33	-148	736	120
Nijestee	Nieuwbouw	Toevoeging transformatie	Sloop	Verkoop	Verduur- zaming	Stroom- versnelling
< huurtoeslaggrens < 23 jr.	138		-194			
< aftoppingsgrens	199				1110	
< huurtoeslaggrens	224			-575		
Divers						
vrije sectorhuur				-125		
Totaal	561		-194	-700	1110	
Patrimonium	Nieuwbouw	Toevoeging transformatie	Sloop	Verkoop	Verduur- zaming	Stroom- versnelling
< huurtoeslaggrens < 23 jr.	99					
< aftoppingsgrens						
< huurtoeslaggrens	109		-136	-100	1072	
Divers						
vrije sectorhuur						
Totaal	208		-136	-100	1072	
Steelande	Nieuwbouw	Toevoeging transformatie	Sloop	Verkoop	Verduur- zaming	Stroom- versnelling
< huurtoeslaggrens < 23 jr.						
< aftoppingsgrens			-40		107	
< huurtoeslaggrens						
Divers				-80		
vrije sectorhuur						
Totaal			-40	-80	107	
Alle corporaties	Nieuwbouw	Toevoeging transformatie	Sloop	Verkoop	Verduur- zaming	Stroom- versnelling
< huurtoeslaggrens < 23 jr.	337		-194			
< aftoppingsgrens	472	38	-80		2707	120
< huurtoeslaggrens	347	6	-136	-787	1822	
Divers			-33	-228		
vrije sectorhuur				-153		
Totaal	1156	44	-443	-1168	4529	120

Collegiebrief - Prestatieafspraken gemeente en woningcorporaties

Bijlage: budget voor leefbaarheidsverbetering

Jaarlijks budget in mln. Euro's							
Totaal	Huismeesters	Lefier	Nijestee	Patrimonium	Steelande	Gemeente *	Totaal
2016	0,3	0,7	0,6	0,8	0,1	5,0	7,5
2017	0,3	0,7	0,6	0,8	0,1	5,0	7,5
2018	0,3	0,7	0,6	0,8	0,1	5,0	7,5
2019	0,3	0,7	0,6	0,8	0,1	5,0	7,5
2020	0,3	0,7	0,6	0,8	0,1	5,0	7,5
Totaal	1,7	3,5	3,0	4,0	0,3	25,0	37,5

Projectgebonden							
	Huismeesters	Lefier	Nijestee	Patrimonium	Steelande	Gemeente *	Totaal
2016	0,3	0,3	0,1	0,0	0,0	0,0	0,7
2017	0,3	0,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,6
2018	0,3	0,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,6
2019	0,3	0,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,6
2020	0,3	0,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,6
Totaal	1,3	1,5	0,1	0,0	0,0	0,0	2,9

Nog te verdelen							
	Huismeesters	Lefier	Nijestee	Patrimonium	Steelande	Gemeente *	Totaal
2016	0,1	0,4	0,5	0,8	0,1	5,0	6,8
2017	0,1	0,4	0,6	0,8	0,1	5,0	6,9
2018	0,1	0,4	0,6	0,8	0,1	5,0	6,9
2019	0,1	0,4	0,6	0,8	0,1	5,0	6,9
2020	0,1	0,4	0,6	0,8	0,1	5,0	6,9
Totaal	0,4	2,0	2,9	4,0	0,3	25,0	34,6

Totaal	0,4	2,0	2,9	4,0	0,3	25,0	34,6
---------------	------------	------------	------------	------------	------------	-------------	-------------

* maximaal, inclusief gebiedsgericht werken

Lefier:	2016
Team Paddepoel, Lewenborg, centrum	€ 210.000
Team Korrewegwijk en Zuid	€ 238.000
Team Jongeren/studenten	€ 259.000

De Huismeesters:

Zie bovenstaande verdeling van "Nog te verdelen, voor vraaggerichte inzet in de wijken" en "Al projectgebonden"/ vast gebudgetteerde uitgaven

De Huismeesters heeft voor leefbaarheid gereserveerd voor 2016:

* Buurtbeheer (inzet buurtbeheerders) €120.200, valt binnen "Al projectgebonden"/ vast gebudgetteerde uitgaven

* Milieumedewerkers (schoon houden buurten) €83.500, valt binnen "Al projectgebonden"/ vast gebudgetteerde uitgaven

* Leefbaarheidsbudgetten wijken €134.800, waarvan €55.300

gebudgetteerd voor specifieke activiteiten ten aanzien van leefbaarheid en €79.500 nog te verdelen/ vraaggericht.

Steelande:

Naast de genoemde bedragen heeft Steelande wonen een jaarlijks budget van € 25.000 gereserveerd voor leefbaarheidsinitiatieven vanuit onze huurders. Nog nader te verdelen over Hoogezand en Hoogkerk/Groningen

Collegiebrief - Prestatieafspraken gemeente en woningcorporaties

Bijlage: de inzet per wijk

Wijkwethouder	Wijk	Soort aanpak	Huismeesters	Liefder	Nijestee	Patrimonium	Steeleande	Gemeente
	Corporatieve wijken	Verspreid over de wijken	<p>Volkshuisvestelijk (DPI's)</p> <p>Duurzame woningverbetering voorraadbreed/Verbeterslag o.a. naar gemiddeld Energie Index 1,2 < 1,4; 159 soc. huurwoningen/ appartementen zonder lift. Verkoop: 15 zelfst. sociale huurappartementen zonder lift; 5 vrije sector huur, diverse woningtypes; 100 onzelfst. woonruimten/ jongerenkamers (conform afgesproken in B.O., tellen onzelfst. niet mee in prestatieafspraken)</p> <p>Naast specifieke projectgebonden leefbaarheidsbudgetten heeft De Huismeesters in totaal voor 2016 €283.200 gereserveerd voor vraaggerichte uitgaven, verspreid voor de verschillende wijken, waarvan €120.200 voor inzet van buurtbeheerders en 483.500 voor milieumedewerkers in de wijken.</p>		<p>Er is in de begroting 2016 budget gereserveerd voor het aanbrengen van zonnepanelen € 700.000 (grondgebonden woningen) en ledverlichting (€ 400.000) beide zoveel mogelijk klantgestuurd.</p>			<p>De gemeente investeert in activiteiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Verder ontwikkelen en integreren van de wijkcompassen (€250.000 / jr) - Samen maken we de stad (Stad Doet Mee, Straathoofwerk, Buurtconferenties, buurtbemiddeling).
West	Paddepoel	Volkshuisvestelijk (DPI's)	<p>Plutolaan, Duurzame woningverbetering voorraadbreed/Verbeterslag o.a. naar gemiddeld Energie Index 1,4 < 2,04 soc. huurwoningen/ appartementen met lift en worden gelabeld voor jongeren (das toevoeging voor jongeren)</p> <p>Toevoeging door transformatie - Transformatie woonzorgcentrum Bernlef, doelgroep senioren transformatie van onzelfst. naar zelfst. 7 zelfst. appartementen sociale huur met lift.</p> <p>Toevoeging door transformatie - Transformatie bedrijfsruimte Bernlef, begeleid wonen, doelgroep Jongeren: 9 zelfst. + 8 onzelfst. appartementen/ woonruimte</p> <p>Beveiliging plutolaan (€ 5000) + reservering voor vraaggerichte uitgaven (zie corporatie wijken, bovenin schema)</p>	<p>Noorderkroonstraat opgeleverd (geïnschakeld). Stroomversnelling Pleiadenlaan (48 x 2016, 72x 2017, nul-op-de-meter, doelgroep niet specifiek).</p> <p>Verduurzaming CaPoMo flats (3x 184, 2016/2017/2018, label C/D, doelgroep senioren). Polaris, 200 jongereenheden, 2018, label a.132 x Noorderkroos-Hagedis.</p> <p>Ossehoederstraat (portieketageflats), huurklasse betaalbaar, grootschalige renovatie, label c. 84 x</p> <p>Draakstraat/Orientalen, verduurzaming naar label c, huurklasse betaalbaar. Zowel 32 x als 84x in 2017.</p>	<p>Uitvoeren sloop 44 sociale huurwoningen, onderdeel vernieuwing Paddepoel ZO.</p> <p>Zie omschrijving verkoop woningen bij Corporatieve wijken</p>			<p>Diverse bewonersinitiatieven ondersteunen</p>
	Selwerd	Volkshuisvestelijk (DPI's)	<p>Reservering voor vraaggerichte uitgaven (zie corporatie wijken, bovenin schema)</p>		<p>Uitvoeren energetisch verduurzamen ca 90 woningen Beukenlaan e.o.</p> <p>Zie omschrijving verkoop woningen bij Corporatieve wijken</p> <p>Zie omschrijving Leefbaarheid bij Corporatieve wijken + verbeteren woonomgeving Elzenlaan</p>	<p>Selwerd: 60 woningen Selwerd, 126 eenheden, groot onderhoud, start in 2016</p> <p>Selwerd: Aanbrengen achterpadenverlichting Berkenlaan</p>		<p>Wijkontwikkelingsprogramma (sociale weerbaarheid, zelfredzaamheid), Wijkbedrijf Selwerd verder ontwikkelen</p>
	Tuinwijk	Volkshuisvestelijk (DPI's)	<p>Met bewonerscommissie opgezet: tegen geriefverbetering zonnepanelen laten plaatsen op woning (2015), in 2016 en daarna kunnen huurders in Tuinwijk gebruik blijven maken</p>					

Collegedebrief - Prestatieafspraken gemeente en woningcorporaties

Wijkwethouder	Wijk	Soort aanpak	Huismeesters	Liefder	Nijestee	Patrimonium	Steelande	Gemeente
		Leefbaarheid (de 3 domeinen)	Reservering voor vraaggerichte uitgaven (zie corporatie wijken, bovenin schema)	van dit aanbod.				Diverse bewonersinitiatieven ondersteunen, zoals Tuinpad / zelfbeheer wijkascommodatie
	Vinkhuizen	Volkshuisvestelijk (DPI's) Leefbaarheid (de 3 domeinen)	Reservering voor vraaggerichte uitgaven (zie corporatie wijken, bovenin schema)		Zie omschrijving verkoop woningen bij Corporatieve wijken Zie omschrijving Leefbaarheid bij Corporatieve wijken	Vinkhuizen: Plaatsen afscheiding dmv hekwerk tbv hangjongeren bij Palladiumflat Aanbrengen anti flipper slot 248 eenheden tbv veiligheid.		Diverse bewonersinitiatieven ondersteunen (zelfbeheer speeltuin, mantelzorg dementerenden)
	Hoogkerk	Volkshuisvestelijk (DPI's) Leefbaarheid (de 3 domeinen)					Verduurzaming van tientallen woningen in de Suikerbuurt In de vernieuwing van de Suikerbuurt zitten ook leefbaarheidscomponenten. Welke is nog onbekend / in ontwikkeling	Diverse bewonersinitiatieven ondersteunen Groot onderhoud Suikerbuurt
Oost	Beijum	Volkshuisvestelijk (DPI's) Leefbaarheid (de 3 domeinen)	Tuionderhoud Niemandslaan (€6000), Aanpak buurtland Aternsheerd (€4000), Schoon, heel & veilig aanpak Beijum, schoonmaak portieken e.d. (€5000) + Reservering voor vraaggerichte uitgaven (zie corporatie wijken, bovenin schema)		Zie omschrijving verkoop woningen bij Corporatieve wijken Zie omschrijving Leefbaarheid bij Corporatieve wijken + verbeteren leefomgeving Wibenarheid	Beijum: 46 eenheden, groot onderhoud, start in 2015		Transitie maatschappelijk vastgoed Beijum, opzetten Wijkbedrijf, Heerdenaanpak Aternsheerd, Groenparticipatie en vernieuwend beheer, Actieplan jeugd: Intensivering jongerenwerk Beijum en Lewenberg
	Lewenberg	Volkshuisvestelijk (DPI's) Leefbaarheid (de 3 domeinen)		Nieuwbouw 18 appartementen (onderzoek naar 6 extra eenheden loopt), beoogde doelgroep senioren, huurklasse betaalbaar, label a)	Zie omschrijving verkoop woningen bij Corporatieve wijken Zie omschrijving Leefbaarheid bij Corporatieve wijken			Actieplan jeugd: Intensivering jongerenwerk Beijum en Lewenberg, huiskamer Oude Bieb t.b.v. armoedebestrijding
	Noordijk	Volkshuisvestelijk (DPI's) Leefbaarheid (de 3 domeinen)						Planontwikkeling Oostervogelbrug wonen, winkels en school.
Centrum	Centrum	Volkshuisvestelijk (DPI's) Leefbaarheid (de 3 domeinen)	Toevoeging door transformatie - woonzorgcentrum Ebbingepoort, doelgroep senioren. Transformatie van onzelfs naar zelfst. Samenwerking met TSN. 6 zelfst. appartementen sociale huur met lift. Glazenwanden onbereikbare nuiten Hortusbuurt (€1.050), Werkzaamheden en beheer rondom Schoon, heel & veilig diverse binnenplaatsen (€2.500) + Reservering voor vraaggerichte uitgaven (zie corporatie wijken, bovenin schema)		Zie omschrijving verkoop woningen bij Corporatieve wijken Zie omschrijving Leefbaarheid bij Corporatieve wijken			Leefbaarheidsplan met bewoners A-kwartier in 2016 uitvoeren.

Bijlage Inzet per wijk

Bijlage 4: De inzet per wijk

Wijk	Wijkhouder	Wijk	Sort aanpak	Huismeesters	Lidder	Nijetoe	Partmoedum	Stedande	Gemeente
Corporate wiken algemeen	Verspreid over de wiken	Volks huussteijik (DP 1%)	Duurame woningberbering voorraadrees/Verbereslag o.a. naar gemiddeld energiebelabel B 1,2 < Energie indees 1,4; 159 soc. huurwoningen/ appartemenen zonder lift. Verkoop - appartemenen met lift. Verkoop - zonder lift; 5 vrije sectorhuur, diverse woningtypes; 100 onzelfs. woonruimten/ (jongere)kamers (conform afgesproken in B.O. tellen onzelfs. niet mee in Leefbaarheid (de 3 domeinen)	<p>Uitvoeren van de 2016 budget geserveerd voor het aanbrengen van zonnepanelen € 700.000 (grondgebonden woningen) en led-verlichting (€ 400.000) beide zoveel mogelijk kluitgesurd.</p> <p>Verkoop 115 sociale en 25 vrije sectorwoningen verspreid over 30 buurten</p> <p>Bi Leefbaarheid is eers specificatie in wijkbudgetten. De concrete verdeling is vooral afhankelijk van initiatief/deelnemer/multiling huurders. Voor een aantal plannen is reeds budget vastgesteld. Het totale jaarbudget in 2016 is € 600.000.</p>	<p>De gemeente investeert in activiteiten: - Verder ontwikkelen en integreren van de wijkkompassen (€ 250.000 / jr - Samen maken we de stad (Stad Doet Mies, Straatouwerk, Blauwconcreet, huurbeemiddeling).</p>				
			Leefbaarheid (de 3 domeinen)	<p>Uitvoeren van de 2016 budget geserveerd voor het aanbrengen van zonnepanelen € 700.000 (grondgebonden woningen) en led-verlichting (€ 400.000) beide zoveel mogelijk kluitgesurd.</p> <p>Verkoop 115 sociale en 25 vrije sectorwoningen verspreid over 30 buurten</p> <p>Bi Leefbaarheid is eers specificatie in wijkbudgetten. De concrete verdeling is vooral afhankelijk van initiatief/deelnemer/multiling huurders. Voor een aantal plannen is reeds budget vastgesteld. Het totale jaarbudget in 2016 is € 600.000.</p>	<p>De gemeente investeert in activiteiten: - Verder ontwikkelen en integreren van de wijkkompassen (€ 250.000 / jr - Samen maken we de stad (Stad Doet Mies, Straatouwerk, Blauwconcreet, huurbeemiddeling).</p>				
West	Paddepoel	Volks huussteijik (DP 1%)	<p>Pittobaan, Duurame woningberbering voorraadrees/Verbereslag o.a. naar gemiddeld energiebelabel B 1,2 < Energie indees 1,4; 204 soc. huurwoningen/ appartemenen met lift worden aangekocht voor jongeren. (de 3 domeinen)</p> <p>Toevoeging door transformatie - Transformatie woonruimte van deelgroep senioren transformatie van appartementen sociale huur met lift. Toevoeging door transformatie - Transformatie bedrijfsruimte Berntief, bageerd wonen, doelgroep jongeren: 9 zelfs. - 16 onzelfs. appartemenen/</p>	<p>Noordkerkstraat oegdelevd (gezinswoningen). Stroomverspelling Pleaidsbaan (de x 2016, 7x 2017, nul-op-de-meter, doelgroep niet specifiek). Verkoop - appartemenen met lift, 2016/2017/2018, label C2D, doelgroep senioren). Polaris, 200 jongereenbedden, 2018, label a.132 x Noordkerkstraat (particeloverdracht), huurklasse 1,2 < Energie indees 1,4; 204 soc. huurwoningen, label c.84 x Daakstraat/Orieibaan, verduurzaming naar label C, huurklasse betaalbaar. Zowel 32 x als 84 x in 2017.</p>	<p>Uitvoeren van de 2016 budget geserveerd voor het aanbrengen van zonnepanelen € 700.000 (grondgebonden woningen) en led-verlichting (€ 400.000) beide zoveel mogelijk kluitgesurd.</p> <p>Verkoop 115 sociale en 25 vrije sectorwoningen verspreid over 30 buurten</p> <p>Bi Leefbaarheid is eers specificatie in wijkbudgetten. De concrete verdeling is vooral afhankelijk van initiatief/deelnemer/multiling huurders. Voor een aantal plannen is reeds budget vastgesteld. Het totale jaarbudget in 2016 is € 600.000.</p>	<p>Uitvoeren van de 2016 budget geserveerd voor het aanbrengen van zonnepanelen € 700.000 (grondgebonden woningen) en led-verlichting (€ 400.000) beide zoveel mogelijk kluitgesurd.</p> <p>Verkoop 115 sociale en 25 vrije sectorwoningen verspreid over 30 buurten</p> <p>Bi Leefbaarheid is eers specificatie in wijkbudgetten. De concrete verdeling is vooral afhankelijk van initiatief/deelnemer/multiling huurders. Voor een aantal plannen is reeds budget vastgesteld. Het totale jaarbudget in 2016 is € 600.000.</p>	<p>De gemeente investeert in activiteiten: - Verder ontwikkelen en integreren van de wijkkompassen (€ 250.000 / jr - Samen maken we de stad (Stad Doet Mies, Straatouwerk, Blauwconcreet, huurbeemiddeling).</p>		
			Leefbaarheid (de 3 domeinen)	<p>Pittobaan, Duurame woningberbering voorraadrees/Verbereslag o.a. naar gemiddeld energiebelabel B 1,2 < Energie indees 1,4; 204 soc. huurwoningen/ appartemenen met lift worden aangekocht voor jongeren. (de 3 domeinen)</p> <p>Toevoeging door transformatie - Transformatie woonruimte van deelgroep senioren transformatie van appartementen sociale huur met lift. Toevoeging door transformatie - Transformatie bedrijfsruimte Berntief, bageerd wonen, doelgroep jongeren: 9 zelfs. - 16 onzelfs. appartemenen/</p>	<p>Noordkerkstraat oegdelevd (gezinswoningen). Stroomverspelling Pleaidsbaan (de x 2016, 7x 2017, nul-op-de-meter, doelgroep niet specifiek). Verkoop - appartemenen met lift, 2016/2017/2018, label C2D, doelgroep senioren). Polaris, 200 jongereenbedden, 2018, label a.132 x Noordkerkstraat (particeloverdracht), huurklasse 1,2 < Energie indees 1,4; 204 soc. huurwoningen, label c.84 x Daakstraat/Orieibaan, verduurzaming naar label C, huurklasse betaalbaar. Zowel 32 x als 84 x in 2017.</p>	<p>Uitvoeren van de 2016 budget geserveerd voor het aanbrengen van zonnepanelen € 700.000 (grondgebonden woningen) en led-verlichting (€ 400.000) beide zoveel mogelijk kluitgesurd.</p> <p>Verkoop 115 sociale en 25 vrije sectorwoningen verspreid over 30 buurten</p> <p>Bi Leefbaarheid is eers specificatie in wijkbudgetten. De concrete verdeling is vooral afhankelijk van initiatief/deelnemer/multiling huurders. Voor een aantal plannen is reeds budget vastgesteld. Het totale jaarbudget in 2016 is € 600.000.</p>	<p>Uitvoeren van de 2016 budget geserveerd voor het aanbrengen van zonnepanelen € 700.000 (grondgebonden woningen) en led-verlichting (€ 400.000) beide zoveel mogelijk kluitgesurd.</p> <p>Verkoop 115 sociale en 25 vrije sectorwoningen verspreid over 30 buurten</p> <p>Bi Leefbaarheid is eers specificatie in wijkbudgetten. De concrete verdeling is vooral afhankelijk van initiatief/deelnemer/multiling huurders. Voor een aantal plannen is reeds budget vastgesteld. Het totale jaarbudget in 2016 is € 600.000.</p>	<p>De gemeente investeert in activiteiten: - Verder ontwikkelen en integreren van de wijkkompassen (€ 250.000 / jr - Samen maken we de stad (Stad Doet Mies, Straatouwerk, Blauwconcreet, huurbeemiddeling).</p>	
Sewerd	Volks huussteijik (DP 1%)	Leefbaarheid (de 3 domeinen)	<p>Bereivering voor vraggerichte uitgaven (zie corporate wiken, bevenin schema)</p>	<p>Zie omschrijving Leefbaarheid bij Corporate wiken</p>	<p>Uitvoeren van de 2016 budget geserveerd voor het aanbrengen van zonnepanelen € 700.000 (grondgebonden woningen) en led-verlichting (€ 400.000) beide zoveel mogelijk kluitgesurd.</p> <p>Verkoop 115 sociale en 25 vrije sectorwoningen verspreid over 30 buurten</p> <p>Bi Leefbaarheid is eers specificatie in wijkbudgetten. De concrete verdeling is vooral afhankelijk van initiatief/deelnemer/multiling huurders. Voor een aantal plannen is reeds budget vastgesteld. Het totale jaarbudget in 2016 is € 600.000.</p>	<p>Sewerd: 60 woningen verspreid over 30 buurten, groot onderhoud, start in 2016</p>	<p>Diverse bevoensinitiatieven anders teunen</p>		
			Leefbaarheid (de 3 domeinen)	<p>Bereivering voor vraggerichte uitgaven (zie corporate wiken, bevenin schema)</p>	<p>Zie omschrijving Leefbaarheid bij Corporate wiken</p>	<p>Uitvoeren van de 2016 budget geserveerd voor het aanbrengen van zonnepanelen € 700.000 (grondgebonden woningen) en led-verlichting (€ 400.000) beide zoveel mogelijk kluitgesurd.</p> <p>Verkoop 115 sociale en 25 vrije sectorwoningen verspreid over 30 buurten</p> <p>Bi Leefbaarheid is eers specificatie in wijkbudgetten. De concrete verdeling is vooral afhankelijk van initiatief/deelnemer/multiling huurders. Voor een aantal plannen is reeds budget vastgesteld. Het totale jaarbudget in 2016 is € 600.000.</p>	<p>Sewerd: 60 woningen verspreid over 30 buurten, groot onderhoud, start in 2016</p>	<p>Diverse bevoensinitiatieven anders teunen</p>	
Tunwijk	Volks huussteijik (DP 1%)	Leefbaarheid (de 3 domeinen)	<p>Bereivering voor vraggerichte uitgaven (zie corporate wiken, bevenin schema)</p>	<p>Zie omschrijving Leefbaarheid bij Corporate wiken</p>	<p>Uitvoeren van de 2016 budget geserveerd voor het aanbrengen van zonnepanelen € 700.000 (grondgebonden woningen) en led-verlichting (€ 400.000) beide zoveel mogelijk kluitgesurd.</p> <p>Verkoop 115 sociale en 25 vrije sectorwoningen verspreid over 30 buurten</p> <p>Bi Leefbaarheid is eers specificatie in wijkbudgetten. De concrete verdeling is vooral afhankelijk van initiatief/deelnemer/multiling huurders. Voor een aantal plannen is reeds budget vastgesteld. Het totale jaarbudget in 2016 is € 600.000.</p>	<p>Sewerd: 60 woningen verspreid over 30 buurten, groot onderhoud, start in 2016</p>	<p>Wijkontwikkelingsprogramma (sociale weerbaarheid, zelfredzaamheid), Wijkbeefij Sewerd verder ontwikkelen</p>		
			Leefbaarheid (de 3 domeinen)	<p>Bereivering voor vraggerichte uitgaven (zie corporate wiken, bevenin schema)</p>	<p>Zie omschrijving Leefbaarheid bij Corporate wiken</p>	<p>Uitvoeren van de 2016 budget geserveerd voor het aanbrengen van zonnepanelen € 700.000 (grondgebonden woningen) en led-verlichting (€ 400.000) beide zoveel mogelijk kluitgesurd.</p> <p>Verkoop 115 sociale en 25 vrije sectorwoningen verspreid over 30 buurten</p> <p>Bi Leefbaarheid is eers specificatie in wijkbudgetten. De concrete verdeling is vooral afhankelijk van initiatief/deelnemer/multiling huurders. Voor een aantal plannen is reeds budget vastgesteld. Het totale jaarbudget in 2016 is € 600.000.</p>	<p>Sewerd: 60 woningen verspreid over 30 buurten, groot onderhoud, start in 2016</p>	<p>Wijkontwikkelingsprogramma (sociale weerbaarheid, zelfredzaamheid), Wijkbeefij Sewerd verder ontwikkelen</p>	
Vinkhuusen	Volks huussteijik (DP 1%)	Leefbaarheid (de 3 domeinen)	<p>Bereivering voor vraggerichte uitgaven (zie corporate wiken, bevenin schema)</p>	<p>Zie omschrijving Leefbaarheid bij Corporate wiken</p>	<p>Uitvoeren van de 2016 budget geserveerd voor het aanbrengen van zonnepanelen € 700.000 (grondgebonden woningen) en led-verlichting (€ 400.000) beide zoveel mogelijk kluitgesurd.</p> <p>Verkoop 115 sociale en 25 vrije sectorwoningen verspreid over 30 buurten</p> <p>Bi Leefbaarheid is eers specificatie in wijkbudgetten. De concrete verdeling is vooral afhankelijk van initiatief/deelnemer/multiling huurders. Voor een aantal plannen is reeds budget vastgesteld. Het totale jaarbudget in 2016 is € 600.000.</p>	<p>Sewerd: 60 woningen verspreid over 30 buurten, groot onderhoud, start in 2016</p>	<p>Diverse bevoensinitiatieven anders teunen, zoals 'rupsad' / zelfbeheer wijkaccommodatie</p>		
			Leefbaarheid (de 3 domeinen)	<p>Bereivering voor vraggerichte uitgaven (zie corporate wiken, bevenin schema)</p>	<p>Zie omschrijving Leefbaarheid bij Corporate wiken</p>	<p>Uitvoeren van de 2016 budget geserveerd voor het aanbrengen van zonnepanelen € 700.000 (grondgebonden woningen) en led-verlichting (€ 400.000) beide zoveel mogelijk kluitgesurd.</p> <p>Verkoop 115 sociale en 25 vrije sectorwoningen verspreid over 30 buurten</p> <p>Bi Leefbaarheid is eers specificatie in wijkbudgetten. De concrete verdeling is vooral afhankelijk van initiatief/deelnemer/multiling huurders. Voor een aantal plannen is reeds budget vastgesteld. Het totale jaarbudget in 2016 is € 600.000.</p>	<p>Sewerd: 60 woningen verspreid over 30 buurten, groot onderhoud, start in 2016</p>	<p>Diverse bevoensinitiatieven anders teunen, zoals 'rupsad' / zelfbeheer wijkaccommodatie</p>	

Bijlage Inzet per wijk

Wijk	Wijkhouder	Soort aanpak	Huismeesters	Lidder	Nijetee	Patrimonium	Stedlande	Gemeente
Oosterpark	Leefbaarheid (de 3 domeinen) Volkshuisvestelijk (DPF-3)	Studentenruimte in de wijk (€2.700) + Reservering voor vraaggerichte uitgaven (zie corporate wijken, bovinn schema)	Koelkasten, toevoeging door huurders, en deels opslag naar jongeren (aan gebieds- en senioren naar jongeren); 7 zelfst. appartementen sociale huur met lift.	Antillenstraat fase 2 nu 82 appartementen 2018, realsite zeer onteker, herijking inruiling noodzakelijk	Bouwen 105 sociale huurwoningen op de locatie van de voormalige winkelruimte vervoeding /realisatie. Energetisch verduurzamen ca 200 woningen (risico e.o. (indistief ca 90 won. uit begroting 2015)). Zie omschrijving verkoop woningen bij Corporate wijken Zie omschrijving Leefbaarheid			Zie: de Hoogte
Oranjewijk	Volkshuisvestelijk (DPF-3)	Meeste Leefbaarheid (de 3 domeinen) (€12.000) + Reservering voor vraaggerichte uitgaven (zie corporate wijken, bovinn schema)	Aanbod comparen voor huurders via gebiedsverbetering (loos in tuurwijk) in 2015, 2016 en ma. Wordt in de jaren na 2016 verder uitgebreid naar huurwoning en van De Huismeesters in andere wijken, gebieds-/huurgerichte aanpak Reservering voor vraaggerichte uitgaven (zie corporate wijken, bovinn schema)					Zie: de Hoogte
Kostverloren	Volkshuisvestelijk (DPF-3)				Zie omschrijving verkoop woningen bij Corporate wijken Zie omschrijving Leefbaarheid bij Corporate wijken			Zie: de Hoogte
Zuid	Leefbaarheid (de 3 domeinen) Volkshuisvestelijk (DPF-3)				Zie omschrijving verkoop woningen bij Corporate wijken Zie omschrijving Leefbaarheid bij Corporate wijken	Corpus: ombouw Mennolutter , start 2015		Bouw BSV Corpus, initiatievencafé
Die Wijert	Leefbaarheid (de 3 domeinen) Volkshuisvestelijk (DPF-3)	Schoon, heel & veilig aanpak Die Wijert, schoonmaak portieken e.d. (€3500). Aanzicht bij voormalige bejaardenwoningen (€2000) + Reservering voor vraaggerichte uitgaven (zie corporate wijken, bovinn schema)	Horst Sicamastegel verduurzaming 56 appartementen (2015, verduurzaming naar c. huurklasse betaalbaar/duur). HL Wicherstraat noodzakelijke verkoop en daarna sloop 33 appartementen.	Zie omschrijving verkoop woningen bij Corporate wijken Zie omschrijving Leefbaarheid bij Corporate wijken Uitvoeren energetische verduurzaming ca 30 woningen Beetsstraat. Zie omschrijving verkoop woningen bij Corporate wijken Zie omschrijving Leefbaarheid bij Corporate wijken	De Wijert: 48 eenheden, groot onderhoud, start in 2015 De Wijert: 48 eenheden aanbrengen buitenverlichting voor- en achtergevel + aanbrengen veiligheidssloten			Openbare ruimte winkelstrips verbeteren, verbeteren groen in de wijk.
Grundo	Volkshuisvestelijk (DPF-3)							
Oosterpoort	Leefbaarheid (de 3 domeinen) Volkshuisvestelijk (DPF-3)				Uitvoeren sloop 34 woningen, onderdeel vernieuwing Grundoort. Zie omschrijving verkoop woningen bij Corporate wijken Zie omschrijving Leefbaarheid bij Corporate wijken	Oosterpoort: 28 eenheden groot onderhoud		Neg in te vullen
Riferenbuurt	Leefbaarheid (de 3 domeinen) Volkshuisvestelijk (DPF-3)				Zie omschrijving verkoop woningen bij Corporate wijken Zie omschrijving Leefbaarheid bij Corporate wijken Zie omschrijving verkoop woningen bij Corporate wijken Zie omschrijving Leefbaarheid bij Corporate wijken			Herinrichtingsvoorstel Veemarktstraat / Meuwervdweg

Bijlage - Reactie op voorstellen prestatieafspraken van de GWHP

Aan: Patrimonium, t.a.v. Auke de Vries
Secretariaat Lokaal Akkoord, t.a.v. Ronald Klaasen

Groningen, 19 augustus 2015

Geachte deelnemers aan het Lokaal Akkoord,

Via de woningcorporatie Patrimonium ontvingen wij de concept teksten voor de af te sluiten prestatieafspraken. Patrimonium verzocht ons een reactie te geven op de teksten.

We hebben opmerkingen bij de wijze waarop het proces wordt vorm gegeven en we doen enkele voorstellen om de prestatieafspraken verder aan te scherpen.

Proces (inleiding en paragraaf 7).

Uit de voorlichting en diverse publicaties van het ministerie begrijpen wij dat de huurdersorganisaties in de nieuwe woningwet een volwaardige partner zijn bij de af te sluiten prestatieafspraken. Daar is naar ons gevoel in dit proces geen sprake van. Het voorblad van "Groningen blijft in beweging" toont de logo's van de gemeente en de woningcorporaties en voor de huurdersorganisaties is alleen een indirecte betrokkenheid via de woningcorporaties geregeld. Nergens is een drie-partijenoverleg georganiseerd, in de teksten is alleen sprake van overleg tussen gemeente en corporaties. Daar stemt de GWHP niet mee in, wij zijn van mening dat er op bestuurlijk en ambtelijk niveau drie-partijenoverleg moet worden georganiseerd.

Wij verzoeken u om in samenspraak met de huurdersorganisaties in Groningen tot nieuwe afspraken te komen over de gehele procesvoering rond de gemeentelijke prestatieafspraken waarbij inhoud wordt gegeven aan onze volwaardige positie die in de nieuwe Woningwet is vastgelegd. De GWHP is van mening dat haar visie niet alleen via de corporatie kan worden ingebracht maar dat zij dat rechtstreeks zelf moet doen.

Prestatieafspraken.

De GWHP concentreert haar inhoudelijke opmerkingen op twee punten die voor ons van groot belang zijn. Dat zijn de krapte op de huurwoningmarkt en de betaalbaarheid. De overige punten vinden we ook van belang maar we vinden het voor nu beter ons op deze twee punten te concentreren. Wat wij verder opvallend vinden is dat de gekleurde tekstblokken de titel dragen "wat willen we". Naar onze mening had, juist als je spreekt over prestaties, daar beter kunnen staan "wat doen we".

1. Er zijn voldoende woningen beschikbaar.

De GWHP herkent en deelt de analyse in de concept tekst. Wij denken evenwel dat de voorgestelde prestatieafpraak onvoldoende waarborg geeft dat de wachtlijsten ook daadwerkelijk gaan verminderen. Wij stellen u daarom voor om de volgende teksten toe te voegen:

Bijlage - Reactie op voorstellen prestatieafspraken van de GWHP

“Partijen zetten zich in om de gemiddelde wachttijd in het kader van deze prestatieafspraken terug te brengen naar gemiddeld 1 jaar”

“Pas als er in het kalenderjaar feitelijk sprake is van een netto toevoeging van 190 sociale huurwoningen in de gemeente Groningen kunnen de woningcorporaties huurwoningen gaan verkopen. Het aantal verkopen mag er niet toe leiden dat de netto toevoeging weer onder de 190 sociale huurwoningen komt”.

De GWHP denkt dat een aantal senioren hun woning wel willen inruilen voor een appartement, maar dat de hogere huur en het gedoe van verhuizen hun tegen houdt. Om de senioren verder te verleiden om een eengezinswoning vrij te maken stellen wij voor volgende afspraken te maken:

“ Voor senioren die hun eengezinswoningen verlaten voor een appartement geldt dat de huur die zij voor de te verlaten woning betalen ook de huur is voor het nieuwe seniorenappartement, mits die oude huur niet hoger is.”

Daarnaast kunnen wij ons voorstellen dat er op de een of andere manier een verhuisservice voor deze mensen wordt georganiseerd.

2. Groningen blijft betaalbaar.

De GWHP heeft in het voorjaar, in aanloop naar de gesprekken over het huurbeleid met Patrimonium, een online petitie gehouden over betaalbaarheid onder de huurders van Patrimonium. In een korte periode van 10 dagen hebben circa 1000 huurders onze petitie ondertekent en ontvingen wij vele mails van huurders. Daaruit is ons gebleken dat het huurbeleid van de afgelopen jaren bij veel huurders tot vergroting van de armoede heeft geleid. Gelukkig zijn er nieuwe landelijke afspraken (huurakkoord Aedes-Woonbond, Maatregel passend toewijzen) die corporaties tot matiging van de huurstijgingen gaan dwingen.

De GWHP is geen vooralsnog geen voorstander van een Groninger passendheidstoets. Er zijn al landelijke richtlijnen en verdere inperking leidt alleen maar tot een inperking van de keuzevrijheid van huurders met de laagste inkomens. Wij stellen voor deze tekst hier weg te halen en eerst in overleg duidelijkheid te verschaffen over het nut het noodzaak van deze maatregel.

De prestatieafspraken in het roze kader op dit onderwerp willen wij verder aanscherpen met de volgende tekst:

“ de woningcorporaties erkennen dat het onwenselijk is dat huurders in de primaire doelgroep meer dan 33% van hun inkomen kwijt zijn aan wonen en zij ontwikkelen in samenspraak met de huurdersorganisaties in 2016 een (huur-)beleid dat als uitkomst heeft dat huurders in de toekomst circa 30% van hun netto besteedbaar inkomen kwijt zijn aan wonen (huur+energie).”

4. Groningen wordt steeds duurzamer.

Omdat de technieken zich erg snel ontwikkelen is het voor huurders steeds moeilijker te volgen in welke mate aanpassingen aan de woning ook leiden tot een –financiële- besparing. De GWHP is er voorstander van dat het ook voor huurders inzichtelijker

Bijlage - Reactie op voorstellen prestatieafspraken van de GWHP

wordt welke verbetering tot welke besparing leidt. Dat moet voor de al beproefde technieken (zonnepanelen, zonneboilers, isolatie etc) maar ook voor nieuwe technieken als geothermie. Informatie zou laagdrempelig op het internet beschikbaar moeten zijn zodat huurders uitgedaagd worden actief mee te doen met de besparingsprojecten

5. Groningen woont veilig.

De GWHP verwacht dat partijen zich inzetten dat de rekening voor het veiliger (aarbevingsbestendig) bouwen niet uiteindelijk bij de huurder terecht zal komen. De GWHP vindt dat dit stelliger in de teksten terug moet komen.

6. Groningen weet van wijken.

De GWHP onderschrijft de teksten in paragraaf 6. Graag willen wij aandacht vragen voor nog twee onderwerpen.

- meer kennis bij de huurders brengen over tegengaan overlast van leefgeluiden, zeker bij die appartementen die een matige geluidsisolatie hebben (brochures en voorlichting)
- het tegengaan van "inkomenswijken" door de regels voor de woningtoewijzing aan te passen

De teksten bij de paragraaf "achtergrond" hebben wij gezien als een feitelijke beschrijving van ontwikkelingen ter ondersteuning voor de lokale afspraken. Toch is niet alle informatie correct. Zo wordt onder punt 2 gesuggereerd dat de huurverhoging de afgelopen jaren inflatievolgend is geweest terwijl geen enkele corporatie in de gemeente dat de afgelopen 3 jaar ook gedaan heeft. In de tekst over de toewijzingsnormen wordt de suggestie gewekt dat huurverlaging om aan de norm te voldoen een "cadeau" aan de huurders is dat de investeringsruimte beperkt. Feit is natuurlijk dat de huurders die het aangaan het geld helemaal niet hebben, mede door de jarenlange bezuinigingen op de huurtoeslag. Bij het hoofdstuk over de financiële armsgang had natuurlijk ook de rente ontwikkeling genoemd kunnen worden: door de extreem lage rente is het lenen van geld veel aantrekkelijker dan enkele jaren geleden.

De GWHP realiseert zich dat zij met deze reactie voorstellen doet die nieuw overleg noodzakelijk maakt. Wij zijn daar gaarne toe bereid. Verder zullen wij onze collega-huurdersorganisaties een kopie sturen van deze brief en bij hen nagaan of we met een gezamenlijke visie kunnen komen.

Met vriendelijke groet,

....., namens de GWHP

cc: collega HO's gemeente Groningen, leden GWHP, Woonbond

Bijlage - Reactie prestatieafspraken van de KAR

Esther Dallinga

Van: Leo van Diemen <l.vandiemen@lefier.nl>
Verzonden: dinsdag 13 oktober 2015 14:22
Aan: 'Daniel Depenbrock'; Henk Kieft; Rene Asschert; Ronald Klaassen; 'h.bosboom@steelandewonen.nl'; Jos Idema; 'Bouma R.'; 'Auke de Vries'
Onderwerp: FW: reactie prestatieafspraken

Beste mensen,

Voor as donderdag de reactie van de KAR op de prestatieafspraken en het uitvoeringsprogramma.

Met vriendelijke groet,

Leo van Diemen adviseur maatschappelijke thema's
06 - 53 63 43 75

lefier | wonen met karakter

088 - 20 33 000 | Postbus 7104 | 9701 JC Groningen | www.lefier.nl

De informatie verzonden met dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n) en zij die van de geadresseerde(n) toestemming kregen dit bericht te lezen. Verstrekking aan en gebruik door anderen is niet toegestaan. Als u niet de bedoelde ontvanger bent wordt u verzocht Lefier hiervan op de hoogte te stellen door het e-mail bericht terug te sturen. Lefier sluit iedere aansprakelijkheid uit die voortvloeit uit elektronische verzending. K.v.k. Noord-Nederland 02028826



Bericht printen? Denk aan het milieu!

Van: KAR Groningen [<mailto:kargroningen@gmail.com>]

Verzonden: maandag 12 oktober 2015 19:38

Aan: Sandra Vos

CC: Groninger Bewonersoverleg Studentenhuisvesting

Onderwerp: reactie prestatieafspraken

Aan: Lefier - Sandra Vos
cc: Grobos

Beste Sandra,

Hierbij de reactie van de KAR op het document: 150044_MEMO20151005-Uitvoeringsafspraken_Groningen_2016.pdf dat het uitvoeringsprogramma beschrijft voor Groningen voor de periode 2016-2020. Deze reactie mag gedeeld worden met alle betrokken partijen.

De KAR begrijpt dat het realiseren van een breed gedragen de programma van afspraken, met zoveel verschillende partijen, geen eenvoudig proces is. En alhoewel de KAR zich juist en goed geïnformeerd voelt door Lefier medewerkers Sandra Vos en Leo van Diemen betreurt de KAR het zeer dat ze niet van begin af aan bij het proces betrokken is geweest. De KAR vraagt zich dan ook af of de gemeente hier wel voldoende haar verantwoordelijkheid genomen heeft.

Wethouder Roeland van der Schaaf heeft wel initiatieven genomen om in contact te komen met huurders in Groningen maar heeft nagelaten de officiële huurders vertegenwoordigende organen, zoals de KAR, te betrekken. Iets wat strijdig is met de opdracht van de wetgever die expliciet gesteld heeft dat prestatieafspraken tot stand behoren te komen door overleg tussen verhuurder, huurdersorganisaties en gemeente. De KAR vraagt zich af waarom de wethouder tot de keuze is gekomen om de KAR niet van meet af aan bij het proces te betrekken.

De uitnodiging die door Ronald Klaassen voor 22 oktober is gedaan komt in ogen van de KAR rijkelijk te laat. En als Gemeente dan met alle partijen om de tafel wil dan vraagt de KAR zich ook af waarom een dergelijke uitnodiging voor in de herfstvakantie gedaan wordt.

Wat betreft de reactie op de inhoud van de afspraken. Met respect voor het doorlopen proces, de goede bedoelingen, en de inzet van ieder die, heeft de KAR de volgende kritiek:

1. Om het moment dat er gekwantificeerd wordt in het document mist een onderbouwing. Er zijn meerdere voorbeelden van te geven. Hier volgt er één. Het document spreekt van een 'gemiddelde toename van 250 woningen per jaar'. Dit roept onmiddellijk vragen op als: Is dit genoeg? Hoeveel woningen zijn er nodig? Wat voor soort woningen zijn er nodig?

Bijlage - Reactie prestatieafspraken van de KAR

2. Het document bedient zich vrijwel overal van multi-interpretabele begrippen als 'de gemeente ondersteunt..', 'Aandacht voor de positie van gezinnen 'nadrukkelijker experimenteren'.. en 'geprikkeld'.

Wat de KAR mist is: aanleiding voor een bepaalde prestatie afspraak, wat men wil veranderen/bereiken, hoe men dat wil doen, verdeling verantwoordelijkheden en rollen, binnen welke termijn en hoe het procesverandering gemonitord kan gaan worden. Voorbeeld: als er bij punt 20 staat 'De gemeente ondersteunt de komende jaren initiatieven...'. Dan zou de KAR graag ook willen lezen hoe de gemeente dat gaat doen, waarom, met welk beoogd resultaat, etc. Want men kan op zeer veel verschillende manieren invulling geven aan een begrip als 'ondersteunen' of 'prikkelen'.

3. De KAR stelt vragen bij dure projecten als 'Stroomversnelling'. Iedere bewoner heeft te maken met een steeds hoger wordende energie rekening, En het zijn juist die woningen in de stad met een relatief lage kale huursom waar de toename van de de energielasten toename het grootst is. Dit tref juist de minder kapitaalkrachtigere huurder. De KAR mist de verantwoording voor dure speerpuntprojecten boven breed uitgevoerde per woning goedkopere pakketten van maatregelen met focus op schilverbetering en zuinigere installaties. De KAR wil zich sterk maken om geen grote experimenten op te zetten als stroomversnelling maar juist in samenwerking met kennisinstellingen zoals bijvoorbeeld EnTrance kleine experimenten op te zetten om tot een 'proof of principle' te komen. Hierbij dient niet alleen de technische werking bewezen te worden maar ook aangetoond worden dat bewoners ermee kunnen en willen omgaan.

4. De KAR mist nadrukkelijk een langetermijn visie op stad welke gestuurd wordt door trends en ontwikkelingen. Dit beeld zou leidend moeten zijn in alle interventies. Om een voorbeeld te noemen. Sommige wijken hebben meer dan 60% alleenstaande huishoudingen. Microwoningen is een trend. Welke gevolgen verbindt men hieraan? Wat voor soort woningen zijn er dan op langere termijn nodig?

5. Bij punt 34 staat 'Bewoners kunnen hun initiatieven in brengen in de gebruikelijke kanalen... en zijn beoordelen'. De KAR mist in de prestatieafspraken hoe bewoners van de stad meer betrokken gaan worden bij hun stad. Welk paradigma hangen de nu betrokken partijen aan? Is dat 'samen, cocreation, empowerment' of 'u vraagt, wij beoordelen'? Leefbaarheid en transitie om het gebied van duurzaamheid en mobiliteit zijn de grote vraagstukken van de toekomst. In ogen van de KAR lukt dat alleen wanneer dit ingezet wordt vanuit de 'samen' leving.

6. Er zijn plekken in de stad waar sprake is van 'afglijden'. Zie ook punt 33 en de wijk Beijum. Deze problematiek heeft grote impact om de samenleving. De KAR zou graag zien dat er vanuit een probleemanalyse samen met bewoners planmatige interventies plaatsvinden waarin zowel gemeente, bewoners, bewonersvertegenwoordiging en verhuurdersorganisaties betrokken zijn. Dit gesteund door nieuwe inzichten en betrokkenheid van kennisinstellingen.

Voor zover deze eerste reactie van de KAR.

Namens de KAR Groningen

Steven de Boer
(voorzitter)

Bijlage - Reactie prestatieafspraken Grobos



Lefier
Postbus 7104
9701 JC Groningen
t.a.v. de heer L. de Boer

Plaats: Groningen
Datum: 14-10-2015

Betref: advies t.a.v. doelgroep jongeren en studenten in kadernotitie prestatieafspraken

Geachte heer De Boer,

Bijna een derde van de inwoners van de gemeente Groningen is tussen de 18 en 29 jaar, de grens die de gemeente bij het laatste woonwensenonderzoek onder studenten en jongeren aanhield.¹ Het aantal bewoners van de stad binnen deze categorie is blijven groeien, alsmede het aantal internationale studenten. Toch wordt in de kadernotitie alleen als onderdeel van het hoofdstuk over beschikbaarheid van woningen (hoofdstuk 2), apart aandacht besteed aan deze doelgroep. Als jongerenvertegenwoordigers binnen de corporatiemarkt vinden we dit ontzettend mager; jongeren en studenten hebben veel potentie, maar om die potentie naar boven te laten komen is een specifieke benadering essentieel. Hieronder zullen we daarom een aantal kritische opmerkingen plaatsen bij deze kadernotitie vanuit het oogpunt van jongeren- en studenthuurders. Daarbij gaan we eerst in op het proces en daarna op vier specifieke onderwerpen.

Rol huurdersorganisaties in nieuwe Woningwet

De vernieuwde Woningwet geeft aan huurdersorganisaties, waar Grobos er een van is, een versterkte positie. Dit houdt in dat de woningcorporatie met zowel de gemeente als de huurdersorganisaties prestatieafspraken maakt, waarbij de huurdersorganisatie op hetzelfde niveau mee moet kunnen praten als de gemeente. Dit is in de gemeente Groningen niet gemakkelijk, omdat een koepel van alle huurdersorganisaties op gemeentelijk niveau ontbreekt. Voor het overleg over deze kadernotitie is dan ook besloten om de huurdersorganisaties via de woningcorporaties advies te vragen. Daar staat echter tegenover dat een dergelijk advies door Grobos, als enige vertegenwoordiger van jongeren- en studenthuurders in Groningen, niet alleen de afspraken tussen de gemeente en Lefier raakt, maar ook die van andere woningcorporaties, die immers ook jongeren en studenten bedienen. Om die reden is dit advies dan ook niet alleen gericht aan Lefier, maar ook aan de gemeente Groningen en de andere woningcorporaties in Groningen. Daarnaast zijn we als studentenvertegenwoordigers pas bij de kadernotitie betrokken nadat de laatste versie door gemeente en corporaties was vastgesteld. Dit proces had volgens ons anders moeten verlopen. Vanwege het laat betrekken van huurdersorganisaties in dit proces, alsmede het feit dat Grobos de enige vertegenwoordiger is van hurende jongeren en studenten, gaan we ervan uit dat ons advies alsnog wordt meegenomen in de prestatieafspraken. We sluiten ons tevens aan bij de opmerkingen door huurdersorganisatie GWHP betreffende het proces en het tot nu toe ontbreken van een drie-partijenoverleg.

Kwaliteit van jongeren- en studentenhuisvesting

Het eerste punt waarop jongeren- en studenthuurders verschillen van andere huurders, is dat ze minder klagen en sneller genoegen nemen met kwalitatief lagere woningen en voorzieningen. Ze zijn in eerste instantie al blij met het feit dat ze een kamer hebben gevonden. Naarmate men ergens langer woont,

¹ Onderzoek en Statistiek Groningen, (2014). *Woongedrag en woonwensen jongeren*. Geraadpleegd via www.os-groningen.nl, p. 14.

contact
info@grobos.nl

bezoekadres
Visserstraat 56
9712 CX Groningen

KvK 40025591

ING Bank
NL23INGB0000117267

www.grobos.nl



Bijlage - Reactie prestatieafspraken Grobos

ontstaat al gauw de wens om groter te gaan wonen. Als jongere of als student loont het dan ook minder om te verbouwen dan in een gezinsituatie. Dit heeft het vervelende gevolg dat, omdat deze doelgroep minder klaagt, de kwaliteit van de (vaak gedeelde) voorzieningen als de badkamer en de keuken ondermaats is. Zolang er water uit de kraan komt en warm water uit de douche, wordt niet aan de bel getrokken. Daarnaast krijgt het Grobos de indruk dat er binnen woningcorporaties een lage prioriteit wordt gegeven aan jongeren en studenten als het gaat om de basiskwaliteit van hun woningen. Dit gezien het feit dat veel woningen van onze doelgroep voorzien zijn van open verbrandingstoestellen en er asbest aanwezig is. Gezinnen zouden bij dergelijke zaken sneller aan de bel trekken dan jongeren en studenten. Zowel Nederlandse als internationale studenten en jongeren worden en zijn hiervan de dupe. In de prestatieafspraken zouden deze problemen in ieder geval moeten worden benoemd en concrete afspraken moeten bevatten. Dit is op dit moment niet het geval en wij dringen erop aan dat deze problematiek alsnog wordt onderkend in de kadernotitie.

Betaalbaarheid

In Groningen is de huurquote volgens recent onderzoek van *Journalism* 54%, gemiddeld veel hoger dan bij de andere doelgroepen.² Betaalbaarheid wordt in de kadernotitie wel genoemd, maar wij als studentenvertegenwoordigers zouden graag zien dat hier ook concreet wat mee wordt gedaan. Dit om de positie van Groningen als dé studentenstad te behouden. Daarnaast wordt aan de invloed van het sociaal leenstelsel en het opbouwen van (hoge) schulden in de prestatieafspraken geen aandacht besteed. Het Grobos raadt daarom aan nog eens kritisch naar de hoogte van de servicekosten te kijken. Verlaag daarnaast de (kale) huur voor de kleinste kamers buiten het centrum, en bied daarmee jongeren een mogelijkheid om te kiezen voor wonen voor €250 inclusief alle servicekosten. Jongeren en studenten klagen over de slechte prijs-kwaliteitsverhouding aan de onderkant van de markt, dus in de kleinere kamers op een minder goede locatie. Dit heeft tot gevolg dat studenten en jongeren sneller verhuizen naar een woning waar de laatstgenoemde verhouding beter is. Een keuze voor meer kwaliteit is er wel, tegen bijna hetzelfde geld, maar een optie voor minder goed wonen voor aanzienlijk minder geld is er niet. Deze problematiek zorgt voor aantoonbare leegstand; studentenflats in Selwerd en aan de Van Heemskerckstraat zijn hier duidelijke voorbeelden van. Een lagere huur zou deze problematiek in onze ogen aanzienlijk verminderen. Grobos en GSb roepen de woningcorporaties op het thema betaalbaarheid serieus aan te pakken door het doorvoeren van concrete maatregelen. Ook al is het thema betaalbaarheid op papier nog zo mooi, zonder adequate maatregelen is het wat ons betreft een lege huls.

Duurzaamheid

Er zijn talrijke plannen op het gebied van duurzaamheid, maar studenten vallen bij de meeste projecten buiten de boot. Hun woningen worden voor duurzaamheidsprojecten ongeschikt bevonden. De reden hiervoor lijkt vaak dat dergelijke projecten voor de woningcorporatie te duur zijn en te weinig rendement opleveren. Wat gaan corporaties wel aan duurzaamheid doen voor deze doelgroep? Maak studenten duidelijk wat ze wel kunnen doen, door middel van goede promotie en bijvoorbeeld de inzet van een Energiecoach. De wil is bij veel studenten zeker aanwezig, en voor hen moeten de handvaten geboden worden. Dit bleek ook bij overleg met andere jongerenvertegenwoordigers in de koepel Landelijk Huurdersoverleg Studentenhuisvesting (LHS). Zo wordt de kans vanzelf groter dat dit thema zich verspreidt onder studenten die minder met duurzaamheid hebben, maar tegelijkertijd best kleine aanpassingen willen doen om op die manier geld en het milieu te (be)sparen.

² Artikel Huurwijzer nr. 3 2015 p. 6



Bijlage - Reactie prestatieafspraken Grobos

Communicatie en transparantie

De nieuwe generatie is altijd online. De gemeente en de woningcorporaties spelen hier nog te weinig op in. Maak bijvoorbeeld een app waarmee je je kunt inschrijven en op kamers kunt reageren, waarop studenten in contact kunnen komen met de woningcorporatie voor kleine klachten en zoek de huurder op via *social media*. Dit medium kan goed gebruikt worden om te communiceren over wat de corporaties voor de huurder kunnen betekenen, waar je als huurder voor betaalt, om nieuws te delen, enzovoort. Daarnaast zal dit zorgen voor betere aanpak van bovenstaande punten, zoals duurzaamheid en kwaliteit van de woningen. Zo leidt een lagere drempel om te communiceren er bijvoorbeeld toe dat schade sneller in beeld is en dus adequater kan worden aangepakt.

Conclusie: doelgroep jongeren en studenten vraagt andere benadering

Woningcorporaties zijn in de regel onvoldoende ingesteld op de doelgroep jongeren en studenten. Kortom, over de hele breedte vraagt dit om een specifieke benadering. Zoals genoemd geldt dit voor betaalbaarheid, kwaliteit van woningen, duurzaamheid en de manier waarop deze groep communiceert en dus bereikt kan worden. Het feit dat deze doelgroep een andere aanpak vereist, mag nooit een excuus zijn om jongeren en studenten van allerlei doelstellingen uit te zonderen. Het is de taak van de woningcorporaties en de gemeente om voor deze doelstellingen zorg te dragen. Het is dan niet meer dan vanzelfsprekend dat – mede gezien de nieuwe Woningwet – Grobos als vertegenwoordiger van hurende jongeren en studenten hier op hetzelfde niveau bij aan tafel zit.

Met vriendelijke groet,

Namens het Grobos,



Rowanne Degenhart

Namens de Groninger Studentenbond,



Dion Glastra

GROBOS 
Groninger Bewonersoverleg Studentenhuisvesting

Bijlage - Advies Grobos uitvoeringsprogramma



contact
info@grobos.nl

bezoekadres
Visserstraat 56
9712 CX Groningen

KvK 40025591

ING Bank
NL23INGB0000117267

www.grobos.nl

Plaats: Groningen
Datum: 10-11-2015

Betreft: advies t.a.v. doelgroep jongeren en studenten in uitvoeringsprogramma Groningen.

Geachte heer de Boer,

Voortbouwend op ons advies 'kaderbrief prestatieafspraken', hierbij ons advies op het uitvoeringsprogramma Groningen.

Algemeen; studenten als doelgroep en concrete afspraken

In het uitvoeringsprogramma prestatieafspraken valt op dat, net als in de kadernotitie, de doelgroep studenten- en jongeren weinig aan bod komt. Het Grobos heeft al eerder aangekaart dat deze doelgroep een aparte benadering behoeft.

Daarnaast wordt in de inleiding van het uitvoeringsprogramma aangegeven dat er concrete afspraken worden gemaakt voor komend jaar. Volgens het Grobos zijn de afspraken in de rest van het document echter nog vaag waar we ze concreter zouden willen zien. Hier zullen we binnen de verschillende onderwerpen dieper op in gaan.

Betaalbaarheid

Het Grobos staat achter de ambitie 'aanvaardbare woonlasten voor onze sociale huurgroep'. Ook het gegeven dat over 'betaalbaarheid' consensus moet worden gevonden ondersteunen wij. Hierin vragen wij echter wel apart aandacht voor de studenten. Het is een gegeven dat de woonquota bij studenten sowieso al hoger ligt. Volgens het Grobos zouden studenten om deze reden apart benoemd moeten worden. Zo kopt Kences al 'Stijgende woonquote door stijgende woonlasten'¹. Hoe gaan de corporaties hiermee om? Wat zijn concrete doelen op dit gebied? Zo wordt vanuit de gemeente aangegeven dat de kosten van heffingen zo laag mogelijk gehouden worden. Het Grobos ziet graag dat Lefier hier een grotere rol in gaat spelen, door met zijn servicepartners te onderhandelen, om bijvoorbeeld een lagere energieprijs te bedingen. Daarnaast zouden we graag terugzien dat Lefier onze aanbevelingen vanuit ons advies prestatieafspraken op dit punt overneemt. Verlaag huurprijzen van kamers met mindere kwaliteit en buiten de stad, om zo studenten een keuze te geven.

Omtrent het voorraadbeleid wil Grobos meegeven dat de kans dat de huurtoeslag gaat verdwijnen aanwezig is. Daarnaast is het aannemelijk dat studenten anders gaan huren, met het verdwijnen van de studiefinanciering. Hoe springt Lefier hierop in? Wederom zouden goedkopere kamers hierin de oplossing kunnen zijn.

Beschikbaarheid

Tevens kan het Grobos de ambitie wat betreft het bieden van meer kwaliteit bij studenten en jongeren van de corporaties onderschrijven. Binnen de achterban van het Grobos is het duidelijk dat er sprake is van achterstallig onderhoud. Het Grobos ziet graag dat als concrete doelstelling het inlopen op het achterstallig onderhoud wordt opgenomen. Hierbij denken wij aan: 'voor juni 2016 wordt het achterstallig onderhoud in kaart gebracht, vervolgens wordt er een plan gemaakt om dit zo spoedig mogelijk aan te pakken'. Hierbij denken we dan uiteraard graag mee over de termijn waarop dit aangepakt gaat worden. Daarnaast geeft Kences aan dat de studentaantallen teruglopen. Dit sluit aan

¹ Apollo (2015). Landelijke Monitor Studentenhuisvesting. ABF Research 2015.



Bijlage - Advies Grobos uitvoeringsprogramma

op ons advies om naast het bouwen van kwalitatief volwaardige eenheden het opknappen van de huidige eenheden een concreet doel te maken².

Als Grobos zetten wij onze vraagtekens bij het bieden van meer zelfstandigheid aan studenten. Uit het door ons aangehaalde onderzoek in advies prestatieafspraken (*Journalism*) blijkt dat veel studenten enkel door de huurtoeslag zelfstandig willen wonen³. Wat doet Lefier als de huurtoeslag verdwijnt?

Daarnaast ziet het Grobos niet hoe men de vraag in vooroorlogse wijken gaat verlagen. Het is volgens het Grobos onwaarschijnlijk dat particuliere huurders hun huizen hier opgeven. Daarnaast gaan de prijzen die particuliere huurders hanteren vaak niet samen met betaalbaarheid.

Rondom punt 13 zou het Grobos graag willen weten welke panden Lefier gaat verduurzamen, naast de Duindoornflat. In punt 14 wordt aangekaart dat de gemeente beleggers uitnodigt om in jongerenhuisvesting te gaan investeren. Hoe zal dit samengaan met betaalbaarheid? Deze beleggers zullen het maximale uit de huur willen gaan halen, wat naar ons idee zal leiden tot hoge huurprijzen. Zo zijn de aanbieders SSH en het project Student Hotel mooie initiatieven om de tijdelijke vraag van internationale studenten op te pakken, terwijl ze de betaalbaarheid duidelijk niet verbeteren.

Daarnaast geeft de gemeente in punt.15 aan een investeringsfonds op te zetten voor studentenhuysvesting. Hoe zal dit fonds precies worden ingezet? En wordt hierbij inspraak van studenten gevraagd?

Ten slotte wordt aangegeven dat men streeft naar een wachttijd van drie maanden voor statushouders. Naar welke wachttijden streeft men op het gebied van toewijzing van woningen aan studenten?

Verduurzaming

Het Grobos zou graag zien dat de afspraken onder het kopje 'verduurzaming' concreet voor jongeren worden geformuleerd. Hoeveel studenten en jongeren gaan profijt hebben van het ophogen van energielabels? Zo blijkt dat binnen de achterban van het Grobos het energielabel vaak erg laag is. Daarnaast vraagt het Grobos zich af wat men bedoelt met een klantvraag-gestuurd model? Wordt hierbij ook gedacht aan duurzaamheidscoaches zoals die al in andere steden worden ingezet bij studenten- en jongerenhuurders?

Bij punt 43 vraagt het Grobos zich af hoe deze regierol vorm gaat krijgen? Hoeveel campagnes kunnen wij verwachten vanuit de gemeente? Wordt dit specifiek toegespitst op jongeren en studenten?

Veiligheid

Vanuit Lefier blijken er nog veel open-verbrandingstoestellen in studentenhuizen te zitten. Daarnaast laat de brandveiligheid op veel plekken nog te wensen over. Het Grobos vraagt zich af wat men hier concreet mee gaat doen?

Conclusie

Studenten hebben vaak een hogere woonquota, wonen in panden met lage energielabels en van mindere kwaliteit. Daarnaast speelt ook de brandveiligheid een rol. Het Grobos zou graag zien dat deze groep meer prioriteit krijgt, en dat ook een studenthuurder bij corporaties de kwaliteit krijgt die men mag verwachten. Hiervoor is het naar ons inzien noodzakelijk dat jongeren- en studentenhuurders apart worden benoemd binnen beide documenten. Doordat zij veelal kamers huren in plaats van woningen, vallen ze bij veel projecten buiten de boot. Studenten- en jongerenhuurders zijn een aparte doelgroep en behoeven hierdoor een andere aanpak. Volgens het Grobos moet dit worden opgenomen in beide documenten.

² Apollo (2015). Landelijke Monitor Studentenhuisvesting. ABF Research 2015

³ Artikel Huurwijzer nr. 3 2015 p. 6

Bijlage - Advies Grobos uitvoeringsprogramma

Met vriendelijke groet,

Namens het Grobos,



Rowanne Degenhart

GROBOS 
Groninger Bewonersoverleg Studentenhuisvesting

Collegedebrief - Resultaten actualisatie grondexploitaties 2015



Onderwerp Resultaten actualisatie grondexploitaties 2015

Steller Marcel Moerman

De leden van de raad van de gemeente Groningen
te
GRONINGEN

Telefoon (050) 367 81 55 Bijlage(n) - Ons kenmerk 5360259

Datum 18-11-2015 Uw brief van Uw kenmerk

Geachte heer, mevrouw,

In onze brief van 14 oktober 2015 met als onderwerp “voortgang actualisatie grondexploitaties” (volgnummer 5285406) hebben wij voor u de belangrijkste uitgangspunten in het actualisatieproces van de grondexploitaties inzichtelijk gemaakt.

Bij een actualisatie worden de verschillende onderdelen van een grondexploitatie tegen het licht gehouden met de kennis van vandaag over de vooruitzichten voor de komende jaren. De prognoses in de grondexploitaties zijn daarbij afhankelijk van marktomstandigheden. En hoewel die marktomstandigheden, met name in de toekomst, lastig te voorspellen zijn, zien we positieve ontwikkelingen én schetsen diverse onderzoeken gunstige toekomstscenario's.

We lijken dan ook de crisisjaren voorzichtig achter ons te laten en zien zowel op de woning- als bedrijvenmarkt veel interesse voor de projecten in onze stad. Het betekent niet dat we weer ontwikkelen op het niveau van voor de crisis, maar dat hoeft ook niet. We hebben de ambities de afgelopen jaren immers naar een realistisch niveau bijgesteld en hebben daar een kleinschaliger en meer vraag-gestuurde ontwikkelaanpak aan gekoppeld.

Deze werkwijze, waarbij ook meerdere partijen dan voorheen nodig zijn om tot een transactie te komen, werkt. Weliswaar is daarbij een langere adem nodig dan grofweg 10 jaar geleden, maar we zien dat het zijn vruchten afwerpt. Zo zijn bijvoorbeeld Europapark, Eemskanaalzone en Meerstad de afgelopen jaren flink getransformeerd. Gestaan maken we onze stad nog mooier en leefbaarder dan ze nu al is en investeren we permanent in de regionale centrumfunctie die onze stad vervult op het gebied van wonen, onderwijs, zorg, cultuur, (top)sport en werkgelegenheid.

De financiële vertaling van de gerealiseerde en toekomstige investeringen per individuele grondexploitatie zijn nu bekend en met de accountant doorgenomen. In deze aanbiedingsbrief presenteren we de belangrijkste resultaten en plaatsen deze in het licht van het benodigde weerstandsvermogen. De grondexploitaties zelf zijn als boekje apart bijgevoegd. Per exploitatie vragen we besluitvorming.

Collegebrief - Resultaten actualisatie grondexploitaties 2015

2 Resultaten actualisatie grondexploitaties 2015

1. Leeswijzer

In deze brief presenteren wij u, vanwege de veelheid aan informatie die in het actualisatietraject bij u voorligt, zo kort en bondig mogelijk de uitkomsten van de geactualiseerde grondexploitaties. In paragraaf 2 starten we met een algemeen deel met daarin de belangrijkste conclusies en de ontwikkeling van het benodigde weerstandsvermogen. Vervolgens gaan we in paragraaf 3 nader in op de grondexploitaties die samenhangen met de ontwikkelingen op de woningmarkt en ontvouwen we in paragraaf 4 de kerngegevens van de grondexploitaties van onze bedrijventerreinen. We sluiten in paragraaf 5 af met de belangrijkste ontwikkelingen in de (administratieve) wereld (Vpb en BBV) waar de grondexploitaties zich in bewegen.

Onderstaand ligt de focus op de belangrijkste gebieden, waar grondexploitatie wordt verricht. Er zijn ook andere gebieden met grondvoorraad. In de rapportage grondbedrijf 2015 (jaarrekening 2015) wordt een volledige opsomming opgenomen van gebieden met hun geïnvesteerde vermogen en resultaatverwachting.

2. Algemeen

2.1 De belangrijkste conclusies

Het pakket van de geactualiseerde grondexploitaties bevat de gebieden: Meerstad, Ciboga, Oosterhamrikzone, Eemskanaalzone, Reitdiep fase III en IV, Europapark (inclusief Station en Kempkensberg), Eemspoort (gebundeld met Roodehaan), Westpoort, Zernike en Driehoek Peizerweg. De resultaten (x1000€) in onderstaande tabel zijn op eindwaarde.

Grondexploitatie	Financieel resultaat op eindwaarde (herziening 2015)	Financieel resultaat op eindwaarde (herziening 2014)	*De bedrijventerein en Eemspoort en Roodehaan zijn samengevoegd. Het vorig jaar gepresenteerde resultaat voor Eemspoort van + 5,671 miljoen euro was op eindwaarde 31-12-2023. Door 14 jaar rente toe te rekenen bedraagt dit resultaat + 9,219 miljoen euro op eindwaarde 31-12-2037. Het daadwerkelijke resultaat (+9.179) is in die zin nagenoeg ongewijzigd en wordt volledig verklaard uit rentetotorekenin
Woningbouwlocaties			
Meerstad (wonen)	0	-1.500	
Meerstad (bedrijven)	0	-13.000	
Ciboga	-586	0	
Oosterhamrikzone	0	0	
Eemskanaalzone	0	+16	
Reitdiep fase III en IV	0	0	
Europapark	0	0	
Bedrijventerreinen			
Westpoort	0	0	
Zernike	0	+44	
Eemspoort*	+9.179	+5.671	
Roodehaan*	-	0	
Driehoek Peizerweg	0	0	

Tabel 1: Financieel resultaat op eindwaarde van de geactualiseerde grondexploitaties

Uit tabel 1 blijkt dat de resultaten, met uitzondering van Ciboga, budgettair neutraal of positief zijn. De uitkomsten komen daarmee in grote lijn overeen met hetgeen wij u in onze voortgangsbrief van 1 oktober hebben gemeld.

Collegebrief - Resultaten actualisatie grondexploitaties 2015

3 Resultaten actualisatie grondexploitaties 2015

Het neutrale beeld komt onder andere voort uit het structureel oplossen van het knelpunt voor OZB (Gemeentebegroting 2016), maar vooral door het hanteren van voorzichtig positieve uitgangspunten, zoals een jaar langer geen opbrengstindexatie toepassen én het verwerken van een ingroeiperiode in de grondexploitaties.

Project	2015	2016	2017	2018	2019 e.v.	Totaal
Meerstad	40	125	145	238	5.594	6.142
Ciboga	25	37	98	81	358	599
Oosterhamrikzone	49	45	36	47	223	400
Eemskanaalzone					414	414
Reitdiep fase 3&4		35	35	35	235	340
Europapark incl. Kempkensberg		180	180	180	pm	540
Totalen per jaar	114	422	494	581	6.824	8.435

Tabel 2: Planning woningbouw in grondexploitaties

De voorzichtig positieve uitgangspunten sluiten aan bij de huidige tijd van ontwikkelen en (grond)verkoop. De langere adem die bij de huidige marktomstandigheden nodig is, wordt geacommodeerd in onze begrotingen. En dat geldt niet alleen voor de hierboven gepresenteerde tabel voor woningbouwlocaties, want ook bij de verkoop van bedrijventerreinen voor 2015 en 2016 hanteren we een ingroeimodel van grofweg 3,5 in plaats van 5 ha per jaar.

De interesse en intenties van verschillende partijen op de woning- en bedrijvenmarkt moeten de komende jaren echter wel in klinkende munt worden omgezet. Dat is niet vanzelfsprekend, maar we hebben er wel vertrouwen in. We verwachten immers bij een aantal ontwikkelingen dat zelfs nog eind dit jaar of begin volgend jaar de deals worden gesloten. Het ziet er maar uit dat de "bouwmachine" de komende jaren in onze Stad weer op stoom komt; niet oververhit zoals voor de crisis, maar in een rustig opbouwende cadans.

Uiteraard blijven daarbij diverse aandachtspunten van kracht, zoals het daadwerkelijk realiseren van de aantallen woningen en het behalen van de begrote kavelprijs. Zo zien we in de huidige woningmarkt namelijk dat de vraag naar goedkopere woningen hoog is, terwijl het hogere segment nog wat achterblijft. Of dat zo blijft, zullen we onderzoeken en monitoren. Voor nu vraagt het volledige inzet en creativiteit van ons, zoals in de Oosterhamrikzone waar niet langer 21 (duurdere) stadsvilla's worden gebouwd, maar 12 stadsvilla's met daarbij 32 appartementen op hetzelfde stuk grond. Zo bedienen we de vraag op de markt en realiseren we onze begrote (grond)opbrengsten, waarbij we oog hebben voor onze woningbouwafspraken in regionaal verband.

Al met al bevestigen de resultaten over 2015 op de grondexploitaties ons gevoel dat de marktomstandigheden verbeteren én dat het terugbrengen van de ambitieniveaus van vóór de crisis, in de afgelopen jaren, de juiste keuze was. Het negatieve resultaat van Ciboga is in dit licht dan ook teleurstellend. We hebben echter voorzichtigheidshalve moeten concluderen, dat het begroten van rente-inkomsten uit de lening aan het Infoversum niet langer opportuun is. we treffen daarom een voorziening.

Het negatieve resultaat van 586 duizend euro op eindwaarde, oftewel 388 duizend euro in 2015 leidt tot een nadeel in de gemeenterekening 2015. Bij de rekening zullen we voorstellen het nadeel ten laste van de Reserve Grondzaken te brengen. We doen dat mede, omdat het niet in onze voorzichtige lijn past om het huidige verlies goed te maken via bijvoorbeeld (toekomstige) intensivering of versnelling van de woningbouw. Deze hypotheek op de toekomst nemen we niet, ook al zijn er aanwijzingen dat die mogelijkheden er zijn.

Collegedebrief - Resultaten actualisatie grondexploitaties 2015

4 Resultaten actualisatie grondexploitaties 2015

Mogelijkheden die we overigens niet aan ons voorbij zullen laten gaan als ze zich daadwerkelijk voordoen.

Tot slot kan door een voorziening te treffen, het risico uit de berekening van het weerstandsvermogen worden gehaald (het risico is immers voorzien) en neemt het benodigd weerstandsvermogen voor dit specifieke element met hetzelfde bedrag af.

2.2 Ontwikkeling benodigd weerstandsvermogen

Grondexploitaties bevinden zich in een dynamische omgeving. De nog te realiseren opbrengsten en kosten in de exploitatiebegrotingen zijn grotendeels bepaald op inschattingen, die mede het uiteindelijk verwachte exploitatieresultaat bepalen. Hierbij bestaat het risico dat kosten en opbrengsten zich positief dan wel negatief ten opzichte van de calculatie ontwikkelen. Verder is onbekend in welke mate de effecten van de vraaguitval in de afgelopen jaren door zullen werken. Dat betekent dat we moeten leren omgaan met onzekerheden. Met een grondpositie van in totaal circa 470 miljoen euro (inclusief Meerstad) is het überhaupt onvermijdelijk dat de stad risico's loopt. Onze inzet is steeds om dit geld weer terug te verdienen.

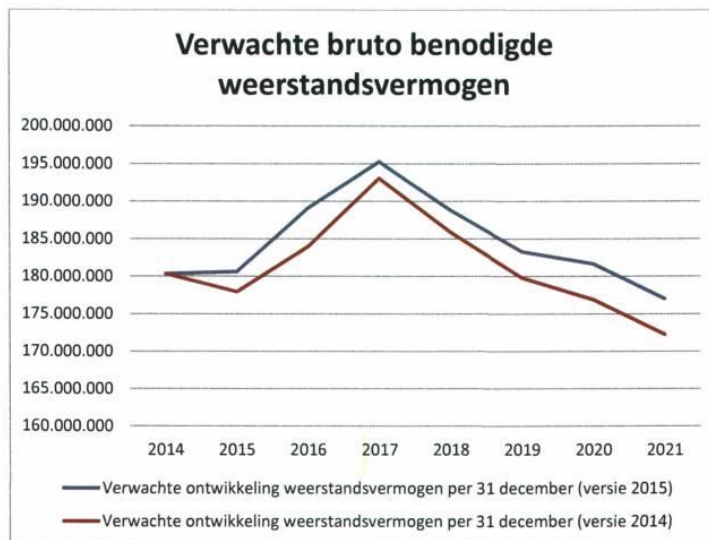
Om de risico's die voortvloeien uit grondexploitaties te kwantificeren, hanteren wij de risicoboxmethode. Het op basis daarvan berekende benodigde weerstandsvermogen per 31 december 2014 bedroeg 180,3 miljoen euro. In de nieuwe meerjarenprognose bedraagt de verwachte benodigde omvang van het weerstandsvermogen per 31 december 2015: € 180,6 miljoen (verwachting in 2014 was; € 177,9 miljoen)

Deze omvang is noodzakelijk om eventuele toekomstige tegenvallers uit grondexploitaties te kunnen dekken, waaronder de uitgifte van kavels voor bedrijventerreinen en woningbouw, ontwikkeling van de grondprijzen en een aantal bijzondere risico's zoals de samenwerkingsovereenkomst Oosterhamriktracé en het effect hiervan op de grondexploitatie Oosterhamrikzone.

Collegebrief - Resultaten actualisatie grondexploitaties 2015

5 Resultaten actualisatie grondexploitaties 2015

Het benodigd weerstandsvermogen ontwikkelt zich als volgt:



Figuur 1: Ontwikkeling bruto benodigd weerstandsvermogen

Uit bovenstaande figuur blijkt dat de nu berekende omvang van het verwachte weerstandsvermogen voor de komende jaren op een iets hoger niveau ligt dan we vorig jaar hadden berekend. Het verschil per jaar bedraagt circa 3 tot 7 miljoen euro. De stijging wordt met name veroorzaakt doordat de omvang van de risico's die samenhangen met de verwachte boekwaarde, van onder andere Meerstad, hoger is.

3 Woningmarkt en grondexploitaties

3.1 Ontwikkelingen op de woningmarkt

In 2015 heeft de woningmarkt verdere tekenen van herstel laten zien. Het lijkt erop dat we de crisis van de afgelopen jaren voorzichtig achter ons laten. Het is nog niet zo dat het aantal verkopen van nieuwbouwwoningen het niveau heeft van voor de crisis, maar zoals eerder gezegd, hoeft dat ook niet. We hebben immers in de afgelopen (crisis)jaren de regionale doelstellingen naar beneden (600 woningen per jaar, exclusief jongerenhuisvesting) bijgesteld. Met deze bijstelling hebben we ons destijds goed voorbereid op de toekomst, zeker omdat we tegelijkertijd onze ontwikkelstrategie hebben aangepast aan de huidige tijd door veel meer uit te gaan van een kleinschaliger en vraag-gestuurde aanpak.

Net als in de bestaande stad merken we dat er in principe veel vraag is naar woningen in Meerstad. De verkoopcijfers in Meerstad blijven echter nog wat achter, omdat de meest populaire woningen en kavels in de loop van 2015 waren uitverkocht. Doordat nu de voorverkoop voor Tersluis (het gebied bij de sluis) met in totaal 120 woningen en kavels is gestart, hebben we in alle segmenten weer volop aanbod.

We gaan ervan uit dat de stijgende lijn, in zowel aantal als prijs van de woningen, zich ook volgend jaar doorzet. En dat zal ook moeten, want in onze grondexploitaties wordt er van uitgegaan dat de economie en de woningmarkt zich de komende jaren langzaam maar zeker verder herstellen. In het meerjarenprogramma Wonen 2015, dat gelijktijdig ter besluitvorming aan u voorligt, zoomen we nader in op de situatie op de woningmarkt en de prognoses voor de toekomst.

Collegebrief - Resultaten actualisatie grondexploitatie 2015

6 Resultaten actualisatie grondexploitatie 2015

3.2 Highlights per grondexploitatie (woningbouwlocaties)

Meerstad

- Het verwachte resultaat van de grondexploitatie is budgettair neutraal;
- In tegenstelling tot eerdere jaren zijn slechts beperkte beleidsmatige wijzigingen doorgevoerd;
- De fasering van de woningbouwproductie 2015-2016 is aangepast; Door het later in de markt brengen van nieuwe producten, is er circa een half jaar vertraging in de verkopen opgetreden. De fasering van woningverkoop voor 2015 en 2016 zijn daarop aangepast. Het licht negatieve effect daarvan kan binnen de grondexploitatie opgenomen voorziening voor eventueel tegenvallende of fluctuerende verkopen opgevangen worden;
- Het nieuwe plandeel Tersluis is verwerkt; actuele (lagere) grondwaarden zijn afgestemd op de uitwerking van het plandeel. De lagere grondwaarden worden gecompenseerd door bijbehorende lagere investeringen in de openbare ruimte.

Ciboga

- Het resultaat van de grondexploitatie op contante waarde (nu) is 388 duizend euro negatief; de oorzaak hiervan ligt in het niet langer begroten van rente-inkomsten uit de Infoversum-lening;
- De naamsbekendheid en het imago van Ciboga / Ebbingekwartier nemen door "place-making", zoals Open Lab en evenementen op het terrein toe.
- De ontwikkelingen rondom de woningbouw zijn positief. De verbeterde woningmarkt geeft zelfs aanleiding om te versnellen;
- De bouw van het Studenthotel vordert gestaag;
- De werkzaamheden voor de derde in- en uitrit van de parkeergarage zijn in 2015 afgerond; de opening van de derde inrit vindt plaats als de werkzaamheden aan het Boterdiep, die ook zienderogen vorderen, zijn afgerond;
- de RUG en het UMCG werken het idee voor de Campus College University in samenhang met het Healthy Ageing Centre verder uit;
- De parkeerinkomsten van de Boterdiepgarage staan onder druk. De onrendabele top van de parkeergarage blijft incidenteel 9,1 miljoen euro. Medio 2016 informeren wij u over hoe de prognose van de opbrengsten (ingroeivariant 1) zich verhoudt tot de daadwerkelijke opbrengsten;
- De plankosten zijn mede door de inspanningen rondom "place-making" hoger dan bij andere projecten. In de grondexploitatie zijn de plankosten dit jaar (terughoudend) verhoogd.

Oosterhamrikzone

- Het verwachte resultaat van de grondexploitatie is budgettair neutraal;
- De afspraak met Nijestee over onze gezamenlijke inzet voor het gebied blijft staan; verschil ten opzichte van de begroting 2014 is dat in de begroting 2015 de begrote opbrengsten niet op voorhand, maar in het jaar van daadwerkelijke gronduitgifte zijn begroot. Door het toepassen van rentevergoeding gebeurt dit kostenneutraal;
- Woningbouwprogramma A-locatie is vastgesteld op 18 stadsvilla's;
- De eerste fase van woningbouw op de B-locatie is medio 2015 in uitvoering genomen. In deze fase worden 6 stadsvilla's en 16 appartementen gebouwd. De woningen in de 2e fase, die eveneens 6 stadsvilla's en 16 appartementen omvat, zijn in augustus 2015, onder grote belangstelling, in de verkoop gegaan;
- Op de C-locatie, aan de zuidzijde van de Antillenstraat, zijn in de eerste helft van 2015 ondergrondse tanks verwijderd en asbesthoudende opstallen (garageboxen) gesloopt;
- Medio 2015 is een bodemsanering in uitvoering genomen op het terrein Ulgersmaweg 28 (voorheen Simmeren);
- De sloop en asbestsanering van het Alfa Lavalcomplex is in het voorjaar van 2015 aanbesteed. De uitvoering loopt door tot in 2016;
- Naar de bereikbaarheid (o.a. vervanging Gerrit Krolbrug) van de Oosterhamrikzone wordt onderzoek verricht.

Collegedebat - Resultaten actualisatie grondexploitaties 2015

7 Resultaten actualisatie grondexploitaties 2015

Eemskanaalzone

- Het verwachte resultaat van de grondexploitatie is budgettair neutraal;
- De werkzaamheden aan het Berlagetracé zijn grotendeels klaar, de werkzaamheden aan het Sontwegtracé zijn in een vergevorderd stadium. Zo is de Sontbrug 19 augustus geopend;
- Ontwikkelaar Heijmans ontwikkelt de 2^e fase van de Kop van Oost (Houtunielocatie). De interesse is groot;
- In de Woonschepenhaven wordt groot onderhoud aan de steigers uitgevoerd waardoor het comfort voor de gebruikers toeneemt en de levensduur van de steigers verlengd wordt. Ook worden de nutsleidingen en de openbare verlichting vernieuwd en worden de woonboten aangesloten op het aan te brengen riool. Daarnaast worden de wegen en parkeerplaatsen opnieuw aangebracht en wordt de afsluitdeur tussen Eemskanaal en Woonschepenhaven vernieuwd;
- In het kader van de gebiedsvisie EKZ (boulevard) wordt onderzocht hoe en waar een fietsvoetgangersoversteek (brug) kan komen tussen Sontplein e.o. en de binnenstad;
- Voor de aanleg van P+R Meerstad nabij de aansluiting Driebond, direct ten oosten van de Oostelijke Ringweg, is in 2015 de planontwikkeling verder gevorderd. De aanvraag om deze investering te financieren vanuit RSP-middelen is eind oktober ingediend bij de Provincie Groningen.

Reitdiep fase III en IV

- Het verwachte resultaat van de grondexploitatie is budgettair neutraal;
- De uitwerking van het bestemmingsplan is nagenoeg afgerond;
- De aanbestedingsprocedure voor het bouwrijpmaken van fase 4 is eind november gestart. De gunning van het werk wordt februari 2016 verwacht. Het is de insteek om het eerste deel rond mei 2016 bouwrijp op te leveren;
- De projectmatige woningen (Rotij) gaan naar verwachting begin 2016 in de verkoop;
- De verkoop van 32 particuliere kavels is onder grote belangstelling op 8 oktober (middels loting) van start gegaan;
- Voor de scholen de Meander en de Aquamarijn is in fase 3 een terrein beschikbaar gesteld, waarop de bouw van circa 10 tijdelijke leslokalen is gestart;
- Voor de aanleg van P+R Reitdiep heeft de Provincie Groningen, conform aanvraag, een beschikking van bijna 4,2 miljoen euro afgegeven om de investering te financieren vanuit RSP-middelen. De aanleg start medio volgend jaar en ook de oplevering is nog in 2016 voorzien;
- Met betrekking tot de Groene Enclave (plantsoen/wijkpark) is de situatie ten opzichte van vorig jaar niet wezenlijk veranderd. De gesprekken over een verwerving hebben tot dusver nog geen concrete resultaten opgeleverd.

Europapark, Europapark station en Kempkensberg

- Het resultaat van de grondexploitatie is budgettair neutraal;
- De realisatie van de hoofdinfrastructuur (met name het Station) heeft een aanzuigende werking op initiatieven in het gebied;
- Er zijn meerdere bouwinitiatieven, zowel op woon/zorg- als sportgebied, waarover we in gesprek zijn met meerdere initiatiefnemers;
- De vraag naar kantooruimte is op dit moment nog beperkt, maar in de grondexploitatie is voor de te realiseren 35.000 m² een tijdspanne van 15 jaar opgenomen;
- De gronduitgifteprijs zijn zekerheidshalve, evenals vorig jaar, verder verlaagd;
- Voor de Engelse Kamp(deelplan Kempkensberg) blijven het aantal te realiseren woningen, de fasering en de grondprijs belangrijke aandachtspunten;
- Het gebiedsconcept parkeren biedt kansen om de parkeercapaciteit in de Euroborg en in het nieuwe stadskantoor optimaal te benutten.

Collegebrief - Resultaten actualisatie grondexploitaties 2015

8 Resultaten actualisatie grondexploitaties 2015

4 Bedrijventerreinen en grondexploitaties

4.1 Ontwikkelingen bedrijventerreinen

Een kwantitatief en kwalitatief goed aanbod aan bedrijventerreinen is een belangrijk middel om bij te dragen aan het vestigingsklimaat in de stad en zo de werkgelegenheid op peil te houden en te bevorderen. Tegelijkertijd brengt een aanbod aan terreinen financiële risico's met zich mee.

Met onze voorraad van 82 hectare tot 2030 (zie bijlage herziening bedrijventerreinen) zitten we binnen de bandbreedte van 70 tot 85 hectare die vorig jaar door bureau STEC als verwachte marktvraag is neergelegd. We zitten weliswaar aan de bovenkant van de bandbreedte, maar vinden dat wenselijk, omdat twee sectoren, die voor een bijzondere en buitengewone vraag kunnen zorgen, hun pijlen op onze stad hebben gericht. Namelijk kennisinstellingen en datacenters.

Voor het toekomstige aanbod (na 2030) hebben we vorig jaar voor de bedrijventerreinen in Meerstad, vanwege een risico op overaanbod, een voorziening getroffen én daarmee ook de voorraad in de verdere toekomst in balans gebracht.

Gezien de positieve gesprekken met diverse geïnteresseerde partijen én de kansen en ontwikkelingen in de markt concluderen we dat het huidige actieve aanbod goed aansluit op de te verwachten marktvraag, zowel kwalitatief als kwantitatief. Ook de oost- westverhouding in het aanbod is in balans. Volgend jaar laten we onze conclusies staven door een fundamenteel onderzoek uit te laten voeren naar de marktvraag voor bedrijventerreinen in de toekomst.

Tot slot blijven we in onze acquisitie een marktgerichte koers voeren, waarbij facilitering van de markt en flexibele uitnodigingsplanologie (Rode Loper) voorop staan. We laten daarbij meer ruimte aan de ondernemer en bieden ondersteuning om de ondernemer zijn of haar droom te kunnen verwezenlijken.

4.2 Highlights en aandachtspunten per grondexploitatie (bedrijventerreinen)

Meerstad

- Er is 64 ha uitgeefbaar oppervlak voor bedrijventerreinen;
- De grondexploitatie 2015 houdt er, net als in 2014, financieel rekening mee dat 50% van het resultaat op de bedrijventerreinen niet gerealiseerd wordt;

Westpoort

- Het resultaat van de grondexploitatie is budgettair neutraal;
- Er is 58ha uitgeefbaar oppervlak, waarvan 33ha vóór en 25 ha ná 2030 is geprognoseerd;
- Er lopen diverse gesprekken over gronduitgifte, met name in de sector data-warehousing;
- We zijn momenteel in een afrondende fase van verkoop van 6,1 hectare (zie grondexploitatie voor nadere informatie);
- De nabijheid van de SuikerUnie is een kans om op het gebied van groene energie te groeien. Daarmee is bio-based economy en energie in het algemeen een interessante sector voor de toekomst;

Collegebrief - Resultaten actualisatie grondexploitaties 2015

9 Resultaten actualisatie grondexploitaties 2015

Zernike

- Het resultaat van de grondexploitatie is budgettair neutraal;
- De combinatie van hoogwaardige kennisinstellingen en bedrijvigheid is succesvol en werkt als een magneet op andere investeerders;
- Zo heeft de verkoop van 5 ha vorig jaar, voor de vestiging van EnTranCe, geresulteerd in veel interesse bij andere partijen.
- Er zijn diverse gesprekken over gronduitgifte, zowel met de aanwezige kennisinstellingen als met enkele bedrijven (energie-gerelateerd én facilitair);
- Zoals vorig jaar aangegeven kunnen we afhankelijk van de ontwikkelingen (vraag vanuit kennisinstellingen) besluiten meer grond (6 ha is nu passief) uitgeven dan de huidige 7 ha die nu in de grondexploitatie is opgenomen. Met andere woorden: financieel gaan we uit van 7 ha, maar programmatisch houden we flexibiliteit;

Eemspoort (samengevoegd met Roodehaan)

- De grondexploitaties Eemspoort en Roodehaan zijn samengevoegd, omdat beide terreinen in elkaars verlengde liggen en het de verwachting is dat met de afronding van de verkoop in Eemspoort, de verkoop in Roodehaan wordt opgepakt
- De grondexploitatie Eemspoort loopt na samenvoeging met Roodehaan niet langer tot 2024, maar tot 2038 en heeft op die datum (31-12-2037) een verwacht positief resultaat van 9,2 miljoen euro;
- In de samengevoegde grondexploitatie Eemspoort is nog circa 35 ha uit te geven, waarvan 8ha uit het oorspronkelijke Eemspoort en 27ha uit het oorspronkelijke Roodehaan;
- Er is serieuze interesse voor grofweg 2 ha, in 2015 is 1500m2 verkocht;
- Het oorspronkelijke Eemspoort(deel) van de gecombineerde grondexploitatie is qua ontwikkeling van bedrijvigheid en uitgifte een succes;
- Het oorspronkelijke Roodehaan(deel) is minder succesvol. We hebben er vertrouwen in dat Roodehaan in de toekomst kan meeliften op het succes van Eemspoort (nu ook qua naamstelling), maar kijken ook na samenvoeging of ontwikkeling van de oorspronkelijke fases 2 en 3 van Roodehaan (nog niet bouwrijp) opportuun is;
- De vorig jaar opgenomen taakstelling van 3,5 miljoen euro in 2025 (vanuit de oorspronkelijke grondexploitatie Roodehaan) is ook in de samengevoegde grondexploitatie verwerkt. Rondom deze taakstelling hebben in 2015 geen verdere ontwikkelingen plaatsgevonden. De taakstelling wordt in 2016 nader bekeken in het licht van programmatische ontwikkelingen van de oorspronkelijke fases 2 en 3 van Roodehaan.

Driehoek Peizerweg

- Het resultaat van de grondexploitatie is budgettair neutraal;
- Er is 1,5ha beschikbaar (nog niet bouwrijp) op een terrein in het verlengde van bedrijventerrein Kranenburg;
- De kavels zijn beoogd voor één groter bedrijf en enkele woon- en werkinitiatieven;
- Op dit moment is er nog geen concrete interesse voor de kavels;
- Tijdelijk gebruik van het terrein tijdens de ombouw van de Zuidelijke Ringweg is een reële optie.

Europapark

Zie toelichting onder 3.2 Europapark

Collegiebrief - Resultaten actualisatie grondexploitaties 2015

10 Resultaten actualisatie grondexploitaties 2015

5 Ontwikkelingen BBV en Vennootschapsbelasting (Vpb)

In deze paragraaf willen wij de ontwikkeling op de wijzigingen in het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) en de Vennootschapsbelasting (Vpb) nader toelichten. Allereerst volgt het Besluit Begroting en Verantwoording en daarna de Vennootschapsbelasting.

Wijziging Besluit Begroting en Verantwoording (BBV)

De commissie BBV heeft in het "Rapport Grondexploitaties" d.d. 10 juli 2015, het voornemen tot herziening van verslaggevingsregels grondexploitaties in het BBV met ingang van 1 januari 2016, nader toegelicht. De voorgestelde wijzigingen hebben betrekking op zowel de grondexploitaties als ook de niet in exploitatie genomen gronden (NIEGG). Met deze wijzigingen beoogt de commissie meer transparantie, eenduidigheid en een vermindering van de administratieve lasten.

De aanleiding voor de voorstellen is een aantal ontwikkelingen op het gebied van de grondexploitaties:

- de forse afboekingen van gemeenten op grondposities in de afgelopen jaren;
- de aanbevelingen uit het rapport Vernieuwing BBV over transparantie en vergelijkbaarheid;
- de aankomende Omgevingswet; en
- de aankomende vennootschapsbelastingplicht voor gemeenten (Vpb).

In de managementsamenvatting erkent de commissie dat de voorgenomen maatregelen gevolgen kunnen hebben voor de begroting 2016 en verder.

De wijziging voor de grondexploitaties respectievelijk (nog) niet in exploitatie genomen gronden staan op de volgende pagina benoemd.

Collegedebat - Resultaten actualisatie grondexploitaties 2015

11 Resultaten actualisatie grondexploitaties 2015

Grondexploitaties

1. De richttermijn voor grondexploitaties is maximaal 10 jaar. Afwijken kan bij raadsbesluit. Een verplichte maatregel is dat geen indexering meer mag worden toegepast voor opbrengsten na 10 jaar;
2. De rente die wordt toegerekend aan grondexploitaties moet worden gebaseerd op de werkelijk betaalde rente over het vreemd vermogen. De disconteringsvoet moet gelijk gesteld worden aan de toegerekende rente;
3. Bij de kostentoerekening aan de grondexploitaties binnen het BBV wordt het verplicht aan te sluiten op de kostenverhaalsmogelijkheden zoals benoemd in de Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) inclusief of exclusief aftopping;
4. De voorgenomen wijzigingen gaan per 1 januari 2016 en hebben geen effect op de waardering van de grondexploitaties en de vermogenspositie van de gemeente ultimo 2015.

Niet in exploitatie genomen gronden

1. Afschaffen van de categorie "niet in exploitatie genomen gronden". Zolang gronden nog niet zijn te kwalificeren als bouwgrond in exploitatie (BIE) gaan ze vallen onder de categorie 'Materiële vaste activa (MVA) – Strategische gronden';
2. Toerekening van rente en andere kosten is niet langer toegestaan voor gronden die (nog) niet in exploitatie zijn genomen;
3. De waardering van de strategische gronden is de verkrijgingsprijs of de duurzaam lagere marktwaarde. Dit is conform de bestaande grondslagen voor gronden en terreinen onder de MVA;
4. De huidige NIEGG worden omgezet tegen de boekwaarde per 1 januari 2016 zonder afwaardering. Deze overgangsregeling heeft een looptijd van 4 jaar. Uiterlijk 31 december 2019 zal een toets moeten plaatsvinden op de marktwaarde van deze gronden tegen de geldende bestemming. Indien hierbij een duurzame waardevermindering wordt vastgesteld zal dit uiterlijk 31 december 2019 tot een afwaardering van deze gronden moeten leiden. Gronden die worden aangekocht vanaf 1 januari 2016 moeten worden gewaardeerd volgens de nieuwe waarderingsregels.

De potentiële financiële impact van de wijzigingen voor met name de grondexploitaties zijn voor ons groot. In de afgelopen periode hebben wij een verkenning uitgevoerd op het effect van de wijzigingen en mogelijke oplossingsrichtingen. Daarnaast hebben we in VNG verband overlegd met de commissie BBV over de gevolgen van deze wijzigingen en eventuele aanpassingen. In de komende periode zal de commissie zich opnieuw buigen over de voorstellen en naar verwachting in december 2015-januari 2016 met een definitieve versie komen. Na vaststelling van de nieuwe regels zullen wij u informeren over de inhoudelijke en financiële consequenties.

Collegebrief - Resultaten actualisatie grondexploitaties 2015

12 Resultaten actualisatie grondexploitaties 2015

Vennootschapsbelasting

Op 26 mei 2015 heeft de Eerste Kamer een wet aangenomen, die ervoor zorgt, dat per 1 januari 2016 vennootschapsbelasting (Vpb) wordt ingevoerd bij overheidsbedrijven. Met de invoering van deze wet wordt de vervolmaking van een level-playing-field tussen markt en overheid nagestreefd.

Kern van de wetgeving is dat ondernemersactiviteiten van overheden in de belastingheffing worden betrokken vanaf 1 januari 2016. Bij gebiedsontwikkeling met grondexploitaties opereert de gemeente als een ondernemer in privaatrechtelijke zin. Vandaar dat de invoering van de Vpb ook betrekking heeft op de grondexploitaties.

Hierbij geldt, op basis van de huidige inzichten, dat Meerstad (BV/CV) en de overige grondexploitaties van de gemeente worden gezien als twee verschillende fiscale grondbedrijven. Beide organisaties hebben immers een eigen projectteam én aansturing en zijn in die zin verschillende entiteiten. De eerste (pro-forma) uitkomsten voor beide entiteiten zijn eveneens verschillend.

Belastingplicht

De belastingplicht wordt vastgesteld met behulp van de ondernemingstoets. Deze toets kijkt naar het resultaat (saldo) van de diverse grondexploitaties, waarop rentekosten, indexering, dotaties uit reserves en voorzieningen én “grondbedrijf vreemde activiteiten” in mindering zijn gebracht. Indien het saldo negatief is, is er geen belastingplicht. Is het saldo positief is er wel een belastingplicht.

Uit een voorlopige berekening blijkt voor de grondexploitaties binnen de gemeentelijke organisatie dat het saldo van de toets negatief is, oftewel er is geen belastingplicht. Voor Meerstad is de uitkomst positief, waardoor de grondexploitatie Meerstad door de ondernemingspoort gaat en daarmee belastingplichtig is.

Belastinglast

Voor het bepalen van de belastinglast is de fiscale regelgeving van toepassing. Een belangrijk element bij de bepaling van de omvang van de belastinglast is de fiscale openingsbalans. Uitgangspunt van de fiscale openingsbalans is de waarde van de grondexploitaties en het grondbezit in het economisch verkeer per 1 januari 2016. Gemaakte kosten en gerealiseerde opbrengsten uit het verleden spelen hierbij (vooralsnog) geen rol.

De fiscale pro forma doorrekeningen geven het beeld dat de invoering van de Vpb een behoorlijke impact kan hebben op de grondexploitatie Meerstad. Deze doorrekeningen zijn gebaseerd op de huidige bekend zijnde gegevens en de wijze waarop opbrengsten en kosten op dit moment worden gepresenteerd in de grondexploitaties. Bij de bepaling én toerekening spelen een tweetal specifieke onderwerpen een rol, te weten de parameters en de (mate van) aanwezigheid van bovenwijkse voorzieningen.

Parameters

In onze brief d.d. 14 oktober 2015 (nummer 5285406) zijn de parameters weergegeven zoals die in de grondexploitaties worden gehanteerd. Deze parameters zijn puntschattingen, waarbij een zeer voorzichtige inschatting is gehanteerd met het oog op de waardering van de grondexploitaties voor verslaggevingsdoeleinden. In werkelijkheid zijn de parameters echter geen puntschattingen, maar bewegen ze zich binnen een bepaalde bandbreedte. Bij het opstellen van de openingsbalans kunnen dan ook andere parameters worden gehanteerd dan die zijn gebruikt bij deze herzieningenronde van de grondexploitaties. Immers het uitgangspunt van voorzichtigheid past in het kader van de fiscaliteit minder goed dan het uitgangspunt van “goed ondernemerschap”.

Collegedebrief - Resultaten actualisatie grondexploitaties 2015

13 Resultaten actualisatie grondexploitaties 2015

Bandbreedte parameters 2015-2019		
Gebied	Projecten Gemeente Groningen	Meerstad
Jaar	2015-2019	2015-2019
Kostenindex	0% - 3 %	0% - 3%
Opbrengstindex	0% - 2,5 %	0% - 2,5%
Rente <5jaar	Betaalde rente VV -3,5%	N.v.t.
Rente >5 jaar	Betaalde rente VV -3,5%	Betaalde rente - 3,75%

Tabel 3: Parameters 2015-2019 rondom kosten, opbrengsten en rente

Bovenwijkse voorzieningen

Op 17 december 2014 heeft u een besluit genomen over de "activering van bovenwijkse voorzieningen" uit grondexploitaties 2014 (nummer 4684226). Met dit besluit worden investeringen in voorzieningen met een bovenwijkse karakter en algemeen nut, zoals wegen, pleinen, bruggen en OV-infrastructuur geactiveerd en jaarlijks afgeschreven.

Bij de uitwerking van het besluit om investeringen te activeren zijn de volgende drie categorieën gehanteerd;

1. maatschappelijk nut > grondexploitatie nut (100%);
2. maatschappelijk nut is gelijk aan grondexploitatie nut (50%);
3. maatschappelijk nut < grondexploitatie nut (0%).

Deze categorieën en toerekeningspercentages zijn uitsluitend zodanig gedefinieerd om de activering inzichtelijk en transparant te houden én zijn puntschattingen binnen een bepaalde bandbreedte waarin de toerekening plaats kan vinden. Bij daadwerkelijke toerekening binnen een bepaald kader of met een bepaald doel kan dan ook een afwijkend percentage worden toegepast.

Verdere uitwerking Vpb en grondexploitatie Meerstad

De verwachting is dat de grondexploitatie Meerstad belastingplichtig wordt voor de Vpb. Een verwachting die onze bijzondere aandacht heeft en mogelijk om aparte besluitvorming vraagt.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,



de burgemeester,
Peter den Oudsten



de secretaris,
Peter Teesink

Gemeente Groningen

Controle van de gronden inclusief Meerstad 2015 Rapportage aan de gemeenteraad



Bijlage - Rapportage gronden inclusief Meerstad gemeente Groningen

Ernst & Young Accountants LLP
Leonard Springerlaan 17
9727 KB Groningen
Postbus 20001
9700 PB Groningen

Tel: +31 88 407 10 00
Fax: +31 88 407 25 05
ey.com

VERTROUWELIJK

De gemeenteraad van de gemeente Groningen
T.a.v. de heer mr. A.G.M. Dashorst, griffier
Postbus 20001
9700 PB GRONINGEN

Groningen, 27 november 2015

Uitkomsten controle gronden inclusief Meerstad 2015

Geachte raad,

In het dienstverleningsplan 2015 d.d. 29 september 2015 hebben wij met uw raad afgesproken om de controle van de gronden inclusief Meerstad in het kader van de jaarrekening 2015 van de gemeente Groningen in het najaar van 2015 uit te voeren. Gezien het belang en risicoprofiel van de gronden willen wij u over onze uitkomsten van de controle schriftelijk rapporteren.

Wij willen benadrukken dat ons oordeel over de gronden is gebaseerd op de beschikbare informatie tot en met eind november 2015. In de komende maanden tot en met de afronding van de jaarrekening 2015 (eind april 2016) zouden zich nog ontwikkelingen op de vastgoedmarkt of binnen projecten kunnen voordoen die er toe kunnen leiden dat een hernieuwde analyse noodzakelijk is. Mocht dit het geval zijn dan zullen wij u hierover tijdig informeren.

Wij hebben onze bevindingen op 10 november 2015 afgestemd met de heren Schroor, Van der Schaaf en Van Keulen. Een afschrift van deze brief is toegezonden aan het college van Burgemeester en Wethouders.

Wij vertrouwen er op u met deze brief naar tevredenheid te hebben geïnformeerd en zijn vanzelfsprekend graag bereid een nadere toelichting te verstrekken.

Hoogachtend,
Ernst & Young Accountants LLP

w.g. drs. J.M.A. Drost RA

Ernst & Young Accountants LLP is een limited liability partnership opgericht naar het recht van Engeland en Wales en geregistreerd bij Companies House onder registratienummer OC335594. In relatie tot Ernst & Young Accountants LLP wordt de term partner gebruikt voor een (vertegenwoordiger van een) vennoot van Ernst & Young Accountants LLP. Ernst & Young Accountants LLP is statutair gevestigd te Lambeth Palace Road 1, London SE1 7EU, Verenigd Koninkrijk, heeft haar hoofdvestiging aan Boompjes 258, 3011 XZ Rotterdam, Nederland en is geregistreerd bij de Kamer van Koophandel Rotterdam onder nummer 24432944. Op onze werkzaamheden zijn algemene voorwaarden van toepassing, waarin een beperking van de aansprakelijkheid is opgenomen.

Bijlage - Rapportage gronden inclusief Meerstad gemeente Groningen

Inhoudsopgave

1	Scope van onze controle	2
2	Uitkomsten van onze controle	3
2.1	Parameters	3
2.2	Woningbouw inclusief Meerstad	4
2.3	Bedrijventerreinen inclusief Meerstad	6
2.4	Kantorenmarkt	8
3	Conclusie van onze controle	10
4	Actuele ontwikkelingen binnen de verslaggeving van de gronden	11
Bijlage 1:	Overzicht met controleverschillen	12

Totaal aantal pagina's in dit rapport: 11

Bijlage - Rapportage gronden inclusief Meerstad gemeente Groningen

Pagina 2

1 Scope van onze controle

In december 2015 worden de herziene grondexploitaties behandeld in de raad. Het college heeft ons, in lijn met voorgaande jaren, gevraagd om in het najaar 2015 vast te stellen of wij als controlerend accountant kunnen instemmen met de waardering van de herziene grondexploitaties. In ons dienstverleningsplan 2015 hebben we met u afgesproken dat we u als raad informeren over de uitkomsten van onze controle.

Wij hebben in onze controle de in exploitatie genomen gronden voor woningbouwprojecten, bedrijventerreinen en kantoren betrokken. Dit betekent dat de volgende projecten onderdeel zijn geweest van onze controle:

Woningbouw	Bedrijventerreinen	Kantorenmarkt
Meerstad	Westpoort	Europapark inclusief Station
CiBoGa	Eemspoort	
Oosterhamerikzone	Eemspoort- Roodehaan	
Eemskanaalzone	Zernike	
Reitdiep	Driehoek Peizeweg	

In deze brief rapporteren wij onze bevindingen naar aanleiding van de controle van bovengenoemde grondexploitaties. Bij de jaarrekeningcontrole 2015 (april 2016) zullen wij vaststellen of in de vastgoedmarkt dan wel binnen de projecten zich ontwikkelingen hebben voorgedaan die een hernieuwde analyse noodzakelijk maken.

De volgende grondposities hebben wij nog niet gecontroleerd, omdat de herziene grondexploitatie dan wel geactualiseerde berekening in het najaar van 2015 nog niet gereed was:

- ▶ grondexploitatie Grote Markt;
- ▶ niet in exploitatie genomen gronden (waaronder Suikerunie).

De controle van deze grondposities zal plaatsvinden tijdens onze jaarrekeningcontrole in maart/april 2016. Wij zullen u in ons accountantsverslag over de uitkomsten hiervan informeren.

2 Uitkomsten van onze controle

Wij hebben de grondexploitaties gecontroleerd vanuit een programmatische benadering, te weten woningbouw, bedrijventerreinen en kantorenmarkt. Tevens hebben wij onze interne vastgoedspecialisten (EY Real Estate Advisory Services) bij de controle van de grondexploitaties betrokken. In dit hoofdstuk zullen wij eerst ingaan op gehanteerde parameters en vervolgens de grondexploitaties voor de woningbouw, bedrijventerreinen en kantorenmarkt.

2.1 Parameters

De waardering van de gronden in de jaarrekening wordt voor een belangrijk deel beïnvloed door uitgangspunten en aannames over de toekomst. In de grondexploitaties worden de nog te realiseren kosten en opbrengsten gedurende de looptijd geïndexeerd. Daarnaast worden jaarlijks rentekosten berekend over de boekwaarde en aan de grondexploitaties toegevoegd. In de herziene grondexploitaties zijn de volgende parameters gehanteerd:

Parameter	Gronden exclusief Meerstad	Meerstad
Kostenstijging	2,00%	2,25%
Opbrengstenstijging	0,00% '16 en '17 2,00% '18 en verder	2,25%
Rentepercentage	3,50%	3,75%

Voor Meerstad zijn vanwege de langere looptijd van het project afwijkende parameters gehanteerd voor de verwachte kosten- en opbrengstenstijging. Ook het rentepercentage is afwijkend ten opzichte van de andere grondexploitaties, doordat bij Meerstad sprake is van projectfinanciering en bij de overige grondexploitatie dit niet het geval is. Bij de overige grondexploitaties wordt gerekend met het renteomslag percentage + 0,5% risico-opslag.

Voor Meerstad wordt vanaf 2016 gerekend met een opbrengstenstijging van 2,25%. Tot en met heden hebben in 2015 nog niet voldoende verkopen plaatsgevonden om een (betrouwbaar) oordeel te kunnen vormen over de aannemelijkheid van de in de grondexploitatie gehanteerde opbrengstenstijging van 2,25%. Bij de jaarrekeningcontrole 2015 (in april 2016) zullen wij vaststellen of recente verkopen in 2015/2016 de opbrengstenstijging van 2,25% rechtvaardigen.

Conclusie parameters

Wij hebben de aanvaardbaarheid van de gehanteerde parameters beoordeeld aan de hand van onderbouwingen, waaronder externe langjarige indexen en interne documentatie. Wij zijn van mening dat de gehanteerde parameters aanvaardbaar zijn. Ten aanzien van de opbrengstenstijging van Meerstad hebben wij nog geen oordeel kunnen vormen. Voor Meerstad wordt vanaf 2016 gerekend met een opbrengstenstijging van 2,25%. Tot en met heden hebben in 2015 nog niet voldoende verkopen plaatsgevonden om een (betrouwbaar) oordeel te kunnen vormen over de aannemelijkheid van de in de grondexploitatie gehanteerde opbrengstenstijging van 2,25%. Bij de jaarrekeningcontrole 2015 (in april 2016) zullen wij vaststellen of recente verkopen in 2015/2016 de opbrengstenstijging van 2,25% rechtvaardigen.

Naast de parameters rente en indexatie zijn ook het uitgifte(tempo) en de verkoopprijzen een belangrijk aspect voor de waardering van de grondexploitaties. In de volgende paragrafen gaan wij nader in op ons oordeel over het uitgifte(tempo) en de verkoopprijzen voor de woningbouw, bedrijventerreinen en kantorenmarkt.

2.2 Woningbouw inclusief Meerstad

Uitgiftetempo

Bij onze controle van de aannemelijkheid van het uitgiftetempo voor de woningmarkt stellen wij vast of externe marktonderzoeken het ingerekende uitgiftetempo onderbouwen. In 2015 is in regioverband een herijkt extern woningmarktonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek bevestigt dat zowel de bevolking als het aantal huishoudens in de gemeente Groningen in de komende jaren naar verwachting zal toenemen. Ook andere externe onderzoeken zoals Primos en de Zorgatlas bevestigen een groei van de stad in de komende jaren.

In 2015 is landelijk sprake van positieve ontwikkelingen op de woningmarkt. Ook binnen de gemeentegrenzen is waarneembaar dat de woningbouw weer aantrekt. Het tempo waarmee woningen worden verkocht is het afgelopen jaar gestegen.

Tot 2030 is in totaliteit voldoende ruimte in Groningen voor het geplande woningbouwprogramma van 8.289 kavels/woningen. Hiervan zullen 6.147 kavels/ woningen (75% van het totaal) in Meerstad worden gerealiseerd. Uit het externe woningmarktonderzoek 2015 blijkt dat de vraag naar goedkopere woningen groter zal zijn dan naar woningen in het duurdere segment (2-onder-1 kappers en vrijstaande woningen). Deze ontwikkeling wordt ook onderschreven door de verkopen in 2015. Hierbij hebben de verkopen voornamelijk plaatsgevonden in het goedkopere segment.

In Meerstad ligt in de grondexploitatie nu de nadruk op 2-onder-1 kappers en vrijstaande woningen. Hierbij is het van belang dat gekeken wordt naar het gevraagde woningtype versus ingerekend woningtype in de grondexploitatie. Wij merken op dat gezien de looptijd van de grondexploitatie Meerstad er binnen de grondexploitatie mogelijkheden bestaan om het woningtype aan te passen. In de grondexploitatie 2015 is dit deels al gebeurd, waarbij het woningaanbod in een deelplan (Ter sluis) herijkt is om beter aan te sluiten op de marktvrage. Er worden goedkopere 2-onder-1 kappers gebouwd, waardoor de verwachte opbrengst lager uitvalt dan voorgaand jaar was geraamd. Deze verlaging kon worden opgevangen door ook in de kosten een besparing te realiseren in de openbare ruimte. Hierdoor sluit de grondexploitatie over de gehele looptijd naar verwachting weer budgetneutraal.

Wij adviseren de gemeente Groningen/bureau Meerstad om nader onderzoek te doen naar de af te zetten woningtypes binnen de gehele grondexploitatie Meerstad en indien nodig het programma hierop aan te passen.

Verkoopprijzen

Tot en met heden hebben in 2015 nog niet voldoende verkopen plaatsgevonden om een (betrouwbaar) oordeel te kunnen vormen over de aannemelijkheid van de in de grondexploitatie gehanteerde opbrengstenstijging van 2,25%. Bij de jaarrekeningcontrole 2015 (in april 2016) zullen wij vaststellen of recente verkopen in 2015/2016 de opbrengstenstijging van 2,25% rechtvaardigen.

Bijlage - Rapportage gronden inclusief Meerstad gemeente Groningen

Pagina 5

Conclusie woningbouw

Wij hebben het uitgifte(tempo) en de verkoopprijzen in de grondexploitaties beoordeeld aan de hand van marktonderzoeken en recente verkopen en onderhandelingen. Wij zijn van mening dat het uitgiftetempo aannemelijk is.

Tot en met heden hebben in 2015 nog niet voldoende verkopen plaatsgevonden om een (betrouwbaar) oordeel te kunnen vormen over de aannemelijkheid van de in de grondexploitatie gehanteerde opbrengstenstijging. Bij de jaarrekeningcontrole 2015 (in april 2016) zullen wij vaststellen of recente verkopen in 2015/2016 de ingerekende opbrengstenstijging rechtvaardigen.

Wij constateren dat het woningtype dat nu in de grondexploitatie van Meerstad is opgenomen niet volledig aansluit met de verwachte vraag. Wij adviseren het college/bureau Meerstad om nader onderzoek te doen naar de af te zetten woningtypes binnen de gehele grondexploitatie Meerstad en indien nodig het programma hierop aan te passen.

2.3 Bedrijventerreinen inclusief Meerstad

Uitgiftetempo tot en met 2030

Bij onze controle naar de aannemelijkheid van het uitgiftetempo van de bedrijventerreinen stellen wij vast of externe marktonderzoeken het ingerekende uitgiftetempo onderbouwen.

In 2014 heeft Bureau STEC in regionaal verband een onderzoek uitgevoerd naar de lange termijnontwikkeling voor de bedrijventerreinen. Uit de rapportage van STEC blijkt voor de periode 2014-2030 een marktvraag van 61-89 hectare. In de grondexploitaties is tot en met 2030 73,6 hectare ingerekend. Hiermee valt de ingerekende uitgifte van de gemeente Groningen binnen de verwachte marktvraag op basis van het rapport van STEC.

De gemeente Groningen heeft deze 73,6 hectare gelijkmatig over de jaren ingerekend (5 hectare per jaar tot 2030), met een ingroeitempo van 3,7 hectare in 2016. In 2015 heeft naar stand van eind november één verkoop van 0,2 hectare plaatsgevonden. Daarnaast blijkt uit interne documentatie dat naar alle waarschijnlijkheid in 2015 nog verkopen zullen plaatsvinden. Hiervoor zijn op dit moment concept overeenkomsten opgesteld.

Tevens blijkt uit interne onderbouwingen dat er interesse is in bedrijventerreinen. De overleggen met potentiële kopers variëren van oriënterende gesprekken tot gesprekken in de afrondende fase. Bij onze jaarrekeningcontrole 2015 in maart/april 2016 zullen wij vaststellen wat de status is van de onderhandelingen met deze potentiële kopers om vast te stellen of het ingerekende uitgiftetempo aannemelijk is.

Uitgifte na 2030

De STEC-rapportage uit 2014 doet geen uitspraak over de marktvraag na 2030. De gemeente Groningen heeft daarom voorgaand jaar zelf een analyse uitgevoerd voor de marktvraag na 2030. Dit heeft voor de periode 2030-2040 geresulteerd in een verwachte vraag van 30 tot 78 hectare. De gemeente Groningen heeft de verwachting dat altijd een bepaalde vraag naar bedrijventerreinen zal bestaan. Daarnaast geeft STEC aan dat er kansen bestaan dat een datacenter zich zal vestigen binnen de gemeentegrenzen. De kans hierop is niet meegenomen in de verwachte marktvraag, zoals STEC in haar rapport benoemd. Hiermee zou het mogelijke overaanbod opgelost kunnen worden.

In 2014 is binnen Meerstad een verliesvoorziening getroffen van € 9 miljoen om het aanbod van bedrijventerreinen binnen Meerstad terug te brengen. In de grondexploitaties 2015 van Westpoort (24,6 ha) en Meerstad (39 ha) hebben beiden (een deel van) het uitgiftetempo ingerekend na 2030. Het aanbod vanuit Meerstad en Westpoort bedraagt na 2030 in totaal 63,6 hectare en bevindt zich hiermee binnen de bandbreedte van de verwachte marktvraag.

De schattingonzekerheid blijft echter hoog. Wij wijzen het college er, net al voorgaand jaar, nadrukkelijk op dat deze onzekerheid in de toelichting op de jaarrekening 2015 onder de balanspost voorraden dient te worden toegelicht.

Verkooprijzen

In de herziene grondexploitaties heeft de gemeente een inschatting gemaakt van de verwachte verkoopprijzen. Een goede graadmeter om vast te stellen of de ingerekende verkoopprijzen aannemelijk zijn, zijn recente verkopen. Uit de verkopen in 2015 en de prijsonderhandelingen met potentiële verkopers blijkt dat de ingerekende verkoopprijzen in de herziene grondexploitatie hierop aansluiten. Bij

Bijlage - Rapportage gronden inclusief Meerstad gemeente Groningen

Pagina 7

de jaarrekeningcontrole 2015 (in maart/april 2016) zullen wij vaststellen of aanvullende verkopen dit standpunt verder onderbouwen.

Conclusie bedrijventerrein

Wij hebben het uitgifte(tempo) en de verkoopprijzen in de herziene grondexploitaties beoordeeld aan de hand van marktonderzoeken en recente verkopen en onderhandelingen. Wij zijn van mening dat het uitgiftetempo en de verkoopprijzen aanvaardbaar zijn.

Wel zijn wij van mening dat de schattingsonzekerheid voor de ingerekende uitgaven na 2030 hoog blijft en adviseren het college om deze onzekerheid (net als voorgaande jaren) toe te lichten in de jaarrekening 2015.

2.4 Kantorenmarkt

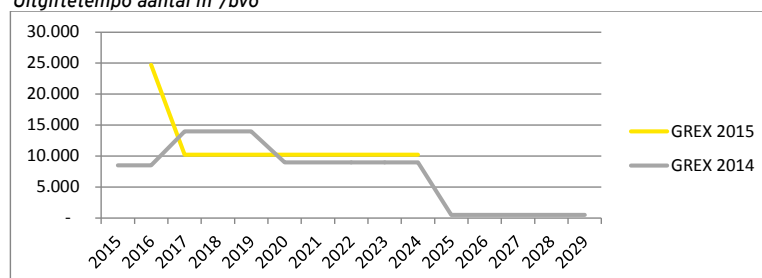
Uitgiftetempo

Bij onze controle van de aannemelijkheid van het uitgiftetempo voor de kantorenmarkt stellen wij vast of externe marktonderzoeken het ingerekende uitgiftetempo onderbouwen.

De Regio Groningen-Assen stelt jaarlijks de vastgoedmonitor op. Uit de vastgoedmonitor 2015 blijkt dat op onder meer Europapark sprake is van een goede mix van voorzieningen. De vastgoedmonitor schrijft: "Europapark is verder het modernste kantorenpark van de regio. De aangeboden kantoorruimte op deze locatie past het best bij de wensen van de huidige en toekomstige gebruikers".

In onderstaande grafiek hebben wij het ingerekende uitgiftetempo (bvo) in de grondexploitatie Europapark 2015 vergeleken met de grondexploitatie 2014.

Uitgiftetempo aantal m²/bvo



Op totaalniveau is het aantal uit te geven bvo in de grondexploitatie 2015 gelijk aan 2014, te weten 106.500 m²/bvo. Wel blijkt uit bovenstaande grafiek dat het uitgiftetempo over de jaren heen is aangepast. Opvallend daarbij is in de grondexploitatie 2015 de uitschieter in 2016 met een verwacht uitgiftetempo van 24.700 m²/bvo (2014: 8.500 m²/bvo).

Tot en met eind november 2015 (en ook in 2014 en 2013) hebben geen verkopen plaatsgevonden. Wel is met één partij overeenstemming bereikt over de verkoop van een kavel. De akte van levering zal naar verwachting in december 2015 passeren. Daarnaast zijn er nog vijf potentiële kopers die interesse hebben getoond. De gemeente Groningen is er vanuit gegaan dat 30% van deze potentiële kopers zal overgaan tot aankoop in 2016. Om deze reden is in de grondexploitatie 2015 de verwachte uitgifte voor 2016 verhoogd. Bij onze jaarrekeningcontrole 2015 zullen wij vaststellen of daadwerkelijk verkopen zijn gerealiseerd.

Verkoopprijzen

Wij constateren dat in de herziene grondexploitatie 2015 de verkoopprijzen voor de kantoren ten opzichte van de grondexploitatie 2014 zijn verhoogd, waardoor de verwachte opbrengst op totaalniveau met € 1,2 miljoen is toegenomen.

In de herziene grondexploitatie maakt de gemeente een inschatting van de verwachte toekomstige verkoopprijs. Een goede graadmeter om vast te stellen of deze ingerekende verkoopprijs aannemelijk is, zijn recente verkopen. Uit interne documentatie blijkt dat met één partij overeenstemming is bereikt

Bijlage - Rapportage gronden inclusief Meerstad gemeente Groningen

Pagina 9

over de verkoop. De verkoopprijs die met deze partij is overeengekomen ligt naar wij hebben begrepen hoger dan de ingerekende verkoopprijs in de grondexploitatie. Dit betekent dat deze partij meer voor de kavel wil betalen dan de gemeente Groningen heeft ingerekend. De akte passering zal volgens de gemeente in december 2015 plaatsvinden.

Zoals hierboven ook reeds is beschreven hebben vijf partijen interesse om zich te vestigen op Europapark. Bij de jaarrekeningcontrole 2015 (maart/april 2016) zullen wij vaststellen of deze interesses hebben geleid tot daadwerkelijke verkopen en of de gerealiseerde verkoopprijs aansluit met de ingerekende verkoopprijzen in de grondexploitatie.

Conclusie kantorenmarkt

Wij hebben het uitgifte(tempo) en de verkoopprijzen beoordeeld aan de hand van marktonderzoeken en recente verkopen en onderhandelingen. Wij zijn van mening dat het uitgiftetempo en de verkoopprijzen aannemelijk lijken. Wel verzoeken wij het college het uitgiftetempo en de verkoopprijzen bij de jaarrekeningcontrole nader te onderbouwen, met name doordat ten opzichte van de grondexploitatie 2014 het aantal m²/bvo in 2016 een 'piek' vertoond en de verkoopprijzen zijn verhoogd. Dit kan bijvoorbeeld aan de hand van gerealiseerde verkopen in 2016 of gespreksnotities / concept overeenkomsten met potentiële kopers.

3 Conclusie van onze controle

Algehele conclusie

Wij kunnen in het kader van de controle van de jaarrekening 2015 van de gemeente Groningen instemmen met de waardering van de in exploitatie genomen gronden voor de woningbouw, bedrijventerreinen en kantorenmarkt. Voor de grondexploitatie van de kantorenmarkt (Europapark) verwachten wij voor de jaarrekening 2015 nog wel een nadere onderbouwing (bijvoorbeeld aan de hand van gerealiseerde verkopen in 2015/ 2016) van de voor 2016 geraamde verkopen en de in de grondexploitatie gehanteerde verkoopprijs.

Voor grondexploitatie Meerstad hebben wij nog geen oordeel kunnen vormen over de verkoopprijzen en de opbrengstenstijging van 2,25%, omdat in 2015 onvoldoende verkopen hebben plaatsgevonden om een betrouwbare inschatting te kunnen maken van de aanvaardbaarheid van de in de herziene grondexploitatie gehanteerde opbrengstenstijging. Bij de jaarrekeningcontrole 2015 (in maart/april 2016) zullen wij aan de hand van recente verkopen (in 2015/2016) vaststellen of de verkoopprijs en opbrengstenstijging in de grondexploitatie aannemelijk is.

Hierbij zijn wij nog steeds van mening dat het risicoprofiel van met name Meerstad erg hoog blijft. Wij zullen evenals voorgaand jaar in onze controleverklaring bij de jaarrekening 2015 een paragraaf opnemen om de onzekerheden in de waardering van de voorraden en financiële vaste activa te benadrukken.

De strekking van de tekst van deze toelichtende paragraaf in de controleverklaring zal als volgt zijn:

“Wij vestigen de aandacht op de toelichting in de jaarrekening bij de balanspost voorraden, waarin onder meer de onzekerheden in de afzetverwachtingen die van invloed zijn op de waardering van het onderhanden werk uiteen zijn gezet. Tevens vestigen wij de aandacht op de toelichting in de jaarrekening bij de balanspost financiële vaste activa, waarin de onzekerheden in de waardering van Gemm CV Meerstad uiteengezet zijn. Deze onzekerheden doen geen afbreuk aan ons oordeel.”

Bij deze rapportage maken wij het voorbehoud dat wij de in exploitatie genomen gronden en Meerstad hebben beoordeeld naar de situatie van eind november 2015. Wij zullen voor het afgeven van onze controleverklaring bij de jaarrekening 2015 van de gemeente Groningen heroverwegen of er omstandigheden aanwezig zijn die het noodzakelijk maken om aanvullende werkzaamheden te verrichten.

4 Actuele ontwikkelingen binnen de verslaggeving van de gronden

Zoals ook in onze managementletter 2015 d.d. 19 november 2015 is opgenomen, heeft de commissie BBV¹ het voornemen om de verslaggevingsregels voor de waardering van de grondexploitaties te wijzigen vanaf boekjaar 2016. Eventuele financiële consequenties hebben nog geen effect op de jaarrekening 2015.

Belangrijke voorstelde wijzigingen zijn:

- ▶ De richttermijn voor grondexploitaties is maximaal 10 jaar. Hier kan alleen goed gemotiveerd bij raadsbesluit van worden afgeweken. Voor langer durende grondexploitaties moeten aanvullende beheersingsmaatregelen worden genomen. Een verplichte maatregel is dat geen indexering mag worden toegepast voor opbrengsten na 10 jaar;
- ▶ Bij kostentoerekening binnen het BBV wordt het verplicht aan te sluiten bij de kostenverhaalmogelijkheden zoals benoemd in de Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro);
- ▶ De rente die wordt toegerekend aan de grondexploitaties moet worden gebaseerd op de werkelijke rente over het vreemd vermogen;
- ▶ Toerekening van rente en andere kosten is niet langer toegestaan voor gronden die (nog) niet in exploitatie zijn genomen.

Op dit moment liggen de voorstellen van de Commissie BBV voor wijziging van de verslaggevingsregels rondom de grondexploitaties ter consultatie voor bij onder meer de VNG en het IPO. Omdat de voorgestelde wijzigingen financiële gevolgen kunnen hebben voor de gemeente Groningen, hebben wij met de gemeente afgesproken elkaar proactief te informeren over ontwikkelingen op dit vlak.

Het lijkt er op dat de commissie BBV het standpunt gaat innemen dat grondexploitaties in aparte entiteiten (bijvoorbeeld C.V./ B.V.) niet onder de nieuwe verslaggevingsregels gaan vallen. Mocht de commissie dit standpunt innemen, dan betekent dit dat de grondexploitatie van Meerstad niet hoeft te voldoen aan de aangescherpte regels, omdat de grondexploitatie Meerstad in GEMM Meerstad C.V. wordt ontwikkeld en niet door de gemeente Groningen zelf.

Daarnaast zijn er ook indicaties dat de Commissie BBV de voorgestelde maatregel dat geen indexering mag worden toegepast voor opbrengsten na 10 jaar niet zal effectueren. Het niet meer indexerend na 10 jaar kan dan meer gezien worden als een beheersingmaatregel om risico's te beperken. Indien deze voorgestelde maatregelen daadwerkelijk niet zal worden geëffectueerd, dan zouden door afdoende beheersingsmaatregelen de financiële gevolgen voor de gemeente Groningen beperkt kunnen blijven.

1. De commissie Besluit Begroting en Verantwoording stelt onder meer regels op voor de verslaggeving voor gemeenten en Provincies.

Bijlage - Rapportage gronden inclusief Meerstad gemeente Groningen

Pagina 12

Bijlage 1: Overzicht met controleverschillen

Controleverschillen per onderdeel	Fout	Onzekerheden
Getrouwheid	-	-
Rechtmatigheid	-	-
Totaal	€ -	€ -

Collegebrief - Bevindingen accountant bij herzieningen grondexploitaties 2015

Afdeling Juridische Zaken, Parkeren en Vastgoed
Steller T.D. Hoefnagel
Onderwerp Bevindingen accountant bij herzieningen
grondexploitaties 2015



De leden van de raad van de gemeente Groningen
te
GRONINGEN

Telefoon (050) 3678374

Bijlage(n)

Ons kenmerk 5404674

Datum 02-12-2015

Uw brief van

Uw kenmerk

Geachte heer, mevrouw,

Vooruitlopend op de controle van de jaarrekening heeft de accountant de controle op de gronden inclusief Meerstad uitgevoerd. Op 27 november 2015 bracht EY accountants hierover een rapportage uit. Het onderwerp staat geagendeerd voor de raadscommissie Ruimte en Wonen van 2 december en de raadsvergadering van 16 december aanstaande. In deze brief gaan wij in op de belangrijkste bevindingen van de accountant en geven wij onze reactie.

De accountant heeft de controle uitgevoerd vooruitlopend op de werkzaamheden, die de accountant verricht bij de jaarrekeningcontrole 2015 in maart en april 2016. De controle van de accountant omvat de herziene grondexploitaties inclusief Meerstad en is gericht op de waardering van de grondexploitaties in de jaarrekening. In deze controle zijn de grondexploitatie Grote Markt en de (nog) niet in exploitatie genomen gronden (NIEGG) niet meegenomen. De accountant geeft aan in te kunnen stemmen met de herziene grondexploitaties 2015, die ter besluitvorming voorleggen in uw raadsvergadering van 16 december aanstaande.

Grondexploitaties bevinden zich in een dynamische omgeving. De nog te realiseren opbrengsten en kosten in de exploitatiebegrotingen zijn grotendeels bepaald op actuele inzichten en inschattingen. De accountant geeft aan zich over het algemeen te kunnen vinden in de gehanteerde inschattingen en inzichten. Hieraan doet niet af dat het risico blijft bestaan dat kosten en opbrengsten zich anders ontwikkelen dan thans wordt voorzien. Om dit risico op te vangen hebben wij een verwacht benodigd weerstandsvermogen gekwantificeerd van € 180,6 miljoen per 31 december 2015.

Collegedebrief - Bevindingen accountant bij herzieningen grondexploitaties 2015

De accountant is met ons eens dat het risicoprofiel van met name de grondexploitatie Meerstad zeer hoog is. Het risicoprofiel van Meerstad is hoger dan gemiddeld, doordat de boekwaarde hoog is en doordat ondanks het lichte herstel van de woningmarkt een blijvende onzekerheid is over zowel het aantal te verkopen woningen als ook de toekomstige grondprijzen. Gezien deze grote onzekerheid onderschrijven wij het belang van een gedegen grondslag van de accountant ten aanzien van de waardering van de grondexploitatie Meerstad en dat de accountant hiervoor additionele werkzaamheden gaat uitvoeren ten aanzien de verkoopprijzen en opbrengstenstijging Meerstad. Datzelfde geldt voor de grondexploitatie Europapark ten aanzien van de onderbouwing van het uitgiftetempo en de verkoopprijzen. Wij verwachten dat de aanvullende onderbouwingen op basis van verkopen in Meerstad, bedrijventerreinen en de verkopen op kantoorlocaties die nu reeds gerealiseerd zijn c.q. in de pipeline zitten, een bevestiging van de gehanteerde uitgangspunten op gaan leveren.

De accountant adviseert om een nader onderzoek te doen naar de af te zetten woningtypes binnen de gehele grondexploitaties en indien nodig het programma hierop aan te passen. Het woningbouwprogramma in de grondexploitatie Meerstad is geconformeerd aan de woningbouwprognoses voor de regio en Stad. Uit deze prognose blijkt dat er een langdurige behoefte is en blijft bestaan aan groen-stedelijk wonen nabij de stad. Meerstad voorziet in deze behoefte. Voor het deelgebied Ter Sluis hebben wij op basis van actuele marktvraag en actuele ervaringen marktconforme woningtypes ontwikkeld. Op deze manier willen we de marktkansen maximaal benutten en het uitgiftetempo behouden. Gezien de dynamiek in de woningmarkt, de lange looptijd van Meerstad en de ontwikkelingsopgave van Meerstad willen wij bij de ontwikkeling van de toekomstige deelgebieden deze werkwijze voortzetten.

Tenslotte is de accountant van mening dat de schattingsonzekerheid voor de ingerekende gronduitgifte van bedrijventerreinen na 2030 hoog blijft en adviseert ons die onzekerheid toe te lichten in de jaarrekening 2015. Wij nemen dit advies over en zullen evenals vorig jaar de onzekerheid toelichten in de jaarrekening.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,



de burgemeester,
Peter den Oudsten



de secretaris,
Peter Teesink

Raadsvoorstel - Herziene grondexploitatie Meerstad 2015

Raadsvoorstel



Onderwerp **Herziene grondexploitatie Meerstad 2015**

Registratienr. 5369275 Steller/teInr. Henk Zuidhof / 8426 Bijlagen 1

Classificatie Geheim Openbaar

Vertrouwelijk

Portefeuillehouder R. van der Schaaf

Raadscommissie Ruimte en Wonen

Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit:

- I. de herziene grondexploitatie 2015 Meerstad vast te stellen voor de verdere ontwikkeling van Meerstad;
- II. de budgetten voor het jaar 2016 zoals opgenomen in deze grondexploitatie vast te stellen als kader voor de projectorganisatie;
- III. geheimhouding te bekrachtigen ten aanzien van de bijlage bij dit raadsbesluit overeenkomstig artikel 25, lid 3 Gemeentewet.

Samenvatting

In december 2014 is de laatste herziene grondexploitatie Meerstad vastgesteld. Deze grondexploitatie was gebaseerd op de boekwaarde per 1 januari 2014. Wij vragen de raad de herziene / actualisatie grondexploitatie 2015 Meerstad Totaal, gebaseerd op de boekwaarde per 1 januari 2015, vast te stellen.

B&W-besluit d.d.: 17 november 2015

Raadsvoorstel - Herziene grondexploitatie Meerstad 2015

Aanleiding en doel

Voor u ligt de GREX 2015. Hierna zullen we de belangrijkste punten en wijzigingen in deze GREX toelichten. In de bijlage is de afzonderlijke toelichting opgenomen van het totaal (gebaseerd op de onderliggende 4 deelgrex'en, te weten Midden, Noord, Zuid en verlengde EKZ).

In tegenstelling tot eerdere jaren hebben wij in deze GREX slechts beperkte beleidsmatige wijzigingen doorgevoerd. De belangrijkste wijzigingen in deze GREX zijn:

1. Het verwerken van verdere stedenbouwkundige uitwerking van het nieuwe plandeel TerSluis: dit plandeel is het gedeelte dat in de directe omgeving van de nieuwe sluis wordt gerealiseerd. Dit is een belangrijke volgende stap in de ontwikkeling en verdere uitrol van Meerstad. Nu het eerste deelplan Meeroevers vol begint te lopen, is het van groot belang voor het kunnen realiseren van de verkopen en het beantwoorden aan de vraag uit de markt om met een nieuw deelplan in "productie" te gaan. Op basis van actuele vraag en gebaseerd op de actuele ervaringen met de ontwikkeling en verkoop van de laatste vlekken in Meeroevers, is bij de uitwerking van dit plandeel een actueel en marktconform woningbouwprogramma met bijbehorende grondprijzen in de GREX opgenomen. De inrichting en aanleg van het gebied is daar ook op afgestemd en omdat deze grondprijzen gemiddeld wat lager liggen dan het gemiddelde programma van in de GREX was opgenomen, zijn ook de bijbehorende kosten in de investeringen aangepast. Per saldo is het effect van deze wijziging bijna neutraal voor het financiële eindresultaat van de GREX.
2. Het aanpassen van de fasering van de woningbouw 2015-2016: Als gevolg van het feit dat we eerst de vaarverbinding en het raamwerk aan moesten leggen en we vervolgens de tijd nodig hadden om het volgende plandeel TerSluis in verkoop te kunnen brengen, hebben we in 2015 minder nieuw aanbod in de verkoop kunnen brengen. Dit heeft er toe geleid dat we de beoogde en gewenste verkopen voor 2015 (nog) niet hebben kunnen realiseren. In november 2015 gaan we met TerSluis in de verkoop, de echte verkopen verwachten we niet meer in dit boekjaar. Derhalve stellen we voor de in 2015 niet verkochte woningen aan de doelstelling voor 2016 toe te voegen. Gezien de belangstelling en de ervaring met eerdere lancering van plannen en de snelheid van de verkopen, achten wij dit verantwoord. Het financiële effect is met de bestaande voorziening voor tegenvallende verkopen die in de GREX is opgenomen afgevangen. Het betreft enkel een beperkt rente effect van circa een half jaar over de verkoopopbrengst van circa 40 woningen die worden doorgeschoven van 2015 naar 2016.

Naast deze wijzigingen zijn ook de effecten van boekwaarde, resultaten in de uitvoeringskosten, etc. verwerkt, de zogenaamde technische herziening.

In de bijlagen zijn de nadere toelichtingen opgenomen van de boekwaarden, de nog te maken kosten en de uitkomst op NCW, van zowel het totale project als de deelplannen.

Risico's en toekomstige maatregelen:

De grondexploitatie Meerstad is en blijft gekenmerkt door een hoog risicoprofiel. Het risicoprofiel is hoger dan gemiddeld doordat ten eerste de boekwaarde (de al gerealiseerde investeringen minus de al gerealiseerde opbrengsten) als hoog moet worden aangeduid. Ten tweede is er ondanks het lichte herstel van de woningmarkt een blijvende onzekerheid over zowel het aantal te verkopen woningen als de toekomstige prijzen. Een derde oorzaak is dat er in het verleden gronden zijn aangekocht waar nu een andere bestemming voor moet worden gezocht.

Geconcludeerd kan worden dat de grootste onzekerheid is en blijft de nog te realiseren opbrengsten uit de verkoop van woningen. Wij hebben ons voor die langjarige prognose geconformeerd aan de woningbouwprognoses voor de regio en Stad. Hieruit blijkt op basis van de inzichten onverminderd dat er langjarig behoefte is en blijft bestaan naar groen-stedelijk wonen nabij de stad. In die behoefte zal Meerstad onveranderd blijven voorzien. Tot slot is en blijft de beoogde meeropbrengst voor de gronden in Noord een fors risico.

Als gevolg van de recente ontwikkelingen in het gebied ten aanzien van de aardbevingen, moeten we constateren dat dit naar verwachting ook effecten kan hebben op deze grondexploitatie. De aard en omvang zijn op basis van de huidige inzichten nog niet bekend. De aardbevingen zullen naar verwachting impact hebben op risico inschattingen van reeds benoemde risico's, te weten het tempo en de prijs van de verkopen en daarnaast de kosten voor het aanleggen van de voornamelijk grotere infrastructurele werken.

Raadsvoorstel - Herziene grondexploitatie Meerstad 2015

We zijn in nauw overleg met diverse partijen over of en hoe wij eventuele "schade" kunnen claimen bij de NAM.

Geconcludeerd kan worden dat het risicoprofiel van deze grondexploitatie hoog is en voornamelijk blijft. Echter we zien nu ook dat we met het binnen de vorig jaar vastgestelde kaders van de GREX we een nieuw plandeel kunnen ontwikkelen en de belofte van Meerstad verder uit kunnen rollen.

Welstandsvrij bouwen

In navolging van de gemaakte afspraken, brengen wij gelijktijdig met het actualiseren van de GREX u tevens op de hoogte van de stand van zaken rond welstandsvrij bouwen. In december 2013 is door de Raden van de gemeente Groningen en Slochteren besloten, als uitvloeisel van het bouwoffensief, te starten met een pilot Welstandsvrij bouwen in Meerstad. Medio maart 2014 is na afronding van de hiervoor benodigde procedures gestart met de verkoop. Onderdeel van de besluitvorming was dat na één jaar een evaluatie van de pilot zou plaatsvinden. De Welstandsvrije kavels meer dan één jaar in verkoop geweest. Dat heeft ondanks de inspanningen en aandacht tijdens diverse evenementen (open dagen/ beurzen) en uitingen, niet geresulteerd tot één of meerdere verkopen. Geconcludeerd kan worden dat het aanbieden van Welstandsvrije kavels ondanks de voordelen, tot op heden niet heeft geresulteerd tot snellere verkoop van kavels. Uit de gevoerde gesprekken met belangstellenden, blijkt de grote mate van onzekerheid over de toekomstige uitstraling van de directe woonomgeving het grootste struikelblok te zijn. De onzekerheid hierover weegt voor de belangstellenden niet op tegen de geboden vrijheden van Welstandsvrij bouwen. Het lijkt derhalve overwegens aan de locatie te liggen die wij hiervoor beschikbaar hadden gesteld. Op basis daarvan hebben wij besloten deze locatie met een andere partij verder te gaan ontwikkelen en voor welstandsvrij in het eerstvolgende deelplan een betere geschikte locatie aan te wijzen, alles passend binnen de standebouwkundige uitwerkingen.

Kader

Deze herziene grondexploitatie is een reguliere jaarlijkse herziening.

Argumenten en afwegingen

Zie aanbiedingsbrief Herziening Grondexploitaties 2015.

Maatschappelijk draagvlak en participatie

n.v.t.

Financiële consequenties

Het totale investeringsniveau komt uit op € 1.095.228.300,- (gerealiseerd per 1-1-2015 is een bedrag van € 404.309.000,-). Door de dekkingsomvang van € 1.095.230.000,- (gerealiseerd per 1-1-2015 is een bedrag van € 126.716.900,-) is het financiële resultaat na het treffen van de eerder genoemde voorzieningen weer budgettair neutraal (en te verwaarlozen voordeel van € 1.700,-). Het totale investeringsvolume bedraagt over de resterende looptijd derhalve nog € 690.919.300,-.

Deze herziening heeft geen financiële consequenties voor de gemeentebegroting.

Overige consequenties

n.v.t.

Vervolg

In de periodieke sleutelrapportages informeren wij u over de voortgang en sturing op de gemeentelijke grondexploitaties.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,



de burgemeester,
Peter den Oudsten



de secretaris,
Peter Teesink

GEHEIMHOUDING
ex artikel 25 Gemeentewet

BIJLAGE

**Herziening / actualisatie grondexploitatie 2015
Meerstad Totaal**

Algemene gegevens

Complexnummer	Nvt
Programmacategorie	Wonen
Directeur Meerstad	Jan Kleine
Planeconoom	Anet Deen/Henk Zuidhof
Versiedatum	1 september 2015

Inleiding

Voor u ligt de herziening/actualisatie van de GREX 2015 van Meerstad als totaal. Hierna zullen we de belangrijkste punten en wijzigingen in deze GREX toelichten. Deze notitie is gebaseerd op de 4 afzonderlijke toelichtingen van de 4 deelgrexen die samen Meerstad vormen, te weten Midden, Noord, Zuid en verlengde EKZ.

In tegenstelling tot eerdere jaren hebben wij in deze GREX slechts beperkte beleidsmatige wijzigingen doorgevoerd. De belangrijkste wijzigingen in deze GREX zijn:

1. Het verwerken van verdere uitwerking van het nieuwe plandeel TerSluis: dit plandeel is het gedeelte dat in de directe omgeving van de nieuwe sluis wordt gerealiseerd. Dit is een belangrijke volgende stap in de ontwikkeling en verdere uitrol van Meerstad. Nu het eerste deelplan Meeroevers vol begint te lopen, is het van groot belang voor het kunnen realiseren van de verkopen en het beantwoorden aan de vraag uit de markt om met een nieuw deelplan in "productie" te gaan. Op basis van actuele vraag en gebaseerd op de actuele ervaringen met de ontwikkeling en verkoop van de laatste vlekken in Meeroevers, is bij de uitwerking van dit plandeel een actueel en marktconform woningbouwprogramma met bijbehorende grondprijzen in de GREX opgenomen. De inrichting en aanleg van het gebied is daar ook op afgestemd en omdat deze grondprijzen gemiddeld wat lager liggen dan het gemiddelde programma van in de GREX was opgenomen, zijn ook de bijbehorende kosten in de investeringen aangepast. Per saldo is het effect van deze wijziging bijna neutraal voor het financiële eindresultaat van de GREX.
2. Het aanpassen van de fasering van de woningbouw 2015-2016: Als gevolg van het feit dat we eerst de vaarverbinding en het raamwerk aan moesten leggen en we vervolgens de tijd nodig hadden om het volgende plandeel TerSluis in verkoop te kunnen brengen, hebben we in 2015 minder nieuw aanbod in de verkoop kunnen brengen. Dit heeft er toe geleid dat we de beoogde en gewenste verkopen voor 2015 (nog) niet hebben kunnen realiseren. In november 2015 gaan we met TerSluis in de verkoop, de echte verkopen verwachten we net niet meer in dit boekjaar. Derhalve stellen we voor de in 2015 niet verkochte woningen aan de doelstelling voor 2016 toe te voegen. Gezien de belangstelling en de ervaring met eerdere lancering van plannen en de snelheid van de verkopen, achten wij dit verantwoord. Het financiële effect is met de bestaande voorziening voor tegenvallende verkopen die in de GREX is opgenomen afgevangen. Het betreft enkel een beperkt rente effect van circa een half jaar over de verkoopopbrengst van circa 40 woningen die worden doorgeschoven van 2015 naar 2016.

Meerstad (totaal)

1

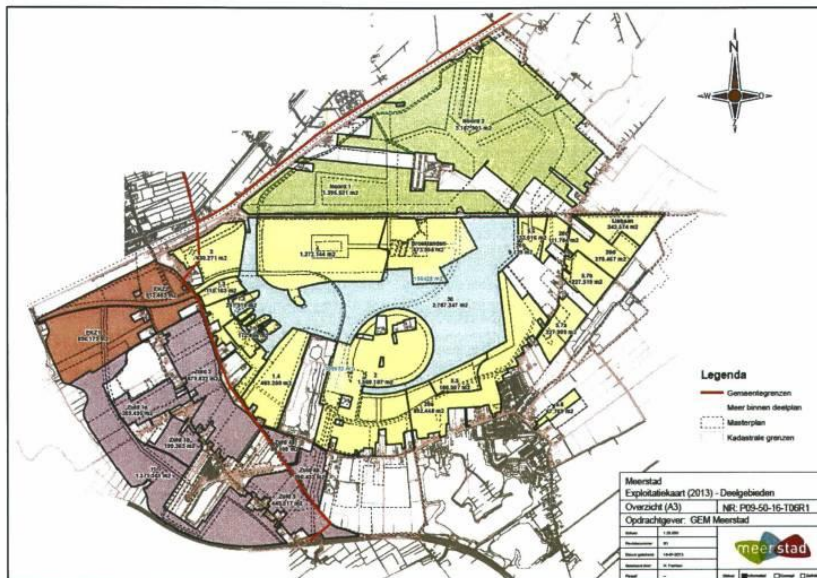
Geheimhouding ex art. 25 Gemeentewet - Bijlage Raadsvoorstel Herziene . . .

Naast deze wijzigingen zijn ook de effecten van boekwaarde, resultaten in de uitvoeringskosten, etc. verwerkt, de zogenaamde technische herziening. Tot slot is daar waar mogelijk de fasering van kosten en opbrengsten beter op de actuele planning van de afzonderlijke deelprojecten opgenomen in de deze GREX (bijvoorbeeld de zandwinning zal een jaar later in uitvoering/productie worden genomen).

Gebiedsbegrenzing

Het exploitatiegebied Meerstad ligt ten oosten van de stad Groningen en is opgedeeld in vier deelexploitaties; Midden, Eemskanaalzone (EKZ), Zuid en Noord. Meerstad Midden is het in geel aangegeven gebied op onderstaand kaartje, inclusief het in blauw aangegeven Woldmeer. EKZ is oranje, Zuid paars en Noord is het in groen aangegeven gebied.

Kaartje exploitatiegebied ¹



¹ Dit kaartje van het exploitatiegebied zal komend jaar aangepast worden nadat de nadere uitwerking van Meerstad Midden is vastgesteld en daarmee richting gevend wordt voor de verdere uitwerking.

Meerstad (totaal)

2

Geheimhouding ex art. 25 Gemeentewet - Bijlage Raadsvoorstel Herziene ...

Ruimtegebruik en (eventuele) verandering in ruimtegebruik

	Begroting 2015	Begroting 2014	Vershil
Bruto-oppervlakte	1.807,2 ha	1.807,2 ha	0,0 ha
<i>Te handhaven:</i>			
te handhaven gronden	479,9 ha	479,9 ha	- ha
te verkopen opstellen	35,2 ha	35,2 ha	- ha
overtollige gronden	102,0 ha	102,0 ha	- ha
Subtotaal Te handhaven	617,0 ha	617,0 ha	- ha
Netto-oppervlakte	1.190,2 ha	1.190,2 ha	- ha
<i>Uitgeefbaar:</i>			
woningbouw	292,4 ha	292,4 ha	- ha
overig	69,9 ha	69,9 ha	- ha
Subtotaal Uitgeefbaar	362,3 ha	362,3 ha	- ha
<i>Niet-uitgeefbaar:</i>			
verharding	138,9 ha	138,9 ha	- ha
groen	363,6 ha	363,6 ha	- ha
bovenwijkse voorziening, Woldmeer	325,3 ha	325,3 ha	- ha
Subtotaal Niet-uitgeefbaar	827,8 ha	827,8 ha	- ha
Totaal Netto-oppervlakte	1.190,2 ha	1.190,2 ha	- ha

Er heeft in deze herziening/actualisatie geen wijziging van het ruimtegebruik plaatsgevonden. Er hebben wel binnen de deelplannen verschuivingen plaatsgevonden, hetgeen logisch is gezien de beschikbare ruimte en de fase van uitwerking. Op totaal niveau ligt de kracht van Meerstad in het beschikbaar hebben van ruimte en het binnen deze grenzen goed in kunnen spelen op de vragen vanuit de markt.

Financiële gegevens

De belangrijkste financiële uitgangspunten zijn, met uitzondering van het feit dat we een jaar verder zijn, niet veranderd.

	nieuw	oud
Prijspeil	2014	2013
Rekenrente	3,75%	3,75%
Index kosten (*)	2,25%	2,25%
Index opbrengsten (*)	2,25%	2,25%
Resterende looptijd (*)	24 jaren	25 jaren

(*) alle prijzen zijn geïndexeerd naar 01-01-2015 (**) incl. lopende exploitatie jaar

De rente is gebaseerd de gemiddelde rente van de thans lopende projectfinanciering voor Meerstad. De huidige rente voor vergelijkbare leningen ligt in de markt overigens aanzienlijk lager, hetgeen in het licht van de huidige marktverwachting leidt tot een vooralsnog laag renterisico.

Er bestaan vele soorten indexen, maar er zijn er maar weinig die echt langjarig beschikbaar zijn. Gezien de lange looptijd van dit project is een indexatie op basis van langjarige gemiddelden wel wenselijk. Tevens zie je in veel indexen, bijvoorbeeld die van de Grond-, weg- en waterbouw (GWW), dat er grote pieken en dalen in zitten (van zelfs -10% tot +24%). Bij de kortere looptijden die van deze

Meerstad (totaal)

3

indexen bekend zijn, worden de gemiddelden dan minder betrouwbaar. Gezien de lastige voorspelbaarheid van parameters en het feit dat sommige indexen nog niet zo lang worden bijgehouden, hebben we (in lijn met de gemeente) aansluiting gezocht bij langjarige indexen die door het CBS worden bijgehouden. Twee van de langst beschikbare indexen zijn die van de prijsindex (algemene inflatie) en loonontwikkeling. Beide komen over een looptijd van de afgelopen 25 jaar gemiddeld uit rond de 2,25%.

Naast dat de indexen voor prijs- en loonontwikkeling langjarig worden bijgehouden, is er nog een belangrijke reden om voor deze twee indexen te kiezen bij het bepalen van onze parameters in de grondexploitaties. In de nieuwe werkelijkheid (van bijvoorbeeld eigen woning financiering) zien we steeds meer dat de leencapaciteit de marktprijs bepaalt. Het gaat er dus steeds nadrukkelijker om wat bedrijven en consumenten (de markt) kunnen betalen. Omdat de leencapaciteit voor het overgrote deel wordt bepaald door het inkomen zijn loon- en prijsindexen bepalend. In onze grondexploitaties hangt de kostenindex nauw samen met de prijsindex, oftewel hoe ontwikkelt de kostprijs van een product zich? De opbrengstindex hangt nauw samen met de loonindex, oftewel wat kan de klant betalen voor het product? Aangezien zowel de prijs- als loonindex langjarig hetzelfde gemiddelde hebben, nemen we voor de kosten- en opbrengstenindex in onze grondexploitaties dezelfde waarde op. Overigens is er daarmee geen sprake van het "gelijktrekken" van beide parameters, maar doen we recht aan het beeld en de ontwikkeling van de prijs- en loonindex van de afgelopen jaren.

Uitslag in geld

Onderstaande tabel geeft een beeld van het totaal van de reeds gemaakte kosten en gerealiseerde opbrengsten. Dit is inclusief de in het verleden ontvangen (gemeentelijke) bijdragen ter dekking van tekorten. Daarnaast staat het totaal van de nog te maken kosten en opbrengsten.

Gemaakte kosten op 1 januari 2015	€ 404,3	miljoen
Gerealiseerde opbrengsten op 1 januari 2015	€ 126,7	miljoen
Nog te maken kosten vanaf 1 januari 2015	€ 690,9	miljoen
Nog te realiseren opbrengsten vanaf 1 juli 2015	€ 968,5	miljoen
Resultaatverwachting op 31 december 2038	Budgettair neutraal	
Contante waarde per 1 januari 2016 bij eventueel verwacht tekort.	n.v.t.	
Vorige resultaatverwachting laatst vastgestelde begroting op 31 december 2038	Budgettair neutraal	

Conclusie is dat deze grondexploitatie budgettair neutraal is en er geen financiële effecten optreden bij het vaststellen van deze GREX.

Geheimhouding ex art. 25 Gemeentewet - Bijlage Raadsvoorstel Herziene ...

Grondexploitatie 2015

Hierna staat per kosten- en opbrengstensoort de boekwaarde en de nog te realiseren kosten/opbrengsten voor het totale project weergegeven.

Tabel grondexploitatie

Kosten	Boekwaarde per 1-1-2015	Nog te realiseren vanaf 1-1-2015	Totaal t/m 2038
Verwerving	€ 237.831.000	€ 32.860.000	€ 270.691.000
Grondwerk, milieu- en saneringskosten	€ 10.514.000	€ 54.405.000	€ 64.919.000
Bouwrijpmaken	€ 3.752.000	€ 98.614.000	€ 102.366.000
Woonrijpmaken	€ 1.488.000	€ 65.641.900	€ 67.129.900
Groenvoorzieningen (op wijkniveau)	€ -	€ 21.045.700	€ 21.045.700
Hoofdinfrastructuur en kunstwerken	€ 4.688.000	€ 76.722.000	€ 81.410.000
Planontwikkelingskosten	€ 35.504.000	€ 26.835.000	€ 62.339.000
Vorbereiding en toezicht	€ 3.405.000	€ 32.837.000	€ 36.242.000
Gebiedsontwikkelingskosten	€ 680.000	€ 11.344.000	€ 12.024.000
Bijdrage aan werken buiten exploitatie gebied (**)	€ 3.593.000	€ 29.605.000	€ 33.198.000
Rente	€ 103.182.000	€ 240.681.700	€ 343.863.700
Totale kosten	€ 404.637.000	€ 690.591.300	€ 1.095.228.300
(*) bv Bijdrage aan realiseren Sontbrug			
Opbrengsten	Boekwaarde per 1-1-2015	Nog te realiseren vanaf 1-1-2015	Totaal t/m 2038
Grondopbrengsten	€ 24.295.200	€ 952.262.800	€ 976.558.000
Subsidies en bijdragen(**)	€ 102.421.700	€ 16.250.300	€ 118.672.000
Totaal opbrengsten	€ 126.716.900	€ 968.513.100	€ 1.095.230.000
Exploitatieresultaat	€ 277.921.100-	€ 277.922.800	€ 1.700
Budgettair neutraal op eindwaarde 31-12-2038			

(**) = De afboeking in afgelopen jaren en (verwachte) subsidies voor de ontwikkeling van Meerstad

Meerstad (totaal)

5

Geheimhouding ex art. 25 Gemeentewet - Bijlage Raadsvoorstel Herziene ...

Verschillenanalyse grondexploitatie 2015 versus grondexploitatie 2014

Voor een goed beeld van de effecten van de herziening is een verschillen analyse ten opzichte van de vorig vastgestelde GREX van groot belang. In onderstaande tabel

Tabel verschillenanalyse

Kosten	Begroting 2015	Begroting 2014	Verschil
Verwerving	€ 270.691.000	€ 270.296.000	€ 395.000
Grondwerk, milieu- en saneringskosten	€ 64.919.000	€ 64.471.000	€ 448.000
Bouwrijpmaken	€ 102.366.000	€ 102.259.000	€ 107.000
Woonrijpmaken	€ 67.129.900	€ 68.324.500	€ 1.194.600-
Groenvoorzieningen (op wijkniveau)	€ 21.045.700	€ 20.885.700	€ 160.000
Hoofdinfrastructuur en kunstwerken	€ 81.410.000	€ 86.442.000	€ 5.032.000-
Planontwikkelingskosten	€ 62.339.000	€ 64.006.000	€ 1.667.000-
Vorbereiding en toezicht	€ 36.242.000	€ 36.857.000	€ 615.000-
Gebiedsontwikkelingskosten	€ 12.024.000	€ 12.014.000	€ 10.000
Bijdrage aan werken buiten exploitat	€ 33.198.000	€ 32.800.000	€ 398.000
Rente	€ 343.863.700	€ 349.036.100	€ 5.172.400-
Afronding	€ -	€ -	€ -
Totale kosten	€ 1.095.228.300	€ 1.107.391.300	€ 12.163.000-

Opbrengsten

Grondopbrengsten	€ 976.558.000	€ 991.018.000	€ 14.460.000-
Subsidies en ontvangen bijdragen(**)	€ 118.672.000	€ 116.372.000	€ 2.300.000
Totaal opbrengsten	€ 1.095.230.000	€ 1.107.390.000	€ 12.160.000-

Exploitatieresultaat	€ 1.700	€ 1.300-	€ 3.000
	Budgettair neutraal	Budgettair neutraal	

Relevante wijzigingen

Omdat de grondexploitatie Meerstad op totaal niveau niet programmatisch is gewijzigd, betreffen de verschillen voornamelijk verschuivingen. Gedeeltelijk zijn het verschuivingen tussen deelplannen en op onderdelen ook wat verschillen in de tijd. De belangrijkste verschuivingen tussen de deelgebieden zijn:

- EKZ Het aantal woningen in deelplan EKZ is met 239 toegenomen. Dit zijn woningen die vanuit deelplan Midden overgebracht zijn naar EKZ.
- Er is voor gekozen de bijbehorende gemiddelde m2 per uitgeefbare kavel in deelplan EKZ te verlagen, zodat de totale grondwaarde niet wijzigt ten opzichte van de grondexploitatie 2014.
- In deelplan midden is het deelplan Tersluis met totaal 380 woningen in ontwikkeling genomen. De uitvoering start in 2016.

Meerstad (totaal)

6

Geheimhouding ex art. 25 Gemeentewet - Bijlage Raadsvoorstel Herziene . . .

De overige verschillen worden veroorzaakt door de wijzigingen zoals die in de inleiding reeds genoemd zijn. De belangrijkste daarvan is de uitwerking van TerSluis en het verwerken daarvan in de grondexploitatie.

De geraamde grondopbrengsten zijn hier ten opzichte van de grondexploitatie 2014 gedaald. Dit doordat de gemiddelde woning in TerSluis kleiner is dan in de grondexploitatie van 2014 was opgenomen. Bovendien worden 239 woningen uit deelplan Midden "verschoven" naar deelplan EKZ. Het verschil in grondwaarde tussen de grex van 2014 en de actuele grex is circa € 14,0 miljoen op eindwaarde. Dit negatief saldo wordt goed gemaakt door een aantal bezuinigingen binnen dit deelplan op kosten bouw- en woonrijpmaken. Omdat deze grondexploitatie grotendeels is ingericht op sturen op saldo per deelplan, is dit ook een belangrijke beheersingsmaatregel in het kader van risicomanagement en resultaatsturing.

De bezuiniging op het budget Sluis in deelplan Sluis West zijn doorgevoerd op basis van het aanbestedingsresultaat. Tevens zijn op basis van het stedenbouwkundigplan Tersluis de kademuren uit het programma verwijderd, wat leidt tot een besparing van € 4,9 miljoen. Hierdoor was een bijna neutrale verwerking van TerSluis in de grondexploitatie mogelijk.

Daarnaast zijn een aantal correcties verwerkt op begrote grondopbrengsten in het deelplan Meerstad Midden (Meeroevers). Dit op basis van reel gerealiseerde grondopbrengsten.

De overige verschillen:

Hierna worden de overige verschillen nog kort toegelicht. Omdat alle genoemde bedragen op eindwaarde zijn werken rente- en inflatie effecten sterk door. Vooral bij een langlopende grondexploitatie als Meerstad (nu nog 24 jaar) zijn deze rente- en inflatie effect van de kosten en opbrengsten groot.

- De kosten voor verwerving zijn toegenomen door het verwerken van de in 2014 gerealiseerde kosten voor verwerving en fiscale verrekeningen in de grondexploitatie. Dit alles wel op basis van de planning.
- De raming voor woonrijp maken wordt lager dan vorig jaar begroot. Dit is mogelijk omdat de kengetallen voor woonrijp maken voor Meerstad Midden fase 3 en 4 op basis van de ervaringen met het uitwerken van Tersluis dit jaar zijn geactualiseerd.
- Beide punten leiden in de grondexploitatie automatisch (op basis van vastgestelde percentages) tot een lagere raming van de planontwikkelingskosten en kosten voor voorbereiding en toezicht. De kosten voor gebiedsontwikkeling (Marketing en commerciële zaken) zijn minimaal gewijzigd. Wel zijn door de verschuivingen van de woningen tussen de deelgebieden (Midden, EKZ) wijzigingen tussen de deelgebieden opgetreden.
- De geraamde rente daalt. Dit wordt door een aantal zaken veroorzaakt:
 - De investeringskosten is in de herziene grondexploitatie aangepast aan de fasering van de woningbouwuitgifte. Concreet betekent dat de kosten voor bouw- en woonrijp maken in tijd gezien vertragen en dit levert een rentevoordeel op.
 - In vergelijking met de vastgestelde grondexploitatie (2014) neemt de financieringsbehoefte van Meerstad ook (iets) af. En tenslotte kunnen naar verwachting deze financieringen tegen een lager percentage worden aangetrokken dan de begrote 3,75 %. Vooral omdat een deel van de financiering kortlopend wordt aangetrokken en dat nu ook al wordt gedaan, waardoor jaarlijks een rentevoordeel optreedt. Ook dat levert een rente voordeel op.
- Subsidies en ontvangen bijdragen. In 2015 is een subsidie voor de inrichting van het vaargebied en een subsidie voor de inrichting van het park ontvangen.

Meerstad (totaal)

7

- De post "ontvangen bijdragen" zijn de bijdragen, die in het verleden zijn toegevoegd aan de grondexploitatie.

Programmatische gegevens

Bij programmacategorie Wonen:

Verkoop woning kavels (incl projectmatig)		
Jaar	nieuw aantal	oud aantal
2.015	40	82
2.016	125	81
2.017	145	144
2.018	238	244
2.019	271	265
2.020	271	265
2.021	257	258
Totaal aantal	1.347	1.339

Toelichting op (eventueel) verschil

Het totaal aantal te realiseren woningen wijkt licht af met de tabel van 2014 (8 stuks). Het beeld is dat ondanks dat in 2015 er minder woningen zijn verkocht dan geprognostiseerd. Dit in de komende jaren meer dan goed wordt gemaakt (zie de inleiding).

Bij programmacategorie Bedrijven:

Bedrijventerrein		
	nieuw aantal	oud aantal
2015	- ha.	- ha.
2016	- ha.	- ha.
2017	- ha.	- ha.
2018	- ha.	- ha.
2019 - 2025	- ha.	- ha.
> 2025	39,0 ha.	39,0 ha.
Totaal aantal	39,0 ha.	39,0 ha.

Geheimhouding ex art. 25 Gemeentewet - Bijlage Raadsvoorstel Herziene ...

Tabel programma overig

Overig - begrote uitgifte in m2 / m2 BVO's				
	nieuw aantal		oud aantal	
2015	1.806	m2 (BVO)	1.686	m2 (BVO)
2016	1.806	m2 (BVO)	1.686	m2 (BVO)
2017	2.256	m2 (BVO)	2.136	m2 (BVO)
2018	3.043	m2 (BVO)	2.136	m2 (BVO)
2019 - 2025	89.950	m2 (BVO)	95.516	m2 (BVO)
> 2025	157.913	m2 (BVO)	153.614	m2 (BVO)
Totaal aantal	256.774	m2 BVO	256.774	m2 BVO

Toelichting op het verschil

Er is geen verschil met de grondexploitatie van vorig jaar. In 2015 is 1.806 m2 overige bedrijven uitgegeven. Dit betreft de locatie van het informatie centrum in Meerstad.

Bij programmacategorie Overig:

Zandwinning in m3				
	nieuw aantal		oud aantal	
2015	-	m3	300.000	m3
2016	321.429	m3	300.000	m3
2017	321.429	m3	300.000	m3
2018	321.429	m3	300.000	m3
2019 - 2025	2.250.000	m3	2.100.000	m3
> 2025	1.285.714	m3	1.200.000	m3
Totaal aantal m3	4.500.000	m3	4.500.000	m3

In de grondexploitatie wordt onverminderd rekening gehouden met opbrengsten uit zandwinning, het startjaar daarvan is verschoven van 2015 naar 2016 op basis van de meest actuele planning.

Bij programmacategorie te verkopen panden:

Tabel programma te verkopen panden		
Aantal te verkopen panden		
	nieuw aantal	oud aantal
2014	0	0
2015	4	5
2016	1	2
2017	2	3
2018 - 2025	14	14
> 2025	0	0
Totaal aantal	21	24

Meerstad (totaal)

9

Geheimhouding ex art. 25 Gemeentewet - Bijlage Raadsvoorstel Herziene ...

Toelichting op (eventueel) verschil

Voor een drietal panden is besloten dat ze gesloopt worden in plaats van verkocht. Dit heeft veelal te maken met de slechte staat waarin ze verkeren (zeer oude woningen) en de kansen in de markt voor een goede verkoop van dergelijke objecten in de woningmarkt.

Overzicht belangrijkste risico's en beheersmaatregelen

	Risico	Beheersmaatregel
1. Uitgifte gronden Noord inclusief beoogde waardevermeerdering	In algemene zin heeft iedere vertraging in zowel volume, tempo en prijs in de uitgifte van gronden en de overige daarmee samenhangende beoogde meer- en verkoopopbrengsten, grote effecten op de grondexploitatie en vormt daarmee dan ook het belangrijkste risico van de grondexploitatie. In dat kader is vooral de op termijn beoogde meeropbrengst voor Noord een specifiek risico. Er liggen (nog steeds) geen uitgewerkte plannen en de beoogde meeropbrengst blijft een groot risico.	Na het opstellen van de grondexploitatie 2011 is gestart met het onderzoeken naar de specifieke kansen en mogelijkheden voor Noord om zo de beoogde meeropbrengst op termijn daadwerkelijke te kunnen realiseren. Het kritisch monitoren en het tijdig vertalen van de te verwachten nieuwe inzichten in vooral energie (en wellicht andere) productie- en opslagconcepten voor Noord zijn essentieel om tijdig maatregelen te treffen. Het aanbestedingsresultaat van de realisatie van de Sontbrug is in deze grondexploitatie ingezet om daarmee het toenemende risico financieel (deels) af te kunnen dekken, mocht niet tijdig, geheel en/of gedeeltelijk de beoogde meeropbrengst van nu nog € 16 miljoen kunnen worden gerealiseerd. Ten aanzien van de mogelijke invulling wordt nu in overleg met diverse partijen gekeken naar kansrijke oplossingen, één daarvan is de realisatie van zogenaamde valmeren in combinatie met waterberging.

Meerstad (totaal)

10

Geheimhouding ex art. 25 Gemeentewet - Bijlage Raadsvoorstel Herziene . . .

	Risico	Beheersmaatregel
2. Uitgifte gronden woningbouw en woningbehoefte	<p>Vertraging in zowel volume, tempo en prijs in de uitgifte van kavels voor vooral woningbouw (en daarmee gedeeltelijke ook voor bijbehorende voorzieningen), heeft grote effecten op de grondexploitatie en vormt daarmee dan ook blijvend één van de belangrijkste risico's van de grondexploitatie.</p>	<p>In de grondexploitaties van 2011 en 2012 zijn de programma's voor wonen fors naarwaarts bijgesteld. Het blijft zaak tijdig in te spelen op woningmarkt ontwikkelingen en flexibel ontwikkelen om zo in vroegtijdig stadium de geraamde opbrengsten uit verkopen te kunnen realiseren.</p> <p>Dit zal zowel voor volume als prijs continu plaats moet vinden aan de hand van marktonderzoeken op basis actuele bevolkingsprognoses, etc. en het blijven vergelijken van gerealiseerde marktprijzen met de in de grondexploitatie opgenomen prijzen.</p> <p>In 2013 zijn de resultaten van de nieuwste woningmarkt inzichten en behoeften bekend geworden en vertaald naar onder andere de woningbouwprogrammering van Meerstad. Er bleek bij het opmaken van deze grex geen aanleiding tot wijziging van het woningbouwprogramma en/of fasering.</p> <p>In deze grondexploitatie is in ieder geval het prijsverschil over de achterliggende jaren over de gerealiseerde verkopen verwerkt. Hiermee is de oorspronkelijke voorziening voor tegenvallende verkopen van toen € 5 miljoen weg. Het blijft zaak de verkopen, zowel in prijs als aantallen jaar op jaar te monitoren en de uitkomsten van de verkopen jaar op jaar te vertalen naar de uitgangspunten in de grondexploitatie.</p>

Geheimhouding ex art. 25 Gemeentewet - Bijlage Raadsvoorstel Herziene . . .

	Risico	Beheersmaatregel
3. Uitgifte gronden bedrijventerreinen	<p>Vertraging in zowel volume, tempo en prijs in de uitgifte van kavels voor bedrijventerreinen heeft grote effecten op de grondexploitatie en vormt daarmee dan ook één van de belangrijkste risico's van de grondexploitatie.</p>	<p>In de grondexploitaties 2011 en 2012 zijn de programma's en de fasering van bedrijventerreinen fors neerwaarts bijgesteld en later in de fasering opgenomen.</p> <p>In dat kader is vooral de continue afstemming op de behoefte en de beoogde productie van gronden elders in de stad cruciaal.</p> <p>Ook hier zal op basis van de verwachting in de markt in de komende maanden duidelijk moeten worden of en welke maatregelen moeten en kunnen worden getroffen in deze grondexploitatie of in andere grondexploitaties voor bedrijventerreinen.</p> <p>Een belangrijke maatregel is dat de huidige uitgifte grotendeels "achter" alle andere plannen van de stad staat en tevens dat het totale aantal ha's per jaar is beperkt tot het voor de stad historische gemiddelde van circa 5 ha per jaar.</p> <p>In 2014 is een voorziening in de grondexploitatie opgenomen voor de uitgifte van bedrijventerrein na 2030 voor een bedrag van € 14,5 mln. Dit op basis van een reductie van het aanbod van 50 % van de uit te geven bedrijventerreinen in de grondexploitatie.</p> <p>Tot slot is ook ten aanzien van de nog te verwerven gronden voor deze bedrijventerreinen een zeer voorzichtige verwervingsprijs opgenomen.</p>

Geheimhouding ex art. 25 Gemeentewet - Bijlage Raadsvoorstel Herziene ...

	Risico	Beheersmaatregel
4. Financiering	<p>De grex 2013 gaat onveranderd uit van een rente van 3,75%.</p> <p>Het lage rentepercentage brengt een renterisico met zich mee. Of na deze termijn ook tegen de beoogde grex rente kan worden gefinancierd zal moeten blijken.</p>	<p>Dit rentepercentage is overigens met de herfinanciering in 2012 ook bereikt en voor de eerste 8-15 jaren voor een groot deel van de leningen vastgelegd.</p> <p>Continue monitoring van alternatieve financieringsopties, waarbij de komende periode specifiek gekeken zal worden of een conversie, het overnemen of omzetting van leningen door de gemeente een extra maatregel kan zijn niet alleen de rentelasten te verlagen, maar ook het risico voor langere tijd te beperken.</p> <p>Daarnaast wordt actief gekeken of en wanneer het eventueel voortijdig "inkopen" van nieuwe leningen aantrekkelijk is, zowel in tarief als afdekking van risico's.</p>
5. Subsidies	<p>In de grex wordt rekening gehouden met ca. € 35 miljoen (nominaal) aan subsidiegelden.</p>	<p>Constance monitoring van kansen betreffende subsidies en daarnaast overleg met provincie. Een eerste aanvraag is voor een bedrag van € 2,5 beschikbaar. (vaarverbinding).</p> <p>In de grondexploitatie van 2015 zijn de fasering van de subsidies vertraagd in tijd. Dit is in overeenstemming met de fasering van de ontwikkeling en uitgifte van het resterende bedrijvenprogramma.(> 2025)</p>
6. Planontwikkeling risico's en ontwikkelingsopgave GEMM Meerstad	<p>Het betreft de risico's die inherent zijn aan dergelijke grootschalige herontwikkelingen en behoren tot de planontwikkelingsopgave van Bureau Meerstad. Enkele hiervan:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Tijdige realisatie en aansluitingen hoofdinfrastructuur en OV. • Bodemrisico's, archeologie, flora en fauna, milieukwaliteit en obstakels in ondergrond • Omgang met hinderzones, geluid, aanwezige infrastructuur (hoogspanningsleidingen, etc.) 	<p>Belangrijke beheersingsmiddelen:</p> <p>Volledigheid en actualiteit van onderzoeken</p> <p>Flexibiliteit in planvorming</p> <p>Vroegtijdig overleg met toetsende overheden.</p>

Meerstad (totaal)

13

Geheimhouding ex art. 25 Gemeentewet - Bijlage Raadsvoorstel Herziene ...

	Risico	Beheersmaatregel
7. Bestuurlijke omgeving	Het op grondgebied van de ene gemeente ontwikkelen voor rekening en risico van de ander, maakt dat het op onderdelen complexer is dan een grondexploitatie binnen de eigen gemeentegrenzen.	<p>In juli 2009 is er Gemeenschappelijke Regeling Meerstad (GR) geoperationaliseerd die deze samenwerking eenvoudiger maakt. Het blijft van belang om met de gemeente Slochteren goede afspraken te maken over de tijdige realisatie van publieke voorzieningen en adequaat beheer van het openbaar gebied.</p> <p>Strikte bewaking van bevoegdheden, verantwoordelijkheden en aansturing van de uitvoering.</p> <p>In 2018 wordt het totale plangebied Meerstad onderdeel van de gemeente Groningen. (01-01-2018)</p>

Geheimhouding ex art. 25 Gemeentewet - Bijlage Raadsvoorstel Herziene ...

	Risico	Beheersmaatregel
8. Voorzieningen openbaar gebied	<p>Met betrekking tot eigendom, investeringskosten, beheer en exploitatie van de voorzieningen en het openbare gebied moeten voorafgaand aan de realisatie daarvan sluitende (bestuurlijke) afspraken worden gemaakt met alle (overheids) partijen.</p> <p>Voor de afhankelijkheid van Slochteren betreffende tijdige en volledige oplevering van voorzieningen is een aandachtspunt.</p> <p>Tussen planning en realisatie van voorzieningen enerzijds en kaveluitgifte, woningprogramma - en fasering en moment en van oplevering bestaat een directe relatie. programmatische en planning technische wijzigingen vragen dan ook telkens herijking van planning en inhoud van het voorzieningenprogramma.</p> <p>In de plannen van Meerstad is geen nieuwe wedstrijdroeibaan opgenomen. Wel biedt het meer op termijn mogelijkheden voor roeifaciliteiten. Om alsnog een wedstrijdroeibaan (van 2,5 km bij 100 meter) aan te leggen, zoals deze er nu in Harkstede ligt, zal het plan Meerstad moeten worden aangepast. Dit leidt tot forse vertragingen met bijbehorende financiële consequenties (de raming van aanlegkosten van een nieuwe wedstrijdbaan bedragen alleen al € 6 - € 10 miljoen)</p>	<p>Het programma voorzieningen is in de grex 2011 kwantitatief herijkt op basis van de nieuwe inwoneraantallen. En getoetst aan de meest actuele inzichten t.a.v. woningbouwprognoses in 2013.</p> <p>Doordat de gemeente Slochteren in het huidige samenwerkingsmodel de publieke voorzieningen op haar grondgebied zal realiseren is bestuurlijke afstemming op dit punt van belang. Zie ook opmerking over de grenscorrectie per 01-01-2018</p>

Meerstad (totaal)

15

Geheimhouding ex art. 25 Gemeentewet - Bijlage Raadsvoorstel Herziene ...

	Risico	Beheersmaatregel
9. Procedurele risico's	<p>Vertragingsrisico door planologische procedures, zoals bestemmingsplan, artikel 19 procedures, externe veiligheid.</p> <p>Actuele risico's zijn: nadere uitwerking van het Bestemmingsplan Meerstad Midden in uitwerkingsplannen, gedeeltelijke herzieningen door onthouding van goedkeuring van onderdelen van dit bestemmingsplan en het verkrijgen van benodigde ontgrondingsvergunning(en).</p>	<p>Adequate aansturing en afhandeling van publiekrechtelijke procedures, bezwaar en beroep.</p> <p>De uitspraak van de Raad van State is een belangrijke stap ter reductie van de planologische risico's.</p>
10. Verwerving gronden	<p>Het risico van de verwerving van gronden die nu nog niet in eigendom zijn van de GEMM</p> <p>Hierdoor kan de uitvoering van de programmatische- en ruimtelijke uitgangspunten van Meerstad in gevaar komen.</p> <p>De grondexploitatie gaat uit van realisatie van het gehele plan, waarbij opbrengsten en kosten als geheel worden gecalculeerd. De grondexploitatie is gevoelig voor wijziging in de aannames betreffende kosten en momenten van verwerving van gronden.</p>	<p>De neerwaartse bijstelling van het programma, leidt tot een forse reductie van het verwervingsrisico. Daarnaast is de aanneme ten aanzien van bijdragen van derden bijgesteld in de grex 2011 en 2012. Tevens zien we dat andere partijen steeds minder belang hebben bij het aanhouden van bezittingen in het gebied. Tevens zijn er nu partijen die, soms noodgedwongen, alsnog gronden en panden die essentieel zijn voor de realisatie van vooral Meerstad Midden aan bieden. Dus dit risico is fors kleiner geworden.</p>

Een deel van de grondexploitatie risico's zijn beheersbaar. Door het uitvoeren van beheersingsmaatregelen kan zowel de kans dat een risico zich voordoet als wel de gevolgen worden beperkt. Vervolgens resteren dus restrisico's en letterlijk onvoorziebare risico's die niet beheersbaar zijn binnen een project, maar waar gezien in vergelijking met andere grondexploitaties redelijkerwijs rekening moet worden gehouden.

Voorbeelden zijn:

- Een sterk afwijken conjuncturele ontwikkeling ten opzichte van de "normale" gang van de economie. Dit heeft direct gevolgen voor de afzet van grond en natuurlijk ook voor de prijsontwikkeling van de grond.
- Een sterk gevarieerde renteontwikkeling binnen de grondexploitatie.
- Onvoorziebare kosten bij nadere planuitwerking en prijsstijgingen.

Meerstad (totaal)

16

Overzicht relevante veranderingen ten opzichte van de laatst vastgestelde begroting

- De grondopbrengsten van het Smieteneiland zijn aangepast aan de werkelijke situatie van 2015.
- Stedebouwkundigplan Tersluis (Meerstad midden) is vastgesteld en dat heeft de volgende gevolgen:
 - De begroting van het bouw- en woonrijpmaken is gecorrigeerd op de post kademuren. Deze zijn in het door de AVA vastgestelde stedenbouwkundigplan overbodig geworden.
 - De grondwaarde van dit deelplan is gecorrigeerd op basis van het te realiseren programma.

Overzicht financiële buffers in de grondexploitatie Meerstad

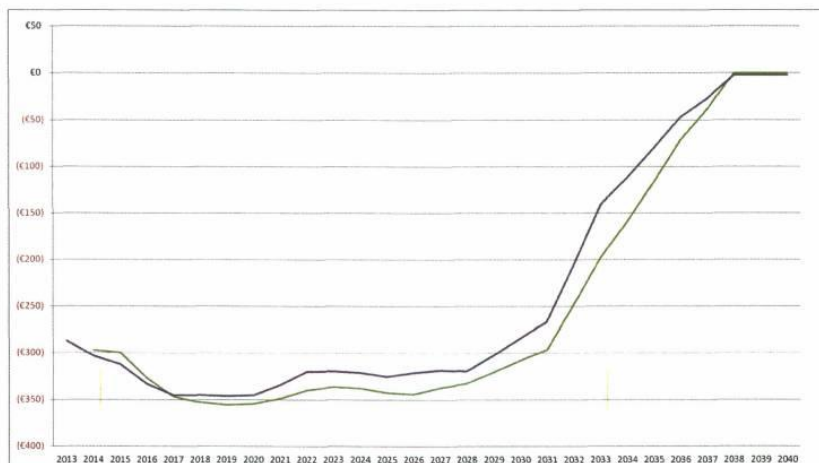
Omschrijving	%	bronbedrag	buffer
Onvoorzien civiel technische werken	10%	417	€ 41,7
Onvoorzien civiel technische werken	5%	417	€ 20,9
Onvoorzien grondwaarde deelplan Midden			pm
Voorziening hinderzone Grunostrand			€ 2,0
Planschade			€ 0,5
Verwerving deelplan zuid			€ 5,0
Reserve renterisico			€ 4,0
Totaal buffer			€ 74,1

bedragen * € 1 miljoen

Uit bovenstaand overzicht blijkt dat er voor circa € 74 miljoen aan buffers/onvoorzien in deze grondexploitatie is opgenomen. Dat lijkt een aanzienlijk bedrag, maar gezien aard, omvang en looptijd van deze grondexploitatie en de daarmee verband houdende risico's, blijft het zaak de totale omvang van deze buffers kritisch te volgen en steeds af te blijven zetten tegen de meer gedetailleerde inschatting van risico's. Daarnaast is het verstandig periodiek ook meer algemene bedrijfseconomisch berekeningen van gewenste omvang van buffers af te zetten tegen de aanwezige buffers. Een gezonde grondexploitatie heeft veelal buffers/onvoorzien ter grootte van circa 10%-15% van de nog te maken kosten. Voor de thans voorliggende GREX gaat het om € 745 miljoen aan nog te maken kosten en dat zou uitkomen op een wenselijke buffer in de bandbreedte van € 75 tot € 110 miljoen. We constateren dat we aan de onderkant van deze "grondstoffelijke benadering" zitten en dat betekent dat we komende jaren nog kritisch zullen moeten zijn op het op peil houden en desgewenst brengen van de buffers/onvoorzien in deze grondexploitatie. Er is geen verschil met de risicobuffer van 2015.

Grafiek verloop netto kasstroom grondexploitatie Meerstad

Bedragen keer € 1 miljoen



Groen cash flow op basis van de grondexploitatie 2015

Blauw cash flow op basis van de grondexploitatie 2014

Raadsvoorstel - Herziene grondexploitatie Reitdiep fase 3 en 4 (2015)

Raadsvoorstel



Onderwerp **Herziene grondexploitatie Reitdiep fase 3 en 4 (2015)**

Registratienr. 5343403 Steller/telnr. Sikko Postma/ PRO 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 € 24.335.000,-
- II. de kosten te dekken uit:
 - a. gemeentelijke bijdrage : € 3.225.000,-
 - b. opbrengsten grondverkoop: € 18.281.000,-
 - c. opbrengsten grondverkoop bedrijven en overig: € 2.818.000,-
 - d. overige (externe) bijdragen: €12.000,-
- III. voor het project Reitdiep fase 3 en 4 het totaal beschikbaar uitvoeringskrediet voor de boekwaarde, de verplichtingen en de jaarschijf 2017 van € 12.940.000,- met € 752.000,- te verhogen tot € 13.692.000,-.
- IV. geheimhouding te bekrachtigen ten aanzien van de bijlage, juncto artikel 25 lid 3 Gemeentewet.
- V. de gemeentebegroting 2015 dienovereenkomstig te wijzigen.

Samenvatting

Op 17 december 2014 is de tentatieve grondexploitatie Reitdiep fase 3 en 4 vastgesteld op basis van kengetallen en de boekwaarde per 1 juli 2014.

De nu voorliggende herziene grondexploitatie betreft de reguliere jaarlijkse herziening.

De uitwerking van het bestemmingsplan is afgerond. De voorbereidingen voor het bouwrijpmaken van fase 4 is in volle gang.

De planontwikkeling voor de particuliere en projectmatige woningbouw verloopt naar wens. De eerste 32 vrije kavels zijn al in verkoop genomen en grotendeels onder optie uitgegeven. De bouw van de eerste woningen start naar verwachting in mei 2016.

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 2015, gebaseerd op de boekwaarde per 1 juli 2015 vast te stellen, inclusief een kredietaanvraag voor 2017.

B&W-besluit d.d.: 17 november 2015

Raadsvoorstel - Herziene grondexploitatie Reitdiep fase 3 en 4 (2015)

Vervolg voorgesteld raadsbesluit



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. Op 17 december 2014 is de herziene tentatieve grondexploitatie Reitdiep fase 3 en 4 vastgesteld. In de achterliggende periode is hard gewerkt en zijn flinke vorderingen gemaakt.

De uitwerking van het bestemmingsplan is inmiddels nagenoeg afgerond. Over het concept uitwerkingsplan (het zgn. voorontwerp), de stedenbouwkundige modellen en de wijze van ontsluiting is met de belanghebbenden overleg gevoerd. Het ontwerp uitwerkingsplan is na de schoolvakanties ter visie gelegd en wordt naar verwachting in december vastgesteld door het college (collegebevoegdheid, daarna t.k.n. naar de raad).

De besteksvoorbereiding voor het bouwrijp maken van fase 4 is in oktober j.l. afgerond. De aanbestedingsprocedure is eind november gestart. De gunning van het werk wordt verwacht februari 2016. Start van de werkzaamheden zal zo mogelijk, ijs en weder dienende, direct aansluitend worden opgepakt. We koersen op oplevering van het eerste deel rond mei 2016.

De eerste woningen zullen verrijzen in fase 4, het plandeel gelegen tussen de Prof. Uijlkensweg, de Hogeweg, Reitdiepshaven en de school de Rietwierde. Deels projectmatig ontwikkeld en deels door particuliere bouw.

Raadsvoorstel - Herziene grondexploitatie Reitdiep fase 3 en 4 (2015)

De eerste projectmatige woningen zijn aan de zuidzijde van fase 4 gesitueerd en worden door Rotij ontwikkeld. Deze projectmatige woningen gaan naar verwachting begin 2016 in de verkoop. Voor de start van de bouw wordt voorsnog uitgegaan van juni 2016 (n.b. is een krappe planning en daarnaast uiteraard afhankelijk van de verkoopresultaten).

Met de verkoop van de particuliere kavels is middels een loting op 8 oktober jl. met succes een begin gemaakt. Deze kavels zijn centraal gelegen in het noordelijk deel van fase 4. Het grootste deel van de 32 beschikbare kavels is inmiddels onder optie uitgegeven.

De bouw van de eerste particuliere woningen, vrijstaand en twee onder één kap, zal hoogstwaarschijnlijk in mei 2016 starten.

Recent is ook een eerste start gemaakt met projectmatige ontwikkeling van de geschakelde woningbouw langs de Hoogeweg en de Prof. Uilkensweg ter hoogte van de vrije kavels (ontwikkelaars Volker Wessels en Heijmans).

Voor de scholen de Meander en de Aquamarijn is een terrein in fase 3 beschikbaar gesteld aan de schoolbesturen O2G2 en VCOG, waarin zij naar behoefte kunnen voorzien om circa 10 tijdelijke leslokalen te bouwen. Op termijn wordt bepaald of een permanente uitbreiding op de school noodzakelijk is. De school is zodanig ontworpen dat uitbreiding boven op de school (een extra bouwlaag) mogelijk is. Een dergelijke uitbreiding is echter relatief kostbaar, vraagt meer voorbereidingstijd en lijkt enkel verdedigbaar bij een meer permanente uitbreidingbehoefte. Het terrein is eind september bouwrijp opgeleverd. De bouw van de tijdelijke school is begin november gestart.

Het voorlopig ontwerp voor de P+R voorziening is afgerond. De wijze van inpassing en de wijze van ontsluiting van de P+R locatie is daarmee ook duidelijk. Er is op 13 oktober jl. oktober op basis van het voorlopig ontwerp een RSP beschikking afgegeven, daarmee is ook duidelijkheid verkregen over de aan de P+R voorziening toe te rekenen grondwaarde. Dit was bij de vorige grex nog als risico bestempeld. Gekoerst wordt op start van de werkzaamheden mei 2016 en oplevering van het parkeerdeel najaar 2016. Voor de P+R wordt verder verwezen naar de afzonderlijke rapportage over dit project. In het westelijk plandeel wordt gelijktijdig met de aanpak van de P+R locatie, het resterende deel van de westelijke ontsluiting tussen het P+R terrein en Joeswerd versneld aangelegd. Dit heeft als groot voordeel dat de verkeersdruk op Joeswerd en de kruising Joeswerd - Prof Uilkensweg aanzienlijk afneemt. Het bouwrijp maken van het aansluitende bedrijventerrein wordt indien gewenst gelijktijdig meegenomen.

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

De invulling van fase 4 is met bovengenoemde ontwikkeling al redelijk concreet. Voor fase 3 ligt minder vast. De uiteindelijke invulling is afhankelijk van de marktontwikkeling / de vraag.

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

Op 17 december 2014 is de tentatieve grondexploitatie Reitdiep fase 3 en 4 vastgesteld op basis van kengetallen en de boekwaarde per 1 juli 2014. Er waren destijds nog geen uitgewerkte plannen. Inmiddels zijn, zoals omschreven in de paragraaf 'aanleiding, doel en stand van zaken', flinke vorderingen gemaakt. De grex 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 2015, gebaseerd op de boekwaarde per 1 juli 2015, vast te stellen inclusief een kredietaanvraag voor 2017.

Hierna worden de verschillen tussen de grex 2015 en de grex 2014 nader omschreven. Ook de risico's worden toegelicht.

Raadsvoorstel - Herziene grondexploitatie Reitdiep fase 3 en 4 (2015)

Grootste verschillen Grex 2015 versus 2014

Kosten

Toelichting op de belangrijkste wijzigingen in de kosten.

- 1) Bodemonderzoek/sanering/sloopkosten
Diverse onderzoek en beheer kosten zijn opgenomen onder het bouw- en woonrijpmaken.
- 2) Bouw- en woonrijpmaken e.d.
Naast diverse onderzoek- en beheerkosten, zijn er extra kosten gemaakt voor damwanden in plaats van natuurlijke oevers, aanvullende verkeersmaatregelen en het bouwrijp maken van een tijdelijke schoollocatie.

De kosten voor de aanvullende verkeersmaatregelen komen voor het grootste deel voor rekening van het project P+R. De rotonde en de toegangsweg naar het P+R terrein, mogen voor 100% worden meegenomen in de Regiospecifiek Pakket (RSP) subsidie aanvraag binnen het project P+R. De kosten voor het bouwrijp maken van de tijdelijke schoollocatie worden conform het collegebesluit van 18 juni 2015 gedekt uit de onderwijsbegroting.
- 3) Planontwikkeling en Voorbereiding & Toezicht
Met de bovengenoemde extra kosten bouwrijp maken (brm) en kosten woonrijp maken (wrm), zijn ook de planontwikkeling en v&t kosten toegenomen.
- 4) Exploitatielasten (OZB)
In lijn met de besluitvorming rond de OZB bijdrage is deze zowel aan de kosten kant als aan de opbrengsten (dekking) kant in de begroting opgenomen.
- 5) Lager begrote rente(lasten)
Door vooral een efficiëntere verdeling van de kosten en opbrengsten is een lagere rentelast begroot.

Opbrengsten

Toelichting op de belangrijkste wijzigingen in de opbrengsten

- 1) Grondopbrengsten woningbouw
Lagere opbrengsten zijn het gevolg van een jaar verlenging van de indexerings met 0% van de opbrengsten van 2017 naar 2018.
- 2) Gemeentelijke bijdrage
De gemeentelijke bijdrage bestaat uit een bijdrage voor de OZB, een vergoeding voor de extra kosten bouwrijp maken en een jaarlijkse bijdrage in de exploitatie voor de tijdelijke schoollocatie.

Risico's

Belangrijkste risico's:

- 1) Het niet halen van het verwachte uitgiftetempo per jaar.
Om het risico te beperken is er in 2014 als beheersmaatregel voor gekozen om het uitgifte tempo in de grondexploitatie op 35 woningen per jaar te zetten (rekenkundige verlaging van 45 naar 35 woningen per jaar).
- 2) Het niet halen van het gemiddeld verwachte opbrengstenniveau per m2 uit te geven grond
Directe effecten als gevolg van onder druk staande grondprijzen voor woningbouw- en bedrijfsterrein. De verwachting is overigens dat de markt de komende jaren weer aantrekt, waardoor het risico niet groot wordt geacht.
Het risico mb.t. de grondopbrengst voor het P+R terrein is met de in oktober 2015 RSP beschikking van tafel.
- 3) Een afname van het uitgeefbare oppervlak.
Met name als gevolg van milieueisen rondom de elektrische- en gasleidingtracés en de milieu normering van het geluid van de Friesestraatweg.
De verwachting is echter dat met het verplaatsen van het bebouwde kom bord, het risico van de geluidsnormering tot een minimum is beperkt. Ook de huidige milieueisen rondom elektrische- en gas tracés, zijn in het ontwerp geïntegreerd. In geval van aanscherping van milieueisen zal dit uiteraard nog wel consequenties voor de uitwerking van het plan kunnen hebben.

Raadsvoorstel - Herziene grondexploitatie Reitdiep fase 3 en 4 (2015)

Maatschappelijk draagvlak en participatie

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

Het uitblijven van een oplossing rond de Groene Enclave ligt bij diverse bewoners wel gevoelig. In deze herziene grex is het in 2014 voor verwerving en inrichting gereserveerde bedrag onverkort 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 uitwerkingsplan 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

De herziening sluit op een budgettair neutraal resultaat.

Het totale investeringsniveau komt uit op € 24.335.000,- (was in 2014 € 24.105.000,-). Door de dekkingsomvang van 24.336.000,- is het financiële resultaat budgettair neutraal.

Met deze herziening bedraagt het benodigde uitvoeringskrediet € 13.692.000,- (tot en met 2017)

Het huidige totaal verstrekt krediet bedraagt € 12.940.000,- zodat tot en met 2017 een aanvullend krediet benodigd is van € 752.000,-.

Begrotingswijziging 2015									
Herziene grondexploitatie reitdiep fase 3 en 4 (2015)									
Betrokken directie(s)	Stadsontwikkeling Ontwikkeling en Uitvoering								
Naam voorstel	Herziene grondexploitatie reitdiep fase 3 en 4 (2015)								
Besluitvorming (orgaan + datum)	Raad								
Incidenteel / Structureel	I								
Soort wijziging	Investering								
Tijdsplanning krediet	2015 t/m 2017								
Financiële begrotingswijziging									
Bedragen x 1.000 euro									
Beleidsveld	Deelprogramma	Org. onderdeel	I/S	Lasten	Baten	Saldo voor res. mut.	Toev.res.	Onttr. res.	Saldo na res. mut.
02.5.1 Overig econ en werkgelegenheid	02.5 Overig econ en werkgelegenheid	SO Ontwikkeling en Uav	I	752	752	0			0
TOTALEN BEGROTINGSWIJZIGING				752	752	0	0	0	0

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,



de burgemeester,
Peter den Oudsten



de secretaris,
Peter Teesink



GEHEIMHOUDING
ex artikel 25 Gemeentewet

BIJLAGE

**Herziening / actualisatie grondexploitatie 2015
Reitdiep Fase III & IV**

Algemene gegevens

Complexnummer	7000670
Programmacategorie	Woningbouw
Projectmanager	Sikko Postma
Planeconoom	Leo Dekker
Versiedatum	1 oktober 2015

Gebiedsbegrenzing

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 fase I & II zijn ondergebracht in het complex Reitdiep/Dorkwerd (8000090) en is in 2013 afgerond. Centraal in het gebied ligt nog een tweetal locaties, Reitdiep fase III & IV. Het betreft een woningbouwlocatie met een capaciteit van circa 340 woningen, een onderwijsvoorziening en een bescheiden bedrijventerrein. Het netto oppervlak van fase III & IV is circa 17 hectare.

Kaart exploitatiegebied Reitdiep fase III & IV

De grondexploitatie voor Reitdiep fase 3 en 4 bestaat naast de woningbouwlocatie, voorzieningen en bedrijventerrein, uit een Groene Enclave. Met betrekking tot de Groene Enclave is de situatie niet veranderd. De gesprekken over een verwerving hebben tot dusver geen concrete resultaten opgeleverd.

De uitwerking van het bestemmingsplan is afgerond. Over het concept uitwerkingsplan (het zgn. voorontwerp), de stedenbouwkundige modellen en de wijze van ontsluiting is met de belanghebbenden overleg gevoerd. Het ontwerp uitwerkingsplan is na de schoolvakanties ter visie gelegd en onlangs vastgesteld door het college. (collegebevoegdheid, t.k.n. naar de raad)

De wijze van inpassing en de wijze van ontsluiting van de P+R locatie is ook duidelijk. Voor de P+R wordt verder verwezen naar de afzonderlijke rapportage over dit project.



Geheimhouding ex art 25 Gemeentewet - Bijlage Raadsvoorstel betreffende ...

Ruimtegebruik en (eventuele) verandering in ruimtegebruik

	Begroting 2014	Begroting 2015	Vershil
Bruto-oppervlakte	30,1 ha	30,1 ha	ha
Trace elektrisch en gas	6,8 ha	5,8 ha	1,0 ha
Groene enclave	6,0 ha	6,0 ha	- ha
Netto-oppervlakte	17,3 ha	18,3 ha	1,0- ha
<i>Uitgeefbaar:</i>			
Woningbouw	9,3 ha	9,3 ha	- ha
School	0,9 ha	0,9 ha	- ha
Bedrijventerrein *	1,1 ha	0,9 ha	0,2 ha
P+R *	0,2 ha	1,4 ha	1,2- ha
Uitgeefbaar	11,5 ha	12,5 ha	1,0- ha
<i>Niet-uitgeefbaar:</i>			
Verharding	3,2 ha	3,2 ha	- ha
Groen	0,9 ha	0,9 ha	- ha
Water	1,7 ha	1,7 ha	- ha
Subtotaal Niet-uitgeefbaar	5,8 ha	5,8 ha	- ha
Totaal Netto-oppervlakte	17,3 ha	18,3 ha	1,0- ha

* ruimtegebruik deels onder trace elektrisch; trace elektrisch gecorrigeerd met 1 ha (beide 0,5 ha).

Het ruimtegebruik is met de aanstaande verkoop van de P+R locatie gecorrigeerd. In de begroting van 2014 was al rekening gehouden met een deel van het bedrijventerrein onder het tracé elektrisch. De oppervlakte wijziging heeft daarom geen financiële gevolgen. Om het oppervlak uitgeefbaar weer in overeenstemming met de begroting te brengen, is in het huidige ruimtegebruik een correctie van 1 hectare toegepast op het tracé elektrisch. Van de resterende 0,9 hectare bedrijventerrein ligt circa 0,5 hectare onder het tracé elektrisch.

Geheimhouding ex art 25 Gemeentewet - Bijlage Raadsvoorstel betreffende ...

Financiële gegevens

Prijspeil	2015	2014
Rekenrente	3,50%	3,50%
Index kosten	2,00%	2,00%
Index opbrengsten	2,00% vanaf 1-1-2018	2,00% vanaf 1-1-2017
Resterende looptijd	10,5 jaren (1-7-2015 t/m 2025)	11,5 jaren (1-7-2014 t/m 2025)

Uitslag in geld

Gemaakte kosten op 1 juli 2015	€ 8,30 miljoen
Gerealiseerde opbrengsten op 1 juli 2015	€ 3,80 miljoen
Geïnvesteed vermogen op 1 juli 2015	€ 4,50 miljoen
Nog te maken kosten vanaf 1 juli 2015	€ 16,04 miljoen
Nog te realiseren opbrengsten vanaf 1 juli 2015	€ 20,54 miljoen
Resultaatverwachting op 31 december 2025	budgettair neutraal
Contante waarde per 1 januari 2016 bij eventueel verwacht tekort.	n.v.t.
Vorige resultaatverwachting laatst vastgestelde begroting op 31 december 2025	Budgettair neutraal

Geheimhouding ex art 25 Gemeentewet - Bijlage Raadsvoorstel betreffende ...

Grondexploitatie 2015

Kosten	Boekwaarde		Nog te realiseren		Totaal t/m 2025
	per 1-7-2015		vanaf 1-7-2015		
Verwerving	€	4.795.000	€	860.000	€ 5.655.000
Bodemonderzoek/sanering/sloopkosten	€	48.000	€	15.000	€ 63.000
Bouw- en woonrijpmaken e.d.	€	1.198.000	€	10.920.000	€ 12.118.000
Planontwikkelingskosten	€	1.404.000	€	770.000	€ 2.174.000
Vorbereiding en toezicht	€	371.000	€	1.525.000	€ 1.896.000
Promotie & acquisitie	€	1.000	€	279.000	€ 280.000
Exploitatielasten	€	3.000	€	86.000	€ 89.000
Bijdrage aan overige	€	-	€	-	€ -
Terug te vorderen BTW	€	-	€	-	€ -
Rente	€	477.000	€	1.583.000	€ 2.060.000
Totale kosten	€	8.297.000	€	16.038.000	€ 24.335.000
Opbrengsten	Boekwaarde		Nog te realiseren		Totaal t/m 2025
	per 1-7-2015		vanaf 1-7-2015		
Grondopbrengsten woningbouw	€	-	€	18.281.000	€ 18.281.000
Grondopbrengsten bedrijven en overig	€	1.086.000	€	1.732.000	€ 2.818.000
Gemeentelijke bijdrage	€	2.699.000	€	526.000	€ 3.225.000
Subsidies	€	-	€	-	€ -
Overige (externe) bijdragen	€	12.000	€	-	€ 12.000
Totaal opbrengsten	€	3.797.000	€	20.539.000	€ 24.336.000
Exploitatieresultaat	€	4.500.000-	€	4.501.000	€ 1.000
Positief op eindwaarde 31-12-2025, excl. BTW					

Bedragen afgerond op duizendtallen

Geheimhouding ex art 25 Gemeentewet - Bijlage Raadsvoorstel betreffende ...

Verschillenanalyse grondexploitatie 2015 versus grondexploitatie 2014

Kosten	Begroting 2015	Begroting 2014	Verschil
Verwerving	€ 5.655.000	€ 5.655.000	-
Bodemonderzoek/sanering/sloopkosten	€ 63.000	€ 296.000	233.000-
Bouw- en woonrijpmaken e.d.	€ 12.118.000	€ 11.685.000	433.000
Planontwikkelingskosten	€ 2.174.000	€ 2.076.000	98.000
Vorbereiding en toezicht	€ 1.896.000	€ 1.821.000	75.000
Promotie & acquisitie	€ 280.000	€ 284.000	4.000-
Exploitatielasten	€ 89.000	- €	89.000
Bijdrage aan overige	€ -	- €	-
Terug te vorderen BTW	€ -	- €	-
Rente	€ 2.060.000	€ 2.288.000	228.000-
Totale kosten	€ 24.335.000	€ 24.105.000	230.000

Opbrengsten	Begroting 2015	Begroting 2014	Verschil
Grondopbrengsten woningbouw	€ 18.281.000	€ 18.605.000	324.000-
Grondopbrengsten bedrijven en overig	€ 2.818.000	€ 2.803.000	15.000
Gemeentelijke bijdrage	€ 3.225.000	€ 2.699.000	526.000
Subsidies	€ -	- €	-
Overige (externe) bijdragen	€ 12.000	- €	12.000
Totaal opbrengsten	€ 24.336.000	€ 24.107.000	229.000

Exploitatieresultaat	Eindwaarde 31-12-2025	Eindwaarde 31-12-2025	Verschil
	€ 1.000	€ 2.000	1.000-

Bedragen afgerond op duizendtallen

Toelichting op de belangrijkste wijzigingen in de kosten

- 1) *Bodemonderzoek/sanering/sloopkosten*
Diverse onderzoek en beheer kosten zijn opgenomen onder het bouw- en woonrijpmaken.
- 2) *Bouw- en woonrijpmaken e.d.*
Naast diverse onderzoek en beheer kosten, zijn er extra kosten gemaakt voor damwanden in plaats van natuurlijke oevers, aanvullende verkeersmaatregelen en het brm van een tijdelijke schoollocatie.
De kosten voor de aanvullende verkeersmaatregelen komen voor het grootste deel voor rekening van het project P+R. De rotonde en de toegangsweg naar het P +R terrein, mogen

Geheimhouding ex art 25 Gemeentewet - Bijlage Raadsvoorstel betreffende ...

voor 100% worden meegenomen in de Regiospecifiek Pakket (RSP) subsidie aanvraag binnen het project P+R.

De brm kosten van een tijdelijke schoollocatie worden conform het collegebesluit van 18 juni 2015 gedekt uit de onderwijsbegroting. Voor de scholen de Meander en de Aquamarijn is een terrein in fase 3 beschikbaar gesteld aan de schoolbesturen O2G2 en VCOG, waarin zij naar behoefte kunnen voorzien om circa 10 tijdelijke leslokalen te bouwen. Op termijn wordt bepaald of een permanente uitbreiding op de school noodzakelijk is. De school is zodanig ontworpen dat uitbreiding boven op de school (een extra bouwlaag) mogelijk is. Een dergelijke uitbreiding is echter relatief kostbaar, vraagt meer voorbereidingstijd en lijkt enkel verdedigbaar bij een meer permanente uitbreidingbehoefte.

3) *Planontwikkeling en Voorbereiding & Toezicht*

Met de bovengenoemde extra brm en wrm kosten, zijn ook de planontwikkeling en v&t kosten toegenomen.

4) *Exploitatielasten (OZB)*

In lijn met de besluitvorming rond de OZB bijdrage is deze zowel aan de kosten kant als aan de opbrengsten (dekking) kant in de begroting opgenomen.

5) *Lager begrote rente(lasten)*

Door vooral een efficiëntere verdeling van de kosten en opbrengsten is een lagere rentelast begroot.

Toelichting op de belangrijkste wijzigingen in de opbrengsten

1) *Grondopbrengsten woningbouw*

Lagere opbrengsten zijn het gevolg van een jaar verlenging van de indexering met 0% van de opbrengsten van 2017 naar 2018.

2) *Gemeentelijke bijdrage*

De gemeentelijke bijdrage bestaat uit een bijdrage voor de OZB, een vergoeding voor de extra brm kosten en een jaarlijkse bijdrage in de exploitatie voor de tijdelijke schoollocatie.

Geheimhouding ex art 25 Gemeentewet - Bijlage Raadsvoorstel betreffende ...

Kredietoverzicht

Besluit	Nr.	Soort krediet	Bedrag
RB 18 juni 2008	5n	Plankostenkrediet	€ 1.000.000
RB 20 oktober 2010	7d	Aanvullend krediet	€ 10.000.000
RB 30 januari 2013	8b.2b	Aanvullend krediet	€ 2.000.000
RB 18 december 2013	6i	Verlaging krediet (t/m 2015)	€ 900.000-
RB 17 december 2014	6r	Aanvullend krediet (t/m 2016)	€ 840.000
Totaal verstrekt krediet			€ 12.940.000
Gemaakte en geraamde, nog te maken kosten tot en met 2017, inclusief aangegane verplichtingen			€ 13.692.000
Benodigd aanvullend krediet tot en met 2017			€ 752.000

Programmatische gegevens

Deelgebied	Begroting	Begroting 2014		Totaal	Verschil t.o.v. begroting
	2015	Gerealiseerd	Nog realiseren		
Woningbouw (aantal)					
Rijwoningen	112	0	112	112	0
Rijwoningen- sociale huur	25	0	25	25	0
Geschakeld	35	0	35	35	0
2^1 kap	83	0	83	83	0
Vrijstaand	30	0	30	30	0
Vrije kavels (2^1-kapen vrijstaand)	50	0	50	50	0
Vrije kavels (naast groene enclave - VDM)	5	0	5	5	0
	340	0	340	340	0
Voorzieningen (m2)					
Bedrijventerrein *	9.000	0	11.000	11.000	2.000
School	9.000	9.000	0	9.000	0
P+R *	14.000	0	2.000	2.000	-12.000
Totaal	32.000	9.000	13.000	22.000	(10.000)

* ruimtegebruik deels onder trace elektrisch, trace elektrisch gecorrigeerd met 1 ha (beide 0,5 ha).

Geheimhouding ex art 25 Gemeentewet - Bijlage Raadsvoorstel betreffende ...

Toelichting op (eventueel) verschil

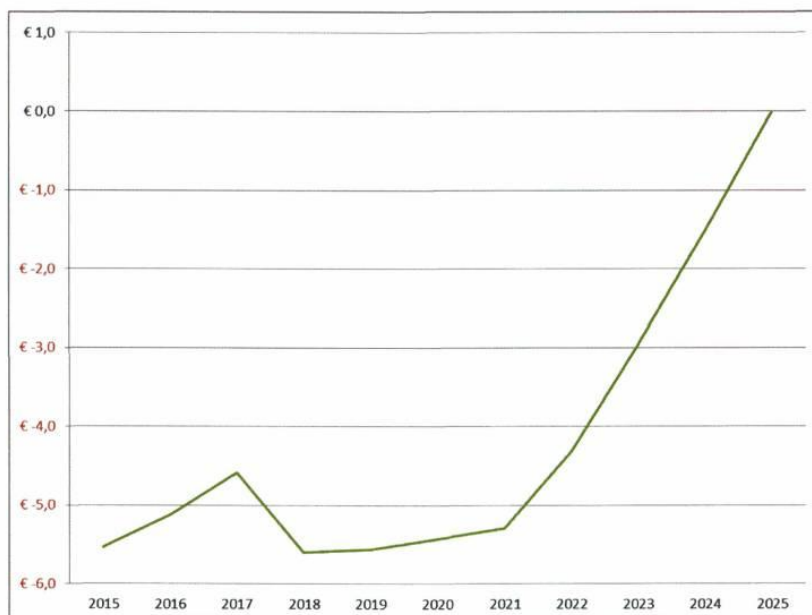
Voor de programmatische gegevens is het ruimtegebruik, onder de titel "voorzieningen", met de aanstaande verkoop van de P+R locatie gecorrigeerd. In de begroting van 2014 was al rekening gehouden met een deel van het bedrijventerrein onder het tracé elektrisch, maar niet vermeld in de oppervlakte van de "voorzieningen". De oppervlakte wijziging heeft daarom geen financiële gevolgen.

Om het oppervlak weer in overeenstemming met de begroting te brengen, is in het huidige ruimtegebruik een correctie van 10.000 m² toegepast op het tracé elektrisch. Van zowel de 9.000 m² bedrijventerrein en de 14.000 m² P+R ligt voor beide circa 5.000 m² onder het tracé elektrisch.

Belangrijkste kansen en risico's

- 1) *Het niet halen van het verwachte uitgiftetempo van 35 woningen per jaar (per 2016).*
Afhankelijk van het werkelijk te realiseren programma, bestaat het risico op middellange termijn van een vertraging in de verkopen. Hoewel de signalen uit de markt, tijdens een informatie bijeenkomst in de buurt en een ruime interesse in vrije kavels er op wijzen dat er voldoende belangstelling is, blijft de uitgifte op termijn wel een risico. De eerste animo van "doorstromers" in de wijk is vaak vrij groot, waarna er de kans bestaat van vertraging. Om het risico niet op te laten lopen is er als beheersmaatregel in 2014 voor gekozen om het uitgifte tempo te beperken van 45 tot 35 woningen per jaar.
- 2) *Het niet halen van het gemiddeld verwachte opbrengstenniveau per m² uit te geven grond.*
Op het moment dat de grondprijzen dusdanig onder druk staan dat ze naar beneden dienen te worden bijgesteld, dan betekent dit voor de grondexploitatie een mogelijke verdere aanpassing van de vooraf begrote grondopbrengsten. De verwachting is overigens dat de markt de komende jaren weer aantrekt, waardoor het risico niet groot wordt geacht.
- 3) *Een afname van het uitgeefbare oppervlak*
Een zeer gevoelige parameter, die met de verdere uitwerking van het plan tot een stedenbouwkundig ontwerp voor een financiële verandering kan zorgen. De milieu eisen rondom de elektrische- en gas tracés, evenals de milieu normering van het geluid van de Friestraatweg, zijn eisen die van invloed zijn op de verdere detaillering van het stedenbouwkundig ontwerp van vooral fase 3. De verwachting is echter dat met het verplaatsen van het bebouwde kom bord, het risico van de geluidsnormering tot een minimum is beperkt. Ook de huidige milieu eisen rondom elektrische- en gas tracés, zijn in het huidige ontwerp geïntegreerd, maar kunnen vanzelfsprekend in de toekomst worden aangescherpt.

Grafiek verloop saldo kosten versus opbrengsten



Bedragen x € 1 miljoen

Het verwachte / begrote verloop van het saldo kosten versus opbrengsten in de bovenstaande figuur laat goed zien dat voor de grondexploitatie van Reitdiep fase III & IV de indringende beleidsinzet blijft, en voor de komende jaren ook zal blijven, om het financiële saldo minimaal sluitend te houden gedurende de nog lange looptijd.

Geheimhouding ex art 25 Gemeentewet - Bijlage Raadsvoorstel betreffende ...

Berekening bijdrage weerstandsvermogen

Omschrijving risico's (bedragen x € 1.000)	Looptijd	Rente %	Kans	Bedrag	Risicobedrag
Boekwaarde					
Grondexploitaties	7 jr	4%	28%	4.500.000	1.260.000
Planontwikkelingen			0		0
Vertragsrisico's					
Omschrijving	Looptijd	Vershil	Kans	Bedrag	Risicobedrag
(K-O) x %kostenstijging- %opbrengstenstijging	3,5	1,0%	3,50%	-5.558.273	195.000
Prijs- en uitvoeringsrisico					
Omschrijving	Risico	Beheers baarheid	Kans	Budget	Risicobedrag
- Bouw- en woonrijp maken	gering	groot	2,50%	10.919.500	273.000
- Sloop en sanering	gering	groot	2,50%	15.400	0
- Afwijking parameter (3%-2%)			1,00%	14.453.800	145.000
Totaal algemene risico's					1.873.000
Projectspecifieke risico's					
Omschrijving	Risico	Beheers baarheid	Kans	Budget	Risicobedrag
- Complexe subsidies	nvt	nvt	0%	0	0
- Sloop	nvt	nvt	0%	0	0
- Sanering	nvt	nvt	0%	0	0
- Verwerving				PM	
Totaal projectgebonden risico's					0
Totaal					1.873.000
Risicobedrag inclusief concernafslag 10%					1.685.700

Raadsvoorstel - Herziene grondexploitatie Eemskanaalzone (EKZ) 2015

Raadsvoorstel



Onderwerp **Herziene grondexploitatie Eemskanaalzone (EKZ) 2015**

Registratie 5340224 Steller/teln Martijn Doornbosch/ 3678217 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 EKZ vast te stellen en de totale kosten te bepalen op € 115.445.000,-;
- II. de kosten te dekken uit:
 - a. grondopbrengsten woningbouw / niet-woningbouw € 13.538.000,-;
 - b. gemeentelijke bijdragen / subsidies € 101.544.000,-;
 - c. overige bijdragen € 363.000,-;
- III. voor het project EKZ het totaal beschikbaar uitvoeringskrediet voor de boekwaarde, de verplichtingen en de jaarschijven 2015, 2016 en 2017 met € 767.000,- te verlagen tot € 99.037.000,-;
- IV. geheimhouding te bekrachtigen ten aanzien van de bijlage, juncto artikel 25 lid 3 Gemeentewet;
- V. de gemeentebegroting 2015 dienovereenkomstig te wijzigen.

Samenvatting

In december 2014 is de laatste herziene grondexploitatie EKZ vastgesteld. Dit was inclusief een kredietaanvraag voor de jaren tot en met 2016. Deze grondexploitatie was gebaseerd op de boekwaarde per 1 juli 2014. Wij vragen uw raad de herziene grondexploitatie EKZ 2015, gebaseerd op de boekwaarde per 1 juli 2015, vast te stellen, inclusief een krediet verlaging voor de periode tot en met 2017.

B&W-besluit d.d.: 17 november 2015

Raadsvoorstel - Herziene grondexploitatie Eemskanaalzone (EKZ) 2015

Vervolg voorgesteld raadsbesluit

Aanleiding en doel

Op 25 januari 2006 heeft uw raad de Visie Eemskanaalzone (visie "Eemskanaalzone-verbinding in de stad") en de ontwikkelstrategie vastgesteld. In de raadsvergadering van december 2014 heeft uw raad de herziening van de integrale grondexploitatie Eemskanaalzone vastgesteld.



De integrale grondexploitatie bestaat uit de ontwikkeling van de volgende deelgebieden:

- Deelgebied A – Sontwegtracé (Europaplein t/m Oostelijke ringweg)
- Deelgebied B – Berlagetracé
- Deelgebied C – Houtunie (Kop van Oost, 1^e / 2^{de} fase)
- Deelgebied D – Containerterminal
- Deelgebied E – Revitalisering Woonschepenhaven
- Deelgebied F – Eemskanaal noordzijde, 1e fase
- Deelgebied G – P+R Meerstad
- Deelgebied H – Boardwalk / groenimpuls / aanpak openbare oevers / loop/fietsbrug

De ontwikkeling van de Eemskanaalzone (EKZ) is van belang voor Groningen als uitbreiding van het centrum stedelijk wonen en als motor van de Groninger economie. Binnen de EKZ onderscheiden we een aantal projecten die wij hieronder toelichten.

Sontwegtracé

Het Sontwegtracé bestaat uit de realisatie van zeven verschillende deelprojecten:

1. Sontweg, reconstructie fase 1 – aanpak Europaweg (klaar)
2. Sontweg, reconstructie fase 2 (klaar)
3. Eltjo Ruggeweg, aansluiting Sontweg en Bornholmstraat (95% klaar, valt onder de exploitatiebegroting Berlagetracé; klaar medio 2016)
4. Sontbrug (op 19 augustus opgeleverd)
5. St. Petersburgweg, herinrichting (klaar)
6. St. Petersburgweg, aansluiting Oostelijke Ringweg (klaar)
7. Nieuw: "Veegbestek" voor groen/ecologie, duurzaamheid en kunst, zie hieronder uitgewerkt

Duurzaamheid, ecologie en kunst – "veegbestek"

Bij het vaststellen van het uitvoeringskrediet voor het Sontwegtracé formuleerde de raad een aantal wensen op het gebied van duurzaamheid, ecologie en kunst. Binnen het aanbestedingstraject Sontbrug hebben we conform het raadsbesluit 2,5% duurzaamheid in plaats van 5% meegenomen.

Raadsvoorstel - Herziene grondexploitatie Eemskanaalzone (EKZ) 2015

Wel hebben wij in het EMVI criterium het aspect duurzaamheid betrokken. De BAM heeft een duidelijke extra waarde toegevoegd, waarmee we extra in duurzaamheid hebben geïnvesteerd, passend binnen de aanbesteding. Daar waar in eerste instantie € 980.000,- aan duurzaamheid is geschrappt, heeft BAM voor zo'n € 835.000,- aan extra duurzaamheidstaken op zich genomen. Wanneer we de overige, eerder bezuinigde duurzaamheidsaspecten meenemen wat nu in de herziening wordt voorgesteld, dan gaat het om (€ 980.000,- minus € 835.000,-) € 145.000,-. Deze opgave is meegenomen in de duurzame led-verlichting voor het fietspad langs de St. Petersburgweg. Wat nog overblijft is de ecologie-ambitie (€ 350.000,-), hiervoor moet nog een plan worden geschreven en het toepassen van kunstuitingen (€ 190.000,-). Voor kunstuitingen is het CBK gevraagd om hiervoor een voorstel te maken en zij komen met 2 denkrichtingen.

Berlagetracé

Het grootste deel van de werkzaamheden voor het Berlagetracé zijn afgerond, afgezien van de nog te realiseren verkeersafwikkeling tussen de Berlagebrug en de toekomstige Sontbrug. Deze verkeersafwikkeling is nauw afgestemd op het ontwerp van het Sontwegtracé.

Opstarten en afronden van deze laatste werkzaamheden was mede afhankelijk van de benodigde verwervingen van onder meer Sontweg 15, 17 en 19. Met alle partijen is nu overeenstemming. Medio 2016 is daarmee het hele tracé gereed.

Houtunie - Kop van Oost II

Heijmans ontwikkelt de 2^e fase van de Kop van Oost (Houtunielocatie fase II). De interesse is groot en Heijmans is inmiddels gestart met de verkoop en de werkvoorbereiding van fase 2.

Containerterminal

Dit deelgebied betreft een eigen, gemeentelijke te ontwikkelen deelgebied. De exploitatiebegroting van dit deelgebied is opgesteld op basis van een zeer grofmazige, tentatieve opzet, die is afgeleid van de intense laagbouwmanifestatie 2008/2009. Momenteel staat dit project "on-hold".

Woonschepenhaven

Het plan heeft betrekking op een divers aantal zaken. Er wordt groot onderhoud aan de steigers uitgevoerd waardoor het comfort voor de gebruikers toeneemt en de levensduur van de steigers verlengd wordt. In overleg met het waterschap is besloten de binnendijk tussen het clubgebouw en het Eemskanaal te verbreden en te verhogen. Hierdoor neemt de sterkte van de dijk- en de toekomstbestendigheid toe. De bodem van de haven wordt gebaggerd tot een diepte van 1,40 meter ten opzichte van het streef (water)peil. Ter hoogte van de steigers blijft de huidige streefdiepte van 1,20 meter gehandhaafd in verband met de stabiliteit van de steigers. Tevens worden de nutsleidingen en openbare verlichting vernieuwd en de woonboten aangesloten op het aan te brengen riool. Daarnaast worden de wegen en parkeerplaatsen opnieuw aangebracht en wordt de afsluitdeur tussen Eemskanaal en Woonschepenhaven vernieuwd.

Visie Eemskanaalzone – deelgebied Boulevard e.d.

In het deelgebied Boulevard e.d. willen we een kwalitatief hoogwaardig woon- en werkmilieu realiseren, waarbinnen we de interne en externe ontsluiting en de gewenste interwijk-verbindingen voor langzaam verkeer op aantrekkelijke wijze vormgeven. Daarvan kan een stimulerende werking uitgaan op initiatieven vanuit de markt. De visie (bouwstenennotitie) is afhankelijk van de vorderingen van de woningbouwprojecten Kop van Oost II (Heijmans) en EKZ NZ Balkgat-locatie (AM). AM heeft aangeven voorlopig even een pas op de plaats te maken. Dit heeft ook gevolgen qua tijd voor het opstellen van de nieuwe visie hiervoor. Wel wordt momenteel onderzocht hoe en waar een fiets- voetgangersoversteek kan komen tussen Sontplein e.o. en de binnenstad. Momenteel wordt onderzocht wat de beste plek is voor deze fietsvoetgangersbrug en wat de kosten daarvoor zijn.

Raadsvoorstel - Herziene grondexploitatie Eemskanaalzone (EKZ) 2015

P+R Meerstad

Een nieuwe P+R-locatie Meerstad wordt nodig geacht. De basis van dit project is de realisatie van 400 parkeerplaatsen direct ten oosten van de oostelijke ringweg, bij de aansluiting Driebond. Om de reiziger in zijn reis en overstap te faciliteren worden een halte voor de bus gecreëerd en fietsvoorzieningen aangebracht.

Het succes van een P+R-terrein hangt samen met de beschikbare capaciteit. Een capaciteit van 400 parkeerplaatsen past in ons gemeentelijke bereikbaarheidsstrategie om gebruikers van P+R maximaal te bedienen.

De totale investeringskosten voor P+R Meerstad worden in dit stadium geraamd op € 5.600.000,-. In voorgaande jaren stond het investeringsniveau begroot op € 2,8 miljoen, m.n. vanwege het uitgangspunt van circa de helft minder parkeerplaatsen dan de nu geplande 400 parkeerplaatsen.

Op dit moment wordt gekeken of we in aanmerking komen voor RSP-subsidie.

Medio 2016 ontvangt u voor deze aan te leggen P+R-locatie een afzonderlijk Raadsvoorstel.

Risico's

1. Woningbouwlocaties

De twee woningbouwlocaties Containerterminal en EKZ Noordzijde, 1e fase presenteren aan de hand van tentatieve haalbaarheidsberekeningen een budgettair neutraal resultaat. Pas op het moment dat de individuele ontwikkellocaties op enig moment concreet zijn uitgewerkt, zijn daar de exploitaties op aan te passen. Zolang concrete plannen ontbreken blijven de potentiële opbrengst- en investeringswaarden een financieel risico. Tot die tijd is en blijft het basisuitgangspunt dat de (potentiële) opbrengstwaarde minimaal in balans is met het (potentiële) investeringsniveau van het toekomstig openbare gebied.

2. Mogelijk subsidieverlies RSP:

De subsidie wordt naar rato verlaagd als de totale subsidiabele projectkosten lager zijn dan oorspronkelijk ingediend. De subsidieomvang wordt definitief bepaald op het moment dat het project is gerealiseerd en de subsidie afgerekend kan worden. Op dit moment onderzoeken we de mogelijkheden om binnen dit project zo veel mogelijk subsidie te verkrijgen.

Kader

Deze herziene grondexploitatie is een reguliere jaarlijkse herziening.

Maatschappelijk draagvlak en participatie

N.v.t.

Financiële consequenties

Ook dit jaar sluit deze herziening met een budgettair neutraal resultaat. Het totale investeringsniveau komt uit op € 115.445.000,-. Door de dekkingsomvang van € 115.445.000,- is het financiële resultaat budgettair neutraal. Met deze herziening bedraagt het totale benodigde uitvoeringskrediet € 99.037.000,- voor de periode tot en met 2017.

Alle investeringen en opbrengsten uitgezet in de tijd, inclusief de kosten- en opbrengstenstijgingen en de toe te rekenen rente, laten zien dat het project naar verwachting opnieuw per saldo met een nagenoeg budgettair neutraal eindresultaat sluit op eindwaarde 31 december 2034.

Raadsvoorstel - Herziene grondexploitatie Eemskanaalzone (EKZ) 2015

Uitslag in geld van de herziene integrale exploitatiebegroting Eemskanaalzone 2015

Gemaakte kosten op 1 juli 2015	€ 59,01 miljoen
Gerealiseerde opbrengsten op 1 juli 2015	€ 49,75 miljoen
Geïnvesteerd vermogen op 1 juli 2015	€ 9,27 miljoen
Nog te maken kosten vanaf 1 juli 2015	€ 56,43 miljoen
Nog te realiseren opbrengsten vanaf 1 juli 2015	€ 65,70 miljoen
Resultaatverwachting op 31 december 2034	budgettair neutraal
Contante waarde per 1 januari 2015 bij eventueel verwacht tekort.	Nvt
Vorige resultaatverwachting laatst vastgestelde begroting op 31 december 2034	budgettair neutraal (afgerond)

Nieuwe onderdelen herziene integrale exploitatiebegroting 2015

In de vastgestelde integrale exploitatiebegroting van vorig jaar was omschreven dat een aantal onderdelen niet waren opgenomen binnen de exploitatiebegroting die wel een wezenlijke bijdrage kunnen leveren aan het functioneren van de zone. Hier werden de voorbeelden genoemd zoals een betere aansluiting op de Oostelijke ringweg (via deelcomplex Sontwegtracé) en een betere aansluiting op de toegangsweg naar Meerstad (via deelcomplex P+R Meerstad). Voor beide onderdelen wordt via deze aangeboden herziene exploitatiebegroting voorgesteld om ze nu wel onderdeel te laten uitmaken binnen de integrale exploitatiebegroting.

Voor het deelcomplex Boardwalk e.d., de realisatie van een fiets/voetgangersbrug, wordt nu voorgesteld om dit mee te nemen binnen de herziene integrale exploitatiebegroting 2015. Er wordt onderzocht hoe en waar een fiets-voetgangersoversteek kan komen tussen Sontplein e.o. en de binnenstad en wat de kosten daarvoor zijn. De grove kostenraming (5,1 miljoen) voor de voetgangers-/fietsbrug heeft voorsnog onvoldoende dekkingsmiddelen binnen het eigen deelcomplex staan om deze totale kostenraming financieel te kunnen afdekken (4,0 miljoen FES). De verwachte plussen uit m.n. de deelcomplexen Sontwegtracé en Berlagetracé kunnen via het vereveningsprincipe garant staan voor de verwachte min bij deelcomplex Boardwalk e.d.

Lagere bijdrage vanuit Meerstad

Door het vorige investeringsniveau voor het deelcomplex Sontwegtracé te kunnen verlagen van € 55,9 miljoen naar € 49,5 miljoen is de dekking eveneens te verlagen. Dit geld is niet direct vrij besteedbaar. Het project Sontwegtracé werd tot nu toe gefinancierd uit verschillende subsidiebronnen (FES - € 12 miljoen, RSP - € 18 miljoen en BDU - € 5 miljoen) en € 20,9 miljoen uit de grondexploitatie Meerstad.

Op dit moment stellen wij voor om de bijdrage vanuit Meerstad aan het Sontwegtracé verder te verlagen en het resterende deel van het toekomstig verwachte positieve resultaat via het vereveningsprincipe in te zetten voor de voetgangers- / fietsbrug (zie ook punt hierboven bij *Nieuwe onderdelen herziene integrale exploitatiebegroting 2015*).

Conform de regels bij vrijval grondexploitaties, wordt na vaststelling van de herziene grondexploitatie EKZ 2015 (door de gemeenteraad) deze vrijval binnen het deelcomplex Sontwegtracé opgenomen in de eerstvolgende herziening van de grondexploitatie Meerstad (2016). De vrijval wordt in de grondexploitatie Meerstad toegevoegd aan de post onvoorzien. Dit is conform een reeds eerder genomen besluit om de bijdrage van Meerstad bij aanbestedingsvoordeel te verlagen.

In de basis ging de grondexploitatie Sontwegtracé nog uit van een "Meerstad"-bijdrage van € 30 miljoen. Twee jaar geleden was deze bijdrage al eens met € 9.073.000,- verlaagd. De huidige voorgestelde verlaging van de bijdrage van Meerstad is € 4.782.500,-, waarmee de totale bijdrage van Meerstad verlaagd wordt van € 20.927.000,- naar € 16.144.500,-.

Raadsvoorstel - Herziene grondexploitatie Eemskanaalzone (EKZ) 2015

Samengevat volgt voor het Sontwegtracé het volgende beeld:

Dekking van het Sontwegtracé wordt als volgt:

- bijdrage Meerstad: € 16,14 miljoen;
- bijdrage RSP-overig: € 18,00 miljoen;
- bijdrage FES: € 12,00 miljoen;
- bijdrage BDU: € 5,00 miljoen;

Totaal € 51,14 miljoen

Begrotingswijziging 2015		Herziene grondexploitatie EKZ 2015							
Betrokken directie(s)	Stadsontwikkeling Ontwikkeling en Uitvoering								
Naam voorstel	Herziene grondexploitatie EKZ 2015								
Besluitvorming (orgaan + datum)	Raad								
Incidenteel / Structureel	I								
Soort wijziging	Investing								
Tijdsplanning krediet	2015 t/m 2017								
Financiële begrotingswijziging		Bedragen x 1.000 euro							
		Saldo voor res.			Saldo na res.				
Beleidsveld	Deelprogramma	Org. onderdeel	I/S	Lasten	Baten	mut.	Toev.res.	Onttr. res.	mut.
08.2.2 Bouwen in bestaande stad	08.2 Nieuwbouw	SO Ontwikkeling en Uitv.	I	-767	-767	0	0	0	0
TOTALE BEGROTINGSWIJZIGING				-767	-767	0	0	0	0

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,



de burgemeester,
Peter den Oudsten



de secretaris,
Peter Teesink

GEHEIMHOUDING
ex artikel 25 Gemeentewet

BIJLAGE

50

**Herziening / actualisatie integrale exploitatiebegroting 2015
Eemskanaalzone**

Algemene gegevens

Complexnummer	Meerdere complexnummers: 7001190 = Sontwegtracé 7001140 = Berlagetracé 7000620 = Kop van Oost 7003480 = Containerterminal 7001120 = Woonschepehaven 7003490 = EKZ Noordzijde, 1e fase 7003520 = P+R Meerstad 7001490 = EKZ Boardwalk e.d. 7000630 = Overall Eemskanaalzone
Programmacategorie	Wonen, verkeer & vervoer, openbaar gebied
Projectleider	Martijn Doornbosch
Planeconoom	Edwin Mol
Versiedatum	27 oktober 2015

Gebiedsbegrenzing

De Eemskanaalzone strekt zich grofweg uit tussen de binnenstad en Meerstad, ten oosten van de Oosterhavenbrug, aan weerszijden van het Eemskanaal, tot aan de oostelijke Ringweg, zie de onderstaande bijgevoegde kaart van het exploitatiegebied.

Kaart exploitatiegebied



Eemskanaalzone 2015

Geheimhouding ex art 25 Gemeentewet - Bijlage Herziene grondexploitatie ...

Ruimtegebruik en (eventuele) verandering in ruimtegebruik

Voor de acht deelgebieden wordt gestuurd vanuit een globaal ruimtegebruik.

De integrale exploitatiebegroting Eemskanaalzone betreft een gevarieerd geheel en bestaat uit (de ontwikkeling van) de volgende deelgebieden:

- Deelgebied A – Sontwegtracé (Europaplein t/m Oostelijke ringweg); (categorie verkeer & vervoer);
- Deelgebied B – Berlagetracé; (categorie verkeer & vervoer);
- Deelgebied C – Houtunie (Kop van Oost); (categorie wonen).
De ontwikkelaar Heijmans ontwikkelt dit gebied onder eigen regie en voor eigen risico;
- Deelgebied D – Containerterminal; (categorie wonen).
Dit deelgebied betreft een eigen, gemeentelijke te ontwikkelen deelgebied. De exploitatiebegroting van dit deelgebied is opgesteld op basis van een zeer grofmazige, tentatieve opzet, die is afgeleid van de intense laagbouwmanifestatie 2008/2009;
- Deelgebied E – Revitalisering Woonschepenhaven; (categorie openbaar gebied).
Voor dit deelgebied vindt een revitalisering plaats tegen een taakstellend budget;
- Deelgebied F – Eemskanaal noordzijde, 1e fase; (categorie wonen).
Net als deelgebied D betreft dit een eigen, gemeentelijke te ontwikkelen deelgebied, eveneens opgesteld op basis van een zeer grofmazige, tentatieve opzet, die is afgeleid van de intense laagbouwmanifestatie 2008/2009;
- Deelgebied G – P+R Meerstad (categorie verkeer & vervoer);
- Deelgebied H – Boardwalk / groenimpuls / aanpak openbare oevers / loop/fietsbrug; (categorie openbaar gebied / verkeer & vervoer). Van dit deelgebied is niet strak omlind wat waar en wanneer in de praktijk in uitvoering dient te komen.

Financiële gegevens

	Begroting 2015	Begroting 2014
Prijspeil	2015	2014
Rekenrente	3,50%	3,50%
Index kosten	2,00%	2,00%
Index opbrengsten	2,00% vanaf 1-1-2018	2,00% vanaf 1-1-2017
Resterende looptijd	19,5 jaren (1-7-2015 t/m 2034)	20,5 jaren (1-7-2014 t/m 2034)

Uitslag in geld

Gemaakte kosten op 1 juli 2015	€ 59,01 miljoen
Gerealiseerde opbrengsten op 1 juli 2015	€ 49,75 miljoen
Geïnvesteed vermogen op 1 juli 2015	€ 9,27 miljoen
Nog te maken kosten vanaf 1 juli 2015	€ 56,43 miljoen
Nog te realiseren opbrengsten vanaf 1 juli 2015	€ 65,70 miljoen
Resultaatverwachting op 31 december 2034	budgettair neutraal
Contante waarde per 1 januari 2015 bij eventueel verwacht tekort.	Nvt
Vorige resultaatverwachting laatst vastgestelde begroting op 31 december 2034	budgettair neutraal (afgerond)

Geheimhouding ex art 25 Gemeentewet - Bijlage Herziene grondexploitatie ...

In de vastgestelde integrale exploitatiebegroting van vorig jaar was omschreven dat een aantal onderdelen niet waren opgenomen binnen de exploitatiebegroting die wel een wezenlijke bijdrage kunnen leveren aan het functioneren van de zone. Hier werden de voorbeelden genoemd zoals een betere aansluiting op de Oostelijke ringweg (via deelcomplex A – Sontwegtracé) en een betere aansluiting op de toegangsweg naar Meerstad (via deelcomplex G – P+R Meerstad). Voor beide onderdelen wordt via deze aangeboden herziene exploitatiebegroting voorgesteld om ze nu wel onderdeel te laten uitmaken binnen de integrale exploitatiebegroting.

Verder zijn – net als voorgaande jaren – niet alle opgaven binnen deelgebied H Boardwalk e.d. op dit moment in financiële zin uitvoerbaar. Verschillende onderdelen zijn niet meegenomen, omdat er onvoldoende middelen beschikbaar zijn. De economische uitvoerbaarheid moet nog worden vastgesteld.

Binnen deze herziene integrale exploitatiebegroting is financiële ruimte ontstaan, maar daarmee is niet automatisch ruimte ontstaan om nieuwe investeringen op te nemen. Via het vereveningsprincipe kunnen maatregelen wel mogelijk gemaakt worden.

Eén van die onderdelen binnen deelgebied H Boardwalk e.d. waarop we dit vereveningsprincipe nu wensen toe te passen, is de realisatie van de voetgangers-/fietsbrug nabij de Oosterhavenbrug (Europaweg). Voor dit onderdeel wordt nu via deze aangeboden herziene exploitatiebegroting voorgesteld om dit mee te nemen binnen de integrale exploitatiebegroting.

De grove kostenraming voor de voetgangers-/fietsbrug heeft vooralsnog onvoldoende dekkingsmiddelen binnen het eigen complex staan om deze totale kostenraming financieel te kunnen afdekken. Via het vereveningsprincipe kunnen m.n. de deelcomplexen A Sontwegtracé en B Berlagetracé vooralsnog binnen deze integrale exploitatiebegroting garant staan voor het afdekken van het nu gepresenteerde dekkingstekort bij deelgebied H Boardwalk e.d.

Geheimhouding ex art 25 Gemeentewet - Bijlage Herziene grondexploitatie ...

Grondexploitatie 2015

Kosten	Boekwaarde per 1-7-2015	Nog te realiseren vanaf 1-7-2015	Totaal t/m 2034
Verwerving	€ 18.192.000	€ 1.004.000	€ 19.196.000
Sloopwerken	€ 300.000	€ 1.176.000	€ 1.476.000
Bodemonderzoek/sanering	€ 26.000	€ 1.723.000	€ 1.749.000
Civil- en cultuurtechnische werken	€ 32.490.000	€ 40.631.000	€ 73.121.000
Planontwikkelingskosten	€ 5.523.000	€ 5.050.000	€ 10.573.000
Voorbereiding en toezicht	€ 4.734.000	€ 3.823.000	€ 8.557.000
Exploitatielasten	€ 88.000	€ 1.418.000	€ 1.506.000
Bijdrage aan diverse ontwikkelingen	€ 25.000	€ 1.300.000	€ 1.325.000
Rente	€ 2.364.000-	€ 306.000	€ 2.058.000-
Totale kosten	€ 59.014.000	€ 56.431.000	€ 115.445.000
Opbrengsten	Boekwaarde per 1-7-2015	Nog te realiseren vanaf 1-7-2015	Totaal t/m 2034
Grondopbrengsten woningbouw	€ -	€ 12.924.000	€ 12.924.000
Grondopbrengsten niet-woningbouw	€ -	€ 614.000	€ 614.000
Overige gronden/opstallen/etc.	€ -	€ -	€ -
Gemeentelijke bijdragen / subsidies	€ 49.442.000	€ 52.102.000	€ 101.544.000
Overige (externe) bijdragen	€ 303.000	€ 60.000	€ 363.000
Totaal opbrengsten	€ 49.745.000	€ 65.700.000	€ 115.445.000
Geïnvesteed vermogen	€ 9.269.000-		
Toekomstige kasstroom		€ 9.269.000	
Prognose			€ -
Budgettair neutraal op eindwaarde 31-12-2034			

Bedragen afgerond op duizendtallen

Geheimhouding ex art 25 Gemeentewet - Bijlage Herziene grondexploitatie ...

Verschillenanalyse exploitatiebegroting 2015 versus exploitatiebegroting 2014

Kosten	Begroting 2015	Begroting 2014	Vershil
Verwerving	€ 19.196.000	€ 19.298.000	€ 102.000-
Sloopwerken	€ 1.476.000	€ 1.501.000	€ 25.000-
Bodemonderzoek/sanering	€ 1.749.000	€ 1.784.000	€ 35.000-
Civiel- en cultuurtechn. werken	€ 73.121.000	€ 73.160.000	€ 39.000-
Planontwikkelingskosten	€ 10.573.000	€ 12.156.000	€ 1.583.000-
Voorbereiding en toezicht	€ 8.557.000	€ 9.051.000	€ 494.000-
Exploitatielasten	€ 1.506.000	€ 1.010.000	€ 496.000
Bijdrage aan diverse ontwikkelingen	€ 1.325.000	€ 25.000	€ 1.300.000
Rente	€ 2.058.000-	€ 1.310.000-	€ 748.000-
Totale kosten	€ 115.445.000	€ 116.675.000	€ 1.230.000-
Opbrengsten			
Grondopbrengsten woningbouw	€ 12.924.000	€ 13.182.000	€ 258.000-
Grondopbrengsten niet-woningbouw	€ 614.000	€ 626.000	€ 12.000-
Overige gronden/opstallen/etc.	€ -	€ -	€ -
Gemeentelijke bijdrage	€ 101.544.000	€ 102.580.000	€ 1.036.000-
Overige (externe) bijdragen	€ 363.000	€ 303.000	€ 60.000
Totaal opbrengsten	€ 115.445.000	€ 116.691.000	€ 1.246.000-
Prognose	€ -	€ 16.000	€ 16.000-
	budgettair neutr. eind 2034	Positief eind 2034	

Bedragen afgerond op duizendtallen

De afgelopen periode vanaf juli 2014 tot en met het najaar 2015 zijn verschillende ontwikkelingen geweest die hebben geleid tot aanpassingen binnen deze herziene integrale exploitatiebegroting. Hieronder volgt een opsomming van de belangrijkste wijzigingen (> € 100.000), allereerst toegelicht bij de kosten en vervolgens bij de opbrengsten.

Toelichting op de kosten / relevante wijzigingen

Per saldo zijn de totale kosten met € 1.230.000 verlaagd, te weten van € 116.675.000 naar € 115.445.000. De belangrijkste wijzigingen (> € 100.000) zijn als volgt:

- Verwerving (€ 102.000 lager)
Binnen deelcomplex A – Sontwegtracé is € 55.000 minder begroot. Voor eventuele schadeloosstellingen e.d. blijft vooralsnog een bedrag begroot staan.
Bij deelcomplex G – P+R Meerstad is het begrote verwervingsbedrag circa € 46.000 naar beneden bijgesteld.
- Civiel- en cultuurtechnische werken (€ 39.000 lager)
Per saldo is er weliswaar € 39.000 minder begroot, de reeks wijzigingen binnen de verschillende deelcomplexen is veelal groter dan € 100.000. Hieronder volgen de belangrijkste wijzigingen voor enkele deelcomplexen.

Deelcomplex A – Sontwegtracé

Nieuw of verder opgehoogd binnen dit deelcomplex zijn de volgende vier items:

- Voor de aansluiting op de Oostelijke ringweg is een bedrag meebegroet van circa € 3,3 miljoen. In de vorige exploitatiebegrotingen maakte dit item geen onderdeel uit van het Sontwegtracé en was hierdoor niks meebegroet;
- Bij het vaststellen van het uitvoeringskrediet voor het Sontwegtracé formuleerde de raad destijds een aantal wensen op het gebied van duurzaamheid, ecologie en kunst. Een deel van deze wensen zijn ter uitvoering gebracht en een deel is nog mee te nemen binnen Sontwegtracé. Wat is overgebleven zijn de ecologie-ambities (€ 350.000) en het toepassen van kunstuitingen (€ 190.000). Voor ecologie-ambities moet nog een plan worden geschreven en voor de kunstuitingen is het CBK gevraagd om hiervoor een voorstel te maken.
- Het benodigde weerstandsvermogen is opgehoogd van € 0,8 miljoen naar € 1,2 miljoen, mede vanwege het opvoeren van het nieuwe begrote bedrag voor de aansluiting op de Oostelijke ringweg;
- De voorziening voor het mogelijke RSP-subsidieverlies binnen deelgebied A – Sontwegtracé is met € 0,5 miljoen verhoogd tot € 9,0 miljoen.

Tegenover deze ophogingen van circa € 4,9 miljoen binnen dit deelcomplex Sontwegtracé staat een verlaging van verschillende begrote bedragen voor in totaal circa € 8,9 miljoen. Voor circa € 8,5 miljoen betreft dit het niet meer langer begroten van bepaalde posten onvoorzien e.d. rondom de inmiddels gerealiseerde Sontbrug.

Per saldo neemt de hoofdpост *civiel- en cultuurtechnische werken* binnen deelcomplex A – Sontwegtracé daardoor met circa € 4,0 miljoen af.

Deelcomplex B – Berlagetracé

Het grootste deel van de werkzaamheden is binnen het Berlagetracé al uitgevoerd. Binnen dit deelcomplex moet o.a. nog een nieuw ontsluitingsweg komen voor de panden en opstallen Sontweg 15, 17 en 19. Verder spelen er nog enkele uit te voeren afrondingswerkzaamheden. Voor dergelijke investeringen is binnen dit herziene deelcomplex Berlagetracé weliswaar nog een restbedrag begroot blijven staan, maar is circa € 0,5 miljoen binnen deze herziening niet langer meebegroet.

Deelcomplex E – Woonschepenhaven

In 2014 had de aanbesteding van de werkzaamheden voor de woonschepenhaven plaatsgevonden. De opdracht was gegund aan een geselecteerde aannemer. De aannemer had zijn inschrijving gebaseerd op de randvoorwaarden die wij als gemeente op basis van de vooronderzoeken hadden gesteld. Vervolgens waren de aanvullende onderzoeken door de aannemer uitgevoerd, zoals beschreven in het contract. De aannemer meldde vervolgens dat enkele onderdelen in- en rondom de haven in slechtere staat verkeerden dan de vooronderzoeken hadden aangetoond. Het betrof de onderdelen steigers, damwand binnendijk en oever buitendijk. Herstel of vervanging betekende financiële gevolgen, waarvoor het tot dan toe taakstellende beschikbare budget onvoldoende dekking bood.

Bovenstaande heeft geleid tot een voorstel en besluit in de raadsvergadering van 22 april 2015 (nr. 8a), namelijk het ophogen van het taakstellende krediet voor Woonschepenhaven tot het niveau van € 5,7 miljoen.

Binnen deze integrale exploitatiebegroting Eemskanaalzone is deze ophoging verwerkt, o.a. door de hoofdpост *civiel- en cultuurtechnische werken* op te hogen met € 1,1 miljoen.

Geheimhouding ex art 25 Gemeentewet - Bijlage Herzene grondexploitatie ...

Deelcomplex G – P+R Meerstad

Een nieuwe P+R-locatie Meerstad wordt nodig geacht. De basis van dit project is de realisatie van 400 parkeerplaatsen direct ten oosten van de oostelijke ringweg, bij de aansluiting Driebond. Om de reiziger in zijn reis en overstap te faciliteren worden een halte voor de bus gecreëerd en worden fietsvoorzieningen aangebracht.

Het succes van een P+R-terrein hangt samen met de beschikbare capaciteit. Een capaciteit van 400 parkeerplaatsen past in ons gemeentelijk bereikbaarheidsstrategie om gebruikers van P+R maximaal te bedienen.

De totale investeringskosten voor P+R Meerstad worden in dit stadium geraamd op € 5.600.000. In voorgaande jaren stond het investeringsniveau begroot op € 2,8 miljoen, m.n. vanwege het uitgangspunt van circa de helft minder parkeerplaatsen dan de nu geplande 400 parkeerplaatsen.

Ten opzichte van de vorige exploitatiebegroting is binnen deze herziene deelcomplex circa € 2,3 miljoen meer begroot voor de toekomstige *civiel- en cultuurtechnische werken* van de P+R-locatie.

Deelcomplex H – Boardwalk e.d.

De kosten voor een nieuwe voetgangers-/fietsbrug nabij de Oosterhavenbrug zijn binnen deze herziening begroot op € 5,1 miljoen (inclusief € 0,9 miljoen plankosten, exclusief kostenstijging en rente). In de vorige integrale exploitatiebegroting stond een bedrag begroot van € 4,1 miljoen (inclusief € 0,9 miljoen plankosten, exclusief kostenstijging en rente) zonder dat dit bedrag gelabeld was aan een bepaald soort inrichtingswerk binnen het deelcomplex Boardwalk e.d.

Binnen deze herziening wordt nu dus voorgesteld de label "voetgangers-/fietsbrug" op te hangen. Alle andere wensen / opgaven binnen deelgebied H Boardwalk e.d. zijn – net als voorgaande jaren – op dit moment in financiële zin vooralsnog niet uitvoerbaar.

- Planontwikkelingskosten (€ 1.583.000 lager)

De belangrijkste wijziging bij de planontwikkelingskosten binnen deze integrale exploitatiebegroting is doorgevoerd binnen deelcomplex Sontwegtracé, namelijk de bijstelling van € 4,3 miljoen naar € 2,8 miljoen. Tot en met de eerste helft van 2015 zijn de gemaakte planontwikkelingskosten binnen dit deelcomplex € 1,9 miljoen. Een nog te besteden restbedrag van € 2,3 miljoen begroot laten staan voor planontwikkelingskosten binnen dit deelcomplex is niet realistisch. Vandaar de neerwaartse bijstelling.

- Vorbereiding- en toezichtkosten (€ 494.000 lager)

Net als bij de hoofdposten *civiel- en cultuurtechnische werken* en *planontwikkelingskosten* heeft deelcomplex A – Sontwegtracé ook binnen *voorbereiding- en toezichtkosten* het totale begrote bedrag naar beneden bijgesteld: in dit geval van € 4,1 miljoen terug naar € 3,2 miljoen.

Voor deelcomplex G – P+R is voor *voorbereiding- en toezichtkosten* een hoger bedrag begroot ten opzichte van de vorige exploitatiebegroting: € 750.000 in plaats van de vorige € 306.000.

- Exploitatielasten (€ 496.000 hoger)

Nieuw binnen het deelcomplex overall kosten is het begroten van € 0,5 miljoen binnen de hoofdpost *exploitatielasten*. Dat wil in dit geval zeggen: we verwachten dat de jaarlijkse onderhoud- en beheerkosten van in bezit zijnde gronden en opstallen gemiddeld hoger uitvallen dan de jaarlijkse tijdelijke huuropbrengsten ervan.

- Bijdrage aan diverse ontwikkelingen (€ 1.300.000 hoger)

Binnen deelcomplex A – Sontwegtracé staat nu onder de hoofdpost *bijdrage aan diverse ontwikkelingen* € 1,3 miljoen begroot als bij te dragen bedrag ter dekking van de investeringen in deelcomplex E – Woonschepenhaven. In de raadsvergadering van 18 december 2013 (nr 6i,

besluitpunt II-g) is besloten dat wanneer na realisatie van het Sontwegtracé bij een positief financieel resultaat, € 1,3 miljoen beschikbaar wordt gesteld voor de revitalisering van de woonschepenhaven. Tot die tijd zal er een voorfinanciering van € 1,3 miljoen op de ISV-middelen voor de herstructurering woonschepenhaven worden aangehouden. Door de verschillende (positieve) bijstellingen binnen het deelcomplex Sontwegtracé is deze ruimte van € 1,3 miljoen ontstaan om te kunnen bijdragen aan het deelcomplex Woonschepenhaven.

- Rente (€ 748.000 lager)

De renteparameter is ongewijzigd op 3,5% blijven staan. Door alle andere wijzigingen die wel binnen deze herziening zijn doorgevoerd valt de rente naar verwachting guntiger uit ten opzichte van de vorige grondexploitatie: van € 1.310.000 positieve rente (= rentebaten hoger dan de rentelasten) naar € 2.058.000 positieve rente.

Toelichting op de opbrengsten / relevante wijzigingen

Per saldo zijn de totale opbrengsten met € 1.246.000 verlaagd, te weten van € 116.691.000 naar € 115.445.000. De belangrijkste wijzigingen (> € 100.000) zijn als volgt:

- Grandopbrengsten woningbouw (€ 258.000 lager)

Als gevolg van het doorschuiven van de 0-lijn voor de opbrengstenstijging met 1 jaar (van 2017 naar 2018) zijn de opbrengsten bij de deelcomplexen Containerterminal (deelcomplex D) en EKZ noordzijde, 1^e fase (deelcomplex F) gedaald met een bedrag van - € 258.000.

- Gemeentelijke bijdrage (€ 1.036.000 lager)

De gemeentelijke bijdrage laat per saldo een verlaging zien van € 1.036.000. Aan de ene kant heeft hier een bijstelling met € 4.783.000 naar beneden plaatsgevonden en aan de andere kant een ophoging van € 3.746.000.

De bijstelling met € 4,78 miljoen naar beneden betreft een lager benodigde bijdrage vanuit de grondexploitatie Meerstad in de dekking van het deelcomplex Sontwegtracé.

Tot twee jaar geleden was de oorspronkelijke bijdrage vanuit Meerstad nog € 30 miljoen. Twee jaar geleden werd deze bijdrage al met circa € 9,07 miljoen teruggebracht naar het niveau van circa € 20,93 miljoen.

Binnen deze herzieningsronde zijn verschillende kosten voor het Sontwegtracé naar beneden bijgesteld (zie toegelicht bij de hoofdposten *civiel- en cultuurtechnische werken*, *planontwikkelingskosten* en *voorbereiding- en toezichtkosten*). Hierdoor is de bijdrage vanuit de grondexploitatie Meerstad met nog eens € 4,78 miljoen terug te schroeven. Deelcomplex A – Sontwegtracé rekent nu op een bijdrage van € 16,14 miljoen vanuit Meerstad.

De bijstelling met circa € 3,7 miljoen naar boven heeft betrekking op een tweetal onderdelen:

- Voor de revitalisering van de Woonschepenhaven is in de raadsvergadering van 22 april 2015 (nr. 8a) besloten het taakstellende krediet op te hogen tot het niveau van € 5,7 miljoen, ofwel een ophoging van € 1,0 miljoen;
- In voorgaande jaren stond zowel het investeringsniveau als de dekking ervan voor deelcomplex G – P+R Meerstad begroot op € 2,8 miljoen. De omvang voor P+R Meerstad – zowel voor wat betreft de gehele investeringskosten, als de dekking hiervan – worden in dit stadium op het dubbele geraamd, namelijk op € 5.600.000.

Geheimhouding ex art 25 Gemeentewet - Bijlage Herziene grondexploitatie ...

Kredietoverzicht

Besluit	Nr.	Soort krediet	Bedrag
DB 10 april 2003		Plankostenkrediet Woonschepenhaven, projectplan SDC Noorddijk	€ 40.000
RB 24 november 2004	5h	Plankostenkrediet Berlagetracé	€ 838.000
RB 19 oktober 2005	9	Plankosten- + uitvoeringskrediet Berlagetracé	€ 23.162.000
RB 25 januari 2006	180	Plankostenkrediet tbv coördinatie EKZ: visie 'EKZ-verbinding in de stad'	€ 1.455.000
RB 27 september 2006	6a	Plankosten- + uitvoeringskrediet Houtunie (Kop van Oost, 1e fase)	€ 887.000
13 november 2006		Aanvullend plankostenkrediet Woonschepenhaven, architectuurnota	€ 40.000
RB 19 december 2007	62	Plankostenkrediet Sontwegtracé	€ 1.280.000
RB 25 maart 2009	6b	Aanvullend uitvoeringskrediet Houtunie (Kop van Oost, 1e fase)	€ 60.000
26 april 2010		Aanvullend plankostenkrediet Woonschepenhaven, overbruggingskrediet, ISV III	€ 80.000
RB 15 december 2010	6e	Inbrengwaarden gronden Containerterminal en EKZ NZ 1e fase, aangekocht via Grondbank	€ 6.500.000
RB 27 april 2011	8b	Aanvullend plankostenkrediet Woonschepenhaven	€ 34.000
RB 27 april 2011	8f	Aanvullend plankostenkrediet Sontwegtracé	€ 720.000
RB 21 december 2011	6i	Plankosten- + uitvoeringskrediet Woonschepenhaven	€ 5.000.000
RB 25 januari 2012	6c	Plankostenkrediet boardwalk, e.d.	€ 100.000
RB 28 november 2012	8c	Plankosten- + uitvoeringskrediet Sontwegtracé	€ 63.000.000
RB 30 januari 2013	8b.8	Extra krediet ivm opknippen krediet t/m 2014 (Sontwegtracé > 2014)	€ 2.353.000
RB 18 december 2013	6i	Verlaging krediet ivm opknippen krediet t/m 2015 (Sontwegtracé > 2015)	€ 3.100.000-
RB 17 december 2014	6m	Verlaging krediet ivm opknippen krediet t/m 2016 (Sontwegtracé > 2016)	€ 2.645.000-
Totaal verstrekt krediet			€ 99.804.000
Gemaakte en geraamde, nog te maken kosten tot en met 2017, inclusief aangegane verplichtingen			€ 99.037.000
Verlaging krediet tot en met 2017			€ 767.000-

Programmatische gegevens

Woningen - begrote uitgifte in aantallen		
	nieuw aantal	oud aantal
2015	0	0
2016	0	0
2017	0	0
2018 - 2025	172	172
> 2025	242	242
Totaal aantal woningen	414	414

Betreft uitsluitend het begrote uitgifte in aantallen woningen op de gemeentelijke uitgeefbare gronden van de tentatief opgestelde deelgebieden Containerterminal en EKZ Noordzijde, 1^e fase. In de praktijk dient te zijner tijd de mix van woningcategorieën nog nader bepaald te worden. Dus welke woningcategorieën waar, hetzij in appartementenbouw of in grondgebonden woningbouw, etc.

Toelichting op (eventueel) verschil

Nvt

Programmacategorie Overig:

Binnen de twee gemeentelijke woningbouwlocaties deelgebieden Containerterminal en EKZ Noordzijde, 1^e fase bevinden zich enkele opstallen, waarvoor bepaalde (grond)opbrengsten zijn begroot. Bij de Containerterminal is dit een bedrag van ruim € 0,2 miljoen en bij EKZ Noordzijde, 1^e fase circa € 0,4 miljoen, beiden inclusief opbrengstenstijging.

Belangrijkste kansen en risico's

De grootste (projectspecifieke) kansen en risico's zijn:

Mogelijk subsidieverlies RSP

Op basis van de gegevens uit het deelcomplex Sontwegtracé is een nieuwe voorlopige raming gemaakt van de omvang van de subsidiabele kosten en de te realiseren subsidie. Op basis van deze raming is de voorziening voor het mogelijke subsidieverlies binnen deelgebied A – Sontwegtracé verhoogd tot € 9,0 miljoen. Eén van de subsidievoorwaarden is namelijk dat de subsidie naar rato wordt verlaagd als de totale subsidiabele projectkosten lager zijn dan het minimale niveau. De stijging wordt veroorzaakt doordat enerzijds het aanbestedingsvoordeel en de overige kostenverlagingen leiden tot lagere subsidiabele kosten. Anderzijds hebben wij in de raming rekening gehouden met de mogelijkheid dat de post onvoorzien niet in zijn geheel besteed zal gaan worden. Naarmate het project vordert zal ook meer inzicht worden verkregen in de omvang van de te realiseren subsidie. Eventuele extra kosten kunnen ook leiden tot een verlaging van de voorziening voor het mogelijke subsidieverlies (= kans).

Reserve onvoorzien – Sontbrug

De risicoreserve binnen het deelcomplex Sontwegtracé was opgesplitst in twee delen. Het grootste gedeelte hiervan had betrekking op de Sontbrug. De omvang van de post onvoorzien c.q. risicoreserve met betrekking tot de aanbesteding van de Sontbrug bedroeg vorig jaar € 4,2 miljoen (25% van het gunningsbedrag van de Sontbrug e.o. van circa € 17 miljoen). Deze post onvoorzien staat binnen de huidige herziening niet langer meer opgenomen.

Weerstandsvermogen – overig Sontwegtracé

Het benodigde weerstandsvermogen binnen het project is opgehoogd van € 0,8 miljoen naar € 1,2 miljoen. Het benodigde weerstandsvermogen wordt gevormd voor de nog te maken kosten, exclusief de Sontbrug. Deze ophoging is met name het gevolg van het begroten van een fors investeringsbedrag voor de aantakking van de Sontwegtracé met de oostelijke ringweg (o.a. verdubbeling van de huidige rotonde). Dit laatste oostelijk stuk van Sontwegtracé is qua verkeersontwerp nog niet goed uitgewerkt. Dit geldt zowel voor het ontwerp als voor wat betreft de daaraan te koppelen, verwachte kosten. Met name het moeten realiseren van overkluizing(en) veroorzaakt naar verwachting een hoog aandeel in de totale investering. Het risico van de overige onderdelen wordt als beperkt ingeschat. Het totale, noodzakelijke weerstandsvermogen bedraagt € 1,2 miljoen. Naar verwachting zijn mogelijke tegenvallers voldoende voorzien.

Taakstellende begroting Revitalisering Woonschepenhaven

Voor deelgebied E – Revitalisering Woonschepenhaven geldt een totaal taakstellende begroting van € 5,7 miljoen. De gemaakte kosten tot en met juni 2015 zijn bijna € 1,75 miljoen. Voor de komende periode tot en met 2016 wordt tussentijds de vinger goed aan de pols gehouden, dit om te bereiken dat de (project)kosten van de hele revitalisering binnen de totale taakstellende begroting blijft c.q. zullen blijven.

Sloopkosten

Voor de sloopkosten van de toekomstige te amoveren opstallen op de twee woningbouwlocaties Containerterminal en EKZ Noordzijde, 1^e fase is een zeer grove kostenbenadering uitgevoerd. Mocht in verschillende te slopen opstallen bijvoorbeeld veel asbest worden gevonden, dan heeft dit meteen een kostenoprijvend effect tot gevolg. Om deze reden is de mate van risico-inschatting bij deze post te zetten op "zeer hoog" met daarbij een geringe beheersbaarheid.

Bodemsanering

Binnen het exploitatiegebied van de Eemskanaalzone is bekend dat er sprake is van vervuiling in de deelgebieden Containerterminal en EKZ Noordzijde. Om deze redenen zijn in deze deelgebieden stelposten opgenomen in de begroting. Toch is de mate van risico-inschatting nog wel gezet op "zeer hoog" met daarbij een geringe beheersbaarheid.

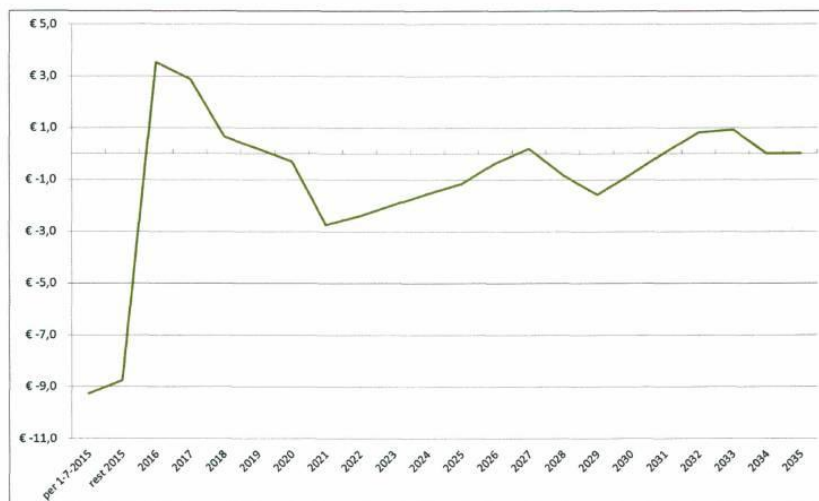
Achterstallig loon

Eerder dit jaar toonde een rapport van de Arbeidsinspectie aan dat bij o.a. de bouw van de Sontbrug buitenlandse arbeiders werden uitgebuit. Het ging vooral om Hongaarse ijzervlechters die via een uitzendbureau werden geworven voor een onderaannemer van hoofdaannemer BAM.

Vanuit de gemeentelijke politiek wordt deze situatie niet geaccepteerd en zijn we om deze reden als gemeente Groningen met BAM en onderaannemers in gesprek gegaan. Die gesprekken zijn erop gericht dat de bedrijven de uitgebuite arbeiders alsnog voor het einde van dit jaar het volledige salaris betalen.

Wanneer de ijzervlechters niet op tijd betaald krijgen door de verantwoordelijke bedrijven, dan is het niet uitgesloten dat wij als gemeente Groningen dit achterstallig loon van de ijzervlechters (in eerste instantie) voor eigen rekening nemen. Voor dit project zou het kunnen gaan om een bedrag van circa € 80.000.

Grafiek verloop saldo kosten minus opbrengsten



Bedragen x € 1 miljoen

Bovenstaande grafiek geeft voor de periode 2015 – 2017 een sterk fluctuerend verloop weer van het saldo kosten minus opbrengsten. Dit verloop heeft vooral te maken met het Sontwegtracé, waaronder de aanleg van de Sontbrug valt.

Een deel van de toegekende subsidies voor het Sontwegtracé is ontvangen – € 12 miljoen FES-subsidie en € 3,6 miljoen voorschot RSP-subsidie – en een tweede voorschot RSP-subsidie (€ 5,4 miljoen) is aangevraagd, evenals € 5 miljoen BDU.

De gemaakte kosten bij het Sontwegtracé tot en met juni 2015 is € 25,2 miljoen. Van deze € 25,2 miljoen kosten heeft circa € 14,1 miljoen betrekking op de uitvoeringskosten van de Sontbrug. Tussentijds zullen, daar waar de subsidievoorwaarden in voorzien, verdere voorschotten vanuit de beschikte subsidie RSP worden aangevraagd. De bijdrage vanuit Meerstad volgt op z'n vroegst in 2016, terwijl volgens planning de brug inmiddels al operationeel is.

Met andere woorden, de komende periode gaat er veel geld om in het project Sontwegtracé, dit geldt zowel voor de uitgaven als voor de inkomsten.

Berekening bijdrage weerstandsvermogen

Complex Eemskanaalzone

BEREKENING BIJDRAGE WEERSTANDSVERMOGEN VERFIJNDE METHODE

Omschrijving risico's (bedragen x € 1.000)	Looptijd	Rente %	Kans	Bedrag	Risicobedrag
Boekwaarde					
Grondexploitaties	7 jr	4%	28%	-562.000	0
Planontwikkelingen			0		0

Vertragingsrisico's	Looptijd	Vershil	Kans	Bedrag	Risicobedrag
(K-O) x %kostenstijging- %opbrengstenstijging	3,5	1%	3,50%	10.664.000	373.240

Prijs- en uitvoeringsrisico	Risico	Beheers baarheid	Kans	Budget	Risicobedrag
- Bouw- en woonrijp maken	gering	groot	2,50%	15.051.000	376.275
- Sloop en sanering	gering	groot	2,50%	2.767.000	69.175
- Afwijking parameter (3-2)	gering	groot	1,00%	24.202.000	242.000

Totaal algemene risico's **1.060.690**

Projectspecifieke risico's	Risico	Beheers baarheid	Kans	Budget	Risicobedrag
- Complexe subsidies	hoog	groot	25%	0	0
- Verwervingen	beperkt	groot	5%	0	0
- Sloop en sanering	hoog	gering	25%	2.767.000	691.750
- Overige projectspecifieke risico's					0

Totaal projectgebonden risico's **691.750**

Totaal 1.752.440

Risicobedrag inclusief concernafslag 10% 1.577.196

Raadsvoorstel - Herziene grondexploitatie Ciboga 2015

Raadsvoorstel



Onderwerp **Herziene grondexploitatie CiBoGa 2015**

Registratienr. 5343415 Steller/teelnr. PRO Sikko Postma /8281 Bijlagen 1

Classificatie

Vertrouwelijk

Portefeuillehouder R. van der Schaaf Raadscommissie Ruimte en Wonen

Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit:

- I. de herziene grondexploitatie CiBoGa 2015 vast te stellen en de totale kosten te bepalen op € 112.669.000,- (eindwaarde 31-12-2027);
- II. de kosten te dekken uit:
 - a. bijdragen van derden, zoals div. subsidies, bijdragen, fondsen en leges € 72.706.000,-;
 - b. grondopbrengsten woningbouw € 25.663.000,-;
 - c. grondopbrengsten verkoop overige ruimte € 13.714.000,-;
 - d. een voorziening van € 388.000,- i.v.m. te verwachten rentebaatterderving;totaal (afgerond) : € 112.669.000,-;
- III. voor het tekort op eindwaarde als gevolg van te verwachten rentebaatterderving Infoversum een voorziening te treffen van € 388.000,- (c.w. per 1-1-2016) ten laste van het rekeningresultaat 2015.
- IV. het beschikbare uitvoeringskrediet van € 97.271.000,- te verhogen met € 1.888.000,-, zodat een totaal krediet van € 99.159.000,- beschikbaar komt voor de jaarschijven t/m 2017;
- V. geheimhouding te bekrachtigen ten aanzien van de bijlage, juncto artikel 25 lid 3 Gemeentewet;
- VI. de gemeentebegroting 2015 dienovereenkomstig te wijzigen;

Samenvatting

Vorig jaar december heeft uw raad de grondexploitatie CiBoGa 2014 vastgesteld. Overeenkomstig de met u 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 2015 aan.

In en rondom Ciboga gonst het inmiddels van activiteiten. Eind 2014 / begin 2015 zijn met ontwikkelaar AM nieuwe afspraken gemaakt. De ontwikkeling wordt inmiddels voortvarend opgepakt en er is veel belangstelling voor de nieuwe woningen. Dit biedt mogelijkheden om inkomsten te genereren.

Naast deze positieve ontwikkelingen is ook sprake van minder goed nieuws en dan wordt vooral bedoeld op de recente ontwikkelingen met betrekking tot het Infoversum. Eerder dit jaar bent u hierover al geïnformeerd. Deze ontwikkeling heeft direct en indirect, via verlies aan verwachte renteinkomsten en verlies aan parkeerinkomsten, een negatieve invloed op de grondexploitatie.

Alhoewel er sprake is van enige verbetering rendeert de P-garage op dit moment nog steeds onvoldoende, tekorten moeten conform de eerder genomen besluiten de komende jaren nog worden opgevangen in de grondexploitatie.

B&W-besluit d.d.: 17 november 2015

Raadsvoorstel - Herziene grondexploitatie Ciboga 2015

Vervolg voorgesteld raadsbesluit

Verder zijn in de voorgaande grondexploitatie gereserveerde plankosten niet langer toereikend. Dit als gevolg van de eerdere langdurige stagnatie op de woningmarkt, extra aandacht voor beheer, het stimuleren van tijdelijke voorzieningen in afwachting van nieuwe ontwikkelingen en tot slot het, met het aantrekken van de (woning)bouw, faciliteren van de nieuwe initiatieven.

De kosten in deze exploitatie komen hoger uit dan die in de vorige exploitatie. Als gevolg van de situatie rond het Infoversum en het daarmee mogelijk vervallen van de begrote rente-inkomsten ontstaat zonder compensatie een negatief eindresultaat ter grootte van € 586.000,- (eindwaarde, 31-12-27). Voorgesteld wordt voor dit mogelijke tekort op eindwaarde een voorziening te treffen van € 388.000,- (c.w. per 1-1-2016) ten laste van het rekeningresultaat 2015. Bij de gemeenterekening 2015 zullen we voorstellen dit nadeel ten laste van de reserve grondzaken te brengen.

Daarmee is voor de grondexploitatie CiBoGa het resultaat budget neutraal op eindwaarde (2027). We stellen u voor om in combinatie met de bovengenoemde voorziening uit de reserve grondzaken tot en met 2017 een aanvullend krediet van € 1.888.000,- beschikbaar te stellen. Hiermee komt het totale beschikbaar gestelde krediet op € 99.159.000,-.

Naast de directe consequenties voor de grondexploitatie CiBoGa is er een effect voor het benodigde weerstandsvermogen. Met het treffen van een voorziening voor de lening van € 2,5 miljoen Infoversum vervalt het risico met betrekking tot het berekende weerstandsvermogen, dit was gekwantificeerd op € 625.000,- (zie ook paragraaf Overige Consequenties).

Aanleiding en doel

De aanleiding tot het maken van de grondexploitatie CiBoGa is het gegeven dat eind vorige eeuw besloten is 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 dit mogelijk te maken vond een grote sanering van de gronden plaats. Het streven van deze gehele binnenstedelijke gebiedsontwikkeling is dit te realiseren met een budget neutraal resultaat op het geplande tijdstip van oplevering (2027).

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

Stand van zaken

Met de woningbouw en andere ontwikkelingen lijkt het op het Ebbingekwartier en de naastgelegen gebieden weer de goede kant op te gaan. De inzet van een aantal jaren geleden om tijdelijke ontwikkelingen toe te staan lijkt zijn vruchten af te werpen. Deze tijdelijke ontwikkelingen (Open Lab, het evenementen terrein etc.) hebben geleid tot naamsbekendheid en een duidelijk positiever imago van het gebied. Dit blijkt uit de relatief grote belangstelling die er is van kopers voor woningen in de recent ontwikkelde woningbouwplannen.

Dit alles maakt dat we weer kansen zien om het tempo te verhogen, inkomsten te genereren en samen met ontwikkelende partijen en andere direct betrokkenen het gebied op een aantrekkelijke wijze te vorm te geven. Hierna wordt in hoofdlijn de stand van zaken per bouwblock geschetst.

Raadsvoorstel - Herziene grondexploitatie Ciboga 2015



Blok 4b is opgeleverd en inmiddels bewoond.

Ontwikkelaar AM heeft de planvoorbereiding van blok 6b (18 woningen) afgerond en de woningen zijn begin november '15 in aanbouw genomen.

De planvoorbereiding van blok 6 (circa 74 woningen, ontwikkelaar AM) verloopt voorspoedig. Naar verwachting gaan deze woningen voorjaar 2016 in de verkoop. De bouw kan uitgaande van voldoende verkoop na voltooiing van de ruwbouw van blok 6b omstreeks augustus 2016 starten. AM is recent gestart met de planvoorbereiding voor blok 7. De architectenselectie is afgerond, er wordt momenteel gewerkt aan het schetsontwerp.

Voor blok 7a is een ontwikkeling met een bewonerscollectief (Ebbingehof) in beeld. Dit in nauwe samenwerking met AM.

De bouw van het Studenthotel op blok 8 is in mei '15 door ontwikkelaar Mensenborgh en Plegt Vos ter hand genomen, het hoogste punt zal omstreeks december 2015 worden bereikt.

De voorbereidende werkzaamheden voor de aansluitende bouw van 45 appartementen (de Jacobijn) zijn in volle gang. De verkoop is in oktober gestart en verloopt succesvol. Naar verwachting kan voorjaar 2016 worden gestart met de bouw.

Met de herinrichting van het naastgelegen Boterdiep is in mei 2015 begonnen.

De derde in- en uitrit van de parkeergarage, waarvan de bouw begin van het jaar 2015 is gestart, zal in het 4^e kwartaal van 2015 definitief worden opgeleverd. Openstelling vindt plaats direct aansluitend op de afronding van de herinrichting van het Boterdiep.

De RUG en het UMCG zijn gestart met de uitwerking van hun idee, de ontwikkeling van een Campus College University in samenhang met het Healthy Ageing Centre. Een ontwikkeling met cultuur- en sportvoorzieningen naast shortstay-woningen voor gast- ("hoog")leraren, wetenschappelijke medewerkers en studenten (het betreft een ontwikkeling op de locatie tussen de vml. A. Deusinghlaan, de Bloemsingel en de Vrydemalaan en een locatie op de kop van Vrydemalaan,westzijde). Deze plannen liggen deels binnen de grondexploitatie en bevinden zich in het stadium van het Programma van Eisen. (afronding) . De stedenbouwkundige vertaling hiervan volgt.

Raadsvoorstel - Herziene grondexploitatie Ciboga 2015

Tegenover deze positieve ontwikkelingen is er ook minder gunstig nieuws.

P-garage Boterdiep

Zoals bekend is er enige jaren geleden besloten de parkeergarage, na een eerdere oplevering aan het parkeerbedrijf, deels weer onder te brengen in de grondexploitatie. Achtergrond van dit besluit was en is dat de garage zeer nauw verweven is met de opstalontwikkeling op de garage en dat de exploitatie ook voor een aanzienlijk deel van deze ontwikkelingen afhankelijk is.

In feite betekent het eerder genomen besluit dat achterblijvende parkeeropbrengsten rechtstreeks ten laste komen van de grondexploitatie.

De garage rendeert op dit moment nog steeds onvoldoende, tekorten moeten naar verwachting ook de komende jaren nog worden opgevangen in de grondexploitatie. Er wordt met andere woorden, met de eerder opnieuw in de grondexploitatie ondergebrachte P-garage, een fors beslag op de beschikbare ruimte in de grondexploitatie gelegd. Ruimte om andere nieuwe tegenvallers op te vangen is er, afgezien van de gebruikelijke post onvoorzien, daarmee feitelijk niet.

Plankosten

De voor de toekomstige planontwikkeling benodigde en de binnen de grondexploitatie hiervoor nog gereserveerde middelen zijn niet toereikend. Door de eerdere stagnatie in de woningbouw, extra aandacht voor beheer, de noodzaak tot bijstelling van het programma en het stimuleren van tijdelijkheid om imagoschade te voorkomen zijn extra plankosten gemaakt. Nu de woningmarkt weer aantrekt en de ontwikkeling weer in versnelling raakt is het beschikbaar stellen van aanvullende plankosten noodzakelijk. In deze herziene grondexploitatie zijn hiervoor, overigens nog met de nodige terughoudendheid, aanvullende middelen opgevoerd. De komende periode zal moeten blijken of deze bedragen toereikend zijn, dan wel dat er in 2016 voor de komende jaren nog een extra aanvulling nodig is.

Infoversum

Zoals bekend is er met betrekking tot het Infoversum sprake van minder goed nieuws. Eerder dit jaar bent u hierover al geïnformeerd. Deze ontwikkeling heeft direct en indirect, via verlies aan verwachte rente-inkomsten en verlies aan parkeerinkomsten, een negatieve invloed op de grondexploitatie. Met name de ontwikkelingen rond het Infoversum vragen om keuzes in relatie tot de grondexploitatie 2015.

Voorgesteld wordt om vooralsnog enkel een voorziening te treffen voor het negatief eindresultaat dat ontstaat als gevolg van het verlies aan rente-inkomsten door de problemen rond het Infoversum. Dit omdat de komende tijd ook gunstige ontwikkelingen m.b.t. de parkeergarage worden voorzien (o.m. openstelling 3^e entree, afronding herinrichting Boterdiep). In 2016 kan in het MJP parkeren de bezetting van de garage worden geactualiseerd en kan herijking van de raming inkomsten P-garage op basis van de daadwerkelijke ontwikkelingen in het gebied plaats vinden.

Maatschappelijk draagvlak en participatie

De diverse bewonersorganisaties zoals die van de Hortusbuurt, de ondernemers vereniging Ebbingestraat, het kernteam Ebbingekwartier worden regulier op de hoogte gesteld over de voortgang van het project. Bij (beleids)wijzigingen m.b.t. Ciboga (de inrichtingsplannen, aanleg infrastructuur, bouwplannen) worden de direct omwonenden en overige betrokkenen zoals organisaties RUG, UMCG, OpenLab e.d. geïnformeerd en vindt zonodig participatie plaats.

Raadsvoorstel - Herziene grondexploitatie Ciboga 2015

Financiële consequenties

De totale investering van de grondexploitatie bedraagt € 112.669.000,- op eindwaarde 31-12-2027. De dekking bedraagt € 112.083.000,- op eindwaarde 31-12-2027. Het resultaat is 586.000 negatief. Voor dit tekort op eindwaarde wordt een voorziening getroffen van € 388.000 (c.w. per 1-1-2016). Dit leidt bij de gemeenterekening 2015 tot een nadeel van € 388.000. In het bestemmingsvoorstel bij de gemeenterekening 2015 zullen we voorstellen dit nadeel ten laste van de reserve grondzaken te brengen.

Het huidige beschikbare krediet is € 97.271.000,-. Voor de huidige boekwaarde over de kosten, verplichtingen en de jaarschijven tot en met 2017 is een krediet benodigd van voornoemde € 99.159.000,- zodat er een aanvullend krediet moet worden aangevraagd van € 1.888.000,-.

De begroting en het aan te vragen krediet kunnen worden gedekt door de opbrengsten binnen het complex van in totaal € 112.083.000 en de bovengenoemde voorziening vanuit de reserve grondzaken.

De dekking ziet er als volgt uit:

- a. Bijdragen van derden, zoals div. subsidies, bijdragen, fondsen en leges € 72.706.000,-
- b. Grondopbrengsten woningbouw € 25.663.000,-;
- c. Grondopbrengsten verkoop overige ruimte € 13.714.000,-;
- d. Een voorziening vanuit de reserve grondzaken van € 388.000,- i.v.m. te verwachten rentebaatterderving Infoversum (€ 586.000 op eindwaarde, c.w. per 1-1-2016 € 388.000,-).

Totaal (afgerond) : € 112.669.000,-

Risico's

Puntsgewijs zijn hierna de belangrijkste risico's benoemd:

- P-garage als onderdeel van de grondexploitatie
- Plankosten
- Ontwikkelingen in de economie
- Stagnatie woningmarkt
- Stagnatie proces met ontwikkelaar
- Bouw op een bestaande garage
- Oplopende kosten bouw- en woonrijp maken
- Ontwikkelingen Oosterhamrikkanaal
- Kosten voor derden
- Het gehanteerde percentage onvoorzien i.r.t. de binnenstedelijke ontwikkeling

Twee van de belangrijkste risico's hebben we hieronder nader beschreven. Voor de beschrijving van de overige risico's wordt verwezen naar de toelichting.

P-garage als onderdeel van de grondexploitatie

De toevoeging van de exploitatie van de parkeergarage aan de grondexploitatie CiBoGa blijft één van de belangrijkste risico's. In deze grondexploitatie wordt voor de parkeergarage gerekend met een onrendabele top van € 9,1 miljoen. De onrendabele top van € 9,1 miljoen is het resultaat van de in 2014 gehanteerde ingroeivariant 1, naast de cijfers uit de meerjarenprognose van het parkeerbedrijf. In deze variant wordt er van uitgegaan dat het Infoversum, abonnementen UMCG en de toevoeging van een hotelfunctie zorgt voor een hoger rendement van de parkeergarage Boterdiep. De ingroeivariant 1 wordt, omdat de werkelijke opbrengsten zich in een zelfde richting ontwikkelen, ook in deze actualisatie van 2015 nog gebruikt. De resultaten van de garage staan echter wel voortdurend onder druk. Medio 2016 zal blijken hoe de prognose van de ingroeivariant 1 zich dan verhoudt ten opzichte van de werkelijke opbrengsten.

Raadsvoorstel - Herziene grondexploitatie Ciboga 2015

Plankosten

Ook de plankosten vormen een bovengemiddeld risico. De lange looptijd, de veranderende markt en de vele noodzakelijke tussentijdse aanpassingen, bouwen in een stedelijke omgeving etc. vragen om veel inzet. De oude plankostennormen zijn niet meer toereikend voor complexe, langlopende projecten zoals CiBoGa. In deze grondexploitatie zijn hiervoor beperkt, dus met de nodige terughoudendheid, aanvullende middelen opgevoerd. De komende periode zal moeten blijken of deze bedragen toereikend zijn, dan wel dat er in 2016 en volgende jaren nog een extra aanvulling nodig is.

Begrotingswijzigingen

Begrotingswijziging 2015		Herziene grondexploitatie CiBoGa 2015							
Betrokken directie(s)	Stadsontwikkeling Ontwikkeling en Uitvoering								
Naam voorstel	Herziene grondexploitatie CiBoGa 2015								
Besluitvorming (orgaan + datum)	Raad								
Incidenteel / Structureel	I								
Soort wijziging	Investering								
Tijdsplanning krediet	2015 t/m 2017								
Financiële begrotingswijziging		Bedragen x 1.000 euro							
Beleidsveld	Deelprogramma	Org. onderdeel	I/S	Lasten	Baten	Saldo voor res. mut.	Toev.res.	Onttr. res.	Saldo na res. mut.
08.2.2 Bouwen in bestaande stad	08.2 Nieuwbouw	SO Ontwikkeling en Uiry	I	1.888	1.888	0	0	0	0
TOTALEN BEGROTINGSWIJZIGING				1.888	1.888	0	0	0	0

Overige consequenties

Het college zal u voorstellen een voorziening in te stellen voor de lening van 2,5 miljoen bij de rekening 2015. Naast de directe consequenties voor de grondexploitatie CiBoGa is er een effect voor het benodigde weerstandsvermogen. Met het treffen van de voorziening voor de lening van € 2,5 miljoen vervalt het risico m.b.t. het berekende weerstandsvermogen. Het risico voor de lening aan het Infoversum was gekwantificeerd op € 625.000,-.

Voor het overige wordt verwezen naar de aanbiedingsbrief 'Resultaten actualisatie grondexploitatie 2015', reg.nr. 5360259.

Vervolg

n.v.t.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,



de burgemeester,
Peter den Oudsten



de secretaris,
Peter Teesink



GEHEIMHOUDING
ex artikel 25 Gemeentewet

BIJLAGE

54

**Herziening / actualisatie grondexploitatie 2015
CiBoGa**

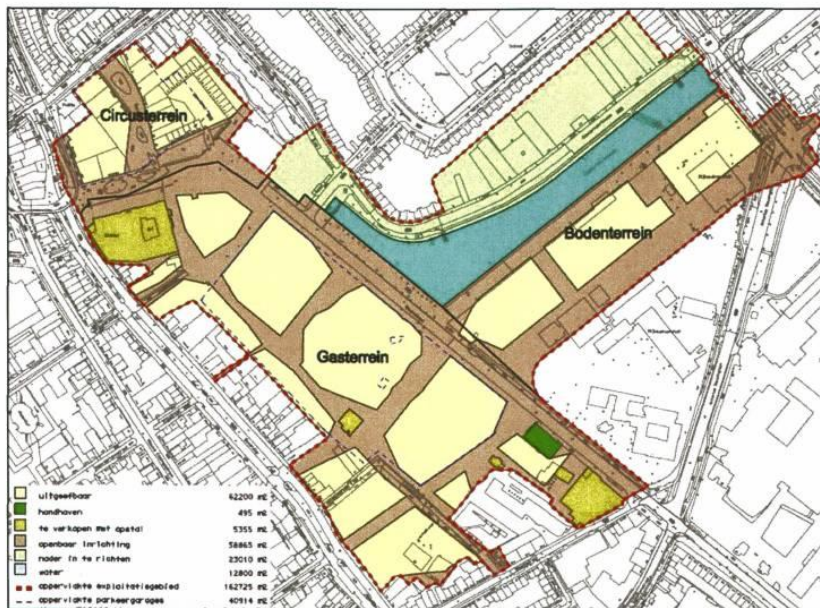
Algemene gegevens

Complexnummer	7000180
Programmacategorie	Woningbouw
Projectleider(s)	Sikko Postma (CiGa)/ Gerrit Lieferring (Bo)
Planeconoom	Edwin Mol
Versiedatum	5 november 2015

Gebiedsbegrenzing

CiBoGa is gelegen in het noordoosten van de stad. De naam CiBoGa is ontstaan uit een samenvoeging van een aantal historische gebieden en benamingen: Het Circus-, Boden- en Gasfabriekterrein. De globale gebiedsbegrenzing is als volgt te omschrijven: in het noordwesten wordt het plangebied begrensd door de Korreweg, in het noordoosten door de bebouwing aan de Singelweg, in het zuidoosten door de nieuw aangelegde Vrydemalaan, in het zuiden door de Bloemstraat en in het zuidwesten door het Boterdiep.

Kaart exploitatiegebied



Geheimhouding ex art 25 Gemeentewet - bijlage Herziening grondexploitatie ...

Ruimtegebruik en (eventuele) verandering in ruimtegebruik

	Begroting 2015	Begroting 2014	Vershil
Bruto-oppervlakte	16,3 ha	16,3 ha	
<i>Te handhaven:</i>			
te verkopen met opstal	0,5 ha	0,5 ha	-
handhaven	0,1 ha	0,1 ha	-
Subtotaal Te handhaven	0,6 ha	0,6 ha	-
Netto-oppervlakte	15,7 ha	15,7 ha	-
<i>Uitgeefbaar:</i>			
Uitgeefbaar:	6,2 ha	6,2 ha	-
Subtotaal Uitgeefbaar	6,2 ha	6,2 ha	-
<i>Niet-uitgeefbaar:</i>			
openbaar gebied	5,9 ha	5,9 ha	-
nader in te richten	2,3 ha	2,3 ha	-
water	1,3 ha	1,3 ha	-
Subtotaal Niet-uitgeefbaar	9,5 ha	9,5 ha	-
Totaal Netto-oppervlakte	15,7 ha	15,7 ha	-

Het ruimtegebruik binnen CiBoGa is onveranderd ten opzichte van het voorgaande jaar.

Financiële gegevens

	Begroting 2015	Begroting 2014
Prijspeil	2015	2014
Rekenrente	3,50%	3,50%
Index kosten	2,00 %	2,00 %
Index opbrengsten	2,00 % vanaf 1-1-2018	2,00 % vanaf 1-1-2017
Resterende looptijd	12,5 jaren (1-7-2015 t/m 2027)	13,5 jaren (1-7-2014 t/m 2027)

Uitslag in geld

Gemaakte kosten op 1 juli 2015	€ 86,93 miljoen
Gerealiseerde opbrengsten op 1 juli 2015	€ 85,91 miljoen
Nog te maken kosten vanaf 1 juli 2015	€ 25,74 miljoen
Nog te realiseren opbrengsten vanaf 1 juli 2015	€ 26,18 miljoen
Resultaatverwachting op 31 december 2027	€ 0,59 miljoen negatief
Contante waarde per 1 januari 2016 bij eventueel verwacht tekort.	€ 0,39 miljoen negatief
Vorige resultaatverwachting laatst vastgestelde begroting op 31 december 2027	budgettair neutraal

Geheimhouding ex art 25 Gemeentewet - bijlage Herziening grondexploitatie ...

Grondexploitatie 2015

Kosten	Boekwaarde per 1-7-2015	Nog te realiseren vanaf 1-7-2015	Totaal t/m 2027
Verwerving	€ 24.404.000	€ 2.337.000	€ 26.741.000
Sloopwerken	€ 2.289.000	€ 1.044.000	€ 3.333.000
Bodemonderzoek/sanering	€ 22.032.000	€ 2.265.000	€ 24.297.000
Bouw- en woonrijpmaken	€ 17.519.000	€ 10.162.000	€ 27.681.000
Kunstwerken	€ 2.742.000	€ 330.000	€ 3.072.000
Planontwikkelingskosten	€ 11.852.000	€ 1.101.000	€ 12.953.000
Vorbereiding en toezicht	€ 4.478.000	€ 1.846.000	€ 6.324.000
Exploitatielasten	€ 589.000-	€ 405.000-	€ 994.000-
Bijdrage aan overige	€ 4.798.000	€ 5.340.000	€ 10.138.000
Rente	€ 2.592.000-	€ 1.716.000	€ 876.000-
Totale kosten	€ 86.933.000	€ 25.737.000	€ 112.669.000
Opbrengsten	Boekwaarde per 1-7-2015	Nog te realiseren vanaf 1-7-2015	Totaal t/m 2027
Grondverkoop woningbouw	€ 7.273.000	€ 18.390.000	€ 25.663.000
Grondverkoop kantoren/scholen e.d.	€ 12.212.000	€ 1.345.000	€ 13.557.000
Overige gronden/optievergoeding e.d.	€ 174.000	€ 17.000-	€ 157.000
Subsidies	€ 24.662.000	€ -	€ 24.662.000
Gemeentelijke bijdrage	€ 38.658.000	€ 5.348.000	€ 44.006.000
Overige (externe) bijdragen	€ 2.928.000	€ 1.110.000	€ 4.038.000
Totaal opbrengsten	€ 85.907.000	€ 26.176.000	€ 112.083.000
Geïnvesteed vermogen	€ 1.026.000-		
Toekomstige kasstroom		€ 440.000	
Prognose			€ 586.000-
Negatief op eindwaarde 31-12-2027, excl. BTW			

Bedragen afgerond op duizendtallen

Geheimhouding ex art 25 Gemeentewet - bijlage Herziening grondexploitatie ...

Verschillenanalyse grondexploitatie 2015 versus grondexploitatie 2014

Kosten	Begroting 2015	Begroting 2014	Vershil
Verwerving	€ 26.741.000	€ 35.394.000	€ 8.653.000-
Sloopwerken	€ 3.333.000	€ 3.750.000	€ 417.000-
Bodemonderzoek/sanering	€ 24.297.000	€ 24.795.000	€ 498.000-
Bouw- en woonrijpmaken	€ 27.681.000	€ 27.151.000	€ 530.000
Kunstwerken	€ 3.072.000	€ 1.311.000	€ 1.761.000
Planontwikkelingskosten	€ 12.953.000	€ 12.326.000	€ 627.000
Voorbereiding en toezicht	€ 6.324.000	€ 5.585.000	€ 739.000
Exploitatielasten	€ 994.000-	€ -	€ 994.000-
Bijdrage aan overige	€ 10.138.000	€ 2.684.000	€ 7.454.000
Rente	€ 876.000-	€ 1.247.000-	€ 371.000
Totale kosten	€ 112.669.000	€ 111.749.000	€ 920.000

Opbrengsten	Begroting 2015	Begroting 2014	Vershil
Grondverkoop woningbouw	€ 25.663.000	€ 24.319.000	€ 1.344.000
Grondverkoop kantoren/scholen e.d.	€ 13.557.000	€ 13.635.000	€ 78.000-
Overige gronden/opstallene.d.	€ 157.000	€ 163.000	€ 6.000-
Subsidies	€ 24.662.000	€ 24.662.000	€ -
Gemeentelijke bijdrage	€ 44.006.000	€ 43.449.000	€ 557.000
Overige (externe) bijdragen	€ 4.038.000	€ 5.523.000	€ 1.485.000-
Totaal opbrengsten	€ 112.083.000	€ 111.751.000	€ 332.000

Prognose	€ 586.000-	€ 2.000	€ 588.000-
	Negatief 31-12-2027	Positief 31-12-2027	

Bedragen afgerond op duizendtallen

Toelichting op de kosten / relevante wijzigingen

Als eerste dient te worden opgemerkt dat in deze herziening grondexploitatie Ciboga 2015 een aantal technische aanpassingen qua indeling / toedeling van kosten is doorgevoerd. Dit om deze grondexploitatie wat betreft opzet (indeling en toedeling van kosten) meer in één lijn te brengen met de gevoerde financiële administratie, zie de eerstvolgende tabel op de volgende bladzijde.

Geheimhouding ex art 25 Gemeentewet - bijlage Herziening grondexploitatie ...

Onderlinge verschuivingen kosten & opbrengsten grondexploitatie CiBoGa

Betreeft	Post van	Post naar	Bedrag
Onrendabele top P-garage	Verwerving	Bijdrage aan overige	€ 9.100.000
Huurbijdr Nijestee	Overige (externe) bijdragen	Exploitatielasten	€ 1.065.000-
3e inrit P-garage	Bodemonderzoek/sanering	Kunstwerken	€ 233.000
3e inrit P-garage	Bouw- en woonrijpmaken	Kunstwerken	€ 85.000
3e inrit P-garage	Bijdrage aan overige	Kunstwerken	€ 1.222.000
toezicht MD	Bodemonderzoek/sanering	Voorbereiding en toezicht	€ 183.000
Haverkampsdrift	Bouw- en woonrijpmaken	Bijdrage aan overige	€ 200.000
Aansluiting fin adm	Grondverkoop woningbouw	Gr.verk. kantoren/scholen	€ 86.000

De opsomming in bovenstaande tabel heeft dus niet geleid tot werkelijke verschillen ten opzichte van de vorige vastgestelde grondexploitatie.

Een goed voorbeeld hierin is de post *onrendabele top P-garage (= Boterdiepgarage¹)*. In de praktijk liepen de betalingen van de jaarlijkse onrendabele top via de hoofdpост *bijdrage aan overige*, terwijl de grondexploitatie deze onrendabele top had begroot onder een andere hoofdpост. Binnen deze herziene grondexploitatie is deze mismatch gecorrigeerd. Dit betekent voor de grondexploitatie een verschuiving van € 9,1 miljoen vanuit de hoofdpост *verwerving* naar *bijdrage aan overige*. Dit verklaart hoofdzakelijk meteen de twee grootste verschillen die in de tabel *verschillenanalyse grondexploitatie 2015 versus grondexploitatie 2014* (zie vorige bladzijde) zijn terug te vinden.

Belangrijkste wijzigingen in de kosten

Binnen deze herziene grondexploitatie is een hele reeks aanpassingen doorgevoerd die wel financiële wijzigingen tot gevolg hadden ten opzichte van de laatst vastgestelde grondexploitatie van december 2014. Per hoofdpост zijn de grootste financiële wijzigingen binnen de kosten als volgt:

- *Verwerving (€ 8,7 miljoen lager)*

De post *verwerving* is aangepast van € 35,4 miljoen naar € 26,7 miljoen. De grootste wijziging betreft de eerder genoemde interne verplaatsing van de begrote € 9,1 miljoen onrendabele top *Boterdiepgarage* naar de hoofdpост *bijdrage aan overige*.

Naast een tweetal verlagingen van in totaal € 1,1 miljoen was er ook een verhoging van € 1,6 miljoen, waarvan de verhoging betrekking had op de afwikkeling van de verkoop van blok 8 op het Ebbingekwartier. Met betrekking tot dit blok stond in de vorige grondexploitatie bij de kosten niks begroot en bij de grondopbrengsten € 0,9 miljoen. In de praktijk verloopt dit anders: als gemeente ontvangen wij naar verwachting ruim € 2,5 miljoen vanuit de deal met Mensenborgh (o.a. de bouw van het Studenthotel, waarvoor we al € 1,8 miljoen hebben ontvangen). Maar daar staat nog wel tegenover dat de nog te verwerven gronden van Nijestee nu dienen te lopen via de grondexploitatie. Per saldo levert blok 8 nog steeds minimaal € 0,9 miljoen op: we besteden bijna € 1,6 miljoen aan verwervingskosten en ontvangen ruim € 2,5 miljoen.

¹ *Onrendabele top Boterdiepgarage*: interne bijdrage vanuit deze grondexploitatie aan het eigen gemeentelijk parkeerbedrijf. Hiermee neemt deze grondexploitatie in feite het jaarlijks tekort op het exploiteren van de Boterdiepgarage voor haar rekening. Voor de jaren 2012, 2013 en 2014 heeft de grondexploitatie € 4,0 miljoen bijgedragen in de onrendabele top, namelijk 2012: € 1,5 miljoen, 2013: € 1,4 miljoen en 2014: € 1,1 miljoen. Voor de periode 2015 t/m 2021 staat nog € 5,1 miljoen begroot.

Geheimhouding ex art 25 Gemeentewet - bijlage Herziening grondexploitatie ...

- *Sloopkosten (€ 0,4 miljoen lager)*
Binnen deze herziene grondexploitatie is een aantal begrote restposten voor sloop niet langer meebegroet en/of lager gezet. Hierdoor staat nu nog € 3,3 miljoen begroot in plaats van € 3,7 miljoen.
- *Bodemonderzoek / sanering (€ 0,5 miljoen lager)*
Nieuw is het begroten van € 50.000 voor archeologische (onderzoeks)kosten op en rondom het Ebbingekwartier. Voor het overige wordt het verschil veroorzaakt door het verplaatsen naar andere hoofdposten, zoals vermeld in de tabel *Onderlinge verschuivingen kosten & opbrengsten grondexploitatie CiBoGa*. In plaats van € 24,8 miljoen staat er nu € 24,3 miljoen begroot.
- *Bouw- en woonrijpmaken (€ 0,5 miljoen hoger)*
Voor de resterende werkzaamheden die nog op stapel staan op en rondom het Ebbingekwartier is de eerdere kostenraming geactualiseerd. Nieuwe kostenelementen zijn toegevoegd, oude kostenelementen niet langer meebegroet, bepaalde werkzaamheden zijn nu hoger of juist lager geraamd. Alle plussen en minnen laten per saldo zien dat deze hoofdpost *bouw en woonrijpmaken* nu een half miljoen euro hoger uitvalt, van € 27,2 miljoen naar € 27,7 miljoen.
- *Kunstwerken (€ 1,8 miljoen hoger)*
In de vorige grondexploitatie stond binnen deze hoofdpost € 1,3 miljoen begroot, waarvan € 1,1 miljoen de tot dan toe gemaakte kosten betrof. Binnen deze herziene grondexploitatie is nu bijna € 3,1 miljoen begroot binnen *kunstwerken*, ofwel bijna € 1,8 miljoen hoger. De noodzaak voor het ophogen van deze hoofdpost betrof de realisatie van de derde inrit van de Boterdiepgarage.
Behalve het aanleggen van deze inrit heeft er vooraf een bodemsanering in combinatie met een stuk archeologische opgraving moeten plaatsvinden. De totale opdracht van het uitvoeringsdeel is weggezet voor ruim € 1,9 miljoen.
Het overhevelen van ruim € 1,5 miljoen vanuit andere hoofdposten was de belangrijkste wijziging bij het ophogen van deze hoofdpost *kunstwerken*. Verder is er – naast het nog aanwezige oude begrote restbedrag van € 0,2 miljoen – een nieuw bedrag meebegroet ter hoogte van € 0,2 miljoen.
- *Planontwikkelingskosten (€ 0,6 miljoen hoger)*
De planontwikkelingskosten zijn binnen deze herziening naar boven toe bijgesteld. Tot en met juni 2015 is aan planontwikkelingskosten (afgerond) € 11,9 miljoen besteed. De vorige grondexploitatie had voor de totale looptijd van dit project ruim € 12,3 miljoen begroot staan. Wanneer dit bedrag ongewijzigd was gelaten, dan zou voor de periode tot en met 2027 het begrote restbedrag bijna € 0,5 miljoen zijn, gemiddeld grofweg € 35.000 per jaar. Een dergelijk uitgangspunt is niet als realistisch te beschouwen.
Zo worden voor de eerstkomende paar jaar de aan de gebiedsontwikkeling toe te rekenen plankosten geraamd op minimaal zo'n € 250.000 tot € 300.000 per jaar, daarna geleidelijk afnemend naar een steeds lager niveau.
Al met al begroot deze herziene grondexploitatie vooralsnog voor de planontwikkelingskosten een bedrag van afgerond € 13,0 miljoen. Dit bedrag is ruim € 0,6 miljoen hoger dan die € 12,3 miljoen uit de vorige grondexploitatie.
In de praktijk is gebleken dat bij grote langlopende gebiedsontwikkelingen veel tijd en energie moet worden besteed aan onvoorziene zaken. Zaken die zo op het eerste gezicht meer te maken hebben met beheer dan met planontwikkeling. Echter vanwege de invloed op en daarmee de verwevenheid met de ontwikkeling is beheer van het gebied belangrijk. Dit gegeven vraagt met name bij vertraging in de praktijk in toenemende mate inbreng vanuit

Geheimhouding ex art 25 Gemeentewet - bijlage Herziening grondexploitatie ...

de projectgroep (niet alleen projectmanagement, maar ook andere disciplines). De komende jaren zal rondom dit onderdeel goed de vinger aan de pols moeten worden gehouden.

- *Vorbereiding- & toezicht (€ 0,7 miljoen hoger)*
Voor deze hoofdpst geldt een soortgelijk verhaal als bij de vorige hoofdpst *planontwikkelingskosten*: Wanneer het begrote restbedrag voor voorbereiding & toezichtkosten ongewijzigd zou blijven staan, dan is te stellen dat dit restbedrag ontoereikend is. Dit gezien de hoeveelheid toekomstige uitvoeringswerkzaamheden die er nog zitten aan te komen. Om deze reden is voorsnog het totaal begrote restbedrag met ruim € 0,7 miljoen opgehoogd, namelijk van € 1,1 miljoen naar ruim € 1,8 miljoen. Totaal staat daarmee € 6,3 miljoen aan voorbereiding- en toezichtkosten begroot ten opzichte van de € 5,6 miljoen in de vorige grondexploitatie.
Net als bij de hoofdpst *planontwikkelingskosten* moet, met de grondexploitatie als leidraad, voor de komende jaren goed de vinger aan de pols worden gehouden, rondom de gemaakte en nog te maken voorbereiding- en toezichtkosten.
- *Exploitatielasten (€ 1,0 miljoen lager)*
De wijziging van deze hoofdpst – van € 0 begroot naar - € 994.000 is voor een belangrijk deel te verklaren door de verplaatsing vanuit de hoofdpst *bijdrage derden naar exploitatielasten*, zie tabel *Onderlinge verschuivingen kosten & opbrengsten grondexploitatie CiBoGa*.
De andere twee wijzigingen zijn:
 - De jaarlijkse huuropbrengst die we via Nijestee binnenkrijgen voor de tijdelijke inrichting Bodenterrein is opgehoogd. In de praktijk ontvangen we inmiddels ruim € 93.000 per jaar in plaats van de € 85.000 per jaar die nog in de grondexploitatie stond begroot, een totale verhoging van circa € 50.000;
 - Exclusief de huurbijdrage tijdelijke inrichting Bodenterrein Nijestee hebben we tot en met 2014 ruim € 170.000 meer (tijdelijke huur) opbrengsten gerealiseerd, dan aan (tijdelijke onderhouds)kosten gemaakt. Sinds enkele jaren zijn de tijdelijke huuropbrengsten voor de grondexploitatie nihil, terwijl de tijdelijke onderhoudskosten op zich nog wel (kunnen) blijven komen. Binnen deze herziene grondexploitatie staat nu voor de periode tot en met 2027 circa € 260.000 begroot aan onderhoudskosten e.d. Hierdoor rekent de grondexploitatie per saldo op een kostenpost van (€ 260.000 minus € 170.000 =) € 90.000.
- *Bijdrage aan overige (€ 7,5 miljoen hoger)*
In de vorige grondexploitatie stond voor deze hoofdpst een bedrag begroot van circa € 2,7 miljoen. Bij deze herziening is dit met circa € 7,5 miljoen opgehoogd naar ruim € 10,1 miljoen. De belangrijkste wijzigingen betroffen de enkele interne verplaatsingen vanuit en naar deze hoofdpst *bijdrage aan overige*, zie ook de tabel *Onderlinge verschuivingen kosten & opbrengsten grondexploitatie CiBoGa*.
Verder hoefde een aantal items niet langer te worden meebegroot.
- *Rente (€ 0,4 miljoen hoger)*
De renteparameter is ongewijzigd op 3,5% blijven staan. Door alle andere wijzigingen die wel binnen deze herziening zijn doorgevoerd valt de rente naar verwachting negatiever uit ten opzichte van de vorige grondexploitatie: van € 1.247.000 *positieve* rente (= rentebaten hoger dan de rentelasten) naar € 876.000 *positieve* rente.

Geheimhouding ex art 25 Gemeentewet - bijlage Herziening grondexploitatie ...

Toelichting op de opbrengsten / relevante wijzigingen

Per hoofdpост zijn de grootste financiële wijzigingen binnen de opbrengsten als volgt:

- *Grandverkoop woningbouw (€ 1,3 miljoen hoger)*
De grondopbrengsten stonden begroot op € 24,3 miljoen, maar worden nu begroot op afgerond bijna € 25,7 miljoen.
Zoals al deels was toegelicht bij de hoofdpост *verwerving*, levert blok 8 ruim € 2,5 miljoen op, terwijl hier in de vorige grondexploitatie slechts € 0,9 miljoen stond begroot.
Verder zijn de grondopbrengsten voor enkele andere blokken binnen het Ebbingekwartier nu hoger gewaardeerd. Deze reeks aanpassingen leidt tot een hoger te begroten post grondopbrengsten ter hoogte van ruim € 0,3 miljoen.
De grondopbrengsten voor het Bodenterrein en Oosterhamrikkade zijn vooralsnog ongewijzigd gelaten.
Tot slot valt de begrote opbrengstenstijging zo'n € 0,6 miljoen lager uit dan ten tijde van de vorige grondexploitatie. Grotendeels komt dit doordat de opbrengstenstijging van 2% per jaar nu begroot staat ingaande per jaarschijf 2018, terwijl dit in de vorige grondexploitatie inging per jaarschijf 2017.
- *Grandverkoop kantoren / scholen e.d. (€ 0,1 miljoen lager)*
Het saldo voor dit hoofdpостniveau valt circa € 80.000 terug, namelijk van € 13,64 miljoen naar € 13,56 miljoen.
- *Overige gronden / opstallen e.d. (wijziging nihil)*
Geen verdere toelichting van toepassing.
- *Subsidies (ongewijzigd)*
Geen verdere toelichting van toepassing.
- *Gemeentelijke bijdrage (€ 0,6 miljoen hoger)*
Om de derde inrit van de Boterdiepgarage te kunnen realiseren heeft er een bodemsanering moeten plaatsvinden. Ter dekking van deze saneringskosten is € 550.000 extra dekking beschikbaar gesteld vanuit ISV-bodem. Deze dekking is nu meegenomen binnen deze herziene grondexploitatie.
Een andere, nieuwe gemeentelijke bijdrage is een bijdrage van € 17.500 vanuit (vm.) OCSW. Dit betrof een bijdrage in een haalbaarheidsstudie voor nieuwbouw van de zogenaamde kunstencuster nabij de hoek Bloemstraat / Bloemsingel (de Machinefabriek, het NNT-gebouw).
- *Overige (externe) bijdragen (€ 1,5 miljoen lager)*
De hoofdpост *Overige (externe) bijdragen* is bijgesteld van € 5,5 miljoen naar € 4,0 miljoen. Enkele wijzigingen die deze verlaging veroorzaken van per saldo bijna € 1,5 miljoen:
 - Verplaatsing van ruim € 1,0 miljoen naar de hoofdpост *exploitatiekosten*;
 - Niet langer meebegroten van de resterende begrote € 435.000 aan rente-opbrengsten met betrekking tot de lening van € 2,5 miljoen die de gemeente heeft verstrekt aan het Infoversum.
Tot en met de eerste helft van 2015 heeft de grondexploitatie € 116.000 rente-opbrengsten ontvangen en stond er binnen de vorige grondexploitatie nog een opbrengst begroot van € 435.000 voor de resterende periode (tot en met 2027). Voor de door de gemeente verstrekte lening van 2,5 miljoen zal een voorziening moeten worden getroffen. Voorzichtigheidshalve gaan we er verder vanuit dat de geprognosteerde resterende rente inkomsten niet als opbrengst in de grondexploitatie

kunnen worden ingeboekt. Om deze reden is dit begrote restbedrag van € 435.000 op € 0 gezet.

Dit verlies aan opbrengst leidt tot het nu gepresenteerde, negatieve eindresultaat. Er zijn momenteel geen verantwoorde mogelijkheden tot verdere optimalisatie van de grondexploitatie.

Kredietoverzicht

Besluit	Nr.	Soort krediet	Bedrag
RB 25 maart 1998		deelkrediet	€ 32.824.000
RB 29 april 2000:		aanvullend krediet	€ 68.046.000
		terug te vorderen BTW	€ 3.056.000
		uitname krediet parkeergarage	€ -19.070.000
RB 17 december 2008	6A	aanvullend krediet	€ 8.783.000
RB 17 februari 2010	6B	aanvullend krediet	€ 2.090.000
RB 30 november 2011	6F	aanpassing op deelkrediet	€ -9.634.000
RB 30 januari 2013	8b10	aanvullend krediet	€ 5.986.000
RB 18 december 2013	6i	aanvullend uitvoeringskrediet	€ 2.863.000
RB 17 december 2014	6n	aanvullend uitvoeringskrediet	€ 2.327.000
Totaal verstrekt krediet			€ 97.271.000
Gemaakte en geraamde, nog te maken kosten tot en met 2017, inclusief aangegane verplichtingen			€ 99.159.000
Benodigd aanvullend krediet tot en met 2017			€ 1.888.000

Programmatische gegevens

Bij programmacategorie Wonen:

Woningen - begrote uitgifte in aantallen		
	nieuw aantal	oud aantal
2014	6	31
2015	25	42
2016	37	47
2017	98	60
2018 - 2025	327	321
> 2025	112	112
Totaal aantal woningen	605	613

Eén van de uitgeefbare “blokken” op het Ebbingekwartier, blok 6, koerst aan op de verkoop van 74 wooneenheden. In de vorige grondexploitatie stonden voor dit blok nog 82 wooneenheden geprognosticeerd. Hierdoor vallen de begrote, nog uit te geven wooneenheden vooralsnog acht wooneenheden lager uit. Vorig jaar stond voor de periode per 2014 t/m 2027 dit aantal op 613 wooneenheden, in de huidige prognose 2014 t/m 2027 is dit aantal nu teruggebracht naar 605 wooneenheden.

Bij programmacategorie commerciële ruimte:

commerciële ruimte in m2 bvo		
	nieuw aantal	oud aantal
2014	0	1.250
2015	0	1.250
2016	0	0
2017	0	0
2018 - 2025	2.500	0
> 2025	0	0
Totaal aantal hectares	2.500	2.500

Belangrijkste kansen en risico's

1 Risico op stagnatie van de woningmarkt. Dit kan betekenen dat de looptijd langer wordt. In het uiterste geval zelfs een volledige herziening van programma's als de markt daar om vraagt. Dat is wat in de afgelopen periode is gebeurd. Er zijn momenteel echter voorzichtig tekenen van herstel, het dieptepunt lijkt voorbij. Tegenover de vertraging van het programma is zeker gezien het voorzichtige herstel de grondprijsontwikkeling wel kansrijk. De prijzen zijn relatief laag. Voor enkele woningtypes op het Ebbingekwartier zijn de grondprijzen al ietwat opgehoogd, maar mogelijk is voor de toekomst ook voor de andere woningtypes en voor o.a. het Bodenterrein nog enige ruimte in te vinden.

2 Risico op hogere kosten (rente, planontwikkeling en prijsontwikkeling) door stagnatie van het proces met de ontwikkelaar; Dit risico lijkt ten opzichte van vorig jaar iets minder groot. De

Geheimhouding ex art 25 Gemeentewet - bijlage Herziening grondexploitatie ...

woningmarkt trekt voorzichtig weer aan en de op Ebbingekwartier ontwikkelende partijen zijn voortvarend bezig met de planvoorbereiding van de volgende fases.

3 Risico op oplopende kosten van bouw- en woonrijp maken, doordat tijdelijke voorzieningen in uitvoeringsfase noodzakelijk zijn gebleken. Omdat het gebied fasegewijs wordt ontwikkeld, zijn hier extra kosten mee gemoeid;

4 Ontwikkelingen in de economie met als gevolg wijzigende parameters. De economie heeft een belangrijke invloed op de resultaten. De renteparameter kan wijzigen, kostenstijging en opbrengstenstijging kan / kunnen wisselen en afhankelijk van de economie zijn partijen meer, dan wel minder bereid om risico's te nemen. Aanbestedingsresultaten zijn hiervan afhankelijk en looptijden kunnen daardoor beïnvloed worden. In deze exploitatie hebben de parameters een behoorlijke invloed. Dat komt omdat de looptijd relatief lang is tot eind 2027. Afwijkingen in de parameters werken daardoor behoorlijk door op eindwaarde. Maar omdat de looptijd wat langer is, kan er veelal ook beter gestuurd worden op het resultaat. Dit kan een risico vormen, maar is zeker ook een kans.

5 Het Oosterhamrikkanaal moet nog uitgewerkt worden. Of beoogde programma's en normatieve berekeningen realiseerbaar zijn, moet blijken. Hierop kan gestuurd worden.

6 De kosten die gemaakt zijn voor derden (UMCG, Nijestee) worden verhaald. Strikt genomen kan dit een risico betekenen, omdat nog niet alles juridisch is afgedekt middels contracten.

7 De toevoeging van de parkeergarage blijft een risico. In een eerdere exploitatie is een deel van het risico opgetreden in de vorm van de stijging van de onrendabele top van € 8 naar € 9,1 miljoen. Dit werd met extra middelen opgelost. De onrendabele top van € 9,1 miljoen was het resultaat van de ingroeivariant 1 die gehanteerd werd, naast de cijfers uit de meerjarenprognose van het parkeerbedrijf. In deze variant werd er van uitgegaan dat het Infoversum, abonnementen UMCG en de toevoeging van een hotelfunctie zouden zorgen voor een hoger rendement van de parkeergarage Boterdiep. Deze variant wordt, omdat de werkelijke opbrengsten zich in een zelfde richting ontwikkelen, ook in deze actualisatie van 2015 gebruikt. Dit ondanks de actuele, negatieve ontwikkelingen rondom het Infoversum en een negatief effect als gevolg van de uitvoering van de herinrichting van het Boterdiep. De garage is daardoor tijdelijk minder goed bereikbaar. Uit deze ontwikkelingen blijkt nogmaals dat de resultaten van de garage voortdurend onder druk staan.

8 In de begroting van 2013 was een deel van de dekking voor de Boterdiepgarage opgelost door dit op te vangen door het onvoorzien over de investeringen in te zetten. Voorstel was dat bij eventuele meevallers in de toekomst (bijvoorbeeld een lagere rente) als eerste dit onvoorzien weer te activeren in volgende begrotingen. Dit had vorig jaar plaatsgevonden door een percentage van 5% te activeren. Het percentage onvoorzien blijft echter een risico.

9 De bouw van woningen op een eerder al gerealiseerde garage brengt financieel risico's met zich mee. Ter eerste omdat de plannen, gezien de in de tijd sterk gewijzigde marktomstandigheden, aan de vraag moeten worden aangepast. Dit levert meerkosten op, met name als gevolg van aanpassingen in de funderingsconstructie. Deze meerkosten hebben mogelijk effect op de te realiseren grondopbrengsten. Daarenboven hebben we te maken met financiële risico's als gevolg van de huidige richtlijnen rondom aardbevingen. Omdat er gebouwd wordt op een eerder gerealiseerde en volgens de huidige richtlijnen niet volledig aardbevingsbestendige garage, kan er bij de bouw van de woningen niet geheel worden voldaan aan de eisen die de NAM stelt om voor vergoeding voor de meerkosten in aanmerking te komen. Onduidelijk is of hiervoor door de NAM een uitzondering zal worden toegepast. Overigens wordt verwacht dat de contourenkaart (kaart

Geheimhouding ex art 25 Gemeentewet - bijlage Herziening grondexploitatie ...

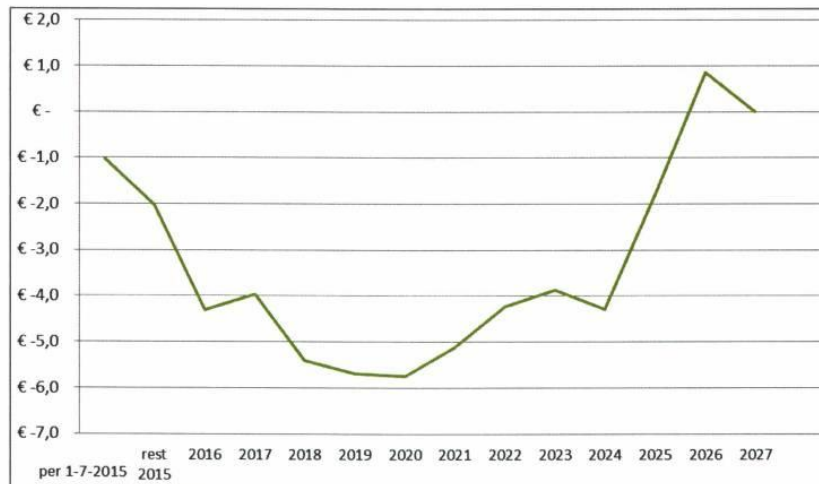
met de zgn. piekgrondversnellingen) binnenkort voor de stad Groningen qua risico's in positieve zin zal worden bijgesteld. Dit zou kunnen betekenen dat in er in grote delen van de stad Groningen bij nieuwbouw geen of minder bijzondere maatregelen ter voorkoming van aardbevings schade behoeven te worden getroffen.

10 Plankosten

Door de in de afgelopen jaren sterk gewijzigde marktomstandigheden is er sprake van ingrijpende tussentijdse planwijzigingen en een aanzienlijke verlenging van de looptijd van het project. Er is meer maatwerk nodig, en ook het beheer vraagt extra en veel langduriger aandacht. Dit gegeven heeft geleid tot hogere plankosten dan bij de start van het project voorzien. In deze herziening is daarom een aanpassing doorgevoerd. De bedragen die minimaal noodzakelijk worden geacht voor de planontwikkeling in de komende jaren zijn in de grondexploitatie opgenomen. Of deze middelen toereikend zullen zijn is afhankelijk van een groot aantal factoren. Factoren die te maken hebben met een deel van de hiervoor genoemde risico's (woningmarkt, aardbevingsproblematiek).

Nu de woningmarkt weer aantrekt en de ontwikkelingen weer versnellen zal moeten blijken of de ingezette koerswijzigingen (programmering, planning en bouw) en de daarbij ingeschatte planontwikkelingskosten zich bewegen in de lijn van de nu in de grondexploitatie opgenomen waarden.

Grafiek verloop saldo kosten minus opbrengsten



Bedragen x € 1 miljoen

Geheimhouding ex art 25 Gemeentewet - bijlage Herziening grondexploitatie ...

Berekening bijdrage weerstandsvermogen

BEREKENING BIJDRAGE WEERSTANDSVERMOGEN METHODE 2015 CiBoGa herziening

Omschrijving risico's (bedragen x € 1.000)	Looptijd	Rente %	Kans	Bedrag	Risicobedrag
Boekwaarde					
Grondexploitatie	7 jr	4%	28%	1.026.000	287.000
Planontwikkelingen			0		0

Vertragingsrisico's	Looptijd	Verschil	Kans	Bedrag	Risicobedrag
(K-O) x %kostenstijging- %opbrengstenstijgin	3,5	1,0%	3,50%	4.288.000	150.000

Prijs- en uitvoeringsrisico	Risico	Beheers baarheid	Kans	Budget	Risicobedrag
- Bouw- en woonrijp maken	gering	groot	2,50%	10.492.000	262.000
- Sloop en sanering	gering	groot	2,50%	3.309.000	83.000
- Afwijking parameter (3-2)			1,00%	24.022.000	240.000

Totaal algemene risico's **1.022.000**

Projectspecifieke risico's	Risico	Beheers baarheid	Kans	Budget	Risicobedrag
- Oosterhamrikkanaal	Zeer hoog	groot	12,50%	3.249.000	406.000
- Sloop en sanering	bepert	gering	10,00%	3.309.000	331.000
- Verwervingen	bepert	gering	10,00%	2.337.000	234.000
- Risico's derden	Hoog	gering	12,50%	1.140.372	143.000
- Plankosten	Zeer hoog	groot	12,50%	3.000.000	375.000
- Toevoeging parkeergarage	Zeer hoog	gering	25,00%	5.838.000	1.460.000
- Winstafhankelijke bijdrage parkeerbedrijf	Zeer hoog	gering	25,00%	1.238.000	310.000
- Overige projectspecifieke risico's					0

Totaal projectgebonden risico's **3.259.000**

Totaal **4.281.000**

Risicobedrag inclusief concernafslag 10% **3.852.900**

Raadsvoorstel - Herziene grondexploitatie 2015 Europapark Station Europapark ...

Raadsvoorstel



Onderwerp **Herziene grondexploitatie 2015 Europapark, Station Europapark en Kempkensberg**
Registratienr. 5346788 Steller/teelnr. Mark van Maanen/ 06-52407237 Bijlagen 1

Classificatie

Vertrouwelijk

Portefeuillehouder Van der Schaaf Raadscommissie Ruimte en Wonen

Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit

- I. de herziene grondexploitatie Europapark, Station Europapark en Kempkensberg vast te stellen.
- II. de totale kosten voor het Europapark Station te bepalen op € 60.458.000,- (exclusief rente) en deze kosten te dekken uit:
 - a. Bijdrage gemeente Groningen € 15.000.000,- (buffer projecten en beleid 2010)
 - b. Subsidie BDU fietsenstalling (herbestemming) € 2.900.000,-
 - c. Subsidie Regio (station) € 8.700.000,-
 - d. Subsidie Regio (station en fietstunnel) € 369.000,-
 - e. Subsidie Regio (station) € 2.000.000,-
 - f. Subsidie BIRK (beschikking 2008) € 5.887.000,-
 - g. Subsidie Spoorse Doorsnijding (2008) € 10.000.000,-
 - h. Subsidie MIRT € 5.200.000,-
 - i. Bijdrage Vierdespoor (februari 2011), "Motie Koopman" € 3.300.000,-
 - j. Renteopbrengst € 881.000,-
 - k. Grondopbrengsten € 6.220.000,-
- III. voor het Europapark Station voor de jaren 2016 en 2017 een aanvullend krediet van € 3.600.000,- ter beschikking te stellen. Het totaal beschikbaar gestelde krediet komt daarmee uit op € 60.458.000,-
- IV. de totale kosten voor het Europapark te bepalen op € 104.231.000,- en deze kosten te dekken uit:
 - a. EFRO/Kompas € 13.200.000,-
 - b. Bijdrage parkeerbedrijf skivijver € 3.000.000,-
 - c. Bijdrage gemeente € 23.800.000,-
 - d. ISV € 6.200.000,-
 - e. ISV Bodem € 3.300.000,-
 - f. Regiofonds € 2.700.000,-
 - g. Fonds bodemsanering € 2.100.000,-
 - h. BIRK € 1.000.000,-
 - i. grondopbrengsten en interne overboekingen € 48.931.000,-
- V. voor het Europapark voor de jaren 2015 en 2016 een aanvullend krediet van € 800.000,- ter beschikking te stellen. Het totaal beschikbaar gestelde krediet komt daarmee uit op € 95.554.000,-
- VI. de totale kosten voor de Kempkensberg te bepalen op € 23.982.000,- en deze kosten te dekken uit:
 - a. Bijdrage gemeente € 5.580.000,-
 - b. ISV € 3.000.000,-
 - c. Werken voor derden (RGD) € 5.935.000,-
 - d. Grondopbrengsten € 9.467.000,-
- VII. voor Kempkensberg voor de jaren 2015 en 2016 een aanvullend krediet van € 121.000,- in te trekken. Het totaal beschikbaar gestelde krediet komt daarmee uit op € 20.181.000,-
- IX. geheimhouding te bekrachtigen ten aanzien van de bijlage, juncto artikel 25 lid 3 Gemeentewet;
- X. de gemeentebegroting 2014 dienovereenkomstig te wijzigen.

B&W-besluit d.d.: 17 november 2015

Raadsvoorstel - Herziene grondexploitatie 2015 Europapark Station Europapark ...

Samenvatting

Voor u ligt de integrale herziene grondexploitatie 2015 van het Europapark, Station Europapark en de Kempkensberg. Ook dit jaar kan worden volstaan met een reguliere herziening. Voor de gebiedsontwikkeling is voor deelplannen Europapark en Station Europapark voor de jaren 2017 en 2018 een additioneel uitvoeringskrediet vereist van € 800.000,- resp. € 3.600.000,-. Voor het deelplan Kempkensberg kan het uitvoeringskrediet met € 300.000,- worden verlaagd. Alle investeringen zijn dit jaar binnen de geraamde budgetten uitgevoerd. Er zijn geen overschrijdingen te melden.

Door de gereedkoming van de infrastructuur en met name het station Europapark is het Europapark de afgelopen periode voor ontwikkelaars een aantrekkelijk vestigingsgebied gebleken. Op tal van plekken lopen in het gebied dan ook initiatieven voor met name onderwijs, sport en woningbouw. Als uw raad dit jaar instemt met de realisatie van het Sportcomplex op het Europapark, kan de hiervoor bestemde kavel ook dit jaar nog worden verkocht. Voor de grondexploitatie zou dit - vanwege het jaarlijkse uitgiftetempo - eigenlijk ook moeten.

Aanleiding en doel

Jaarlijks dient de grondexploitatie te worden herzien. De herziening van de integrale grondexploitatie 2015 voor het gebied Europapark, Station Europapark en de Kempkensberg ligt voor u. Ook dit jaar kan worden volstaan met een reguliere herziening van de integrale grondexploitatie inclusief een kredietaanvraag voor de jaren 2017 en 2018. Beoogd resultaat: Een vastgestelde herziene grondexploitatie voor het gebied Europapark, Station Europapark en de Kempkensberg voor het jaar 2015.

Kader

De grondexploitaties voor de projecten dienen elk jaar te worden herzien. Dit jaar kan worden volstaan met een reguliere herziening. We vragen uw raad geheimhouding op te leggen op de bijlage in verband met de nog te realiseren verkopen. Door de openbaarheid van alle cijfers wordt de marktwerking ondermijnd.

Argumenten en afwegingen

Zoals hiervoor al aangegeven kan dit jaar worden volstaan met een reguliere herziening. In het navolgende wordt ingegaan op de actuele ontwikkelingen in het projectgebied Europapark en Kempkensberg

Ontwikkelingen:

- sportcomplex. In samenwerking met het Noorderpoortcollege wordt gewerkt aan de realisatie van een sportcomplex. Besluitvorming is nog dit jaar in procedure en richt zich op de start van de bouw najaar 2016. Als uw raad dit jaar met de realisatie instemt kan nog dit jaar de kavel worden overgedragen hetgeen gunstig is voor de grondexploitatie.
- CPO initiatief. Betreft een initiatief in het kader van het collectief particulier opdrachtgeverschap. betreft een programma van ca. 30 grondgebonden woningen nabij de kolenmuur. Start bouw naar verwachting eind 2016/begin 2017 e.e.a. afhankelijk van afronding planologische procedure.
- Woonzorgcomplex: betreft initiatief De Leyhoeve tegenover het stadskantoor aan het Harm Buitenplein. Gaat om ca. 300 appartementen in de huursector (sociaal tot hogere segment) in de woonzorg sfeer. Onder het complex komt een parkeergarage. Start bouw naar verwachting najaar 2016.
- hete Kolen 2. In navolging op de Hete Kolen 1 (reeds gerealiseerd) een 2^e initiatief bestaande uit 192 kleine of 110 grotere huurappartementen voor starters verdeeld over 5 torens nabij de Kolenmuur.
- Lunettenhof: betreft een initiatief bestaande uit ca. 47 grondgebonden koopwoningen en appartementen met een commerciële plint van ca. 900 m²(o.a. een tandarts) op de locatie in het verlengde van de Linie en tegenover het Stadskantoor. De ontwikkelaar heeft het plan onlangs gelanceerd en in de markt gezet. Onder de woningen komt een parkeergarage. Start bouw is voorzien najaar 2016.
- Engelse kamp: Betreft een initiatief voor ca. 100 grondgebonden woningen in het deelplan Engelse kamp van de Kempkensberg. De verwachting is dat de planvorming nog dit najaar is afgerond zodat het plan in het 1^e kwartaal van 2016 ter besluitvorming kan worden voorgelegd.

Raadsvoorstel - Herziene grondexploitatie 2015 Europapark Station Europapark ...

- Kempkensberg: betreft een initiatief voor ca. 80 appartementen verdeeld over twee torens aan de Kempkensberg. Het gaat zowel om huur- als koopappartementen. De intentie is om de planvorming nog dit jaar af te ronden. De verwachte besluitvorming in de raad in het 1^e kwartaal 2016.
- visie achterzijde Euroborg: Momenteel wordt gewerkt aan een visie voor de achterzijde Euroborg met als doel dit gebied kwalitatief te upgraden en hier een doorgaande verbinding te maken voor voetgangers, scholieren en fietsers. De visie wordt opgesteld samen met het Noorderpoortcollege en een aantal belangrijke stakeholders in het gebied. Voorgesteld wordt de uitvoeringsmaatregelen (ondermeer) te dekken uit de eventuele vrijval in 2016 op de Post Onvoorzien van de eindafrekening van het Station Europapark.

Het gaat voornamelijk om woningbouwinitiatieven. Het huidige aantal woningbouwinitiatieven (zie hierboven) willen wij realiseren en daarna limiteren en niet verder laten groeien. Zoals we vorig jaar al hebben gemeld en uitgelegd, kiezen we er ook dit jaar bewust voor, het kantorenprogramma zoals opgenomen in de grondexploitatie van 35000 m² aan te houden. Hiervoor hebben we binnen de fasering in de grex tot medio 2030 nog de tijd met als belangrijkste argument, dat het Europapark de belangrijkste en feitelijk de enige locatie is waar nieuwbouw van kantoren op bouwrijpe grond gefaciliteerd kan worden.

Deze keuze past bij de uitgangspunten van de Structuurvisie kantoren (2011), die ervan uitgaat het aanbod van nieuw kantoorprogramma stadsbreed te verkleinen en te temporiseren. Nieuwbouwlocaties voor kantoren worden in de visie beperkt tot het Europapark. Met een voorzichtig aantrekkende economie verwachten wij de komende jaren het kantoorprogramma gerealiseerd te krijgen. Daar komt bij dat over een aantal jaren in het kader van de gebiedsontwikkeling nabij het hoofdstation veel beter een programmatische afweging gemaakt kan worden. Het is algemeen bekend dat kantoren zich graag in stationsomgevingen willen vestigen. Hierdoor ontstaat meer flexibiliteit in de uitwisselbaarheid van het totale kantoorprogramma. Om hier meer inzicht in te krijgen wordt momenteel een update c.q. een analyse uitgevoerd op het kantoorprogramma van het Europapark alsmede voor de gehele stad.

Maatschappelijk draagvlak en participatie

Periodiek worden de omwonenden en alle belanghebbenden in het gebied geïnformeerd middels periodieke informatiebrieven over de ontwikkelingen en zo nodig ook separaat bijgepraat danwel dat omwonenden actief mee kunnen participeren in de ontwikkelingen. Daarnaast wordt ook informatie aangeboden via de website van het Europapark.

Financiële consequenties

Voor de gebiedsontwikkeling is voor deelplannen Europapark en Station Europapark voor de jaren 2017 en 2018 een additioneel uitvoeringskrediet vereist van € 800.000,- resp. € 3.600.000,- . Voor het deelplan Kempkensberg kan het uitvoeringskrediet met € 300.000,- worden verlaagd.

Alle investeringen zijn dit jaar binnen de geraamde budgetten uitgevoerd. Er zijn geen overschrijdingen te melden.

Voor wat betreft de definitieve eindafrekening van het Station Europapark kan worden gemeld dat deze is voorzien in 2016. Volgend jaar wordt derhalve duidelijk of de post onvoorzien wel of niet aangewend zal moeten worden. De verwachting is dat het station binnen de geraamde budgetten afgerekend kan worden.

Raadsvoorstel - Herziene grondexploitatie 2015 Europapark Station Europapark ...

Risico's/kansen

Risico's

- 1) het niet halen van het verwachte uitgifte tempo. Hierdoor lopen de rente- en planontwikkelingskosten op. het uitgiftetempo is conservatief ten opzichte van de verwachte afzet uit het zgn. Stec-rapport. Er wordt flexibel met de kantoren- en woonprogramma's omgegaan hetgeen de afzetmogelijkheden van kavels verhoogt.
- 2) het niet halen van het gemiddelde verwachte opbrengst per m² uit te geven grond. De grondprijzen zoals opgenomen in de grondexploitatie zijn lager dan de prijzen in de grondprijzennota 2014 en in 2015 andermaal verlaagd ten opzichte van de grondexploitatie 2014.
- 3) Specifieke projectrisico's
 - a. de grondwaarde in het deelproject Engelse Kamp(Kempkensberg) is hoog. De grondwaarde voor dit deel is hoog ten opzichte van het verwachte programma.
 - b. Realisatie deel gebied Helperpark(Europapark) Er is sprake van verontreinigde grond die moet worden gereinigd/gesaneerd. de begrote kosten zijn hoger dan in de grondexploitatie opgenomen, Er wordt een saneringsplan opgesteld wat gefaseerd zal worden uitgevoerd om daarmee de saneringskosten te verlagen(werk met werk maken)
 - c. het is nog onzeker of de organisatie "Aanpak Ring Zuid" wel de € 1 miljoen bijdrage gaat betalen voor de compensatie voor de bouwkegel waarin de aanleg van de helperzoomtunnel is geprojecteerd.

Kansen

- het gebiedsconcept parkeren biedt kansen om de parkeer capaciteit in de bestaande parkeergarages optimaal te benutten.
- het flexibele programma voor het Europapark maakt het mogelijk snel en adequaat in te spelen op markt vragen.

Begrotingswijziging voor investeringskrediet									
Herziene grondexploitatie 2015 Europapark									
Betrokken directie(s)	Stadsontwikkeling Ontwikkeling en Uitvoering								
Naam voorstel	Herziene grondexploitatie 2015 Europapark								
Besluitvorming (orgaan + datum)	Raad								
Incidenteel / Structureel	I								
Soort wijziging	Investering								
Tijdsplanning krediet	2015 - 2016								
Financiële begrotingswijziging									
Bedragen x 1.000 euro									
Beleidsveld	Deelprogramma	Org. onderdeel	I/S	Lasten	Baten	Saldo voor res. mut.	Toev.res.	Onttr. res.	Saldo na res. mut.
02.5.1 Overig econ en werkgelegenheid	02.5 Overig econ en werkgelegenheid	SO Ontwikkeling en Uitv	I	894	894	0	0	0	0
TOTALE BEGROTINGSWIJZIGING				894	894	0	0	0	0

Begrotingswijziging voor investeringskrediet									
Herziene grondexploitatie 2015 Kempkensberg									
Betrokken directie(s)	Stadsontwikkeling Ontwikkeling en Uitvoering								
Naam voorstel	Herziene grondexploitatie 2015 Kempkensberg								
Besluitvorming (orgaan + datum)	Raad								
Incidenteel / Structureel	I								
Soort wijziging	Investering								
Tijdsplanning krediet	2015 - 2016								
Financiële begrotingswijziging									
Bedragen x 1.000 euro									
Beleidsveld	Deelprogramma	Org. onderdeel	I/S	Lasten	Baten	Saldo voor res. mut.	Toev.res.	Onttr. res.	Saldo na res. mut.
02.1.1 Werklocaties	02.1 Ruimte en bedrijvigheid	SO Ontwikkeling en Uitv	I	-121	-121	0	0	0	0
TOTALE BEGROTINGSWIJZIGING				-121	-121	0	0	0	0

Raadsvoorstel - Herziene grondexploitatie 2015 Europapark Station Europapark ...

Begrotingswijziging voor investeringskrediet									
Herziene grondexploitatie 2015 Europapark Station									
Betrokken directie(s)	Stadsontwikkeling Ontwikkeling en Uitvoering								
Naam voorstel	Herziene grondexploitatie 2015 Europapark Station								
Besluitvorming (orgaan + datum)	Raad								
Incidenteel / Structureel	I								
Soort wijziging	Investering								
Tijdsplanning krediet	2016 - 2017								
Financiële begrotingswijziging									
Bedragen x 1.000 euro									
Beleidsveld	Deelprogramma	Org. onderdeel	I/S	Lasten	Baten	Saldo voor res.			Saldo na
						mut.	Toev.res.	Onttr.res.	res.
07.2.1 Spoor	07.2 Openbaar vervoer	SO Ontwikkeling en Uitv	I	3.678	3.678	0	0	0	0
TOTALE BEGROTINGSWIJZIGING				3.678	3.678	0	0	0	0

Overige consequenties

Na het gereedkomen van de infrastructuur in het gebied hebben we ons de afgelopen periode bezig gehouden met het inrichten van het gebied door een groenvisie op te stellen. In eerste instantie wilden we het groen zo snel mogelijk aanleggen door het gebied op korte termijn "te vergroenen". Door de vele lopende initiatieven en de daaruit voortvloeiende bouwactiviteiten hebben we besloten de groenaanleg volgend te laten zijn op de bouwactiviteiten.

Vervolg

Om het Europapark blijvend onder de aandacht te kunnen brengen is voor alle werklocaties in de stad, waaronder het Europapark een promotie- en marktstrategie ontwikkeld. De hieruit voortvloeiende promotie activiteiten zullen eraan bijdragen dat het Europapark periodiek onder de aandacht zal worden gebracht.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,



de burgemeester,
Peter den Oudsten



de secretaris,
Peter Teesink



GEHEIMHOUDING
ex artikel 25 Gemeentewet

BIJLAGE

SP

Herziening grondexploitatie 2015
Europapark, Station Europapark en Kempkensberg

Algemene gegevens

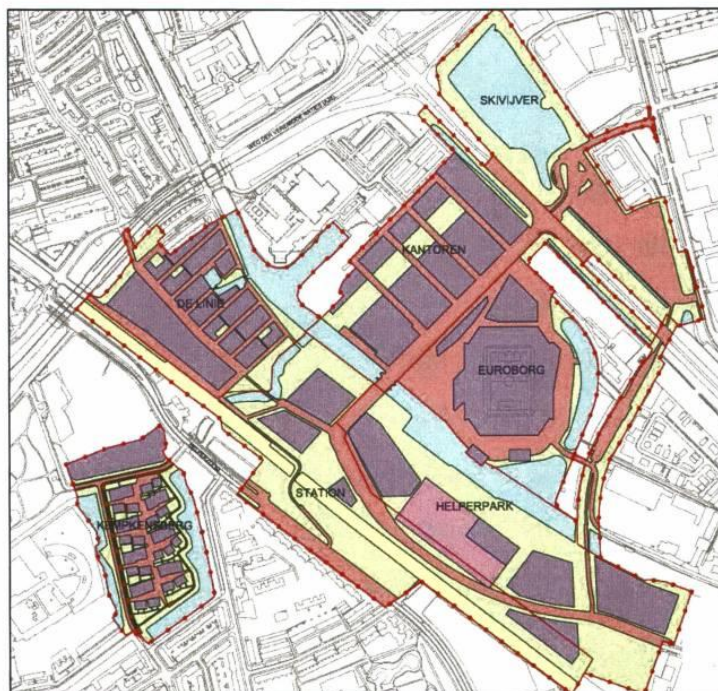
Complexnummer	8003/223 e.a.
Programmacategorie	Bedrijven, Wonen, Overige en Verkeer
Projectleider	Mark van Maanen
Planeconoom	Henk Zuidhof
Versiedatum	11 oktober 2015

Gebiedsbegrenzing

Het exploitatiegebied wordt begrensd door de A7 – Europaweg, Helperbrink en de Haydnlaan. Het gebied wordt doorkruist door de sporen naar Assen en Hoogezand.

Het exploitatiegebied kent meerdere deelgebieden. De deelgebieden kennen een eigen deelgrondexploitatie en bij de jaarlijkse herziening worden ook op deelplanniveau de voortgang en de verschillen toegelicht.

Kaartje exploitatiegebied



Europapark – Station Europapark - Kempkensberg

Ruimtegebruik en (eventuele) verandering in ruimtegebruik

	2015	2014	
Bruto-oppervlakte	703.585 m ²	703.585 m ²	0 m ²
<i>Te handhaven:</i>			
verharding	16.125 m ²	16.125 m ²	0 m ²
water	104.250 m ²	104.250 m ²	0 m ²
Subtotaal Te handhaven	120.375 ha	120.375 ha	ha
Netto-oppervlakte	583.210 ha	583.210 ha	ha
<i>Uitgeefbaar:</i>			
euroborg	40.200 m ²	40.200 m ²	0 m ²
de linie	35.685 m ²	35.685 m ²	0 m ²
helperpark	36.360 m ²	36.360 m ²	0 m ²
kantoren en park	44.290 m ²	44.290 m ²	0 m ²
kempkensberg	20.040 m ²	20.040 m ²	0 m ²
station	16.285 m ²	16.285 m ²	0 m ²
skivijver	- m ²	0 m ²	0 m ²
Subtotaal Uitgeefbaar	192.860 ha	192.860 ha	0 ha
<i>Niet-uitgeefbaar:</i>			
verharding	167.985 m ²	167.985 m ²	0 m ²
Station	26.935 m ²	26.935 m ²	0 m ²
groen	195.430 m ²	195.430 m ²	0 m ²
Subtotaal Uitgeefbaar	390.350 m ²	390.350 m ²	0 m ²
Totaal Netto-oppervlakte	583.210 m ²	583.210 m ²	0 m ²

Er zijn geen wijzigingen t.o.v. de grondexploitatie 2014.

Financiële gegevens

Prijspeil	2015
Rekenrente	3,5 %
Index kosten	2 %
Index opbrengsten	2 % (vanaf 2018)
Resterende looptijd	Europapark 16 jaren (2032) Station slotcalculatie 2018, Kempkensberg slotcalculatie in 2021

Het standaard rentepercentage waarmee de grondexploitaties worden doorgerekend is voor langlopende grondexploitaties 3,5 % (> 5 jaar).

In tegensstelling tot de grondexploitaties Kempkensberg en Europapark wordt de grondexploitatie voor het deelplan Europapark Station binnen 5 jaar afgesloten (2018). Daarom is voor deze grondexploitatie het standaard rentepercentage van 3,00 % (kort lopende grondexploitaties) gehanteerd.

Dat is een ruim verschil met de ROP (rente 2016 is 2,50%).

Uitslag in geld

Gemaakte kosten op 1 juli 2015

Europapark	€ 92.359.000	
Station Europapark	€ 45.779.000	
Kempkensberg	€ 18.196.000	
Totaal		€ 156.334.000

Gerealiseerde opbrengsten op 1 juli 2015

Europapark	€ 74.390.000	
Station Europapark	€ 45.941.000	
Kempkensberg	€ 13.521.000	
Totaal		€ 133.851.000

Nog te maken kosten vanaf 1 juli 2015

Europapark	€ 11.871.000	
Station Europapark	€ 14.678.000	
Kempkensberg	€ 4.787.000	
Totaal		€ 31.336.000

Nog te realiseren opbrengsten vanaf 1 juli 2014

Europapark	€ 29.845.000	
Station Europapark	€ 14.521.000	
Kempkensberg	€ 9.467.000	
Totaal		€ 53.833.000

Resultaatverwachting op 31 december

Europapark	31-12-2032	€	0	
Station Europapark	31-12-2018	€	0	
Kempkensberg	31-12-2021	€	0	
Totaal		€	0	

Vorige resultaatverwachting laatst vastgestelde begroting op 11 december 2014

Budgettair neutraal

Geheimhouding ex art. 25 Gemeentewet - bijlage Herziene grondexploitatie 2015 . . .

Grondexploitatie 2015

Europapark

Kosten		Boekwaarde per 1-7-2015	Nog te realiseren vanaf 1-7-2015	Totaal t/m 2032
Verwerving	€	15.214.000	€ 2.226	€ 15.216.226
Sloopwerken	€	2.956.000	€ -	€ 2.956.000
Bodemonderzoek/sanering	€	7.286.000	€ 140.900	€ 7.426.900
Bouwrijpmaken	€	10.756.000	€ 5.463.100	€ 16.219.100
Woonrijpmaken	€	20.749.000	€ 710.500	€ 21.459.500
Groenvoorzieningen	€	206.000	€ 1.454.600	€ 1.660.600
Kunstwerken	€	3.699.000	€ -	€ 3.699.000
Planontwikkelingskosten	€	11.754.000	€ 988.700	€ 12.742.700
Voorbereiding en toezicht	€	5.871.000	€ 1.144.000	€ 7.015.000
Inkoop btw	€	-415.000	€ -	€ -415.000
Exploitatielasten	€	431.000	€ -	€ 431.000
Bijdrage aan overige	€	1.292.000	€ -	€ 1.292.000
Rente	€	12.918.000	€ 1.610.300	€ 14.528.300
Totale kosten	€	92.717.000	€ 11.514.326	€ 104.231.326

Opbrengsten		Boekwaarde per 1-7-2015	Nog te realiseren vanaf 1-7-2015	Totaal t/m 2032
Grondopbrengsten kantoren	€	6.816.000	€ 21.602.400	€ 28.418.400
grondopbrengsten woningen	€	11.816.000	€ 8.243.400	€ 20.059.400
Overige gronden/optievergoeding/etc	€	557.000	€ -	€ 557.000
Gemeentelijke bijdrage	€	36.673.657	€ -	€ 36.673.657
Subsidies	€	18.527.343	€ -	€ 18.527.343
Totaal opbrengsten	€	74.390.000	€ 29.845.800	€ 104.235.800

Exploitatieresultaat	€	-4.474
Budgettair neutraal op eindwaarde 31-12-2032		

Europapark toelichting op de kosten / relevante wijzigingen

De ontwikkeling van het Europapark, Europapark Station en Kempkensberg kunnen niet los gezien worden van elkaar. Zonder Europapark en Kempkensberg geen station en vice versa. Bijvoorbeeld de toeleidende wegen naar het station zijn tevens de ontsluiting van het Europapark. Ook voor de subsidiegevers (Europa, Rijk en Regiogonds) wordt het project als één geheel gezien. Zonder de achterliggende (economische) ontwikkeling wordt geen subsidie verstrekt. Het gebied wordt voor een belangrijk deel gefinancierd met subsidies vanuit Europa, Rijk en het Regiofonds.

De belangrijkste bevindingen in 2015:

- In het deelplan Europapark is in 2015 de eerste fase het nieuwe Helperpark gerealiseerd. De realisatie van de verlengde Boumaboulevard en Helperpark is opgeleverd. De toekomstige sporthallocatie in het deelplan Helperpark is bouwrijp gemaakt. De raad heeft ingestemd met de exploitatiebegroting van de sporthal, zodat deze grondtransactie tot stand kan komen;
- Er zijn vergaande gesprekken met projectontwikkelaars over diverse bouwlocaties die gesitueerd zijn binnen de grenzen van de grondexploitatie;
- De civieltechnische begroting is in 2015 geactualiseerd. Er zijn geen grote afwijkingen geconstateerd;
- De plankosten nemen toe. Dit wordt veroorzaakt door een voorziene bijdrage aan het marketingplan van de regio Groningen-Assen (onder verantwoordelijkheid van marketing Groningen). De kosten hiervan worden binnen de grondexploitatie goed gemaakt door dalende rentekosten; er is een verschil in de grondexploitatie tussen de ROP (= werkelijke rentekosten) en de in de grondexploitatie begrote rentekosten (3,5%). De absolute omvang van de plankosten in 2016 en verder is, gelet om de omvang van het plan, beperkt. Er is geen budget voor visieontwikkeling alleen nog voor de bouwplanbegeleiding.

Europapark toelichting op de opbrengsten / relevante wijzigingen

- De grondwaarde is andermaal naar beneden bijgesteld. Dit wordt onder meer gefinancierd uit de lagere kosten voor civiel voor totaal Europapark en het behaalde financiële effect van de lagere rentekosten. Het voordeel van deze wijzigingen is een verder afnemend risicoprofiel van de grondexploitatie;
- Het verlagen (een risicobeheersing maatregel) van de grondprijs in de grondexploitatie heeft natuurlijk geen effect op de bepaling van de residuele waarde volgens het actuele grondprijzenbeleid;
- Er is belangstelling vanuit de markt voor verschillende bouwlocaties in dit deelplan.

Station-Europapark

Kosten	Boekwaarde per 1-7-2015	Nog te realiseren vanaf 1-7-2015	Totaal t/m 2018
Verwerving	€ 2.800.000	€ -	€ 2.800.000
Sloopwerken	€ -	€ -	€ -
Bodemonderzoek/sanering	€ 519.000	€ -	€ 519.000
Bouwrijpmaken	€ 24.367.000	€ 9.636.100	€ 34.003.100
Woonrijpmaken	€ 1.266.000	€ 4.685.300	€ 5.951.300
Kunstwerken	€ 170.000	€ -	€ 170.000
Planontwikkelingskosten	€ 5.657.000	€ 34.700	€ 5.691.700
Vorbereidingen toezicht	€ 3.971.000	€ 10.000	€ 3.981.000
Bijdrage aan concern	€ 8.217.000	€ -	€ 8.217.000
Bijdrage aan overige	€ 6.000	€ -	€ 6.000
Rente	€ -1.055.000	€ 173.600	€ -881.400
Totale kosten	€ 45.918.000	€ 14.539.700	€ 60.457.700
<hr/>			
Opbrengsten	Boekwaarde per 1-7-2015	Nog te realiseren vanaf 1-7-2015	Totaal t/m 2018
Grondopbrengsten kantoren	€ -	€ -	€ -
grondopbrengsten woningen	€ 4.416.000	€ 1.801.700	€ 6.217.700
Overige bijdragen/werken voor derden	€ 16.424.000	€ 12.719.500	€ 29.143.500
Subsidies	€ 25.100.000	€ -	€ 25.100.000
Totaal opbrengsten	€ 45.940.000	€ 14.521.200	€ 60.461.200
	€ -	€ -	€ -
Exploitatieresultaat			€ -3.500
			Budgettair neutraal op eindwaarde 31-12-2018
			€ -
			€ -

Station Europapark toelichting op de kosten / relevante wijzigingen

- De technische oplevering van het station heeft in februari 2014 plaats gevonden. De financiële oplevering door ProRail wordt nu medio 2016 voorzien. Vervolgens dienen alle subsidietrajecten ook financieel te worden afgerond. De vertraging van de financiële afhandeling is veroorzaakt door een verschil van mening tussen de aannemer en ProRail. De kosten van dit verschil (onvoorzien € 0,6 mln.) zijn en waren opgenomen in de begroting van de gemeente. ProRail heeft uitgesproken dat de onderhandeling positief is afgerond. Het bedrag in de grondexploitatie is nog niet aangepast.
- De stationsomgeving is ook opgeleverd. Er is belangstelling voor de laatste bouwkevel binnen het deelplan Station.

Station Europapark toelichting op de opbrengsten / relevante wijzigingen

- Er is nog één locatie in dit deelplan uit te geven.

Geheimhouding ex art. 25 Gemeentewet - bijlage Herziene grondexploitatie 2015 ...

Kempkensberg

Kosten	Boekwaarde per 1-7-2015	Nog te realiseren vanaf 1-7-2015	Totaal t/m 2021
Verwerving	€ 7.717.000	€ 6.000	€ 7.723.000
Sloopwerken	€ 2.264.000	€ -	€ 2.264.000
Bodemonderzoek/sanering	€ 2.000	€ 11.500	€ 13.500
Bouwrijpmaken	€ 642.000	€ 2.802.100	€ 3.444.100
Woonrijpmaken	€ 1.122.000	€ 24.000	€ 1.146.000
Groenvoorzieningen	€ -	€ 572.600	€ 572.600
Kunstwerken	€ -	€ 60.200	€ 60.200
Civieltechnische werken			
Planontwikkelingskosten	€ 2.162.000	€ 303.500	€ 2.465.500
Vorbereiding en toezicht	€ 187.000	€ 309.800	€ 496.800
Inkoop btw			
Bijdrage aan overige	€ 3.197.000	€ -	€ 3.197.000
Exploitatielasten	€ 4.000	€ -	€ 4.000
Rente	€ 993.000	€ 602.800	€ 1.595.800
Totale kosten	€ 18.290.000	€ 4.692.500	€ 22.982.500
	€ -	€ -	€ -
Opbrengsten	Boekwaarde per 1-7-2015	Nog te realiseren vanaf 1-7-2015	Totaal t/m 2021
Grondopbrengsten kantoren			
grondopbrengsten woningen	€ -	€ 9.467.300	€ 9.467.300
Subsidies etc.	€ 8.575.000	€ -	€ 8.575.000
Overige bijdragen/werken voor derde	€ 4.946.000	€ -	€ 4.946.000
Overige (externe) bijdragen			
Totaal opbrengsten	€ 13.521.000	€ 9.467.300	€ 22.988.300
	€ -	€ -	€ -
Exploitatieresultaat			€ -5.800
Budgettair neutraal op eindwaarde 31-12-2021			

Kempkensberg toelichting op de kosten / relevante wijzigingen

- Er zijn in 2015 nauwelijks werken in dit deelplan uitgevoerd;
- De civieltechnische begroting is in 2015 geactualiseerd. Er zijn geen grote afwijkingen geconstateerd. Wel is in de grondexploitatiebegroting de inrichting van het toekomstige park nu begroot onder woonrijpmaken (infrastructuur) en niet langer onder bouwrijpmaken. De aanleg van het park op grond van de Rijksgebouwendienst is ook uit de grondexploitatie gehaald. Het betreft hier geen kosten in het kader van de grondexploitatie, maar werken voor derden. In het verlengde hiervan is de begrote bijdrage van de Rijksgebouwendienst voor de realisatie van dit park ook verlaagd. In de verschillenanalyse wordt hier nader op ingegaan.

Kempkensberg toelichting op de opbrengsten / relevante wijzigingen

- In de grondexploitatie Kempkensberg is een taakstellende bezuiniging opgenomen van € 1 mln. op resp. bouw- en woonrijpmaken van de locatie. Hoewel een hoog bedrag zijn er mogelijkheden om de ruimtelijke kwaliteit zo te bezuinigen dat deze taakstellende bezuiniging mogelijk wordt. Het is daarom een financieel risico.
- Het programma van Engelse Kamp kan nog veranderen. Er zijn al onderzoeken geweest om te bekijken hoever het programma kan worden gewijzigd en toch binnen de financiële kaders van de grondexploitatie kan worden gerealiseerd. In BOX III is hier nu een additioneel risico voor opgenomen van ca. 1 mln. De raad heeft in 2011 ingestemd met dit risico.
- De gesprekken met ontwikkelaars voor 2 woningbouwlocaties zijn in een laatste fase gekomen. Er wordt in 2016 een grondtransactie verwacht.
- Het parkeren (op eigen terrein) is op dit moment taakstellend kostenneutraal in de exploitatie opgenomen.
- Plankosten. Er is scherp gestuurd op tijdsbesteding. Door de samenvoeging van de drie grondexploitaties is de sturing beter mogelijk. Er is ook in 2015 een financieel voordeel behaald.

Verschillenanalyse grondexploitatie 2015 versus grondexploitatie 2014

Europapark

Kosten	herz. grex 2015	vorig grex 2014	Verschil
Verwerving	€ 15.216.226	€ 15.224.100	€ 7.874-
Sloopwerken	€ 2.956.000	€ 2.956.000	€ -
Bodemonderzoek/sanering	€ 7.426.900	€ 7.328.000	€ 98.900
Bouwrijpmaken	€ 16.219.100	€ 16.441.800	€ 222.700-
Woonrijpmaken	€ 21.459.500	€ 21.394.300	€ 65.200
Groenvoorzieningen	€ 1.660.600	€ 1.703.400	€ 42.800-
Kunstwerken	€ 3.699.000	€ 3.699.000	€ -
Planontwikkelingskosten	€ 12.742.700	€ 12.329.000	€ 413.700
Vorbereiding en toezicht	€ 7.015.000	€ 6.902.000	€ 113.000
bijdrage aan Fondsen	€ 431.000	€ 192.000	€ 239.000
Bijdrage aan overige	€ 415.000-	€ 415.000-	€ -
Exploitatiefasten	€ 1.292.000	€ 1.278.000	€ 14.000
Rentesaldo	€ 14.528.300	€ 15.277.600	€ 749.300-
Totale kosten	€ 104.231.326	€ 104.310.200	€ 78.874-
Opbrengsten			
Kaveluitgifte woningbouw	€ 20.059.400	€ 20.377.100	€ 317.700-
kaveluitgifte kantoren en overig	€ 28.418.400	€ 28.179.600	€ 238.800
Overige bijdragen	€ 557.000	€ 556.600	€ 400
Subsidies	€ 18.527.343	€ 18.527.343	€ -
Overig bijdragen	€ 36.673.657	€ 36.673.557	€ 100
	0		
Totaal opbrengsten	€ 104.235.800	€ 104.314.200	€ 78.400-
Exploitatieresultaat	€ 4.474	€ 4.000	

Toelichting op de kosten / relevante wijzigingen

- De civieltechnische begroting is in 2015 herzien. Er zijn geen grote afwijkingen geconstateerd. Wel zijn bepaalde kostensoorten verschoven van bouwrijpmaken naar respectievelijk woonrijpmaken en aanleg groen;
- De post planontwikkelingskosten is verhoogd. Dit wordt veroorzaakt door een begrote bijdrage aan het marketingplan. Ten opzichte van de grondexploitatie zijn de geboekte planuren lager dan begroot.
- De rentekosten zijn verlaagd, doordat:
 - in de grondexploitatie gerekend wordt met een rente van 3,5 % en de werkelijke rente 2,5% was in 2015.
 - De fasering van de werkelijke kosten t.o.v. de grondexploitatiebegroting sterk is vertraagd. De kosten voor bouw- en woonrijpmaken van diverse locaties is nu vertraagd. De bijbehorende grondopbrengsten waren al in een eerder stadium aangepast. Dit levert nu een financieel resultaat op.

Toelichting op de opbrengsten / relevante wijzigingen.

- De post grondopbrengsten voor woningen en kantoren is verlaagd. Door een aantal meevallers in de grondexploitatie (plankosten, aanbesteding werken) is deze verlaging mogelijk. Deze verlaging staat los van de residuele marktwaarde van de grond bij uitgifte en is daarmee te beschouwen als een risico-beheersingsmaatregel;
- Door lager uitvallende uitvoeringskosten van civieltechnische werken valt de subsidie ook lager uit. Deze subsidie verlaging heeft geen financiële gevolgen voor de grondexploitatie.

Geheimhouding ex art. 25 Gemeentewet - bijlage Herziene grondexploitatie 2015 . . .

Europapark station

Kosten	herz. grex 2015	€	€	€	Vershil
Bodemonderzoek/sanering	€	519.000	€	534.300	€ 15.300-
Verwerving	€	2.800.000	€	2.800.000	€ -
Bouwrijpmaken	€	34.003.100	€	35.077.000	€ 1.073.900-
Woonrijpmaken	€	5.951.300	€	5.318.500	€ 632.800
Kunstwerken	€	170.000	€	170.000	€ -
Planontwikkelingskosten	€	5.691.700	€	5.600.100	€ 91.600
Voorbereiding en toezicht	€	3.981.000	€	3.966.600	€ 14.400
Bijdrage aan Fondsen	€	8.217.000	€	8.217.000	€ -
Bijdrage aan overige	€	6.000	€	6.000	€ -
Rentesaldo	€	881.400-	€	1.252.100-	€ 370.700
Totale kosten	€	60.457.700	€	60.437.400	€ 20.300
Opbrengsten					
Subsidies	€	25.100.000	€	25.100.000	€ -
Overig bijdragen	€	29.143.500	€	29.143.200	€ 300
Kantoren/Scholen/Bedrijfsterreinen	€	6.217.700	€	6.201.000	€ 16.700
Totaal opbrengsten	€	60.461.200	€	60.444.200	€ 17.000
Exploitatieresultaat	€	3.500	€	6.800	€ 3.300-

Toelichting op de kosten / relevante wijzigingen

De financiële afwikkeling van de bouw van het station wordt medio 2016 voorzien. Dan pas is duidelijk of de post onvoorzien wel of niet gebruikt moet worden. De begroting is inclusief deze voorziening sluitend. Het financiële risico is daarmee tot nul teruggebracht.

Het verschil t.o.v. de grondexploitatie 2014 is voornamelijk administratief van aard. Sommige kosten zijn door ProRail eerder in rekening gebracht dan in de "werk" begroting tussen gemeente en ProRail was voorzien. Het gevolg is t.o.v. de grondexploitatie 2014 dat er zowel lagere rentelasten (minder renteopbrengsten) zijn als lagere kosten voor de realisatie van het station. Dit komt door het inflatie-effect van de begroting. Ook zijn sommige kosten om subsidie technische redenen door de gemeente uitgevoerd. De totale begroting Station (ProRail) is niet gewijzigd en kent eind 2015 nog een administratieve post onvoorzien van € 0,6 mln. Deze post onvoorzien is bedoeld voor een eventuele claim van de bouwer. De kans dat deze claim wordt toegekend, wordt door ProRail als nihil gekenmerkt.

Toelichting op de opbrengsten / relevante wijzigingen

De begrote grondopbrengst is € 16.700,- toegenomen (1 jaar indexatie). De in de grondexploitatie opgenomen nominale grondwaarde is vier jaar niet geïndexeerd. De residuele grondwaarde is wel nog steeds hoger dan de in de grex opgenomen waarde per 01-01-2016. (verschil is ca. € 30,- per m2)

Kempkensberg

Kosten	herz. grex 2015	vorig grex 2014	Vershil
Verwerving	€ 7.723.000	€ 7.723.000	€ -
Sloopwerken	€ 2.264.000	€ 2.205.000	€ 59.000
Bodemonderzoek/sanering	€ 13.500	€ 17.600	€ 4.100-
Bouwrijpmaken	€ 3.444.100	€ 4.317.100	€ 873.000-
Woonrijpmaken	€ 1.146.000	€ 159.000	€ 987.000
Groenvoorzieningen	€ 572.600	€ 1.314.400	€ 741.800-
Kunstwerken	€ 60.200	€ 62.600	€ 2.400-
Planontwikkelingskosten	€ 2.465.500	€ 2.512.500	€ 47.000-
Vorbereiding en toezicht	€ 496.800	€ 814.400	€ 317.600-
Bijdrage aan overige	€ 3.197.000	€ 3.197.000	€ -
Exploitatielasten	€ 4.000	€ 4.000	€ -
Rentesaldo	€ 1.595.800	€ 1.638.600	€ 42.800-
Totale kosten	€ 22.982.500	€ 23.965.200	€ 982.700-
Opbrengsten			
Kaveluitgifte woningbouw	€ 9.467.300	€ 9.698.300	€ 231.000-
Subsidies	€ 8.575.000	€ 7.825.000	€ 750.000
Overig bijdragen	€ 4.946.000	€ 6.446.200	€ 1.500.200-
0			
Totaal opbrengsten	€ 22.988.300	€ 23.969.500	€ 981.200-
Exploitatieresultaat	€ 5.800	€ 4.300	€ 1.500

Toelichting op de kosten / relevante wijzigingen

- Het verschil tussen de toename van de kosten woonrijpmaken en de afname van de kosten bouwrijpmaken is grotendeels administratief van aard. De kosten die gemaakt zijn, zijn geboekt onder de post woonrijpmaken. Wel is het budget licht overschreden. Dit heeft te maken met een noodzakelijk extra budget voor de inrichting van de Helperzoom.
- De afname van de kosten voor inrichten groen wordt volledig veroorzaakt door de post 'werken voor derden': Deze kosten worden in opdracht van de Rijksgebouwendienst door de gemeente uitgevoerd. De kosten worden voor 100 % doorbelast aan het Rijk. De uiteindelijke kosten zijn grotendeels in de periode 2011-2015 bij woonrijpmaken onder gebracht. De grondexploitatie is op dit verschil aangepast.
- De plankosten zijn budgettair verlaagd i.v.m. het efficiënter werken in een projectorganisatie;
- Het verschil in rentekosten wordt veroorzaakt door de afwijking van de in de grondexploitatie opgenomen rente en de daadwerkelijke in rekening gebrachte concernrente (ROP).

Toelichting op de opbrengsten / relevante wijzigingen

- De post overige bijdrage is de bijdrage van het Rijk voor de realisatie van groenwerken op de locatie van de voormalige Rijkskantoren; in feite werken voor derden;
- De grondopbrengsten zijn verlaagd i.v.m. het toegenomen risico van de gronduitgifte in dit deelplan. Zie risico grondexploitatie.

Geheimhouding ex art. 25 Gemeentewet - bijlage Herziene grondexploitatie 2015 ...

Kredietoverzicht

Besluit	Nr.	Soort krediet		Bedrag
Europapark				
RB 15 november 1998	5e	Aankoop Edonterrein	Europapark	€ 6.909.000
RB 27 januari 1999	12	Planvoorbereidingskosten	Europapark	€ 681.000
RB 22 december 1999	18	Verwerving, sloop en bodemsanering	Europapark	€ 13.296.000
RB 21 november 2001	11	Infrastructuur en aanvullend sanering, plankosten	Europapark	€ 23.716.000
RB 31 maart 2004	8	Aanvullend verwerving, plankosten en voorbereid	Europapark	€ 4.922.000
RB 23 mei 2007	7	Aanvullend plankosten- en uitvoeringskrediet	Europapark	€ 43.700.000
RB 25 januari 2012	11	Verlaging uitvoeringskrediet	Europapark	€ -1.200.000
correctie			Europapark	€ -24.000
RB 18 december 2013	6i	Aanvullend uitvoeringskrediet (t/m 2014)	Europapark	€ 400.000
RB 17 december 2014	6s	Aanvullend uitvoeringskrediet (t/m 2016)	Europapark	€ 2.260.000
Subtotaal		krediet Europapark	Europapark	€ 94.660.000
Station Europapark				
RB 28 mei 2008	12	Planvoorbereidingskosten	Station Europapark	€ 2.200.000
RB 17 juni 2009	9	Uitvoeringskrediet	Station Europapark	€ 41.900.000
RB 23 juni 2010	10	Voorfinanciering Vierde spoor (Uitvoeringskrediet)	Station Europapark	€ 2.000.000
RB 18 maart 2011	11	Fietskelder en Helperzoom (Uitvoeringskrediet)	Station Europapark	€ 3.061.000
RB 25 maart 2012	11	Aanvullend uitvoeringskredite (Bouw station)	Station Europapark	€ 10.819.000
RB 18 december 2013	6i	Aanvullend uitvoeringskredite (Bouw station)	Station Europapark	€ 10.538.000
RB 17 december 2014	6s	Aanvullend uitvoeringskrediet (t/m 2016)	Station Europapark	€ -13.738.000
Subtotaal		Krediet Station Europapark	Station Europapark	€ 56.780.000
Kempkensberg				
RB 20 februari 2008	6j	Plankostenkrediet (PPS met vml Rijksgebouwend)	Kempkensberg	€ 1.390.000
RB 18 juni 2008	5h	Plankostenkrediet (PPS met vml Rijksgebouwend)	Kempkensberg	€ 528.000
RB 29 oktober 2008	6h	Uitvoeringskrediet	Kempkensberg	€ 10.815.000
RB 30 maart 2011	6h	Aanvullend Uitvoeringskrediet	Kempkensberg	€ 1.623.000
RB 30 januari 2003	8b	Aanvullend Uitvoeringskrediet	Kempkensberg	€ 3.528.000
RB 18 december 2013	6i	Aanvullend Uitvoeringskrediet	Kempkensberg	€ 686.000
correctie			Kempkensberg	€ -70.000
RB 17 december 2014	6s	Aanvullend uitvoeringskrediet (t/m 2016)	Kempkensberg	€ 1.802.000
Subtotaal		Krediet Kempkensberg	Kempkensberg	€ 20.302.000
Totaal verstrekt		Totaal Krediet		€ 171.742.000
krediet en gemaakte en geraamdekosten tot en met 2017				
		kredieten		kosten t / m 2017
Europapark		94.660.000		95.554.483
Station Europapark		56.780.000		60.458.000
Kempkensberg		20.302.000		20.180.499
Benodigd krediet t / m 2017				
Europapark				894.483
Station Europapark				3.678.000
Kempkensberg				(121.501)

Er wordt een additioneel uitvoeringskrediet aangevraagd voor de deelplannen Europapark (€ 0,8 mln.) en Station Europapark (€ 3,6 mln.).

Voor het deelplan Kempkensberg wordt het uitvoeringskrediet met € 0,1 mln. verlaagd.

Programmatische gegevens

Wonen:

Woningen - begrote uitgifte in aantallen kavels	Begroting 2014	Begroting 2015
2015	48	48
2016	48	48
2017	48	48
2018	48	48
2019 - 2032	32	32

Toelichting op (eventueel) verschil

Geen verschil in programma en fasering

Kantoren en Overig:

NB Het gaat hier om een combinatie programma van kantoren, wonen en bedrijven! Een zogenaamd flexibel programma.

kantoren - begrote uitgifte in m2 k.v.o. \	Begroting 2014	Begroting 2015
2015	6700	5400
2016	6700	6700
2017	6700	6700
2018	6700	6700
2019 - 2032	79700	81000

Toelichting op (eventueel) verschil

Zoals uit de tabel blijkt is de fasering van het programma aangepast. Dat wil zeggen de uitgifte zoals begroot voor het jaar 2015 is verminderd en verschoven naar de periode na 2019. Dit omdat de voorzien uitgifte in 2015 niet haalbaar bleek. Voor 2016 wordt een uitgifte voorzien boven het voorziene programma.

Belangrijkste kansen en risico's

De drie grootste risico's zijn:

- 1) Het niet halen van het verwachte uitgiftetempo. Hierdoor lopen de rentekosten en planontwikkelingskosten op. Uitgifte tempo is conservatief t.o.v. de verwachte afzet zoals genoemd in het STEC-rapport over de afzet van bedrijventerreinen in Groningen. Bovendien wordt flexibel met de diverse programma's omgegaan (wonen en kantoren). Dit verhoogt de afzetmogelijkheden;
- 2) Het niet halen van het gemiddeld verwachte opbrengstenniveau per m2 uit te geven grond. De grondprijzen zoals opgenomen in de grex zijn lager dan de prijzen in de grondprijzennota 2014 en in 2015 andermaal verlaagd t.o.v. de grondexploitatie 2014;
- 3) Specifieke project risico's:
 - Grondwaarde in vlek A in Kempkensberg. De grondwaarde voor deze vlek is hoog t.o.v. het verwachte programma; Voor dit specifieke risico is op niveau van BOX III een afzonderlijke bedrag in de risico berekening opgenomen.
 - De slotcalculatie van deelgebied Station Europapark. Er is nog een post onvoorzien opgenomen in de begroting van de gemeente en ProRail. Het project is technisch opgeleverd in 2014. Financieel is de verwachting dat dit gebeurt in het voorjaar van 2016;
 - Realisatie Helperpark in Europapark. De grond is vervuild en moet worden gereinigd. De begrote kosten zijn hoger dan in de grondexploitatie opgenomen. Er zal een gefaseerd uitvoeringsplan worden opgesteld om zodoende de kosten voor sanering te verlagen (werk met werk maken).

Kansen voor Europapark totaal:

- Een belangrijke kans is dat in de grondexploitatie gerekend wordt met een rent van 3,5 % terwijl voor komend jaar de ROP op 2,5 % staat. Dit betekent een financieel voordeel van ca. € 75.000 per jaar. Op totaal niveau is dat een berekend voordeel van ruim € 1.2 mln. Euro.
- In de grondexploitatie wordt gerekend met de onderkant van het grondprijzen niveau conform de nota grondbeleid. Dit omdat het programma flexibel is qua functie. Concreet betekent dat indien er economisch sterke functies (kantoren en/of commerciële voorzieningen zich aandienen in Europapark (ca.) er aan de bovenkant van het grondprijzen beeld kan worden afgerekend. Vooral nog is dit is een financiële kans (buffer) in de grondexploitatie.

Geheimhouding ex art. 25 Gemeentewet - bijlage Herziene grondexploitatie 2015 ...

BOX III: BEREKENING BIJDRAGE WEERSTANDSVERMOGEN METHODE 2015 Europapark (herziening)

Omschrijving risico's (bedragen x €	Looptijd	Rente %	Kans	Bedrag	Risicobedrag
Boekwaarde					
Grondexploitaties	7 jr	4%	28%	17.636.657	4.938.264
Planontwikkelingen			0		0

Vertragingsrisico's	Looptijd	Vershil	Kans	Bedrag	Risicobedrag
(K-O) x %kostenstijging- %opbrengsten	3,5	1%	3,50%	18.711.295	654.895

Prijs- en uitvoeringsrisico	Risico	Beheers baarheid	Kans	Budget	Risicobedrag
- Bouw- en woonrijp maken	gering	groot	2,50%	7.628.200	190.705
- Sloop en sanering	gering	groot	2,50%	140.900	3.523
- Afwijking parameter (3-2)			1,00%	10.134.405	101.000

Totaal algemene risico's 5.888.387

Projectspecifieke risico's	Risico	Beheers baarheid	Kans	Budget	Risicobedrag
- Complexe subsidies	beperkt	groot	0%	0	0
- Verwervingen	beperkt	groot	0%	0	0
- sloop/sanering	beperkt	groot	0%	0	0
- Overige projectspecifieke risico's					0

Totaal projectgebonden risico's 0

Totaal 5.888.387

Risicobedrag inclusief concernafslag 10% 5.299.548

BOX III: BEREKENING BIJDRAGE WEERSTANDSVERMOGEN METHODE 2015 Europapark Station (herziening)

Omschrijving risico's (bedragen x €	Looptijd	Rente %	Kans	Bedrag	Risicobedrag
Boekwaarde					
Grondexploitaties	7 jr	4%	28%	0	0
Planontwikkelingen			0		0

Vertragingsrisico's	Looptijd	Vershil	Kans	Bedrag	Risicobedrag
(K-O) x %kostenstijging- %opbrengsten	3,5	1%	3,50%	12.564.400	439.754

Prijs- en uitvoeringsrisico	Risico	Beheers baarheid	Kans	Budget	Risicobedrag
- Bouw- en woonrijp maken	gering	groot	2,50%	14.321.400	358.035
- Sloop en sanering	gering	groot	2,50%	0	0
- Afwijking parameter (3-2)	gering	groot	1,00%	14.386.100	144.000

Totaal algemene risico's 941.789

Projectspecifieke risico's	Risico	Beheers baarheid	Kans	Budget	Risicobedrag
- Complexe subsidies	beperkt	groot	0%	0	0
- Verwervingen	beperkt	groot	0%	0	0
- sloop/sanering	beperkt	groot	0%	0	0
- Overige projectspecifieke risico's					0

Totaal projectgebonden risico's 0

Totaal 941.789

Risicobedrag inclusief concernafslag 10% 847.610

Geheimhouding ex art. 25 Gemeentewet - bijlage Herziene grondexploitatie 2015 ...

BEREKENING BIJDRAGE WEERSTANDSVERMOGEN METHODE 2015 Kempkensberg (herziening)

Omschrijving risico's (bedragen x € 1.000)	Looptijd	Rente %	Kans	Bedrag	Risicobedrag
Boekwaarde					
Grondexploitaties	7 jr	4%	28%	4.769.485	1.335.000
Planontwikkelingen			0		0

Vertragsrisico's	Looptijd	Vershil	Kans	Bedrag	Risicobedrag
(K-O) x %kostenstijging- %opbrengstenstijgin	3,5	1,0%	3,50%	5.363.801	188.000

Prijs- en uitvoeringsrisico	Risico	Beheers baarheid	Kans	Budget	Risicobedrag
- Bouw- en woonrijp maken	gering	groot	2,50%	3.458.900	86.000
- Sloop en sanering	gering	groot	2,50%	11.500	0
- Afwijking parameter (3-2)	gering	groot	1,00%	4.103.199	41.000

Totaal algemene risico's 1.650.000

Projectspecifieke risico's	Risico	Beheers baarheid	Kans	Budget	Risicobedrag
- Complexe subsidies	nvt	nvt	0%	0	0
- Overige projectspecifieke risico's	beperkt	gering	10%	9.467.000	946.700

Totaal projectgebonden risico's 946.700

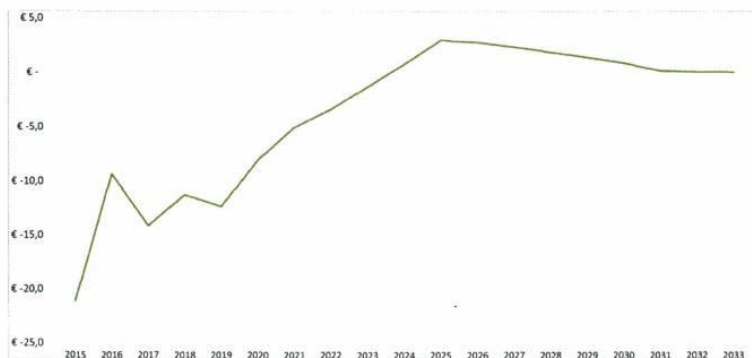
Totaal 2.596.700

Risicobedrag inclusief concernafslag 10% 2.337.030

Overige relevante veranderingen ten opzichte van de laatst vastgestelde begroting

De kosten voor civieltechnische werken (bouw- en woonrijpmaken) zijn voor het deelplan in 2015 geactualiseerd. Er zijn geen grote verschillen t.o.v. de vorige begroting (2010) vastgesteld.

Grafiek verloop boekwaarde



Bedragen x € 1 miljoen

Raadsvoorstel - Integrale grondexploitatie Oosterhamrikzone 2015



Raadsvoorstel

Onderwerp **Integrale grondexploitatie Oosterhamrikzone 2015**

Registratienr. 5300076 Steller/telnr. G. lieffering/ t.8728 Bijlagen 1

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

Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit:

- I. de integrale herziene grondexploitatie Oosterhamrikzone 2015 vast te stellen en de totale kosten te bepalen op € 52.568.000,-;
- II. de kosten te dekken uit:
 - a. incidenteel nieuw beleid woningbouw 2006 € 1.232.000,-
 - b. structureel nieuw beleid woningbouw 2006-2010 € 1.953.000,-
 - c. structureel nieuw beleid woningbouw 2007 € 1.352.000,-
 - d. ISV wijkvernieuwing 2010 en IPSV wijkvernieuwing € 927.000,-
 - e. ISV-III 2011 € 102.000,-
 - f. ISV-III Kwaliteit differentiatie woningbouw 2011 € 250.000,-
 - g. ISV-III Kwaliteit differentiatie woningbouw 2012 € 250.000,-
 - h. ISV 2014 Gebiedsontwikkeling Oosterhamrikzone € 250.000,-
 - i. verrekening verliesvoorziening grondexploitaties jaarrekening 2011 € 4.424.000,-
 - j. reserve Grondzaken € 7.170.000,-
 - k. bijdragen derden € 4.390.000,-
 - l. subsidie "Mooi Nederland" € 150.000,-
 - m. bijdrage uit Revitalisering Winschoterdiep/Bornholmstraat herv. € 408.000,-
 - n. opbrengsten uit de verkoop van gronden voor woningen en bedrijven € 29.710.000,-
- III. voor het project Oosterhamrikzone voor de jaren 2016 en 2017 een vervolgkrediet van € 1.985.000,- beschikbaar te stellen. Het totaal beschikbaar gestelde uitvoeringskrediet komt daarmee uit op € 44.340.000,- van de totaal begrote kosten van € 52.568.000,-;
- IV. de gemeentebegroting 2015 dienovereenkomstig 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.

Samenvatting

Op 17 december 2014 heeft de raad de geactualiseerde integrale grondexploitatie Oosterhamriktracé 2014 vastgesteld. Wij vragen de raad de herziene integrale exploitatiebegroting Oosterhamrikzone 2015 vast te stellen en een aanvullend krediet voor de jaarschijven 2016 en 2017 beschikbaar te stellen. Per 1-1-2016 wordt een budgettair neutraal exploitatieresultaat geraamd.

B&W-besluit d.d.: 17 november 2015

Raadsvoorstel - Integrale grondexploitatie Oosterhamrikzone 2015

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 2015 toegelicht.

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

Kader

De grondexploitaties van de sleutelprojecten dienen elk jaar herzien te worden. Naast de gebruikelijke vormtechnische wijzigingen, zoals het verwerken van gerealiseerde kosten en opbrengsten en het doorvoeren van kosten- en opbrengstenstijgingen is deze herziene integrale grondexploitatie Oosterhamrikzone 2015 een actualisatie van het financieel kader, opgesteld bij de Routekaart Oosterhamrikzone 2013.

Argumenten en afwegingen

In 2013 hebben we met de Routekaart Oosterhamrikzone dynamische ontwikkelroutes inzichtelijk gemaakt voor de toekomst van het gebied. Hierbij hanteren we de Routekaart als een document dat op gezette tijden wordt herijkt en uitgewerkt, mede op basis van de voortgang van de ontwikkelingen en veranderende omstandigheden. Een aspect dat van belang is geweest bij het opstellen van de Routekaart betreft de financiële kaders zoals verankerd in de integrale grondexploitatie Oosterhamrikzone. Daar waar wij bij de herziening in 2012 een technische herziening hebben uitgevoerd, waarbij naast de gebruikelijke herziening van de begroting ook wijzigingen zijn aangebracht in de programmering en uitgiftetempo, hebben wij in 2013 een herziening opgesteld in de geest van de Routekaart. Dit heeft er in geresulteerd dat daar waar het kan kostenbesparingen zijn doorgevoerd. Ook zijn geprognosticeerde opbrengsten daar waar nodig verlaagd, terwijl gelijktijdig investeringen zijn toegevoegd om de Routekaart op essentiële punten te kunnen blijven uitvoeren. Wij gaan nu in op de belangrijkste wijzigingen in 2015.

Algemeen

De herziene integrale grondexploitatiebegroting Oosterhamrikzone 2015 geeft inzicht in het geheel van keuzes en aannames ten aanzien van de gemaakte en nog te maken kosten en alle gerealiseerde en nog te realiseren opbrengsten in het ruimtelijke plangebied.

De integrale begroting is opgebouwd uit de volgende hoofdprojecten:

1. Routekaart;
2. A- en B-locatie;
3. C-locatie;
4. Oosterhamrikkade Zuidzijde (vh deelgebied D);
5. Stadswerf (vh deelgebied E1);
6. Paradijsvogelstraat (vh deelgebied E2);
7. Struisvogelstraat (vh deelgebied F);
8. Alfa Laval (vh deelgebied G);
9. Antillenstraat (vh Korrezoom)
10. Wielewaalplein
11. Van Starckenborgh Oostzijde (vh v. Simmerenlocatie);
12. Bornholmstraat
13. Tijdelijk Beheer.
14. Ontsluiting UMCG-ORW

Elk hoofdproject resulteert in een exploitatieresultaat. In de integrale exploitatiebegroting Oosterhamrikzone leiden de exploitatieresultaten per hoofdproject gezamenlijk tot het totale exploitatieresultaat van de Oosterhamrikzone.

In de herziening van de integrale grondexploitatiebegroting Oosterhamrikzone 2015 is uitgegaan van de boekwaarde en de aangegane verplichtingen per 1 juli 2015. De exploitatieduur van deze herziene begroting bedraagt 13½ jaar, gerekend vanaf 1 juli 2015. De kosten, bijdragen en opbrengsten uit grondverkoop zijn geraamd in de jaren 2015 tot en met 2028.

Raadsvoorstel - Integrale grondexploitatie Oosterhamrikzone 2015

De kosten in de begroting zijn herzien en geïndexeerd met de kostenstijgingsparameter van 2%. Voor enkele kostenposten zijn nieuwe ramingen uitgewerkt.

Het College heeft besloten de toepassing van een opbrengstenstijgingindex met 1 jaar uit te stellen. Dit betekent dat voor het eerst in 2018 de opbrengsten met 2% worden verhoogd en vervolgens jaarlijks met 2%. In de begroting van 2014 is uitgegaan van een opbrengststijging in 2017. De geprognoseerde opbrengsten en bijdragen zijn bijgewerkt met de nu voorliggende plannen en afspraken zoals verwerkt in de Routekaart.

Wijzigingen t.o.v. de integrale grondexploitatie Oosterhamrikzone 2014.

De wijzigingen in de integrale grondexploitatie zijn onder te verdelen in kostenbesparingen, opbrengstverlagingen en de toevoeging en herschikking van noodzakelijke investeringen. De wijzigingen leiden over het totaal genomen tot een budgettair neutraal resultaat van de grondexploitatie.

De belangrijkste wijzigingen ten opzichte van de begroting van 2014 betreffen de planning van de realisatie van opbrengsten in de vorm van koopsommen en bijdragen die Nijestee op grond van de SOK aan de gemeente verschuldigd is.

In de begroting van 2014 zijn de koopsommen en bijdragen van Nijestee, conform de SOK, geraamd in 2014. In deze herziene begroting 2015 zijn de koopsommen en bijdragen geraamd in het geprognoseerde jaar van gronduitgifte.

Daardoor treden rentebaten over gerealiseerde inkomsten uit betalingen door Nijestee conform de SOK pas na enkele jaren op. De latere ontvangst van de bijdragen komt tot uitdrukking in hogere dan in de begroting 2014 geraamde bijdragen en grondopbrengsten. De in de begroting van 2014 geraamde bijdragen en grondopbrengsten van Nijestee zijn in de herziene begroting van 2015 geïndexeerd conform de bepalingen in de SOK met ROP+1% per jaar naar het jaar van verwachte realisatie.

Het gevolg van het later in de tijd plaatsen van opbrengsten is dat er over de opbrengsten op later datum rentebaten zullen worden gerealiseerd. Wat in de begroting van 2014 aan rentebaten is berekend over de in 2014 te realiseren opbrengsten komt in de begroting van 2015 tot uitdrukking in hogere opbrengsten door indexatie van de opbrengsten van 2014.

De aanleiding tot de aanpassing van het jaar van realisatie van opbrengsten is het vertekende beeld dat ontstaat in het jaar van herziening, in dit geval 2015. Ten onrechte wordt gesuggereerd dat er in het eerste jaar opbrengsten worden gerealiseerd die pas in het jaar van gronduitgifte daadwerkelijk worden gerealiseerd.

Met de projectontwikkelaar van de nieuwbouw op de B-locatie is in februari 2015 overeenstemming bereikt over de grondkosten voor de tweede en tevens laatste fase van de B-locatie. De lagere opbrengst dan in de begroting van 2014 is geraamd voor deze fase wordt op grond van een principeakkoord over de afname door deze projectontwikkelaar van de A-locatie met de voor de A-locatie overeengekomen grondprijzen teniet gedaan.

Voor de A-locatie is het woningbouwprogramma vastgesteld op 18 stadsvilla's. De eerste fase van woningbouw op de B-locatie is medio 2015 in uitvoering genomen. In deze fase worden 6 stadsvilla's en 16 appartementen gebouwd. De woningen in de 2e fase, die eveneens 6 stadsvilla's en 16 appartementen omvat, zijn in augustus 2015 in de verkoop gegaan. De belangstelling is groot.

Op de C-locatie, aan de zuidzijde van de Antillenstraat, is in de eerste helft van 2015 een bodemsanering uitgevoerd. Er was sprake van een ernstige bodemverontreiniging. Ondergrondse tanks zijn verwijderd in combinatie met de sloop van asbesthoudende opstallen (garageboxen).

Medio 2015 is een bodemsanering in uitvoering genomen op het terrein Ulgersmaweg 28 (voorheen Simmeren), vallend binnen de locatie Van Starckenborgh. De sanering is noodzakelijk omdat er sprake is van een verspreiding (onbeheersbare situatie) van de oliedrijflaag op het terrein. De sloop en asbestsanering van het Alfa Lavalcomplex is in het voorjaar van 2015 aanbesteed. De uitvoering loopt door tot in 2016. Parallel aan- en volgend op de sloop wordt de bodem gesaneerd.

Raadsvoorstel - Integrale grondexploitatie Oosterhamrikzone 2015

Verwacht wordt dat in de loop van 2016 de locatie gesaneerd is en kan worden vrijgegeven voor de aanleg van infrastructuur in het kader van het bouwrijp maken. Gelet op de planning van de nog te verrichten werkzaamheden en de nog op te starten bouwplanontwikkeling zal gronduitgifte waarschijnlijk niet in 2016 plaatsvinden. Om die reden is de realisatie van opbrengsten uit grondverkoop ten opzichte van de begroting van 2014 met 1 jaar opgeschoven van 2016 naar 2017.

Resumé

Samengevat zijn de totale kosten geraamd op € 52.568.000,--. Van de geraamde totale kosten is per 1 juli 2015 € 36.843.000,-- uitgegeven. De totale grondopbrengsten worden geraamd op € 29.710.000,--. Van de totaal geraamde grondopbrengsten is per 1 juli 2015 € 7.216.000,-- gerealiseerd. De totale bijdragen zijn geraamd op € 22.858.000,- op eindwaarde, waarvan per 1 juli 2015 € 20.185.000,-- is gerealiseerd. Kosten, bijdragen en opbrengsten resulteren in een sluitende exploitatiebegroting.

Maatschappelijk draagvlak en participatie

De Routekaart Oosterhamrikzone is een basisuitwerking voor de zone. Het geeft de kaders weer voor de vervolgstappen in de zone. Met de voorliggende herziene grondexploitatie, inclusief de toevoeging van investeringen voor de korte termijn, kunnen wij de noodzakelijke investeringen in de zone doen waar dit gebied om vraagt. Daarbij is het ook een financieel kader voor het vervolg van onze werkzaamheden en de participatie met en door de omgeving. Met de bewonersorganisaties in de zone gaan we een gezamenlijk traject in voor de verdere herstructurering van de zone. Daarvan is de bereikbaarheidsopgave een onderdeel.

Financiële consequenties

Voor een overzicht van kosten, opbrengsten en bijdragen wordt verwezen naar de bijlage 'herziene grondexploitatie Oosterhamrikzone 2015'.

Voor de uitvoering van de visie Oosterhamriktracé en vervolgens van de Routekaart zijn verschillende kredieten verstrekt. In de volgende tabel is dit chronologisch in beeld gebracht.

Besluit	Nr.	Soort krediet	Bedrag
27 februari 2002	196	Verwerving Oosterhamriktracé	€ 1.707.000
29 januari 2003	199	Verwerving Oosterhamriktracé	€ 1.127.000
17 december 2003	175	Verwerving Oosterhamriktracé	€ 175.000
17 december 2003	153	Visie Oosterhamriktracé, uitvoeringskrediet	€ 14.700.000
31 mei 2006	34	Antillenstraat, uitvoeringskrediet	€ 5.461.000
28 juni 2006	6g	Verwerving Oosterhamriktracé	€ 1.236.000
27 juni 2007	12	Oosterhamriktracé, uitvoeringskrediet	€ 5.430.000
28 mei 2008	6g	Plankostenkrediet Waterrand, A en B	€ 179.000
26 augustus 2008	6h	Verwerving Oosterhamriktracé	€ 399.000
28 oktober 2009	6i	Antillenstraat, uitvoeringskrediet	€ 46.000
29 september 2010	6c	Plankostenkrediet A en B	€ 231.000
15 december 2010	6e	Uitvoeringskrediet, OHT	€ 9.275.000
30 maart 2011	7c	Plankostenkrediet	€ 103.000
25 januari 2012	6g	Herziening grex Oosterhamriktracé 2011	€ -519.000
30 januari 2013	8b-12	Herziening grex Oosterhamrikzone 2012	€ -837.000
18 december 2013	6i	Herziening grex Oosterhamrikzone 2013	€ 1.857.000
17 december 2014	6u	Herziening grex Oosterhamrikzone 2014	€ 1.785.000
Totaal verstrekt krediet			€ 42.355.000

Op 17 december 2014 heeft u € 42.355.000,-- krediet verstrekt. De gemaakte kosten per 1 juli 2015 bedragen € 36.843.000,--. De uitgaven vallen binnen het afgegeven krediet. De verwachting is dat voor de komende twee jaarschijven 2016-2017 (inclusief het 2e halfjaar van 2015) een bedrag van € 44.345.000,-- nodig is. Voor de verdere planontwikkeling en uitvoering tot en met 2017 is het daarom gewenst de beschikking te hebben over een aanvullend uitvoeringskrediet van € 1.985.000,--. De totale kosten worden in deze herziene exploitatiebegroting 2015 geraamd op € 52.568.000,--.

Raadsvoorstel - Integrale grondexploitatie Oosterhamrikzone 2015

Het benodigde weerstandsvermogen voor de Oosterhamrikzone is met € 253.000,-- verhoogd ten opzichte van 2014.

Begrotingswijziging voor investeringskrediet Grondexploitatie Oosterhamrikzone			
Betrokken directie	Ruimtelijke Ordening		
Soort wijziging	uittrekken investeringskrediet		
Tijdsplanning krediet	2015 t/m 2017		
Financiële begrotingswijziging	Uitgaven	Inkomsten	Saldo
2.4 Overige Economie & Werkgelegenheid	1.985	1.985	0
Totale begrotingswijziging	1.985	1.985	0

Overige consequenties

n.v.t.

Vervolg

In 2016 willen wij de Routekaart, binnen de kaders van de integrale grondexploitatie Oosterhamrikzone 2015, verder uitwerken.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,



de burgemeester,
Peter den Oudsten



de secretaris,
Peter Teesink



GEHEIMHOUDING
ex artikel 25 Gemeentewet

BIJLAGE

5R

**Herziening / actualisatie grondexploitatie 2015
Oosterhamrikzone**

Algemene gegevens

Complexnummer	8000230 e.v.
Programmacategorie	Wonen en bedrijven
Projectleider	Gerrit Lieffering
Planeconoom	Johan Vissinga
Versiedatum	5-okt-2015

Gebiedsbegrenzing

Het exploitatiegebied is gelegen aan weerszijden van het Oosterhamrikkanaal tussen de Zaagmuldersbrug en het Van Starckenborghkanaal, aan de oostoever van het Van Starckenborghkanaal (vml. Simmerenlocatie c.a.) en binnen een zone aan de westzijde van het Van Starckenborghkanaal tussen de Korreweg en de Asterstraat. Het exploitatiegebied kent meerdere deelgebieden. De actieve gemeentelijke grondexploitatie beperkt zich tot de gemeentelijke grondeigendommen binnen het exploitatiegebied, rood gekleurd op de volgende overzichtskaart.

De oranje gekleurde gebieden zijn in eigendom van Nijestee en worden door Nijestee ontwikkeld.

Op grond van de Samenwerkingsovereenkomst koopt Nijestee de gronden 'Stadsverf en Paradijvogelstraat', op de kaart aangeduid met nr. 13, van de gemeente en ontwikkelt deze.

Kaartje exploitatiegebied



Oosterhamrikzone

Geheimhouding ex art. 25 Gemeentewet - Bijlage Raadsvoorstel inzake integrale ...

Ruimtegebruik

Bruto oppervlakte			189.172 m²
<i>Ontwikkeling plangebied door derden:</i>			
Stadswerf (vh E1) en			
Paradijsvogelstraat (vh E2)	Nijestee		41.750 m ²
Antillenstraat	Lefier/Ter Steege		32.407 m ²
Subtotaal ontwikkeling door derden			74.157 m²
<i>Te handhaven</i>			
gronden/water			12.448 m ²
Subtotaal te handhaven			12.448 m²
Netto oppervlakte			102.567 m²
<i>Uitgeefbaar (door gemeente)</i>			
woningbouw	42%		42.628 m ²
bedrijventerrein	42%		43.113 m ²
Subtotaal uitgeefbaar			85.741 m²
<i>Niet uitgeefbaar</i>			
verharding	13%		12.868 m ²
groen en water	4%		3.958 m ²
Subtotaal niet uitgeefbaar			16.826 m²
Totaal netto oppervlakte			102.567 m²

Financiële gegevens

	herziening 2015	vorige herziening 2014
Prijspeil	2015	2014
Rente	3,5%	3,50%
Index kosten	2,0%	2,0%
Index opbrengsten	2,0% vanaf 2018	2% vanaf 2017
Resterende looptijd	13,5 jaren (1 juli 2015 t/m 2028)	14,5 jaren (1 juli 2014 t/m 2028)

Uitslag in geld

Gemaakte kosten op 1 juli 2015	€ 36,84 miljoen
Gerealiseerde opbrengsten op 1 juli 2015	€ 27,40 miljoen
Nog te maken kosten vanaf 1 juli 2015	€ 15,75 miljoen
Nog te realiseren opbrengsten vanaf 1 juli 2015	€ 25,70 miljoen
Resultaatverwachting op 31 december 2028	budgettair neutraal
Contante waarde per 1 januari 2016 bij eventueel verwacht tekort.	niet van toepassing
Vorige resultaatverwachting laatst vastgestelde begroting op 31 december 2014	budgettair neutraal

Oosterhamrikzone

2

Grondexploitatie 2015

Kosten	Boekwaarde per 1-7-2015	Nog te realiseren vanaf 1-7-2015	Totaal t/m 2028 (afgerond)
Verwerving	€ 28.523.700	€ 662.579	€ 29.186.000
Bodemonderzoek/-sanering	€ 101.500	€ 2.943.025	€ 3.045.000
Sloopwerken	€ 396.400	€ 1.766.086	€ 2.162.000
Civiel- en cultuurtechnische werken	€ 827.200	€ 2.403.481	€ 3.231.000
Woonrijp maken	€ 0	€ 1.626.213	€ 1.626.000
Groenvoorzieningen	€ 0	€ 326.486	€ 326.000
Kunstwerken	€ 0	€ 0	€ 0
Planontwikkelingskosten	€ 4.362.100	€ 1.896.928	€ 6.259.000
Voorbereiding en toezicht	€ 134.900	€ 1.145.670	€ 1.281.000
Exploitatie Noord-oost	€ 319.000	€ -154.727	€ 164.000
Bijdrage aan overige	€ 25.000	€ 489.297	€ 514.000
Rentesaldo	€ 2.153.300	€ 2.620.584	€ 4.774.000
Totale kosten	€ 36.843.100	€ 15.725.622	€ 52.568.000

Opbredingen	Boekwaarde per 1-7-2015	Nog te realiseren per 1-7-2015	Totaal t/m 2028 (afgerond)
Gemeentelijke bijdragen	€ 17.910.000	€ 0	€ 17.910.000
Bijdrage derden en subsidies	€ 564.000	€ 0	€ 564.000
Bijdrage derden (Nijestee)	€ 1.710.000	€ 2.673.409	€ 4.383.000
Kaveluitgifte woningbouw	€ 6.936.000	€ 18.497.000	€ 25.433.000
Kaveluitgifte bedrijventerrein	€ 281.000	€ 3.997.000	€ 4.278.000
correctie i.v.m. afrondingen	€	€	€
Totale opbrengsten	€ 27.401.000	€ 25.167.409	€ 52.568.000

Exploitatieresultaat			€ 0
Budgettair neutraal op eindwaarde 31-12-2028			
Geïnvesteerd vermogen	€ 9.442.100		
Toekomstige kasstroom	€ -9.442.100	inclusief rentekosten over geïnvesteerd vermogen	
Prognose	budgettair neutraal		

Oosterhamrikzone

Verschillenanalyse grondexploitatie 2015 versus grondexploitatie 2014

Kosten	Begroting 2015	Begroting 2014	Vershil
			<i>(afgerond)</i>
Verwerving	€ 29.186.000	€ 29.226.000	€ -40.000
Bodemonderzoek/-sanering	€ 3.045.000	€ 3.119.000	€ -74.000
Sloopwerken	€ 2.162.000	€ 1.780.000	€ 382.000
Civil- en cultuurtechnische werken	€ 3.231.000	€ 3.148.000	€ 83.000
Woonrijp maken	€ 1.626.000	€ 1.729.000	€ -103.000
Groenvoorzieningen	€ 326.000	€ 308.000	€ 18.000
Kunstwerken	€ 0	€ 0	€ 0
Planontwikkelingskosten	€ 6.259.000	€ 6.139.000	€ 120.000
Voorbereiding en toezicht	€ 1.281.000	€ 1.288.000	€ -7.000
Exploitatie Noord-oost	€ 164.000	€ 79.000	€ 85.000
Bijdrage aan overige	€ 514.000	€ 521.000	€ -7.000
Rentesaldo	€ 4.774.000	€ 3.320.000	€ 1.454.000
correctie i.v.m. afrondingen	€	€ -1.000	€ 1.000
Totale kosten	€ 52.568.000	€ 50.656.000	€ 1.912.000
Opbrengsten	Begroting 2015	Begroting 2014	Vershil
Gemeentelijke bijdragen	€ 17.910.000	€ 17.910.000	€ 0
Bijdrage derden en subsidies	€ 564.000	€ 460.000	€ 104.000
Bijdrage derden (Nijestee)	€ 4.383.000	€ 3.807.000	€ 576.000
Kaveluitgifte woningbouw	€ 25.433.000	€ 24.121.000	€ 1.312.000
Kaveluitgifte bedrijventerrein	€ 4.278.000	€ 4.358.000	€ -80.000
correctie i.v.m. afrondingen	€	€	€
Totale opbrengsten	€ 52.568.000	€ 50.656.000	€ 1.912.000
Exploitatieresultaat	€ 0	€ 0	€ 0
	Sluitend 1-7-2015	Sluitend 31-12-2014	

Toelichting op de kosten / relevante wijzigingen

De kosten van sloop zijn met € 382.000 toegenomen.

In 2015 is de sloop en asbestsanering van de Alfa Laval-locatie aanbesteed. De inschrijfsom lag boven de raming die in 2014 op grond van een indicatieve raming door een sloopbedrijf naar beneden was bijgesteld. In de begroting van 2015 wordt naast de aanneemsom, die € 133.000 hoger lag dan geraamd, nog rekening gehouden met onvoorziene kosten, in hoofdzaak in verband met de asbestsanering, van € 125.000.

De sloopkostenramingen van de 2^e fase van de B-locatie en van de A-locatie zijn geactualiseerd en € 52.500 naar boven bijgesteld.

De kosten van woonrijp maken zijn met € 103.000 afgenomen door neerwaartse bijstelling van de raming van kosten van herstel van trottoirs na gereedkomen van de nieuwbouw op de A- en de B-locatie en door de kosten van aansluiting van de nieuwbouw op nutsvoorzieningen in de definitieve verkoopovereenkomst voor rekening te laten komen van de ontwikkelaar in plaats van de gemeente. Daarnaast heeft een neerwaartse bijstelling van de indexering van gehanteerde eenheidsprijzen voor bouw- en woonrijpmaken plaatsgevonden waardoor de totale kosten van woonrijp maken met € 103.000 zijn afgenomen.

Oosterhamrikzone

4

Geheimhouding ex art. 25 Gemeentewet - Bijlage Raadsvoorstel inzake integrale ...

De kosten van planontwikkeling zijn ten opzichte van 2014 met € 120.000 verhoogd in verband met de te verwachten extra kosten van planontwikkeling in relatie tot de Samenwerkingsovereenkomst met Nijestee en met de te verwachten invloed van de uitkomst van de bereikbaarheidsstudie UMCG-ORW op de planvorming binnen de Oosterhamrikzone.

De kosten van beheer van het bestaand gemeentelijk vastgoed binnen het exploitatiegebied zijn € 85.000 hoger geraamd dan in 2014. Er zijn panden binnen de zone waarbij het, vanwege omvang en onderhoudstoestand, niet redelijk en haalbaar wordt geacht om alle werkelijke energie- en onderhoudskosten door te berekenen. Leegstand en kraak zouden het gevolg kunnen zijn wanneer gebruikers niet in staat zijn tegen de werkelijke verbruikslasten de panden een bewoond karakter te geven.

Het rentesaldo is met € 1.454.000 toegenomen.

In de begroting 2014 zijn de bijdragen van Nijestee, conform de SOK, geraamd in 2014. In deze herziene begroting 2015 zijn deze bijdragen geraamd in het geprognosticeerde jaar van gronduitgifte.

Daardoor treden rentebaten over gerealiseerde inkomsten uit bijdragen van Nijestee conform de SOK pas na enkele jaren op. De latere ontvangst van de bijdragen komt tot uitdrukking in hogere dan in de begroting 2014 geraamde bijdragen en grondopbrengsten. De in de begroting van 2014 geraamde bijdragen en grondopbrengsten van Nijestee zijn in de herziene begroting van 2015 geïndexeerd conform de bepalingen in de SOK met ROP+1% per jaar naar het jaar van verwachte realisatie.

Het gevolg van het later in de tijd plaatsen van opbrengsten is dat er over de opbrengsten op later datum rentebaten zullen worden gerealiseerd. Wat in de begroting van 2014 aan rentebaten is berekend over de in 2014 te realiseren opbrengsten komt in de begroting van 2015 tot uitdrukking in hogere opbrengsten door indexatie van de opbrengsten van 2014.

De aanleiding tot de aanpassing van het jaar van realisatie van opbrengsten is het vertekende beeld dat ontstaat in het jaar van herziening, in dit geval 2015. Ten onrechte wordt gesuggereerd dat er in het eerste jaar opbrengsten worden gerealiseerd die pas in het jaar van gronduitgifte daadwerkelijk worden gerealiseerd.

Toelichting op de opbrengsten / relevante wijzigingen

De totale bijdragen en grondopbrengsten zijn ten opzichte van 2014 met € 1.912.000 toegenomen. Op 24 juni 2014 heeft de raad, bij raadsbesluit nr. 6i, de herziene grondexploitatiebegroting van de Revitalisering bedrijventerreinen ZO vastgesteld.

Dit raadsbesluit omvat ondermeer een bijdrage van € 408.000 vanuit het deelcomplex Bornholmstraat Zuid, herverkaveling, aan het deelcomplex Bornholmstraat binnen de exploitatiebegroting van de Oosterhamrikzone.

De bijdrage betreft een aanvulling op de aankoopkosten die in 2011 vanuit de Revitalisering zijn betaald voor de 8.502 m² grond, benodigd voor de aanleg van een ontsluitingsweg en voor gronden die zijn verkocht aan een aanliggende eigenaar.

In eerste instantie is in 2011 voor de grond ten behoeve van de wegaanleg € 25 per m² en voor de aan Gallagher verkochte grond € 75 per m² door het complex Revitalisering betaald aan het complex Oosterhamrikzone. Bij de verdere uitwerking van de SOK is gebleken dat de onttrekking aan het perceel tegen genoemde grondprijzen voor Nijestee tot een vergroting van haar aandeel in het exploitatietekort leidt waarop Nijestee geen invloed op heeft kunnen uitoefenen.

Met Nijestee is afgesproken dat de aan het perceel onttrokken gronden zullen worden gewaardeerd tegen de marktconforme grondprijs die op het nog te verkopen perceel, groot 14.836 m², gerealiseerd zal worden. Binnen de integrale exploitatiebegroting Oosterhamrikzone 2014 is voor het deelcomplex Bornholmstraat een grondprijs geraamd van € 95 per m².

De ontwikkelaar van het nieuwbouwcomplex op de plaats van het voormalig distributiecentrum van het UMCG draagt € 103.000 bij in de proceskosten en in de kosten van herinrichting van de Oosterhamrikkade ter hoogte van de nieuwbouw.

De resterende hogere bijdragen en grondopbrengsten van in totaal € 1,46 miljoen zijn het gevolg van het begroten van de realisatie van de bijdragen en grondopbrengsten in het geprognosticeerde jaar van uitgifte.

Kredietoverzicht

Besluit	Nr.	Soort krediet	Bedrag
27 februari 2002	196	Verwerving Oosterhamriktracé	€ 1.707.000
29 januari 2003	199	Verwerving Oosterhamriktracé	€ 1.127.000
17 december 2003	175	Verwerving Oosterhamriktracé	€ 175.000
17 december 2003	153	Visie Oosterhamriktracé, uitvoeringskrediet	€ 14.700.000
31 mei 2006	34	Antillenstraat, uitvoeringskrediet	€ 5.461.000
28 juni 2006	6g	Verwerving Oosterhamriktracé	€ 1.236.000
27 juni 2007	12	Oosterhamriktracé, uitvoeringskrediet	€ 5.430.000
28 mei 2008	6g	Plankostenkrediet Waterrand, A en B	€ 179.000
26 augustus 2008	6h	Verwerving Oosterhamriktracé	€ 399.000
28 oktober 2009	6i	Antillenstraat, uitvoeringskrediet	€ 46.000
29 september 2010	6c	Plankostenkrediet A en B	€ 231.000
15 december 2010	6e	Uitvoeringskrediet, OHT	€ 9.275.000
30 maart 2011	7c	Plankostenkrediet	€ 103.000
25 januari 2012	6g	Herziening grex Oosterhamriktrace 2011	€ -519.000
30 januari 2013	8b-12	Herziening grex Oosterhamrikzone 2012	€ -837.000
18 december 2013	6i	Herziening grex Oosterhamrikzone 2013	€ 1.857.000
17 december 2014	6u	Herziening grex Oosterhamrikzone 2014	€ 1.785.000
Totaal verstrekt krediet			€ 42.355.000
Gemaakte en geraamde, nog te maken kosten tot en met 2017 inclusief aangegane verplichtingen			€ 44.340.000
Benodigd aanvullend krediet tot en met 2017			€ 1.985.000

Geheimhouding ex art. 25 Gemeentewet - Bijlage Raadsvoorstel inzake integrale ...

Programmatische gegevens

Bij programmacategorie Wonen:

Woningen - begrote uitgifte in aantallen		
	nieuw aantal	oud aantal
t/m 2014 gerealiseerd	35	
2015	49	50
2016	45	58
2017	36	45
2018	47	45
2019	26	26
2020 en verder	197	218
Totaal aantal woningen	435	442

Toelichting.

In 2015 heeft de gronduitgifte plaatsgevonden voor 6 stadsvilla's en 16 appartementen aan de Oosterhamrikkade noordzijde en voor 27 grondgebonden woningen aan de Antillenstraat. De gronduitgifte voor de Alfa Laval locatie wordt voor het eerst voorzien in 2017 aangezien de sloop en de bodemsanering een uitloop kennen tot in 2016. Vervolgens kan de locatie in 2016 bouwrijp worden gemaakt. De bouwplanontwikkeling voor deze locatie moet nog worden opgestart. De gronduitgifte op de Alfa Laval locatie is geraamd op de uitgifte voor de bouw van 10 woningen per jaar.

Met een tijdelijke invulling met wooneenheden voor jongerenhuisvesting op de C-locatie is in de tabel geen rekening gehouden.

Bij programmacategorie Bedrijven:

Bedrijven - begrote uitgifte in hectares				
	nieuw aantal		oud aantal	
2015		ha	-	ha
2016		ha	0,7	ha
2017	0,7	ha	0,7	ha
2018	0,7	ha	-	ha
2019	-	ha	-	ha
2020 en verder	2,5	ha	2,5	ha
Totaal aantal hectares	3,9	ha	3,9	ha

Toelichting op (eventueel) verschil

De uitgeefbare oppervlakten bedrijventerrein zijn ten opzichte van 2014 onveranderd. De gronduitgifte aan de Bornholmstraat is met 1 jaar vertraagd ten opzichte van de begroting 2014.

Oosterhamrikzone

7

Belangrijkste kansen en risico's

De vier grootste risico's zijn:

- 1) Het niet halen van het verwachte uitgiftetempo. Hierdoor lopen de rentekosten en planontwikkelingskosten op;
- 2) Het niet halen van het gemiddeld verwachte opbrengstenniveau per m2 uit te geven grond of grondprijs per woning;
- 3) Ernstiger bodemverontreiniging dan tot nu toe blijkt uit de beschikbare bodemkundige informatie;
- 4) Het risico van tussentijdse aanpassingen van de Samenwerkingsovereenkomst (SOK).

Ad 3.

Door aanvullend bodemonderzoek in 2013 is het risico van bodemsanering ten opzichte van de daaraan voorafgaande jaren verlaagd. Met uitzondering van de locatie van Starkenborgh is de milieukundige toestand van alle deellocaties zo goed mogelijk in beeld gebracht. De ramingen van saneringskosten zijn op basis van de nu beschikbare gegevens van de bodemkundige situatie gebaseerd.

Garanties dat de mate van verontreiniging is zoals op basis van de beschikbare gegevens wordt aangenomen zijn niet te geven. De exacte aard en omvang van de verontreinigingen zal door nader onderzoek moeten worden vastgesteld. Dit nader onderzoek kan op sommige deellocaties pas worden uitgevoerd wanneer de opstallen zijn gesloopt.

Ad 4.

In 2013 hebben Nijestee en de gemeente overeenstemming bereikt over voortzetting van de SOK. De 'resultaatverrekening' van € 996.000 per 1 juli 2014 is door Nijestee aan de gemeente betaald. Op grond van de SOK zal Nijestee € 6.593.000 (prijsspeil 1-7-2015) aan de gemeente betalen voor de aankoop van gemeentegronden op de locaties 'Stadswerf en Paradijsvogelstraat'. De koopsom wordt jaarlijks geïndexeerd met rente ter hoogte van het geldende ROP, verhoogd met 1%. Betaling vindt plaats bij de start van de planrealisatie door of in opdracht van Nijestee. Daarnaast draagt Nijestee 50% van het eventuele exploitatietekort op de grondverkoop van het bedrijventerrein op de locatie Bornholmstraat nr. 62. Per 1-7-2015 wordt 50% van het tekort geraamd op € 0,9 miljoen.

Bij het bepalen van het weerstandsvermogen en dan vooral het risico op tussentijdse aanpassingen of ontbinding van de SOK door Nijestee en/of de gemeente zijn verschillende factoren bepalend. In 2013 zijn afspraken gemaakt tussen Nijestee en de gemeente om de SOK in ere te houden, waarbij wel gezamenlijk wordt gezocht naar optimalisatie van programma op de deelgebieden die door Nijestee worden ontwikkeld. Ook wordt samen met Nijestee gezocht naar externe partners die (delen van) de ontwikkeling zouden kunnen overnemen. De verwachting is dat op het moment dat er duidelijkheid is of er wel of geen multimodale verbindingsweg door de Oosterhamrikzone komt, de ontwikkeling van deze deelgebieden op de nieuwe situatie wordt afgestemd en vermarkt. Afhankelijk van de keuze voor een verbindingsweg, de dan aanwezige marktstandigheden, het te realiseren programma en de (financiële) positie van Nijestee kan op dat moment bepaald worden of de koopsom naar opvatting van de gemeente kan worden bijgesteld. Om die reden is op dit moment het financiële effect van eventuele aanpassingen van de SOK ingeschat op 50% van het optredende negatieve resultaat (€ 8 mln) bij volledige ontbinding van de SOK. Dit risico is meegenomen in de berekening het weerstandsvermogen.

Oosterhamrikzone

8

Grafiek verloop saldo van kosten en opbrengsten



Bedragen x € 1 miljoen

Geheimhouding ex art. 25 Gemeentewet - Bijlage Raadsvoorstel inzake integrale ...

BEREKENING WEERSTANDSVERMOGEN 2015 OOSTERHAMRIKZONE

Omschrijving risico's (bedragen x € 1.000)	Looptijd	Rente %	Kans	Bedrag	Risicobedrag
Boekwaarde					
Grondexploitatie	7 jr	3,5%	28,0%	9.442.250	2.643.830

Vertragingsrisico's	Looptijd (jr)	Vershil	Kans	Bedrag	Risicobedrag
(K-O) x % kostenstijging- % opbrengstenstijging	3,5	1,0%	3,5%	9.389.173	328.621

Prijs- en uitvoeringsrisico	Risico	Beheersbaarheid	Kans	Budget	Risicobedrag
- Bouw- en woonrijp maken	gering	groot	2,5%	4.356.180	109.000
- Sloop en sanering	gering	groot	2,5%	4.709.099	118.000
- parameterrisico	gering	groot	1,0%	13.105.004	131.050

Totaal algemene risico's (afgerond) **3.199.000**

Projectspecifieke risico's	Risico	Beheersbaarheid	Kans	Budget	Risicobedrag
- sloop/sanering	zeer hoog	gering	25%	4.709.099	1.177.000
- verwerving	beperkt	groot	5%	662.579	33.129
- infrastructuur na nieuwbouw	zeer hoog	groot	pm	pm	pm
- contractbreuk/herijking grondwaarden (rb.: in afwijking van systematiek)			50%	8.000.000	4.000.000

Totaal projectgebonden risico's **13.371.678** **5.210.129**

Totaal algemene en projectgebonden risico's **8.409.129**

Totaal rekening houdend met concernafslag van 10% (afgerond) **7.568.000**

Raadsvoorstel - Herziene grondexploitaties Werklocaties 2015 (Westpoort, ...

Raadsvoorstel



Onderwerp **Herziene GREX Werklocaties 2015 (Westpoort, Zernike, Eemspoort, Driehoekpeizerweg)**
Registratienr. 5340222 Steller/telnr. Martijn Doornbosch/ 8217 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 Westpoort vast te stellen en de totale kosten te bepalen op € 112.828.000,-;
- II. de kosten te dekken uit:
 - a. bijdragen en subsidie: € 39.538.000,-;
 - b. opbrengsten grondverkoop: € 73.290.000,-;
- III. voor het project Westpoort het totaal beschikbaar uitvoeringskrediet voor de boekwaarde, de verplichtingen en de jaarschijven 2015, 2016 en 2017 van € 73.968.000 met € 1.347.000 te verhogen tot € 75.315.000,-;
- IV. de herziene begroting van het project Zernike vast te stellen en de totale kosten te bepalen op € 25.682.000,-;
- V. de kosten te dekken uit:
 - a. bijdragen en subsidie: € 8.057.000,-;
 - b. opbrengsten grondverkoop: € 17.633.000,-;
- VI. voor het project Zernike het totaal beschikbaar uitvoeringskrediet voor de boekwaarde, de verplichtingen en de jaarschijven 2015, 2016 en 2017 van € 20.140.000,- met € 1.465.000,- te verhogen tot € 21.605.000,-;
- VII. de begroting Eemspoort zuid en Roodehaan samen te voegen tot één herziene begroting te noemen het project Eemspoort en daarmee de herziene begroting van het project Eemspoort vast te stellen en de totale kosten te bepalen op € 77.177.000,-;
- VIII. de kosten te dekken uit:
 - a. bijdragen en subsidie: € 10.113.000,-;
 - b. opbrengsten grondverkoop: € 76.235.000,-;
- IX. voor het project Eemspoort het totaal beschikbaar uitvoeringskrediet voor de boekwaarde, de verplichtingen en de jaarschijven 2015, 2016 en 2017 van € 62.803.000 met € 469.000,- te verhogen tot € 63.272.000,-;
- X. de herziene begroting van het project Driehoek Peizerweg vast te stellen en de totale kosten te bepalen op € 1.388.000,-;
- XI. de kosten te dekken uit:
 - a. bijdragen en subsidie: € 99.000,-;
 - b. opbrengsten grondverkoop: € 1.289.000,-;
- XII. voor het project Driehoek Peizerweg het totaal beschikbaar uitvoeringskrediet voor de boekwaarde, de verplichtingen en de jaarschijven 2015, 2016 en 2017 van € 1.359.000 met € 334.000,- te verlagen tot € 1.025.000,-;
- XIII. geheimhouding te bekrachtigen ten aanzien van de bijlage, juncto artikel 25 lid 3 Gemeentewet;
- XIV. de gemeentebegroting 2015 dienovereenkomstig te wijzigen.

B&W-besluit d.d.: 17 november 2015

Raadsvoorstel - Herziene grondexploitaties Werklocaties 2015 (Westpoort, . . .

Samenvatting

In december 2014 zijn de laatste herziene grondexploitatie voor Westpoort, Zernike, Eemspoort/Roodehaan en Driehoek Peizerweg vastgesteld. Deze grondexploitaties waren gebaseerd op de boekwaarde per 1 juli 2014. Wij vragen u de herziene grondexploitaties voor Westpoort 2015, Zernike 2015, Eemspoort 2015 (gecombineerd met Roodehaan) en Driehoek Peizerweg 2015, allen gebaseerd op de boekwaarde per 1 juli 2015, vast te stellen, inclusief een kredietaanvraag voor 2016.



Raadsvoorstel - Herziene grondexploitaties Werklocaties 2015 (Westpoort, ...)

Vervolg voorgesteld raadsbesluit

Aanleiding en doel

Jaarlijks moeten wij onze gemeentelijke grondexploitaties herzien. Wij proberen dit altijd zo overzichtelijk mogelijk te doen. Dit jaar hebben we ervoor gekozen om niet per afzonderlijke GREX een besluitnotitie te maken maar om alles in 1 document te verantwoorden. Dit geldt trouwens alleen voor de grondexploitaties Westpoort, Zernike, Eemspoort en Driehoek Peizerweg. Dit hebben wij vorige jaar al aangekondigd bij het vaststellen van de herziening van grexen voor 2014.

Ontwikkelingen bedrijventerreinen

De resultaten van de vorig jaar geactualiseerde grondexploitaties gaven destijds aanleiding om, na enkele jaren van crisis, de toekomst voorzichtig positief tegemoet te zien. De ontwikkelingen over 2015 versterken het positieve gevoel; we zien een toenemende interesse voor de bedrijvenlocaties in onze stad. Een kwantitatief en kwalitatief goed aanbod aan bedrijventerreinen is een belangrijk middel om bij te dragen aan het vestigingsklimaat in de stad en zo werkgelegenheid te bevorderen. Tegelijkertijd brengt een aanbod aan terreinen financiële risico's met zich mee. Om ervoor te zorgen dat beide elementen in balans zijn en blijven, monitoren we de ontwikkelingen van de marktvraag permanent en laten we eens per vier jaar een fundamentele marktanalyse door een externe partij uitvoeren, die we tussentijds actualiseren. Voor volgend jaar willen we weer een fundamentele analyse naar kwantitatieve vraag naar werklocaties uitvoeren.

Vorig jaar hebben we bureau STEC haar marktanalyse uit 2012 laten vernieuwen. De conclusie van deze actualisatie is dat er tot 2030 een marktvraag tussen 70 en 85 hectare, exclusief de te verwachten (buitengewone) ruimtevraag vanuit de sector datacenters en de kennisinstellingen, is. Het aanbod van 82 (waarvan 76 actief) hectare aan bedrijventerreinen die vóór 2030 is opgenomen in de diverse grondexploitaties valt binnen deze bandbreedte.

Voor de periode na 2030 is tot op heden geen onderzoek door externe bureaus verricht. Dat is begrijpelijk, want het is bijzonder moeilijk en foutgevoelig om zo ver in de toekomst te kijken. Omdat het zo lastig is in te schatten, hebben we vorig jaar zekerheidshalve een voorziening getroffen voor het aantal hectares bedrijventerrein in Meerstad. De grondexploitatie Meerstad houdt er rekening mee dat 50% van het verwachte resultaat op de bedrijventerreinen niet wordt gerealiseerd.

Tabel 1: aanbod bedrijventerreinen actief/passief gecombineerd met planhorizon voor/na 2030

Bedrijventerrein	Actief voor 2030	Passief voor 2030	Actief na 2030	Passief na 2030
Zernike Campus	7	6		
Eemspoort	35			
Westpoort fase 1	33		25	
Driehoek Peizerweg	1			
Meerstad				64
Sub-totaal	76	6	25	64
Totaal		82		89

Oppervlak afgerond op hele hectares

Met onze actieve en passieve voorraad van in totaal 171 hectare hebben we voor de komende 15-25 jaar een passend en flexibel aanbod om ruimte aan bedrijvigheid te bieden. Passend omdat we in onze acquisitiesprekken merken dat er veel interesse is voor afname van bedrijventerreinen in de (nabije) toekomst. Flexibel omdat een groot deel van onze voorraad het predicaat "passief" heeft; hetgeen betekent dat we de grond nog niet hebben aangekocht of bouwrijp hebben gemaakt.

Raadsvoorstel - Herziene grondexploitaties Werklocaties 2015 (Westpoort, . . .

Wel is het zo, dat ondanks de interesse voor meerdere hectares, de daadwerkelijke verkoop van bedrijventerreinen in 2015 tot op heden beperkt is.

Marktontwikkelingen/verkoopen

Tot op heden is alleen een verkoop op Eemspoort van 1.500 m² afgerond. Daarnaast lopen een aantal reserveringen op Eemspoort die of eind van het jaar worden afgewikkeld danwel begin 2016. In totaal gaat het om circa 2 hectare. Voor Westpoort en Zernike zijn we in gesprek met een aantal bedrijven. In totaal is er interesse in circa 10 hectare. Ook zijn we in gesprek met een groot Amerikaans bedrijf (61,3 ha) op Westpoort.

Tenslotte zijn we in een afrondende fase van aan- en verkoop gronden met Tennet. Tennet koopt van de Gemeente Groningen 6,1 hectare. Het voorstel is er opgericht om voor 31 december 2015 de akte te laten passeren.

Tijdelijke invullingen

Op dit moment zijn we actief bezig om te kijken welke tijdelijke initiatieven mogelijk zijn op bedrijventerreinen. Gesprekken over plaatsing van zonnepanelen lopen voortvarend. Maar daar blijft het wat ons betreft niet bij. Op basis van een onlangs opgestelde groslijst kijken we naar mogelijke tijdelijke gebruiksvormen, waar we actief achteraan zullen gaan

Parameters 2015-2019

Parameters zijn inschattingen van toekomstige ontwikkelingen rondom kosten, opbrengsten en rente. Deze worden beïnvloed door de landelijke en Europese ontwikkeling van de economie, consumentenverwachting en –vertrouwen en de monetaire politiek van de toekomst. Een veelheid aan factoren, die voorstelbaar, maar nauwelijks voorspelbaar zijn en dus onzeker. Ondanks deze onzekerheid zijn parameters nodig om een gedegen meerjarige begroting te maken van onder andere de grondexploitaties. Op basis van de huidige inzichten zijn de parameters 2015-2019 als volgt:

Parameters 2015-2019		
Jaar	2014	2015-2019
Kostenindex	2%	2%
Opbrengstindex	2% (vanaf 01-01-2017)	2% (vanaf 01-01-2018)
Rente <5jaar	3,0%	3,5%
Rente >5 jaar	3,5%	3,5%

Tabel 2: Parameters 2015-2019 rondom kosten, opbrengsten en rente

De parameters, die worden gehanteerd bij de herzieningenronde van 2015 hebben dezelfde waarden als in 2014. Met het oog op de dalende rente en het feit dat we de opbrengsten in onze grondexploitaties nogmaals een jaar niet indexeren, terwijl we dat met onze kosten wel doen, betekent het hanteren van dezelfde waarden feitelijk dat we in onze begrotingen voorzichtiger zijn dan vorig jaar.

Grootste veranderingen t.o.v. 2014:

OZB – De verschillende grondexploitaties worden sinds enige jaren belast met het betalen van OZB over nog niet-uitgegeven kavels, terwijl daar in de basis geen bedragen voor waren meebegroet. In het afgelopen jaar is besloten om in de grondexploitaties de OZB vanaf nu wel te laten meebegroeten én om de daadwerkelijk betaalde OZB ook weer één-op-één te laten terugvloeien als bijdrage binnen de afzonderlijke grondexploitaties. Per saldo ontstaat er voor de grondexploitaties daarmee geen financieel voordelig of nadelig effect.

Samenvoeging GREX Eemspoort & Roodehaan – In het verlengde van elkaar liggen de bedrijventerreinen Eemspoort en Roodehaan. De verwachting is dat met de afronding van de verkoop in Eemspoort, de verkoop in Roodehaan wordt opgepakt. Veel belangstelling voor Roodehaan is er overigens nog niet, waardoor een uitbreiding met de fases 2 en 3 wellicht niet opportuun is. In 2014 is besloten om deze bedrijventerreinen samen te voegen en te onderzoeken of het mogelijk is om de voorgestelde programma aanpassing te kunnen realiseren. De samenvoeging is gerealiseerd, maar de programma aanpassing wordt voorsnog doorgeschoven naar 2016.

Raadsvoorstel - Herziene grondexploitaties Werklocaties 2015 (Westpoort, . . .

Risico's

Een aantal kans- en risicoscenario's geeft verstrekkende positieve en negatieve financiële consequenties voor het eindresultaat weer. Zo zijn vele investeringen al gedaan, resterende (civieltechnische) investeringen zijn relatief beperkt, terwijl de (grond)opbrengsten achterblijven. Het wijzigen van de renteparameter, het uitgiftetempo, de grondprijzen en/of opbrengstenstijging hebben een veel groter effect op het eindresultaat dan wijzigingen van de parameter kostenstijging, resterende kosten voor het bouw- en woonrijp maken, planontwikkelingskosten e.d. Deze laatstgenoemde reeks van kans- en risicoscenario's zijn in relatieve zin beduidend minder verstrekkend dan die van de eerstgenoemde reeks.

Belangrijkste risico's

- 1) het niet halen van het verwachte uitgiftetempo van 5 hectare per jaar, ingaande per 2017;
- 2) het niet halen van het gemiddeld verwachte opbrengstenniveau per m² uit te geven grond;
- 3) niet verkopen bedrijvenkavel op Driehoek Peizerweg.

Ad 1) Het niet halen van het verwachte uitgiftetempo van circa 5 hectare per jaar, ingaande per 2017. In dat geval lopen de rentekosten en planontwikkelingskosten op.

Ad 2) Het niet halen van het gemiddeld verwachte opbrengstenniveau per m² uit te geven grond.

Ad 3) Niet verkopen bedrijvenkavel op Driehoek Peizerweg.

De kavel in de zuidelijke punt van het gebied is de grootste kavel in het project met de hoogste grondopbrengst. De bouwmogelijkheden zijn beperkt en in de huidige economische omstandigheden is het verkopen van de kavel een lastige opgave. Indien deze kavel niet wordt verkocht, leidt dat tot een verslechtering van het geraamde eindresultaat met circa € 0,75 miljoen. Hierbij geldt wel het uitgangspunt dat de kavel dan ook niet bouwrijp gemaakt wordt.

Overzicht per werklocatie:

1. Westpoort
2. Zernike
3. Eemspoort
4. Driehoekpeizerweg

Ad1. Westpoort

Oorspronkelijk was Westpoort vooral bedoeld om binnen een traditionele grondexploitatie bedrijfskavels aan te bieden, met een geschat uitgifte tempo van 5,5 ha per jaar. De huidige economische ontwikkeling vraagt een andere rol van de overheid. Voor realisatie van initiatieven is samenwerking van de gemeente met ondernemers en het georganiseerde bedrijfsleven van levensbelang voor de werkgelegenheid. Naast een actieve samenwerking met bedrijven en ondernemers gaan we vraaggericht te werk. Waar het verantwoord kan, verruimen en versoepelen we de planologische en juridische kaders. We bieden maatwerk en werken vooral met de ondernemers samen door hun initiatieven zo goed mogelijk te ondersteunen en procedures te vereenvoudigen. Westpoort is daarbij koploper. Op 24 september 2014 is door de raad de visie "de rode loper" en de beleidsnotitie Westpoort vastgesteld. We hopen hiermee het bedrijfsleven tegemoet te komen in hun specifieke wensen om zich te vestigen op Westpoort.

Er zijn nu drie bedrijven gevestigd: LCW, Pipeline en het datacentrum van KPN / ODC (data center), goed voor in totaal 4,8 hectare. Mogelijk vestigen nog meer datacentra zich op Westpoort. We hopen dat met de nieuwe benaderingswijze er meer interesse zal ontstaan voor Westpoort.

Ad2. Zernike

De Zernike (universiteits)Campus heeft de afgelopen 10 jaar een drastische transformatie en ontwikkeling doorgemaakt. Zowel door de Rijksuniversiteit Groningen (RUG) als de Hanzehogeschool Groningen (HG) zijn nieuwe onderwijs-, onderzoeks- en faculteitsgebouwen ontwikkeld en gebouwd. Ook voor de komende jaren staan een aantal grootschalige en ambitieuze plannen op stapel.

Raadsvoorstel - Herziene grondexploitaties Werklocaties 2015 (Westpoort, . . .

Wij hebben aan West 8 de opdracht gegeven voor het maken van een Ruimtelijk Kader voor de Zernike Campus Groningen. De opgave is omschreven als het maken van een masterplan waarin het zuidelijk en noordelijk deel van het gebied, nu zowel ruimtelijk als programmatisch gescheiden, tot een samenhangende Zernike Campus Groningen worden verenigd. Het nieuwe plan voorziet in een groeiontwikkeling op de Zernike Campus die zich richt op kennisgerichte bedrijvigheid, met een nadruk op (duurzame) Energie (Groningen geeft energie!). Daarbij wordt ook de ontwikkeling van horeca, kleinschalige detailhandel, sport en fitness en eventueel jongerenhuisvesting en "shortstay" huisvesting als aan te trekken ondersteunende functies gezien.

Ontwikkelingen

In het afgelopen jaar zijn ontwikkelingen op het gebied van het speerpunt energie op Zernike gestart of doorontwikkeld. Hierbij is de verdere ontwikkeling van de Energy Academy Europe belangrijk, waarbij we een toename verwachten van het aantal bedrijfsvestigingen op Zernike waarbij in samenwerking met de kennisinstellingen innovatieve producten en diensten worden ontwikkeld.

Onlangs is er een reservering van € 33 miljoen vanuit het Rijk gedaan voor de aanleg van Geothermie. Dit biedt een kans om de ontwikkelingen in het gebied goed op gang te helpen. Hetzelfde geldt voor de ontwikkelingen van Entrance. Momenteel is er voor dit initiatief ongeveer 5 hectare in gebruik, maar voor volgend jaar wordt een groei verwacht tot wellicht 7 hectare. Ook zijn we momenteel in gesprek met andere potentiële kandidaten (oa. Het Centrum voor Innovatieve Bouw – BuildInG)

Investerings

We moeten een deel van de investeringen nu doen, anders is ZCG niet aantrekkelijk als vestigingslocatie, maar we gaan nog niet alle voorinvesteringen doen gezien risico van vertraagd uitgifte tempo; verdere investeringen komen stapsgewijs. En de vraag welke voorinvestering een essentiële eerste stap is moet nog beantwoord worden.

Ad 3. Eemspoort/Roodehaan

Het bedrijventerrein Eemspoort is verdeeld in drie stukken, die fasegewijs zijn opgeleverd. De laatste fase is het gebied tussen Olgerweg en Europa-weg. In 2010 en 2011 is het gebied bouwrijp gemaakt. In 2012 zijn de kavels van deze laatste fase, 2b, te koop aangeboden. Voor Eemspoort betekent dat de resterende 8,2 ha in de komende 9 jaar wordt uitgegeven, vanaf 2015.

Voor Roodehaan is gekozen om die samen te voegen met Eemspoort. De belangrijkste reden is om het imago van Roodehaan te laten veranderen. Het lijkt nu een op zichzelf staand terrein te zijn, terwijl het tegen Eemspoort aan ligt. De belangstelling voor Roodehaan is tot op heden minimaal, terwijl Eemspoort goed loopt qua verkopen. Wij hopen met de naamsverandering dat het bij de bedrijven ook zo lijkt dat Roodehaan gewoon een doorloper is van Eemspoort waar het goed ondernemen is!

Ad 4. Driehoekpeizerweg

De totale oppervlakte uitgeefbare kavels is niet gewijzigd ten opzichte van de vorige grondexploitatie, wel de fasering van deze nog uit te geven oppervlakte. De uitgiftefasering staat nu begroot tot 31 december 2017.

Tot nu toe hebben zich voor de 3 woonwerkkavels geen gegadigden gemeld. Momenteel bekijken we of het misschien mogelijk is om een collectieve ontwikkeling te realiseren of dat we de bestemmingsplan bepalingen moeten verruimen ("rode loper"- gedachte). Het bestemmingsplan is begin 2011 vastgesteld. Met het bouwrijp maken van de kavels wordt pas gestart wanneer er een klant voor is. Het lijkt er nu op dat het terrein tijdelijk gebruikt gaat worden voor het project aanpak Zuidelijke Ringweg.

Kader

Deze herziene grondexploitatie is een reguliere jaarlijkse herziening.

Maatschappelijk draagvlak en participatie

N.v.t.

Raadsvoorstel - Herziene grondexploitaties Werklocaties 2015 (Westpoort, ...)

Financiële consequenties

Ook dit jaar sluiten de herzieningen met een budgettair neutraal resultaat.

Het totale investeringsniveau tot eind 2037 komt uit op € 217.075.000,- (was in 2014 € 209.850.000,-). Door de dekkingssomvang van € 226.254.000,- is het financiële resultaat € 9.179.000,- in de plus. Met deze herziening bedraagt het totale uitvoeringskrediet € 161.217.000,- (was in 2014 € 158.270.000,-).

Gemaakte kosten op 1 juli 2015	€ 148,45 miljoen
Gerealiseerde opbrengsten op 1 juli 2015	€ 100,85 miljoen
Geïnvesteed vermogen op 1 juli 2015	€ 47,60 miljoen
Nog te maken kosten vanaf 1 juli 2015	€ 68,63 miljoen
Nog te realiseren opbrengsten vanaf 1 juli 2015	€ 125,41 miljoen
Resultaatverwachting op 31 december 2037	€ 9,18 miljoen
Contante waarde per 1 januari 2016 bij eventueel verwacht tekort.	Nvt
Vorige resultaatverwachting laatst vastgestelde begroting op 31 december 2037	€ 9,22 miljoen*

* Dit betrof de positieve resultaatverwachting voor Eemspoort. Dit werd vorig jaar nog als een afzonderlijk resultaat gepresenteerd van € 5,68 miljoen op eindwaarde 31 december 2023. Nu alle bedrijventerreinen bij elkaar worden opgeteld is die vorige resultaatverwachting door vertaald naar eindwaarde op 31 december 2037.

Begrotingswijziging 2015									
Herziene GREX Werklocaties 2015 Westpoort									
Betrokken directie(s)	Stadsontwikkeling Ontwikkeling en Uitvoering								
Naam voorstel	Herziene GREX Werklocaties 2015 Westpoort								
Besluitvorming (orgaan + datum)	Raad								
Incidenteel / Structureel	I								
Soort wijziging	Investing								
Tijdsplanning krediet	2015 t/m 2017								
Financiële begrotingswijziging									
Bedragen x 1.000 euro									
Beleidsveld	Deelprogramma	Org. onderdeel	I/S	Lasten	Baten	Saldo voor res. mut.	Toev.res.	Onttr. res.	Saldo na res. mut.
02.1.1 Werklocaties	02.1 Ruimte en bedrijvigheid	SO Ontwikkeling en Urv	I	1.347	1.347	0	0	0	0
TOTALEN BEGROTINGSWIJZIGING				1.347	1.347	0	0	0	0
Begrotingswijziging 2015									
Herziene GREX Werklocaties 2015 Zernike									
Betrokken directie(s)	Stadsontwikkeling Ontwikkeling en Uitvoering								
Naam voorstel	Herziene GREX Werklocaties 2015 Zernike								
Besluitvorming (orgaan + datum)	Raad								
Incidenteel / Structureel	I								
Soort wijziging	Investing								
Tijdsplanning krediet	2015 t/m 2017								
Financiële begrotingswijziging									
Bedragen x 1.000 euro									
Beleidsveld	Deelprogramma	Org. onderdeel	I/S	Lasten	Baten	Saldo voor res. mut.	Toev.res.	Onttr. res.	Saldo na res. mut.
02.1.1 Werklocaties	02.1 Ruimte en bedrijvigheid	SO Ontwikkeling en Urv	I	1.465	1.465	0	0	0	0
TOTALEN BEGROTINGSWIJZIGING				1.465	1.465	0	0	0	0

Raadsvoorstel - Herziene grondexploitaties Werklocaties 2015 (Westpoort, ...)

Begrotingswijziging 2015									
Herziene GREX Werklocaties 2015 Eemspoort									
Betrokken directie(s)	Stadsontwikkeling Ontwikkeling en Uitvoering								
Naam voorstel	Herziene GREX Werklocaties 2015 Eemspoort								
Besluitvorming (orgaan + datum)	Raad								
Incidenteel / Structureel	I								
Soort wijziging	Investering								
Tijdsplanning krediet	2015 t/m 2017								
Financiële begrotingswijziging									
Bedragen x 1.000 euro									
Beleidsveld	Deelprogramma	Org. onderdeel	I/S	Lasten	Baten	Saldo voor res. mut.	Toev.res.	Onttr. res.	Saldo na res. mut.
02.1.1 Werklocaties	02.1 Ruimte en bedrijvigheid	SO Ontwikkeling en Uitv	I	469	469	0	0	0	0
TOTALEN BEGROTINGSWIJZIGING				469	469	0	0	0	0
Begrotingswijziging 2015									
Herziene GREX Werklocaties 2015 Driehoekpeizerweg									
Betrokken directie(s)	Stadsontwikkeling Ontwikkeling en Uitvoering								
Naam voorstel	Herziene GREX Werklocaties 2015 Driehoekpeizerweg								
Besluitvorming (orgaan + datum)	Raad								
Incidenteel / Structureel	I								
Soort wijziging	Investering								
Tijdsplanning krediet	2015 t/m 2017								
Financiële begrotingswijziging									
Bedragen x 1.000 euro									
Beleidsveld	Deelprogramma	Org. onderdeel	I/S	Lasten	Baten	Saldo voor res. mut.	Toev.res.	Onttr. res.	Saldo na res. mut.
02.1.1 Werklocaties	02.1 Ruimte en bedrijvigheid	SO Ontwikkeling en Uitv	I	-334	-334	0	0	0	0
TOTALEN BEGROTINGSWIJZIGING				-334	-334	0	0	0	0

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,



de burgemeester,
Peter den Oudsten



de secretaris,
Peter Teesink



GEHEIMHOUDING
ex artikel 25 Gemeentewet

BIJLAGE

53

**Herziening / actualisatie grondexploitatie 2015
Bedrijventerreinen
Westpoort, Eemspoort, Driehoek Peizerweg en Zernike**

Algemene gegevens

Complexnummers	7000040/7000100/7000130/7000140/7000890
Programmacategorie	Bedrijven
Projectmanager	Martijn Doornbosch
Planeconoom	Edwin Mol en Leo Dekker
Versiedatum	15 oktober 2015

Algemeen

De bedrijventerreinen worden in deze toelichting gezamenlijk gepresenteerd.
In de bijlages zijn de diverse bedrijventerreinen afzonderlijk toegankelijk gemaakt met specifieke financiële informatie per bedrijventerrein.

Gebiedsbegrenzing

De bedrijventerreinen zijn grofweg te positioneren aan de oost- en westzijde van het centrum van Groningen. Aan de oostzijde ligt het bedrijventerrein Eemspoort, wat een samenvoeging is van Eemspoort en Roodehaan. Aan de westzijde liggen de bedrijventerreinen Zernike, Westpoort en Driehoek Peizerweg. In de onderstaande kaart zijn de exploitatiegebieden van de bedrijventerreinen weergegeven.

Kaart exploitatiegebied Bedrijventerreinen



Bedrijventerreinen

1

Geheimhouding ex art. 25 Gemeentewet - Bijlage Herziene GREX Werklocaties . . .

Ruimtegebruik en (eventuele) verandering in ruimtegebruik

	Begroting 2015	Begroting 2014	Vershil
Bruto-oppervlakte	323,1 ha	323,1 ha	0,0 ha
Te handhaven	38,4 ha	38,4 ha	0,0 ha
Netto-oppervlakte	284,7 ha	284,7 ha	0,0 ha
Uitgeefbaar	174,2 ha	174,2 ha	0,0 ha
Niet-uitgeefbaar	110,5 ha	110,5 ha	0,0 ha
Totaal Netto-oppervlakte	284,7 ha	284,7 ha	0,0 ha

Er zijn geen wijzigingen in het ruimtegebruik van de bedrijventerreinen.

Een overzicht van het aanbod van bedrijventerreinen wordt hieronder in een tabel weergegeven.

Aanbod bedrijventerrein

Bedrijventerrein	Actief voor 2030	Passief voor 2030	Actief na 2030	Passief na 2030
Zernike Campus	7	6		
Eemspoort	35			
Westpoort fase 1	33		25	
Driehoek Peizerweg	1			
Meerstad				64
Sub-totaal	76	6	25	64
Totaal		82		89

Oppervlak afgerond op hele hectares

Financiële gegevens

	2015	2014
Prijspeil		
Rekenrente	3,50%	3,50%
Index kosten	2,00%	2,00%
Index opbrengsten	2,00% vanaf 1-1-2018	2,00% vanaf 1-1-2017
Resterende looptijd	22,5 jaren (1-7-2015 t/m 2037)	23,5 jaren (1-7-2014 t/m 2037)

In de financiële gegevens is er een wijziging voor de index opbrengsten. Er is voor gekozen om de indexering met 1 jaar op te schuiven naar 2018. Dit betekent dat de 0-lijn voor de opbrengsten met 1 jaar wordt verlengd, waardoor er ook in 2017 geen waardevermindering van de opbrengsten plaats vindt binnen de diverse grondexploitaties.

Geheimhouding ex art. 25 Gemeentewet - Bijlage Herziene GREX Werklocaties . . .

Uitslag in geld

Gemaakte kosten op 1 juli 2015	€ 148,45 miljoen
Gerealiseerde opbrengsten op 1 juli 2015	€ 100,85 miljoen
Geïnvesteed vermogen op 1 juli 2015	€ 47,60 miljoen
Nog te maken kosten vanaf 1 juli 2015	€ 68,63 miljoen
Nog te realiseren opbrengsten vanaf 1 juli 2015	€ 125,41 miljoen
Resultaatverwachting op 31 december 2037	€ 9,18 miljoen
Contante waarde per 1 januari 2016 bij eventueel verwacht tekort.	Nvt
Vorige resultaatverwachting laatst vastgestelde begroting op 31 december 2037	€ 9,22 miljoen*

* Dit betrof de positieve resultaatverwachting voor Eemspoort. Dit werd vorig jaar nog als een afzonderlijk resultaat gepresenteerd van € 5,68 miljoen op eindwaarde 31 december 2023. Nu alle bedrijventerreinen bij elkaar worden opgeteld is die vorige resultaatverwachting door vertaald naar eindwaarde op 31 december 2037.

Grondexploitatie 2015

Kosten	Boekwaarde		Totaal t/m 2037
	per 1-7-2015	Nog te realiseren vanaf 1-7-2015	
Verwerving	€ 49.012.000	€ 936.000	€ 49.948.000
Bodemonderzoek/sanering/sloop	€ 805.000	€ 400.000	€ 1.205.000
Bouw- en woonrijpmaken e.d.	€ 51.768.000	€ 26.915.000	€ 78.683.000
Planontwikkelingskosten	€ 13.641.000	€ 6.151.000	€ 19.792.000
Voorbereiding en toezicht	€ 5.823.000	€ 4.682.000	€ 10.505.000
Promotie & acquisitie	€ 123.000	€ 1.490.000	€ 1.613.000
Bijdrage aan overige	€ 3.950.000	€ 778.000	€ 4.728.000
Terug te vorderen BTW	€ 1.761.000	€ -	€ 1.761.000
Exploitatielasten	€ 1.560.000	€ 4.250.000	€ 5.810.000
Rente	€ 23.525.000	€ 23.027.000	€ 46.552.000
Totale kosten	€ 148.446.000	€ 68.629.000	€ 217.075.000

Opbrengsten	Boekwaarde		Totaal
	per 1-7-2015	Nog te realiseren vanaf 1-7-2015	
Grondopbrengsten bedrijfsterreinen	€ 45.126.000	€ 121.304.000	€ 166.430.000
Overige gronden/optie vergoeding/opstallen/etc.	€ 2.017.000	€ -	€ 2.017.000
Gemeentelijke bijdrage	€ 35.937.000	€ 4.229.000	€ 40.166.000
Subsidies	€ 17.579.000	€ 125.000	€ 17.454.000
Overige (externe) bijdragen	€ 187.000	€ -	€ 187.000
Totaal opbrengsten	€ 100.846.000	€ 125.408.000	€ 226.254.000
Geïnvesteed vermogen	€ 47.600.000		
Toekomstige kasstroom		€ 56.779.000	
Prognose			€ 9.179.000

Positief op eindwaarde 31-12-2037, excl. BTW

Bedragen afgerond op duizendtallen

Bedrijventerreinen

3

Geheimhouding ex art. 25 Gemeentewet - Bijlage Herziene GREX Werklocaties . . .

Verschillenanalyse grondexploitatie 2015 versus grondexploitatie 2014

Kosten	Begroting 2015	Begroting 2014	Verschil
Verwerving	€ 49.948.000	€ 50.177.000	€ 229.000-
Bodemonderzoek/sanering/sloop	€ 1.205.000	€ 1.207.000	€ 2.000-
Bouw- en woonrijpmaken e.d.	€ 78.683.000	€ 79.794.000	€ 1.111.000-
Planontwikkelingskosten	€ 19.792.000	€ 19.097.000	€ 695.000
Voorbereidingen en toezicht	€ 10.505.000	€ 9.299.000	€ 1.206.000
Promotie & acquisitie	€ 1.613.000	€ 1.620.000	€ 7.000-
Bijdrage aan overige	€ 4.728.000	€ 4.443.000	€ 285.000
Terug te vorderen BTW	€ 1.761.000-	€ 1.906.000-	€ 145.000
Exploitatielasten	€ 5.810.000	€ 1.836.000	€ 3.974.000
Rente	€ 46.552.000	€ 44.283.000	€ 2.269.000
Totale kosten	€ 217.075.000	€ 209.850.000	€ 7.225.000
Opbrengsten			
Grondopbrengsten bedrijfterreinen	€ 166.430.000	€ 163.476.000	€ 2.954.000
Overige gronden/optie vergoeding/opstallen/etc.	€ 2.017.000	€ 2.015.000	€ 2.000
Gemeentelijke bijdrage	€ 40.166.000	€ 35.937.000	€ 4.229.000
Subsidies	€ 17.454.000	€ 17.454.000	€ -
Overige (externe) bijdragen	€ 187.000	€ 187.000	€ -
Totaal opbrengsten	€ 226.254.000	€ 219.069.000	€ 7.185.000
Exploitatieresultaat	€ 9.179.000	€ 9.219.000	€ 40.000-
	Eindwaarde 31-12-2037	Eindwaarde 31-12-2037	

Bedragen afgerond op duizendtallen

Toelichting op de belangrijkste wijzigingen in de kosten

1) Verwerving (- € 229.000)

Eemspoort:

- De toekomstige aankopen voor de Hunze zone zijn teruggebracht naar de agrarische waarde van 4 euro per m². De verwachting is dat de grond voor dit bedrag verworven kan worden. Hierbij bestaat er een kans dat dit bedrag niet hoeft te worden aangewend, omdat de grond wellicht in een testamentaire schenking terecht komt. De aanpassing geeft een totaal bedrag van - € 140.000.

Driehoek Peizerweg:

- Doordat er een periode van 5 jaar is verstreken na vaststelling van het bestemmingsplan, vervalt een reservering van planschade, die neerkomt op een bedrag van - € 76.000.

2) Bouw- en woonrijpmaken (- € 1.111.000)

Westpoort:

- Ten opzichte van de vorige grondexploitatie Westpoort is het oude gemiddelde uitgiftetempo van 2,5 hectare per jaar binnen deze grondexploitatie aangepast. Door deze aanpassingen van het uitgiftetempo loopt Westpoort fase 1A minder snel vol met

Bedrijventerreinen

4

Geheimhouding ex art. 25 Gemeentewet - Bijlage Herziene GREX Werklocaties . . .

als gevolg dat de fasering van het bouw- en woonrijpmaken van de fasen 1B en 1C ook later in de tijd is gezet. Het gevolg van het verschuiven van deze fasering is dat de grondexploitatie voor het bouw- en woonrijpmaken daardoor een hogere kostenstijging doorrekent, namelijk het bedrag van + € 390.000.

Eemspoort:

- Met de afronding van de aansluiting van Eemspoort op de Europaweg vervalt een nog resterende aangegane verplichting, waardoor de kosten afnemen met een bedrag van - € 292.000
- Als gevolg van het doorschuiven van de 0-lijn voor de opbrengstenstijging met 1 jaar (van 2017 naar 2018) zijn de opbrengsten gedaald en is de rente door een hoge boekwaarde gestegen. Om deze verhoging te compenseren, is er voor gekozen om een aanbestedingvoordeel toe te passen van circa 5%. De kosten nemen daardoor af met - € 749.000.

Driehoek Peizerweg:

- Doordat de looptijd van de exploitatie met 2 jaar is verlengd, van 2017 naar 2019, zijn als gevolg van kostenstijging de kosten iets toegenomen met een bedrag van + € 15.000.

Zernike:

- De begroting van Zernike was in 2014 door de Grontmij opgezet voor het bedrijventerrein in het noordelijke en tevens gemeentelijk deel van Zernike. De voorbereiding & toezicht (v&t) kosten maakten onderdeel uit van de uitvoeringskosten. In de voorliggende begroting zijn deze kosten weer afzonderlijk vermeld, waardoor de uitvoeringskosten beduidend lager uitvallen. De uitvoeringskosten zijn begin 2015 in nieuwe ramingen van Grontmij iets naar boven bijgesteld. Per saldo zijn de kosten afgenomen met - € 475.000.

3) Planontwikkelingskosten (+ € 695.000)

Eemspoort:

- De crisis en extra verkoop inzet in de afgelopen jaren zijn de oorzaak van een kleine verhoging in de planontwikkelingskosten, naar een minimaal aanvaardbaar niveau. De kosten zijn verhoogd met een bedrag van + € 104.000.

Zernike:

- De begroting van Zernike was in 2014 door de Grontmij opgezet voor het bedrijventerrein in het noordelijke en tevens gemeentelijk deel van Zernike. Door de intensieve samenwerking met de Hanze Hogeschool en de Rug, in combinatie met gezamenlijke inhuur van externe partijen (o.a. Grontmij en West8), zijn de geraamde kosten niet voldoende. Met de opzet van onze gemeentelijke begroting voor het noordelijk deel van Zernike is er voor gekozen om de kosten met 10% te verhogen (25% planontwikkeling i.p.v. 15%). Met de verhoging is een bedrag gemoeid van + € 606.000.

4) Voorbereiding en toezicht (+ € 1.206.000)

Westpoort:

- Door een ietwat andere, latere fasering (o.a. het bouw- en woonrijpmaken van fase 1B en 1C) rekent de grondexploitatie Westpoort een hogere kostenstijging door bij de voorbereiding en toezicht, namelijk het bedrag van + € 54.000.

Eemspoort:

- Met een lichte daling van de uitvoeringskosten, zijn ook de kosten van voorbereiding en toezicht afgenomen met een bedrag van - € 74.000.

Driehoek Peizerweg:

- Doordat de looptijd van de exploitatie met 2 jaar is verlengd, van 2017 naar 2019, zijn als gevolg van kostenstijging de kosten iets toegenomen met een bedrag van + € 10.000.

Zernike:

- De begroting van Zernike was in 2014 door de Grontmij opgezet voor het bedrijventerrein in het noordelijke en tevens gemeentelijk deel van Zernike. De

voorbereiding & toezicht (v&t) kosten maakten onderdeel uit van de uitvoeringskosten. In de voorliggende begroting zijn deze kosten weer afzonderlijk vermeld onder de kostensoort voorbereiding en toezicht. Daarnaast is het door de Grontmij gehanteerde percentage verhoogd met 5% (van 10% naar 15%), conform een voor de gemeente gebruikelijk percentage van 15%. De kosten zijn hierdoor in totaal toegenomen met een bedrag van + € 1.216.000.

5) *Promotie & acquisitie (-€ 7.000)*

- Er hebben zich nagenoeg geen wijzigingen voorgedaan.

6) *Bijdrage aan overig (+ € 285.000)*

Westpoort:

- Zoals vermeld bij *bouw- en woonrijpmaken* loopt door aanpassingen van het uitgiftetempo Westpoort fase 1A minder snel vol. De jaarlijkse bijdrage vanuit de grondexploitatie aan parkmanagement loopt hierdoor een paar jaar langer door, waardoor deze kosten hoger zijn begroot met + € 14.000.

Driehoek Peizerweg:

- Een taakstellende bezuiniging (minbedrag) is komen te vervallen, waardoor een verhoging van de kosten ontstaat met een bedrag van + € 101.000. Het vervallen van de taakstellende bezuiniging is mogelijk gemaakt doordat er in de hoofdpst/kostensoort "verwerving" een gereserveerd planschade budget is komen te vervallen.

Zernike:

- Het afgelopen jaar zijn afspraken gemaakt voor een bijdrage in de kosten van parkmanagement, waardoor de kosten zijn toegenomen met + € 180.000.

7) *Terug te vorderen BTW (+ € 145.000)*

Eemspoort:

- Een taakstellende bezuiniging (minbedrag) van 2014 is komen te vervallen in de begroting, waardoor er een verhoging van de kosten ontstaat met een bedrag van + € 145.000. Het vervallen van de taakstellende bezuiniging is mede mogelijk gemaakt doordat er in de hoofdpst/kostensoort "verwerving" een verwachting is dat de nog resterende grond kan worden verworven tegen agrarische waarde.

8) *Exploitatielasten- OZB (+ € 3.974.000)*

De verschillende grondexploitaties van bedrijventerreinen worden sinds enige jaren belast met het betalen van OZB over nog niet-uitgegeven kavels, terwijl daar in de basis geen bedragen voor waren meebegroot.

In het afgelopen jaar is besloten om in de grondexploitaties de OZB vanaf nu wel te laten meebegroten én om de daadwerkelijk betaalde OZB ook weer één-op-één te laten terugvloeien als bijdrage binnen de afzonderlijke grondexploitaties. Per saldo ontstaat er voor de grondexploitaties daarmee geen financieel voordelig of nadelig effect.

De te betalen OZB loopt via deze hoofdpst *exploitatielasten* en de dekking die hier tegenover staat loopt via de hoofdpst *gemeentelijke bijdrage*.

Westpoort:

- Door de nog ruime hoeveelheid uit te geven kavels heeft Westpoort € 2.723.000 meebegroot voor toekomstig te betalen OZB. Daarnaast is na vaststelling van de vorige grondexploitatie Westpoort van december 2014 nog voor ruim € 350.000 aan oude OZB-betalingen doorbelast op Westpoort.

Ten opzichte van de vorige grondexploitatie zijn bij Westpoort de kosten bij de exploitatielasten opgehoogd met + € 3.119.000.

Eemspoort:

Bedrijventerreinen

6

Geheimhouding ex art. 25 Gemeentewet - Bijlage Herziene GREX Werklocaties . . .

- De kosten voor de OZB zijn door het meebegroten gestegen met een bedrag van + € 1.096.000. Overigens is € 62.000 aan oude OZB-betalingen doorbelast op Eemspoort.
- Driehoek Peizerweg:
- De kosten voor de OZB zijn door het meebegroten gestegen met een bedrag van + € 11.000.
- Zernike:
- In 2014 zijn de kosten door de Grontmij meegenomen in de begroting. Doordat deze iets te hoog zijn geschat, is er een verlaging van de kosten met een bedrag van - € 252.000.
- 9) *Rente (+ € 2.269.000)*
- Westpoort:
- Door verschuivingen in kosten en opbrengsten zijn de rentekosten toegenomen met een bedrag van + € 1.182.000
- Eemspoort:
- Door verschuivingen in kosten en opbrengsten zijn de rentekosten toegenomen met een bedrag van + € 371.000
- Driehoek Peizerweg:
- Door verschuivingen in kosten en opbrengsten zijn de rentekosten afgenomen met een bedrag van - € 15.000.
- Zernike:
- Door verhoging en verschuivingen in kosten en opbrengsten zijn de rentekosten toegenomen met een bedrag van + € 731.000.

Toelichting op de belangrijkste wijzigingen in de opbrengsten

- 1) *Grondopbrengsten bedrijfsterreinen (+ € 2.954.000)*
- Westpoort:
- Vanuit het gemeentelijk grondprijzenbeleid 2014 – 2017 zijn de potentiële kavelopbrengsten te berekenen door de oppervlakte van een bepaalde uitgiftecategorie, te vermenigvuldigen met de daaraan gekoppelde grondprijs. In de vorige grondexploitatie van Westpoort werd in de basis voorzichtigheidshalve gerekend met grondprijzen die circa 6% lager lagen ten opzichte van het (toen nog vast te stellen) grondprijzenbeleid 2014 – 2017. Het geprognosticeerde uitgiftetempo stond daarbij op gemiddeld 2,5 hectare per jaar. Dit uitgiftetempo is binnen deze herziening van Westpoort herijkt. Voor de periode tot en met 2030 is dit tempo voor Westpoort teruggeschroefd naar plusminus 2,0 hectare per jaar. Voor de periode 2031 – 2033 geldt het uitgangspunt van een jaarlijks uitgiftetempo van 5 hectare. In deze situatie wordt er van uitgegaan dat o.a. Eemspoort/Roodehaan volledig is uitgegeven. Tot slot is als uitgangspunt opgenomen dat het uitgiftetempo afvlakt naar 2,5 hectare per jaar voor de periode 2034 – 2036 om in het laatste jaar 2037 de laatste 1,3 hectare op Westpoort – fase 1 te verkopen. Door deze wijziging kwam het geprognosticeerde eindresultaat onder druk te staan. Minder snel kavels uitgeven betekent immers latere rentebaten die normaliter de hoge rentelasten zouden doen temperen. Door nu die circa 6% lager begrote grondprijzen bij te stellen op het niveau van circa 4% lager is dit dreigende negatieve eindresultaat omgebogen naar een te presenteren sluitend eindresultaat. Ten opzichte van de vorige grondexploitatie zijn de begrote grondopbrengsten binnen Westpoort opgehoogd met + € 2.030.000.
- Eemspoort:

Geheimhouding ex art. 25 Gemeentewet - Bijlage Herziene GREX Werklocaties . . .

- Als gevolg van het doorschuiven van de 0-lijn voor de opbrengstenstijging met 1 jaar (van 2017 naar 2018) zijn de opbrengsten gedaald met een bedrag van - € 603.000.
- Driehoek Peizerweg:
- Door het tijdelijk gebruik door de gemeente en provincie als directie verblijf is de looptijd van de begroting met 2 jaar is verlengd, van 2017 naar 2019. De verkopen zijn ook met 2 jaar opgeschoven, waardoor als gevolg van de opbrengststijging de opbrengsten zijn toegenomen met een bedrag van + € 18.000.
- Zernike:
- De begroting van Zernike was in 2014 door de Grontmij opgezet voor het bedrijventerrein in het noordelijke en tevens gemeentelijk deel van Zernike. De uiteindelijke verkoopprijs was lager begroot dan in de voorliggende begroting en kwam met een reserveringskorting uit op een bedrag van circa € 80 per m2. In de voorliggende begroting sluit de grondprijs weer aan op het gemeentelijk grondprijzenbeleid van circa € 100 per m2. Dit is ook noodzakelijk om de gestegen kosten te kunnen dekken. Met de aansluiting van de grondprijs aan het grondprijzenbeleid zijn de opbrengsten toegenomen met een bedrag van + € 1.509.000.
- 2) *Overige gronden/opstallen/etc. (+ € 2.000)*
- Er hebben zich nagenoeg geen wijzigingen voorgedaan.
- 3) *Gemeentelijke bijdrage (+ € 4.229.000)*
- Zoals al staat vermeld bij de hoofdpост *exploitatiekosten- OZB* is in het afgelopen jaar besloten om in de grondexploitaties de OZB vanaf nu wel te laten meebegroten én om de daadwerkelijk betaalde OZB ook weer één-op-één te laten terugvloeien als bijdrage binnen de afzonderlijke grondexploitaties. Per saldo ontstaat er voor de grondexploitaties daarmee geen financieel voordelig of nadelig effect.
- De te betalen OZB loopt via hoofdpост *exploitatiekosten- OZB* en de dekking die hier tegenover staat loopt via deze hoofdpост *gemeentelijke bijdrage*.
- Westpoort:
- Door de nog ruime hoeveelheid uit te geven kavels heeft Westpoort € 2.723.000 meebegroot voor toekomstig te betalen OZB. Basisuitgangspunt is dat dit bedrag één-op-één terugvloeit als dekking binnen de grondexploitatie. Dit verklaart de ophoging binnen de gemeentelijke bijdragen ter hoogte van + € 2.723.000.
- Eemspoort:
- De bijdrage voor de OZB is toegenomen met een bedrag van + € 1.034.000.
- Driehoek Peizerweg:
- De bijdrage voor de OZB is toegenomen met een bedrag van + € 11.000.
- Zernike:
- De bijdrage voor de OZB is toegenomen met een bedrag van + € 461.000.
- 4) *Subsidies*
- Er hebben zich geen wijzigingen voorgedaan.
- 5) *Overige (externe) bijdragen*
- Er hebben zich geen wijzigingen voorgedaan.

Geheimhouding ex art. 25 Gemeentewet - Bijlage Herziene GREX Werklocaties . . .

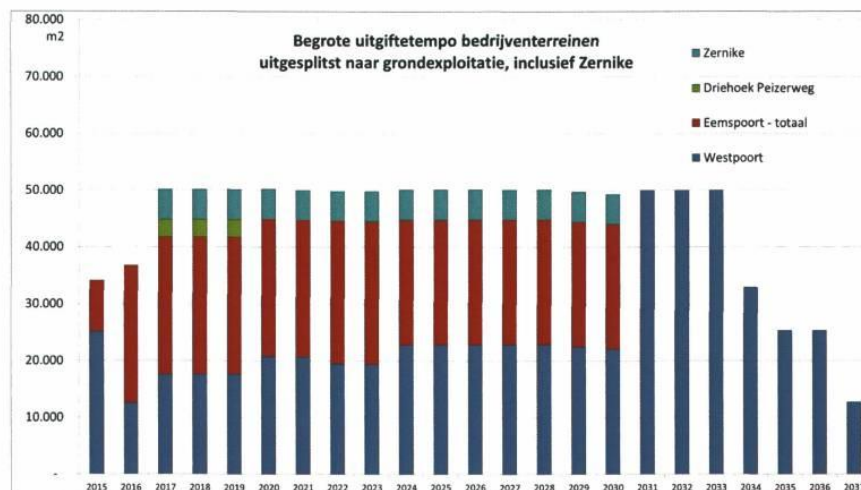
Kredietoverzicht

	Verstrekt krediet t/m 2016	Voorgestelde kredietaanpassing	Totaal nieuw krediet t/m 2017
Westpoort - fase 1	€ 73.968.000	€ 1.347.000	€ 75.315.000
Eemspoort/Roodehaan	€ 62.803.000	€ 469.000	€ 63.272.000
Driehoek Peizerweg	€ 1.359.000	€ 334.000	€ 1.025.000
Zernike	€ 20.140.000	€ 1.465.000	€ 21.605.000
Totaal	€ 158.270.000	€ 2.947.000	€ 161.217.000

Bedragen afgerond op duizendtallen

Het totaal benodigd aanvullend krediet tot en met 2017 is € 2.947.000.

Programmatische gegevens



Toelichting op (eventueel) verschil

Er hebben zich nagenoeg geen programmatische verschillen voorgedaan met de begroting van 2014.

Geheimhouding ex art. 25 Gemeentewet - Bijlage Herziene GREX Werklocaties . . .

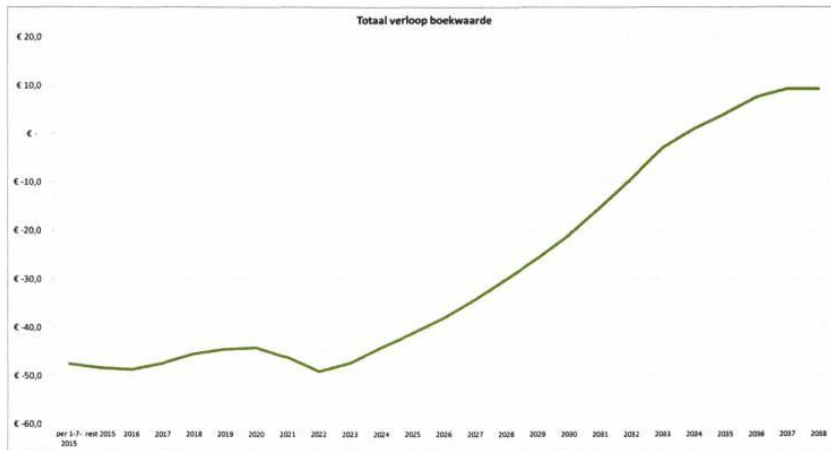
Belangrijkste kansen en risico's

- 1) *Het niet halen van het verwachte uitgiftetempo van circa 5 hectare per jaar, ingaande per 2017.*
In dat geval lopen de rentekosten en planontwikkelingskosten op.
Ten aanzien van de rentekosten geldt het volgende (continue) aandachtspunt: In de praktijk zal het daadwerkelijk gerealiseerde uitgiftetempo een grote financiële stempel gaan drukken op het huidige begrote rentesaldo.
Blijft de vooraf begrote jaarlijkse gronduitgifte van 5 hectare in de praktijk sterk achter, dan loopt het huidige begrote (negatieve) rentesaldo ook sterker op.
Andersom (*lees: kans*) geldt hetzelfde principe: wordt de jaarlijks gemiddelde gronduitgifte van 5 hectare vanaf 2017 in de praktijk juist ruimschoots overtroffen, dan loopt het negatieve rentesaldo juist sterker terug;
- 2) *Het niet halen van het gemiddeld verwachte opbrengstenniveau per m2 uit te geven grond.*
Op het moment dat bijvoorbeeld de grondprijzen onverhoopt dusdanig onder druk staan dat ze naar beneden dienen te worden bijgesteld, dan betekent dit voor de grondexploitatie een mogelijke verdere aanpassing van de vooraf begrote grondopbrengsten.
- 3) *Niet verkopen bedrijvenkavel op Driehoek Peizerweg.*
De kavel in de zuidelijke punt van het gebied is de grootste kavel in het project met de hoogste grondopbrengst. De bouwmogelijkheden zijn beperkt en in de huidige economische omstandigheden is het verkopen van de kavel een lastige opgave. Indien deze kavel niet wordt verkocht, leidt dat tot een verslechtering van het geraamde eindresultaat met circa € 0,75 miljoen. Hierbij geldt wel het uitgangspunt dat de kavel dan ook niet bouwrijp gemaakt wordt.
- 4) *Milieuozoneringafspraken met Advendo op Eemspoort.*
Bij de vestiging van het eerste bedrijf op Roodehaan (nu een samenvoeging met Eemspoort), wordt de manege opgeheven/verplaatst. Dit kan mogelijk financiële risico's met zich mee brengen.

Grafiek verloop saldo kosten minus opbrengsten

Bedrijventerreinen

10



Bedragen x € 1 miljoen

Het verwachte / begrote verloop van het saldo kosten versus opbrengsten in de bovenstaande figuur laat goed zien dat voor de grondexploitatie van de bedrijventerreinen, de indringende beleidsinzet blijft en voor de komende jaren ook zal blijven, om het financiële saldo minimaal sluitend te houden gedurende de nog lange looptijd.

Geheimhouding ex art. 25 Gemeentewet - Bijlage Herziene GREX Werklocaties . . .

Berekening bijdrage weerstandsvermogen

BEREKENING BIJDRAGE WEERSTANDSVERMOGEN METHODE 2015 Westpoort herziening

Omschrijving risico's (bedragen x € 1.000)	Loopstijd	Rente %	Kans	Bedrag	Risicobedrag
Boekwaarde					
Grondexploitaties	7 jr	4%	28%	30.161.500	8.445.000
Planontwikkelingen			0		0

Vertragsrisico's	Loopstijd	Verschl	Kans	Bedrag	Risicobedrag
(K-O) x %kostenstijging- %opbrengstenstijging	3,5	1,0%	3,50%	47.143.507	1.650.023

Prijs- en uitvoeringsrisico	Risico	Beheersbaarheid	Kans	Budget	Risicobedrag
- Bouw- en woonrijp maken	gering	groot	2,50%	12.130.000	303.000
- Sloop en sanering	gering	groot	2,50%	171.900	4.000
- Afwijking parameter (3-2)			1,00%	22.318.500	223.000

Totaal algemene risico's **10.625.023**

Projectspecifieke risico's	Risico	Beheersbaarheid	Kans	Budget	Risicobedrag
- Complexe subsidies	nvt	nvt	0%	0	0
- Vertraagd uitgifte tempo grondverkoop	zeer hoog	groot	12,50%	69.462.007	8.682.751
(attek vanwege dubbeling: minus bovenstaand algemeen risico)					-1.650.023

Totaal projectgebonden risico's **7.032.728**

Totaal **17.657.751**

Risicobedrag inclusief concernatslag 10% **15.891.976**

BEREKENING BIJDRAGE WEERSTANDSVERMOGEN METHODE 2015 Driehoek Peizerweg (Herziening)

Omschrijving risico's (bedragen x € 1.000)	Loopstijd	Rente %	Kans	Bedrag	Risicobedrag
Boekwaarde					
Grondexploitaties	7 jr	4%	28%	292.000	82.000
Planontwikkelingen			0		0

Vertragsrisico's	Loopstijd	Verschl	Kans	Bedrag	Risicobedrag
(K-O) x %kostenstijging- %opbrengstenstijging	3,5	1,0%	3,50%	291.036	10.000

Prijs- en uitvoeringsrisico	Risico	Beheersbaarheid	Kans	Budget	Risicobedrag
- Bouw- en woonrijp maken	gering	groot	2,50%	432.900	11.000
- Sloop en sanering	gering	groot	2,50%	0	0
- Afwijking parameter (3-2)			1,00%	997.000	10.000

Totaal algemene risico's **113.000**

Projectspecifieke risico's	Risico	Beheersbaarheid	Kans	Budget	Risicobedrag
- Complexe subsidies	nvt	nvt	0%	0	0
- Overige projectspecifieke risico's					0

Totaal projectgebonden risico's **0**

Totaal **113.000**

Risicobedrag inclusief concernatslag 10% **101.700**

Bedrijventerreinen

12

Geheimhouding ex art. 25 Gemeentewet - Bijlage Herziene GREX Werklocaties . . .

BEREKENING BIJDRAGE WEERSTANDSVERMOGEN METHODE 2015 Eemspoort

Omschrijving risico's (bedragen x € 1.000)	Looptijd	Rente %	Kans	Bedrag	Risicobedrag
Boekwaarde					
Grondexploitatie	7 jr	4%	28%	1.357.900	380.000
Planontwikkelingen			0		0

Vertragsrisico's	Looptijd	Verschl	Kans	Bedrag	Risicobedrag
(K-O) x %kostenstijging- %opbrengstenstijgin	3,5	1,0%	3,50%	5.940.010	208.000

Prijs- en uitvoeringsrisico	Risico	Beheers baarheid	Kans	Budget	Risicobedrag
- Bouw- en woonrijp maken	gering	groot	2,50%	1.928.400	48.000
- Sloop en sanering	gering	groot	2,50%	55.200	1.000
- Afwijking parameter (3-2)			1,00%	3.741.500	37.000

Totaal algemene risico's 674.000

Projectspecifieke risico's	Risico	Beheers baarheid	Kans	Budget	Risicobedrag
- Complexe subsidies	nvt	nvt	0%	0	0
- Sloop	nvt	nvt	0%	0	0
- Sanering	nvt	nvt	0%	0	0
- Verwerving				PM	

Totaal projectgebonden risico's 0

Totaal 674.000

Risicobedrag inclusief concernatflag 10% 606.600

BEREKENING BIJDRAGE WEERSTANDSVERMOGEN METHODE 2015 Rode Haan

Omschrijving risico's (bedragen x € 1.000)	Looptijd	Rente %	Kans	Bedrag	Risicobedrag
Boekwaarde					
Grondexploitatie	7 jr	4%	28%	14.400.664	4.032.000
Planontwikkelingen			0		0

Vertragsrisico's	Looptijd	Verschl	Kans	Bedrag	Risicobedrag
(K-O) x %kostenstijging- %opbrengstenstijgin	3,5	1,0%	3,50%	19.022.394	666.000

Prijs- en uitvoeringsrisico	Risico	Beheers baarheid	Kans	Budget	Risicobedrag
- Bouw- en woonrijp maken	gering	groot	2,50%	9.447.600	236.000
- Sloop en sanering	gering	groot	2,50%	170.600	4.000
- Afwijking parameter (3-2)			1,00%	13.803.600	138.000

Totaal algemene risico's 5.076.000

Projectspecifieke risico's	Risico	Beheers baarheid	Kans	Budget	Risicobedrag
- Complexe subsidies	nvt	nvt	0%	0	0
- Sloop	nvt	nvt	0%	0	0
- Sanering	nvt	nvt	0%	0	0
- Verwerving				PM	

Totaal projectgebonden risico's 0

Totaal 5.076.000

Risicobedrag inclusief concernatflag 10% 4.568.400

Bedrijventerreinen

13

Geheimhouding ex art. 25 Gemeentewet - Bijlage Herziene GREX Werklocaties . . .

BEREKENING BIJDRAGE WEERSTANDSVERMOGEN METHODE 2015 Zernike Herziening

Omschrijving risico's (bedragen x € 1.000)	Looptijd	Rente %	Kans	Bedrag	Risicobedrag
Boekwaarde					
Grondexploitatie	7 jr	4%	28%	2.152.000	603.000
Planontwikkelingen			0		0

Vertragingsrisico's	Looptijd	Vershil	Kans	Bedrag	Risicobedrag
(K-O) x %kostenstijging- %opbrengstenstijgin	3,5	1,0%	3,50%	1.698.496	59.447

Prijs- en uitvoeringsrisico	Risico	Beheers baarheid	Kans	Budget	Risicobedrag
- Bouw- en woonrijp maken	gering	groot	2,50%	3.567.900	89.000
- Sloop en sanering	gering	groot	2,50%	0	0
- Afwijking parameter (3-2)			1,00%	6.346.500	63.000

Totaal algemene risico's **814.447**

Projectspecifieke risico's	Risico	Beheers baarheid	Kans	Budget	Risicobedrag
- Complexe subsidies	mt	mt	0%	0	0
- Overige projectspecifieke risico's	bepert	gering	10%	8.044.996	804.500

Totaal projectgebonden risico's **804.500**

Totaal 1.618.947

Risicobedrag inclusief concernafslag 10% 1.457.052

Financiële informatie per bedrijventerrein:

Bijlage 1	Totaal
Bijlage 2	Westpoort
Bijlage 3	Eemspoort
Bijlage 4	Driehoek Peizerweg
Bijlage 5	Zernike

Totaal

Grondexploitatie 2015

Kosten	Beschikking per 1-7-2015	Nog te realiseren vanaf 1-7-2015	Totaal t/m 2017
Verwerving	€ 49.012.000	€ 938.000	€ 49.948.000
Bodemontreuk/aanleg/sloop	€ 805.000	€ 400.000	€ 1.205.000
Bouw- en woonrijp maken e.d.	€ 51.788.000	€ 28.915.000	€ 78.683.000
Planontwikkelingskosten	€ 13.641.000	€ 6.151.000	€ 19.792.000
Voorbereiding en toezicht	€ 5.823.000	€ 4.682.000	€ 10.505.000
Promotie & acquisitie	€ 121.000	€ 1.495.000	€ 1.613.000
Bijdrage aan overige	€ 3.901.000	€ 778.000	€ 4.728.000
Tenue te voldoen BTW	€ 1.761.000	€ -	€ 1.761.000
Exploitatiekosten	€ 1.560.000	€ 4.250.000	€ 5.810.000
Rente	€ 23.251.000	€ 21.027.000	€ 46.552.000
Totaal kosten	€ 148.846.000	€ 66.629.000	€ 217.075.000

Opbrengsten	Beschikking per 1-7-2015	Nog te realiseren vanaf 1-7-2015	Totaal
Grondopbrengsten bedrijfsrechten	€ 45.126.000	€ 121.304.000	€ 166.430.000
Overige gronden/locus verpanding/opstalverl./etc.	€ 2.017.000	€ -	€ 2.017.000
Gemeentelijke bijdrage	€ 35.937.000	€ 4.228.000	€ 40.166.000
Subsidies	€ 17.519.000	€ 125.000	€ 17.644.000
Overige (interne) bijdragen	€ 187.000	€ -	€ 187.000
Totaal opbrengsten	€ 109.866.000	€ 125.657.000	€ 235.523.000
Gedeviseerd vermogen	€ 47.660.000	€ -	€ 47.660.000
Tekortlopende kasstroom	€ -	€ 56.778.000	€ 56.778.000
Prognose	€ 47.660.000	€ 56.778.000	€ 104.438.000
Bedragen afgerond op duizendtal			

Ruimtegebruik

	Beginning 2015	Beginning 2014	Vershill
Bruin-oppervalde	323,1 ha	323,1 ha	0,0 ha
Te handhaven	36,4 ha	36,4 ha	0,0 ha
Netto-oppervalde	286,7 ha	286,7 ha	0,0 ha
Uitgebaar	174,2 ha	174,2 ha	0,0 ha
Niet-uitgebaar	110,5 ha	110,5 ha	0,0 ha
Totaal Netto-oppervalde	286,7 ha	286,7 ha	0,0 ha

Bijlage 1

Verschillenanalyse grondexploitatie 2015 versus grondexploitatie 2014

Kosten	Beginning 2015	Beginning 2014	Vershill
Verwerving	€ 49.948.000	€ 50.177.000	€ 229.000
Bodemontreuk/aanleg/sloop	€ 1.205.000	€ 1.207.000	€ 2.000
Bouw- en woonrijp maken e.d.	€ 78.683.000	€ 79.794.000	€ 1.111.000
Planontwikkelingskosten	€ 19.792.000	€ 19.097.000	€ 695.000
Voorbereiding en toezicht	€ 10.505.000	€ 9.299.000	€ 1.206.000
Promotie & acquisitie	€ 1.613.000	€ 1.620.000	€ 7.000
Bijdrage aan overige	€ 4.728.000	€ 4.443.000	€ 285.000
Tenue te voldoen BTW	€ 1.761.000	€ 1.806.000	€ 345.000
Exploitatiekosten	€ 5.810.000	€ 1.894.000	€ 3.916.000
Rente	€ 46.552.000	€ 44.281.000	€ 2.271.000
Totaal kosten	€ 217.075.000	€ 209.850.000	€ 7.225.000

Opbrengsten	Beginning 2015	Beginning 2014	Vershill
Grondopbrengsten bedrijfsrechten	€ 166.430.000	€ 163.476.000	€ 2.954.000
Overige gronden/locus verpanding/opstalverl./etc.	€ 2.017.000	€ 2.015.000	€ 2.000
Gemeentelijke bijdrage	€ 40.166.000	€ 35.937.000	€ 4.229.000
Subsidies	€ 17.644.000	€ 17.454.000	€ 190.000
Overige (interne) bijdragen	€ 187.000	€ 187.000	€ -
Totaal opbrengsten	€ 235.523.000	€ 219.069.000	€ 16.454.000
Gedeviseerd vermogen	€ 47.660.000	€ 47.660.000	€ -
Tekortlopende kasstroom	€ 56.778.000	€ 56.778.000	€ -
Prognose	€ 104.438.000	€ 104.438.000	€ -
Bedragen afgerond op duizendtal			

Krediet

	Versluisd krediet t/m 2015	Voorgestelde kredietaanpassing	Totaal nieuw krediet t/m 2017
Westpoort - fase 1	€ 73.968.000	€ 1.347.000	€ 75.315.000
Erasmuspoort/foodbeaan	€ 62.803.000	€ 469.000	€ 63.272.000
Driehoek Peizerweg	€ 1.359.000	€ 334.000	€ 1.693.000
Zerribe	€ 201.400.000	€ 1.465.000	€ 212.865.000
Totaal	€ 158.230.000	€ 2.947.000	€ 161.212.000

Bedragen afgerond op duizendtal

Westpoort - fase 1

Grondeplaatse 2015

Kosten	Budget 2015		Totaal 2015	
	per 1-7-2015	tot 1-7-2015	per 1-7-2015	tot 1-7-2015
Vervening	€ 21.613.000	€ 481.000	€ 21.613.000	€ 21.613.000
Bouwen/overnemen/leasing/loop	€ 311.000	€ 173.000	€ 484.000	€ 484.000
Beveiliging	€ 24.168.000	€ 12.230.000	€ 36.398.000	€ 36.398.000
Proeven en keuringen e.d.	€ 1.180.000	€ 4.079.000	€ 5.259.000	€ 5.259.000
Vereniging	€ 3.248.000	€ 1.127.000	€ 4.375.000	€ 4.375.000
Vereniging en inzicht	€ 1.120.000	€ 1.020.000	€ 2.140.000	€ 2.140.000
Procedie & inrichting	€ 1.120.000	€ 885.000	€ 2.005.000	€ 2.005.000
Bidrag aan overige	€ 88.000	€ 98.000	€ 186.000	€ 186.000
Totaal te realiseren BTW	€ 861.000	€ 2.744.000	€ 3.605.000	€ 3.605.000
Exploitatiekosten	€ 15.208.000	€ 10.930.000	€ 26.138.000	€ 26.138.000
Totaal kosten	€ 76.928.000	€ 41.899.000	€ 118.827.000	€ 118.827.000

Opbrengsten	Budget 2015		Totaal	
	per 1-7-2015	tot 1-7-2015	per 1-7-2015	tot 1-7-2015
Grondeplaatse bodafnemingen	€ 3.602.000	€ 69.842.000	€ 73.444.000	€ 73.444.000
Overige gronden/overige verkoop/overige/overige	€ 186.000	€ -	€ 186.000	€ 186.000
Gemeentelijke bijdrage	€ 27.885.000	€ 2.713.000	€ 30.598.000	€ 30.598.000
Subsidies	€ 8.879.000	€ 115.000	€ 8.994.000	€ 8.994.000
Overige (interne) bijdragen	€ 176.000	€ -	€ 176.000	€ 176.000
Totaal opbrengsten	€ 40.748.000	€ 72.669.000	€ 113.417.000	€ 113.417.000

Gebruiksvoorwaarden	Totaal
Gebouwend aannemen	€ 30.181.000
Technische lasten	€ 30.181.000
Totaal	€ 60.362.000

Budgetten afgeleid op basis van de beschrijvingen.

Bijlage 2

Versillenanalyse grondeplaatse 2015 versus grondeplaatse 2014

Kosten	Begroting 2015	Begroting 2014	Versillen
Vervening	€ 21.613.000	€ 21.623.000	€ 10.000
Bouwen/overnemen/leasing/loop	€ 481.000	€ 444.000	€ 37.000
Beveiliging	€ 36.698.000	€ 36.398.000	€ 300.000
Proeven en keuringen e.d.	€ 5.259.000	€ 5.259.000	€ 0
Vereniging	€ 4.375.000	€ 4.388.000	€ 13.000
Vereniging en inzicht	€ 2.140.000	€ 2.140.000	€ 0
Procedie & inrichting	€ 2.005.000	€ 2.005.000	€ 0
Bidrag aan overige	€ 186.000	€ 186.000	€ 0
Totaal te realiseren BTW	€ 3.605.000	€ 3.605.000	€ 0
Exploitatiekosten	€ 10.930.000	€ 11.120.000	€ 190.000
Totaal kosten	€ 118.827.000	€ 120.071.000	€ 1.244.000

Opbrengsten	Begroting 2015	Begroting 2014	Versillen
Grondeplaatse bodafnemingen	€ 73.444.000	€ 71.094.000	€ 2.350.000
Overige gronden/overige verkoop/overige/overige	€ 186.000	€ 186.000	€ 0
Gemeentelijke bijdrage	€ 30.598.000	€ 27.885.000	€ 2.713.000
Subsidies	€ 8.994.000	€ 8.794.000	€ 200.000
Overige (interne) bijdragen	€ 176.000	€ 176.000	€ 0
Totaal opbrengsten	€ 113.417.000	€ 108.071.000	€ 5.346.000

Gebruiksvoorwaarden	Begroting 2015	Begroting 2014	Versillen
Gebouwend aannemen	€ 30.181.000	€ 30.181.000	€ 0
Technische lasten	€ 30.181.000	€ 30.181.000	€ 0
Totaal	€ 60.362.000	€ 60.362.000	€ 0

Budgetten afgeleid op basis van de beschrijvingen.

Beleidslijn	Soort krediet	Bedrag
18-19 juli 2002	Overloopte gronden grondpakk naar project	€ 14.511.000
18-19 februari 2002	Planvoorbereidingen	€ 750.000
18-19 januari 2004	Aanvullende planvoorbereidingen	€ 500.000
18-19 december 2004	Aanvullende planvoorbereidingen	€ 2.750.000
18-19 oktober 2005	Aanvullende planvoorbereidingen	€ 96.379.000
18-19 februari 2008	Aanvullende planvoorbereidingen	€ 9.614.000
18-19 januari 2010	Verlenging krediet	€ 2.022.000
18-19 november 2011	Verlenging krediet (t/m 2012)	€ 47.690.000
18-19 januari 2013	Aanvullend krediet (t/m 2014)	€ 872.000
18-19 december 2013	Aanvullend krediet (t/m 2015)	€ 1.177.000
18-19 december 2014	Aanvullend krediet (t/m 2016)	€ 1.217.000
Totaal beschikbaar krediet		€ 78.946.000

Gemiddelde en gemiddelde, nog te realiseren bedragen tot en met 2017, incl. aangevraagde verplichtingen.

Verplichting	Bedrag
Verplichting krediet tot en met 2017	€ 76.513.000
Verplichting krediet tot en met 2012	€ 1.433.000
Totaal	€ 77.946.000

Bedragen afgeleid op basis van de beschrijvingen.

Eemsloop

Grondexploitatie 2015

Klasse	Begroting 2015		Nog te realiseren		Totaal 01-01-2017
	per 1-1-2015	per 31-12-2015	per 1-1-2015	per 31-12-2015	
Voorverricht	€ 22.492.000	€ 22.492.000	€ 22.492.000	€ 22.492.000	€ 22.492.000
Begrotingswijzigingen/overige wijzigingen	€ 489.000	€ 237.000	€ 237.000	€ 489.000	€ 489.000
Rechts van concessiehouder o.d.	€ 22.981.000	€ 22.755.000	€ 22.755.000	€ 22.755.000	€ 22.755.000
Overige middelen	€ 1.000.000	€ 500.000	€ 500.000	€ 500.000	€ 500.000
Verplichtingen uit hoofde van de begroting	€ 2.918.000	€ 2.747.000	€ 2.747.000	€ 2.747.000	€ 2.747.000
Perceels- & Regioverhoor	€ -	€ 548.000	€ 548.000	€ 548.000	€ 548.000
Subsidie	€ 81.000	€ 500.000	€ 500.000	€ 500.000	€ 581.000
Verplichtingen uit hoofde van de begroting	€ 939.000	€ -	€ -	€ 939.000	€ 939.000
Verplichtingen uit hoofde van de begroting	€ 219.000	€ 1.000.000	€ 1.000.000	€ 1.219.000	€ 1.438.000
Verplichtingen uit hoofde van de begroting	€ 5.475.000	€ 5.912.000	€ 5.912.000	€ 7.177.000	€ 7.177.000
Totaal klassen	€ 31.842.000	€ 31.842.000	€ 31.842.000	€ 31.842.000	€ 31.842.000

Onderwerpen	Begroting 2015		Nog te realiseren		Totaal
	per 1-1-2015	per 31-12-2015	per 1-1-2015	per 31-12-2015	
Verplichtingen uit hoofde van de begroting	€ 2.918.000	€ 2.747.000	€ 2.747.000	€ 2.747.000	€ 2.747.000
Overige middelen	€ 1.000.000	€ 500.000	€ 500.000	€ 500.000	€ 500.000
Verplichtingen uit hoofde van de begroting	€ 2.211.000	€ 1.000.000	€ 1.000.000	€ 1.000.000	€ 1.000.000
Subsidie	€ 81.000	€ 500.000	€ 500.000	€ 500.000	€ 581.000
Verplichtingen uit hoofde van de begroting	€ 13.000	€ -	€ -	€ 13.000	€ 13.000
Totaal onderwerpen	€ 42.009.000	€ 43.747.000	€ 43.747.000	€ 43.747.000	€ 43.747.000

Financiële gegevens

Financiële gegevens	€ 42.009.000	€ 43.747.000	€ 43.747.000	€ 43.747.000
Financiële gegevens	€ 33.936.000	€ 34.202.000	€ 34.202.000	€ 34.202.000
Totaal	€ 75.945.000	€ 77.994.000	€ 77.949.000	€ 77.949.000

Wettelijke afgesloten op 31-12-2015

Ruimtegebruik

Ruimtegebruik	Begroting 2015		Begroting 2014		Verschil
	2015	2014	2015	2014	
Wettelijke afgesloten	15,5	16,6	15,6	16,6	-0,1
Wettelijke afgesloten	15,5	16,6	15,6	16,6	-0,1
Wettelijke afgesloten	15,5	16,6	15,6	16,6	-0,1
Wettelijke afgesloten	15,5	16,6	15,6	16,6	-0,1
Totaal ruimtegebruik	15,5	16,6	15,6	16,6	-0,1

Bilans 3

Verschillenanalyse grondexploitatie 2015 versus grondexploitatie 2014

Klasse	Begroting 2015	Begroting 2014	Verschil
Voorverricht	€ 22.492.000	€ 22.316.000	€ 176.000
Begrotingswijzigingen/overige wijzigingen	€ 489.000	€ 488.000	€ 1.000
Rechts van concessiehouder o.d.	€ 24.471.000	€ 23.808.000	€ 663.000
Overige middelen	€ 1.000.000	€ 999.000	€ 1.000
Verplichtingen uit hoofde van de begroting	€ 2.918.000	€ 2.813.000	€ 105.000
Perceels- & Regioverhoor	€ 548.000	€ 548.000	€ 0
Subsidie	€ 81.000	€ 511.000	€ 430.000
Verplichtingen uit hoofde van de begroting	€ 939.000	€ 1.004.000	€ 65.000
Verplichtingen uit hoofde van de begroting	€ 219.000	€ 1.100.000	€ 881.000
Verplichtingen uit hoofde van de begroting	€ 7.177.000	€ 7.302.000	€ 125.000
Totaal klassen	€ 32.277.000	€ 32.242.000	€ 35.000

Onderwerpen	Begroting 2015	Begroting 2014	Verschil
Verplichtingen uit hoofde van de begroting	€ 2.918.000	€ 2.813.000	€ 105.000
Overige middelen	€ 1.000.000	€ 999.000	€ 1.000
Verplichtingen uit hoofde van de begroting	€ 2.211.000	€ 2.111.000	€ 1.000
Subsidie	€ 81.000	€ 511.000	€ 430.000
Verplichtingen uit hoofde van de begroting	€ 11.000	€ 11.000	€ 0
Totaal onderwerpen	€ 64.148.000	€ 64.221.000	€ 43.000

Financiële gegevens

Financiële gegevens	€ 64.148.000	€ 64.221.000	€ 43.000
Financiële gegevens	€ 51.171.000	€ 51.171.000	€ 0
Totaal	€ 115.326.000	€ 115.402.000	€ 76.000

Wettelijke afgesloten op 31-12-2015

Krediet

Beleids	Nr.	Soort krediet	Bedrag
Financiering	10	Overnamekrediet	€ 30.000.000
Financiering	11	Overnamekrediet	€ 4.000.000
Financiering	12	Overnamekrediet	€ 4.000.000
Financiering	13	Overnamekrediet	€ 4.000.000
Financiering	14	Overnamekrediet	€ 3.700.000
Financiering	15	Overnamekrediet	€ 2.300.000
Financiering	16	Overnamekrediet	€ 1.000.000
Financiering	17	Overnamekrediet	€ 475.000
Financiering	18	Overnamekrediet	€ 12.000
Totaal overnamekrediet			€ 44.405.000

Beleids	Nr.	Soort krediet	Bedrag
Financiering	19	Overnamekrediet	€ 5.100.000
Financiering	20	Overnamekrediet	€ 23.000.000
Financiering	21	Overnamekrediet	€ 2.000.000
Financiering	22	Overnamekrediet	€ 2.000.000
Financiering	23	Overnamekrediet	€ 14.000.000
Financiering	24	Overnamekrediet	€ 100.000
Financiering	25	Overnamekrediet	€ 475.000
Financiering	26	Overnamekrediet	€ 12.000
Totaal overnamekrediet			€ 48.605.000

Gevoeligheid voor krediet

Gevoeligheid voor krediet	€ 48.605.000
Gevoeligheid voor krediet	€ 48.605.000
Totaal	€ 97.210.000

Wettelijke afgesloten op 31-12-2015

Driehoek Peizerweg

Grondexploitatie 2015

Kosten	Begroting 2015	Begroting 2014	Verschild
Verrekening	€ -	€ 347.000	€ 347.000
Bodemonderzoek/overleg/loop	€ -	€ -	€ -
Bouw en woonopgaven e.d.	€ 20.000	€ 462.000	€ 482.000
Planologische vergoedingen	€ 371.000	€ 321.000	€ 50.000
Voorbereiding en toezicht	€ 54.000	€ 165.000	€ 111.000
Profiel & equiptie	€ -	€ 18.000	€ 18.000
Bijlage aan overige	€ -	€ -	€ -
Ting te voldoen BTW	€ -	€ 11.000	€ 11.000
Exploitatiekosten	€ 41.000	€ 51.000	€ 10.000
Rente	€ -	€ -	€ -
Totaal kosten	€ 371.000	€ 1.048.000	€ 1.388.000

Opgereken	Begroting 2015	Begroting 2014	Verschild
Grondopbrengsten bestuursverrekenen	€ -	€ 1.289.000	€ 1.289.000
Overige grondopbrengsten vergoeding/opstellen/etc.	€ -	€ -	€ -
Gemeentelijke bijdrage	€ 88.000	€ 11.000	€ 77.000
Subsidies	€ -	€ -	€ -
Overige (interne) bijdragen	€ -	€ -	€ -
Totaal opbrengsten	€ 88.000	€ 1.300.000	€ 1.388.000
Gemeentelijk vermogen	€ -	€ -	€ -
Toekomstige kasstroom	€ 251.000	€ -	€ 251.000
Prognose	€ -	€ -	€ -
Totaal opbrengsten	€ 251.000	€ -	€ 251.000

Ruimtegebruik

	Begroting 2015	Begroting 2014	Verschild
Bruto-oppervlakte	1,1 ha	2,3 ha	1,2 ha
Netto-oppervlakte	0,2 ha	0,2 ha	0,0 ha
Uitgebreid	0,9 ha	0,9 ha	0,0 ha
Netto-oppervlakte	0,4 ha	0,4 ha	0,0 ha
Totaal Netto-oppervlakte	1,3 ha	1,3 ha	0,0 ha

Bijlage 4

Verschillenanalyse grondexploitatie 2015 versus grondexploitatie 2014

Kosten	Begroting 2015	Begroting 2014	Verschild
Verrekening	€ -	€ 433.000	€ 433.000
Bodemonderzoek/overleg/loop	€ -	€ -	€ -
Bouw en woonopgaven e.d.	€ 462.000	€ 447.000	€ 15.000
Planologische vergoedingen	€ 374.000	€ 314.000	€ 60.000
Voorbereiding en toezicht	€ 160.000	€ 150.000	€ 10.000
Profiel & equiptie	€ 18.000	€ 17.000	€ 1.000
Bijlage aan overige	€ -	€ 101.000	€ 101.000
Ting te voldoen BTW	€ -	€ -	€ -
Exploitatiekosten	€ 41.000	€ -	€ 41.000
Rente	€ -	€ 126.000	€ 126.000
Totaal kosten	€ 1.388.000	€ 1.339.000	€ 49.000

Opgereken	Begroting 2015	Begroting 2014	Verschild
Grondopbrengsten bestuursverrekenen	€ 1.289.000	€ 1.271.000	€ 18.000
Overige grondopbrengsten vergoeding/opstellen/etc.	€ -	€ -	€ -
Gemeentelijke bijdrage	€ 90.000	€ 88.000	€ 2.000
Subsidies	€ -	€ -	€ -
Overige (interne) bijdragen	€ -	€ -	€ -
Totaal opbrengsten	€ 1.379.000	€ 1.359.000	€ 20.000
Gemeentelijk vermogen	€ -	€ -	€ -
Toekomstige kasstroom	€ -	€ -	€ -
Prognose	€ -	€ -	€ -
Totaal opbrengsten	€ -	€ -	€ -

Krediet

Rechts	Nr	Soort krediet	Bedrag
RB 19 juni 2008	54	Financieringskrediet	€ 95.000
RB 17 februari 2010	64	Aanwinst planologische krediet	€ 1.310.000
RB 30 maart 2011	65	Aanwinst planologische krediet	€ 190.000
RB 30 januari 2013	80	Verlaging uitvoeringsschuld (Uwv 2014)	€ -
RB 18 december 2013	61	Geen wijziging krediet	€ -
RB 17 december 2014	60	Geen wijziging krediet	€ -
Totaal verevuld krediet			€ 1.595.000

Gemaakt en geamande, nog te maken kosten tot en met 2017, incl. aanpak van verplichtingen
 Verlaging krediet tot en met 2017
 Betragen afgevoerd op balansrekening

Zernike

Grondexploitatie 2015

Kosten	Boekwaarde per 1-7-2015	Hog te realiseren vanaf 1-7-2015	Totaal t/m 2017
Verrekening	€ 5.751.000	€ -	€ 5.751.000
Bodemonderzoek/overleg/loop	€ 25.000	€ -	€ 25.000
Bouw en woonvoorzieningen e.d.	€ 4.200.000	€ 2.076.000	€ 7.176.000
Planologische bijlagen	€ 3.520.000	€ 159.000	€ 3.679.000
Voorbereiding en toezicht	€ 770.000	€ 466.000	€ 1.236.000
Prognose & evaluatie	€ -	€ -	€ -
Bijlage aan overige	€ 3.803.000	€ 180.000	€ 3.983.000
Ting te voldoen BTW	€ 822.000	€ -	€ 822.000
Capitaalslasten	€ 680.000	€ 461.000	€ 1.141.000
Rente	€ 2.440.000	€ 1.484.000	€ 3.924.000
Totaal kosten	€ 19.376.000	€ 6.546.000	€ 25.922.000

Opbrengsten	Boekwaarde per 1-7-2015	Hog te realiseren vanaf 1-7-2015	Totaal
Grondopbrengsten bedrijfsreizen	€ 9.548.000	€ 8.045.000	€ 17.593.000
Overige gronden/overige vergoeding/voorzakten/etc.	€ -	€ -	€ -
Gemeentelijke bijlage	€ 5.653.000	€ 461.000	€ 6.114.000
Subsidies	€ 1.943.000	€ -	€ 1.943.000
Overige (interne) bijlagen	€ -	€ -	€ -
Totaal opbrengsten	€ 17.144.000	€ 8.506.000	€ 25.650.000

Grondexploitatie	Boekwaarde per 1-7-2015	Program
Grondexploitatie	€ 2.152.000	€ 2.150.000
Totaal	€ 8.000	€ 8.000

Positief op boekwaarde 31-12-2017, aend. BTW

Bedragen afgerond op duizendtallen

Ruimtegebruik

	Boekwaarde 2015	Boekwaarde 2016	Verschuif
Bruto-oppervlakte	37,2 ha	37,2 ha	0,0 ha
Toelichting	- ha	- ha	0,0 ha
Netto-oppervlakte	37,2 ha	37,2 ha	0,0 ha
Uitgebaar	11,9 ha	11,9 ha	0,0 ha
Niet-uitgebaar	25,3 ha	25,3 ha	0,0 ha
Totaal Netto-oppervlakte	37,2 ha	37,2 ha	0,0 ha

Bijlage 5

Verschillenanalyse grondexploitatie 2015 versus grondexploitatie 2014

Kosten	Boekwaarde 2015	Boekwaarde 2014	Verschuif
Verrekening	€ 5.751.000	€ 5.751.000	€ -
Bodemonderzoek/overleg/loop	€ 25.000	€ 25.000	€ -
Bouw en woonvoorzieningen e.d.	€ 7.176.000	€ 7.651.000	€ 475.000
Planologische bijlagen	€ 3.679.000	€ 2.671.000	€ 1.008.000
Voorbereiding en toezicht	€ 1.236.000	€ -	€ 1.236.000
Prognose & evaluatie	€ -	€ -	€ -
Bijlage aan overige	€ 3.983.000	€ 3.803.000	€ 180.000
Ting te voldoen BTW	€ 822.000	€ 822.000	€ -
Capitaalslasten	€ 1.141.000	€ 1.303.000	€ 162.000
Rente	€ 3.924.000	€ 3.302.000	€ 622.000
Totaal kosten	€ 25.650.000	€ 21.679.000	€ 3.971.000

Opbrengsten	Boekwaarde 2015	Boekwaarde 2014	Verschuif
Grondopbrengsten bedrijfsreizen	€ 17.593.000	€ 16.124.000	€ 1.469.000
Overige gronden/overige vergoeding/voorzakten/etc.	€ -	€ -	€ -
Gemeentelijke bijlage	€ 6.114.000	€ 5.653.000	€ 461.000
Subsidies	€ 1.943.000	€ 1.943.000	€ -
Overige (interne) bijlagen	€ -	€ -	€ -
Totaal opbrengsten	€ 25.650.000	€ 24.720.000	€ 930.000

Grondexploitatie	Boekwaarde 2015	Boekwaarde 2014
Grondexploitatie	€ 8.000	€ 44.000
Totaal	€ 8.000	€ 44.000

Positief op boekwaarde 31-12-2017, aend. BTW

Bedragen afgerond op duizendtallen

Krediet

Mede	Na	Soort krediet	Bedrag
RB 23 oktober 2006	5f	Financieel	€ 3.837.000
RB 20 mei 1999	5k	Financieel	€ 4.538.000
RB 17 oktober 2001	9	Exploitaties (DvK)	€ 400.000
RB 18 oktober 2006	6c	Armoedekrediet	€ 14.940.000
RB 27 september 2007	4g	Armoedekrediet	€ 3.250.000
RB 25 mei 2011	8a	Aflossing van behouwe van dreifkrediet	€ 8.147.000
RB 30 januari 2013	8b.3	Geen verrijping krediet	€ -
RB 18 december 2013	6i	Verrijping krediet	€ -
RB 17 december 2014	6i	Armoedekrediet (t/m 2016)	€ 1.890.000
Totaal verspreid krediet			€ 29.142.000

Gemakke en paragraaf, hog te maken kosten tot en met 2017, incl. aanpak van verplichtingen

Verrijping krediet tot en met 2017

Bedragen afgerond op duizendtallen