

Datum raadsvergadering 19 december 2012
Raadscommissie R&W
Datum raadscommissie 6 december 2012
Bijlagen 1

Registratienr. RO 12.3326313
Datum B&W besluit 11 december 2012
Portefeuillehouder
Steller Herman Lubbers
Telefoon 367 81 11
E-mail herman.lubbers@groningen.nl

Onderwerp

Herziene integrale grondexploitatie Oosterhamrikzone 2012

Concept raadsbesluit

De raad besluit:

- I. de integrale herziene grondexploitatie Oosterhamrikzone 2012 vast te stellen en de totale kosten te bepalen op € 51.761.000,--;
- II. de kosten te dekken uit:
 - a. grondopbrengsten uit de verkoop van gronden voor woningen, kantoren en bedrijven € 30.833.000,--;
 - b. bijdrage derden € 3.054.000,--;
 - c. subsidie "Mooi Nederland" € 150.000,--;
 - d. ISV wijkvernieuwing 2010 en IPSV wijkvernieuwing € 927.000,--;
 - e. Incidenteel nieuw beleid 2006 woningbouw € 1.232.000,--;
 - f. Structureel nieuw beleid woningbouw 2007 € 1.352.000,--;
 - g. Structureel nieuw beleid woningbouw 2006-2010 € 1.953.000,--;
 - h. ISV-III 2011 € 103.000,--;
 - i. Beheeropbrengsten € 500.000,--;
 - j. Bestemmingsreserve grondzaken € 6.734.000,--;
 - k. ISV-III Kwaliteit differentiatie woningbouw € 250.000,-- (2011) en € 250.000,-- (2012)
 - l. verrekening verliesvoorziening grondexploitaties jaarrekening 2011 € 4.424.000,--
- III. voor het project Oosterhamrikzone het totaal beschikbare uitvoeringskrediet voor de jaarschijven 2013 en 2014 van € 39.550.000,-- met € 837.000,-- te verlagen tot € 38.713.000,--;
- IV. geheimhouding te bekrachtigen ten aanzien van bijlage(n), op grond van artikel 10, lid 2, sub b van de Wet Openbaarheid van Bestuur juncto artikel 25 lid 3 Gemeentewet;
- V. de gemeentebegroting 2013 dienovereenkomstig te wijzigen.

(Publieks-)samenvatting

Op 25 januari 2012 heeft uw raad de geactualiseerde integrale grondexploitatie Oosterhamriktracé 2011 vastgesteld. Wij vragen uw raad de technische herziening van de integrale grondexploitatie Oosterhamrikzone 2012 vast te stellen, inclusief een kredietwijziging voor 2013 en 2014.

Inleiding

De integrale grondexploitatie Oosterhamrikzone wordt jaarlijks herzien. Bij de vorige herziening is aangegeven dat in 2012 een volledig nieuwe integrale grondexploitatie opgesteld zal worden, welke gebaseerd is op een nieuw masterplan Oosterhamrikzone, inmiddels Routekaart geheten. Zoals bij uw raad bekend is het opstellen van de Routekaart onderhevig aan enkele politieke keuzes die, op het moment van schrijven, nog ongewis zijn. Om te benoemen de Tram en de ontsluitingsdiscussie rond UMCG en Binnenstad-noord, maar ook de gewijzigde insteek die onze contractpartner in dit gebied - Nijestee - voor ogen heeft, is nog niet uitgekristalliseerd. Wat wel duidelijk is, is dat de woningbouwprogrammering in de gemeente Groningen aangepast dient te worden. Zo ook wordt de woningbouwprogrammering in de Oosterhamrikzone teruggebracht. Echter, ons college acht het zinvol te benadrukken dat zij blijven inzetten op transformatie van de Oosterhamrikzone tot een gebied waar kwalitatief goed gewoond, gewerkt en verbleven kan worden. Daartoe zal de Routekaart antwoord moeten geven op zowel de korte, middellange als lange termijn. Niet dwingend, maar kansenscheppend en randvoorwaardelijk.

Uw raad is geïnformeerd over de planning van de Routekaart voor de Oosterhamrikzone, waarbij is aangekondigd dat deze in juni 2013 wordt aangeboden aan uw raad. De Routekaart zal vergezeld gaan van een volledig herziene integrale grondexploitatie, opdat uw raad keuzes kan maken in zowel kwaliteit als geld.

De huidige herziening betreft om die reden een technische herziening, waarbij uitsluitend de reeds nu bekende wijzigingen in de grondexploitaties zijn doorgevoerd, aangevuld met een gewijzigd programma.

Beoogd resultaat

Het vaststellen van de herziene integrale grondexploitatie inclusief gewijzigd uitvoeringskrediet.

Kader

De grondexploitaties van de sleutelprojecten dienen elk jaar herzien te worden. In het kader van MUST zijn naast de gebruikelijke herziening van de begroting, ook wijzigingen aangebracht in de programmering en uitgiftetempo van het project.

Argumenten/afwegingen

Deze herziene integrale grondexploitatiebegroting 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. Ten opzichte van de herziene integrale exploitatiebegroting 2011 is een aantal vormtechnische wijzigingen doorgevoerd. De integrale begroting is opgebouwd uit de volgende hoofdprojecten:

1. Visieontwikkeling en bestemmingsplan (Waterrand);
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. Exploitatie Noord-Oost.

Elk hoofdproject resulteert in een exploitatieresultaat. In de integrale exploitatiebegroting Oosterhamrikzone leiden de exploitatieresultaten per hoofdproject gezamenlijk tot het exploitatieresultaat van de Oosterhamrikzone. Zoals eerder vermeld betreft deze herziening een technische herziening, met name geënt op een aangepast woningbouwprogramma.

Voor de Oosterhamrikzone heeft de herprioritering van het woningbouwprogramma aanzienlijke gevolgen. De omzetting van appartementenbouw naar de bouw van grondgebonden woningen en de aangepaste plannings voor wat betreft gronduitgifte/start bouw en aantallen per jaar leiden tot significant lagere grondopbrengsten dan op basis van het oorspronkelijk programma haalbaar werd geacht. In de herziene exploitatiebegroting 2011 is nog rekening gehouden met de bouw van 462 woningen op gemeentelijk grondeigendom binnen de Oosterhamrikzone. Aanpassing van het woningbouwprogramma, waaronder het schrappen van de bouw van appartementen ten gunste van grondgebonden woningen, leidt tot een vermindering van het aantal te realiseren woningen met 165 stuks, van 462 woningen naar 297 woningen. De locatie Oosterhamrikkade zuidzijde en de Alfa Laval locatie kennen de grootste vermindering van woningaantallen. Respectievelijk 60 en 73 woningen minder dan in het programma van 2011.

De uitvoering van het woningbouwprogramma is uitgefaseerd. De planning van de bouw van 120 appartementen op de locatie Oosterhamrikkade zuidzijde, in de periode 2018 tot en met 2021, is gewijzigd in de oplevering van 60 appartementen, 15 per jaar, in de periode 2023 tot en met 2027. Voor de Alfa Laval locatie, totaal 104 woningen, is nu uitgegaan van de bouw van 20 grondgebonden woningen per jaar van 2017 tot en met 2022. Gronduitgifte voor woningbouw op de C-locatie zal volgens de huidige planning op zijn vroegst in 2028 plaatsvinden waar in 2011 nog is uitgegaan van 2024.

Overigens dient goed onderzocht te worden wat in de tussenliggende periodes gedaan moet worden om het gebied leefbaar te houden én om de grondexploitatie wellicht met inkomsten uit tijdelijke exploitatie te optimaliseren. Op dit moment is uitgegaan van een neutrale tijdelijke exploitatie in de tussenliggende periode.

In de herziening van de integrale grondexploitatiebegroting Oosterhamrikzone 2012 is uitgegaan van de boekwaarde en de aangegane verplichtingen per 1 juli 2012. De exploitatieduur van deze herziene begroting bedraagt 16½ jaar, gerekend vanaf 1 juli 2012. De kosten, bijdragen en opbrengsten uit grondverkoop zijn geraamd in de jaren 2012 tot en met 2028.

De gehanteerde eenheidsprijzen voor de kostenramingen hebben prijspeildatum 1-7-2011. Per jaar, te beginnen in 2012, is 3% kostenstijging berekend over de kosten. De grondopbrengsten hebben eveneens prijspeildatum 1 juli 2011. Vanaf het 3^e jaar worden de opbrengsten jaarlijks geïndexeerd met 2% opbrengststijging. In deze herziene begroting voor het eerst in 2013.

De totale kosten worden geraamd op € 51.761.000. De grondopbrengsten worden geraamd op € 30.833.000,--.

Aan bijdragen is € 20.928.000,-- op eindwaarde geraamd waarvan reeds € 14.203.000,-- is gerealiseerd en geboekt. Kosten, bijdragen en opbrengsten resulteren in een sluitende exploitatiebegroting.

Maatschappelijk draagvlak/participatie

Met de bewonersorganisaties en de stakeholders in het gebied is een nieuw proces in gang gezet om de Routekaart voor de Oosterhamrikzone vorm te geven.

Financiële consequenties

Uit de herziene integrale grondexploitatie blijkt dat de kosten met € 1.798.000 zijn toegenomen van € 49.963.000 in de begroting van 2011 tot € 51.761.000 in deze herziene begroting 2012. De aanpassingen in de woningbouwprogrammering en -fasering, naar aanleiding van de onderzoeken en de herprioritering Must, hebben tot gevolg dat aanvullende dekking met € 4.424.000 per 31-12-2012 nodig is om te komen tot een sluitende begroting.

Met name de verlaging van de woningaantallen op respectievelijk de Oosterhamrikkade ZZ en de Alfa Laval locatie met 60 en 73 woningen is de oorzaak van de afname van de grondopbrengsten met € 2.681.000. Aan de andere kant draagt de temporisering van het woningbouwprogramma ook mee in het oplopende tekort.

De gemeentelijke bijdragen zijn om die reden met € 4.424.000 toegenomen. In deze herziene exploitatiebegroting 2012 is rekening gehouden met een 'verrekening verliesvoorziening grondexploitaties jaarrekening 2011' van € 4.424.000, waarmee de grondexploitatie budgettair neutraal sluit.

Voor de uitvoering van de visie Oosterhamriktracé zijn verschillende kredieten verstrekt. In de tabel is dit chronologisch in beeld gebracht.

Stand van de kredieten Oosterhamrikzone per 1-juli-2012			
Omschrijving	datum Raadsbesluit	nr.	bedrag
Verwerving Oosterhamriktracé	27 februari 2002	196	1.707.000
Verwerving Oosterhamriktracé	29 januari 2003	199	1.127.000
Verwerving Oosterhamriktracé	17 december 2003	175	175.000
Visie Oosterhamriktracé, uitvoeringskrediet	17 december 2003	153	14.700.000
Antillenstraat, uitvoeringskrediet	31 mei 2006	34	5.461.000
Verwerving Oosterhamriktracé	28 juni 2006	6g	1.236.000
Oosterhamriktracé, uitvoeringskrediet	27 juni 2007	12	5.430.000
Plankostenkrediet Waterrand, A en B	28 mei 2008	6g	179.000
Verwerving Oosterhamriktracé	26 augustus 2008	6h	399.000
Antillenstraat, uitvoeringskrediet	28 oktober 2009	6l	46.000
Plankostenkrediet A en B	29 september 2010	6c	231.000
Uitvoeringskrediet, OHT	15 december 2010	6e	9.275.000
Plankostenkrediet	30 maart 2011	7c	103.000
Herziening grex Oosterhamriktracé 2011	25 januari 2012	6g	519.000-
Totaal aan vastgestelde kredieten			39.550.000

Uit het overzicht blijkt dat voor ruim € 39,55 miljoen aan krediet is verstrekt. De gemaakte kosten per 1 juli 2012 bedragen € 31,1 miljoen. De uitgegeven bedragen vallen binnen het afgegeven krediet. De verwachting is dat voor de komende twee jaarschijven 2013-2014 (inclusief het 2^e halfjaar van 2012) een bedrag van € 38.713.000 nodig is. Daarmee blijven de geraamde kosten tot en met 2014 € 837.000 binnen het verstrekte krediet. De totale kosten worden met deze herziene exploitatiebegroting 2012 geraamd op € 51.761.000.

Het benodigde weerstandsvermogen voor de Oosterhamrikzone is hoog doordat de nog te realiseren grondopbrengsten hoog zijn en daarmee ook een risico zijn. Daarnaast kent het project een hoge boekwaarde die nog terugverdient moet worden en worden er risico's ten aanzien van sloop- en saneringskosten ingeschat. Ook is het risico ten aanzien van de ontbinding van de samenwerkingsovereenkomst met Nijestee als risico onderkent.

Begrotingswijziging voor investeringskrediet			
Herziene grondexploitatie Oosterhamrikzone 2012			
Betrokken dienst(en)	RO/EZ		
Soort wijziging	Herziene integrale grondexploitatie Oosterhamrikzone 2012		
Tijdsplanning krediet	2013 - 2014		
Financiële begrotingswijziging	Uitgaven	Inkomsten	Saldo
8.2 Nieuwbouw	-837	-837	0
			0
Totalen begrotingswijziging	-837	-837	0

Realisering en evaluatie

Het proces tot opstellen van de Routekaart Oosterhamrikzone is gestart en wordt uw raad naar verwachting in juni 2013 aangeboden.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

de burgemeester,
dr. J.P. (Peter) Rehwinkel



de secretaris,
drs. M.A. (Maarten) Ruys

