

RAADSVOORSTEL:

2010-2011

Ons kenmerk: RO 11.2694471

Registratienummer : GR 11.

Ingekomen op :

Onderwerp: Herziening exploitatiebegroting corporatieve herstructurering Paddepoel Zuid-Oost inbreng en uitname van gronden

Groningen, **19 AUG 2011**

Aan de raad,

Inleiding.

Voor Paddepoel Zuidoost is in september 2003 een stedenbouwkundig plan vastgesteld, genaamd *Stad maken*, gemaakt door Soeters Van Elsdonk Ponec architecten.

Belangrijkste uitgangspunt is te herleiden uit de titel van het plan. Met "Stad maken" wordt bedoeld: een verhoging van de dichtheid van woningen, om zodoende Paddepoel meer bij het centrum van de stad te trekken. Omdat de tijden veranderd zijn sinds de vaststelling van het plan 8 jaar geleden, is ontwikkelaar Nijestee bezig met een herontwikkeling van het plan. De herziening van de bestaande grondexploitatie voor het plan is hierdoor wat in vertraging geraakt. Het had geen zin meer op basis van de oude gegevens de grondexploitatie te herzien. Daarom is de herontwikkeling afgewacht om de herziening op basis van de nieuwe gegevens te kunnen maken.

Twee exploitaties.

Paddepoel is een zogenaamde herstructureringswijk van hoog niveau, dat betekent onder andere dat er afzonderlijke exploitaties zijn opgesteld voor de investeringen in het openbaar gebied ("grijs en groen") en voor de sloop en nieuwbouw van woningen ("rood").

De bijgevoegde herziene exploitatiebegroting betreft de sloop en nieuwbouw van woningen ("rood"), de inbreng en uitname van inbreng en uitname van gronden in het kader van de corporatieve herstructurering. De kosten van inrichting van de openbare ruimte zijn ondergebracht in een afzonderlijke exploitatiebegroting "grijs en groen", die in een apart raadsvoorstel op de agenda staat.

Aanpassing plan.

Ontwikkelaar Nijestee zag zich na de kredietcrisis genoodzaakt om het woningbouwplan aan te passen. Dit omdat de verkoopbaarheid van de woningen niet hoog werd geacht in de huidige woningmarkt. De woningen waren bedoeld voor een hoger segment en juist in deze duurdere klasse is de verkoop geheel stil gevallen. Ook qua woningtype waren er twijfels. Het ging om woningen met een parkeerplaats half onder de woning met een terras erboven en dus zonder tuin. In het herontwikkelde plan heeft Nijestee samen met KUUB een andere doelgroep gekozen in een goedkoper segment

woningen en is elke woning voorzien van een tuin. Het gaat om een vorm van particulier opdrachtgeverschap. Parkeren wordt nu opgelost volgens de geldende parkeernorm op het binnenterrein. Ook moesten van fase 1 nog 41 plekken binnen fase 2 worden gecompenseerd. Dit is een te grote belasting voor fase 2 en daarnaast is het heel onpraktisch om bij de buurwoningen op het binnenterrein te parkeren. Daarom worden deze parkeerplaatsen nu aangelegd in de Grote Beerstraat. Dit betekent wijzigingen in de exploitatie voor de inbreng en uitname van gronden, doordat andere woningaantallen moeten worden gerekend. In voorliggende herziening is deze aanpassing opgenomen.

Herziene exploitatiebegroting.

Op basis van het gewijzigde bouwplan is voor Paddepoel Zuid-Oost, inbreng en uitname van gronden in het kader van de corporatieve herstructurering een herziene exploitatiebegroting opgesteld. In de exploitatiebegroting "inbreng en uitname" zijn uitsluitend de kosten en opbrengsten geraamd die te maken hebben met de aan- en verkoop van gronden. De corporatie "brengt gronden in" waarop woningen stonden die gesloopt zijn. De gemeente koopt deze gronden en betaalt daarvoor de in het kader van het vorig Lokaal Akkoord overeengekomen en door de raad vastgesteld normgrondkosten voor. Na het bouw- en woonrijp maken in het kader van de begroting "grijs en groen" verkoopt de gemeente nieuw vervaardigde bouwrijpe grond aan de corporatie, ofwel "de corporatie neemt uit".

Naast de inbreng en uitname van gronden onder- en ten behoeve van woningen zijn in de exploitatiebegroting de kosten van verwerving van de Lieflandschool en van een binnen het exploitatiegebied aanwezige gymzaal opgenomen. De kosten van vervangende nieuwbouw van de gymzaal, op de Morgensterlocatie in Paddepoel Zuid-West, komen eveneens ten laste van de exploitatiebegroting. De nieuwe gymzaal is in 2011 opgeleverd.

De begroting van inbreng en uitname heeft tot 2010 deel uitgemaakt van een groep van vier herstructureringsgebieden met een hoog niveau aanpak te weten Vinkhuizen, Paddepoel Zuid-West en Lewenborg. Van genoemde gebieden heeft uw raad in 2010 de slotcalculatie vastgesteld.

In 2007 heeft uw raad ingestemd met de beëindiging van de rekenmethodiek die van 2001 tot 2007 door corporaties en gemeente is toegepast. Waar tot 2007 drie corporaties en de gemeente gezamenlijk de exploitatiebegroting voerden, is sinds 2007 de gemeente Groningen de enige exploitant.

Kosten.

De kosten, exclusief rente, worden geraamd op € 4.786.000,-- en zijn daarmee ten opzichte van de begroting van 2007 onveranderd.

Omdat het complex Paddepoel Zuid-Oost tot 2010 deel uitmaakte van één begroting met daarbinnen vier deelbegrotingen, waarbij de rente binnen de vier deelbegrotingen in één saldo tot uitdrukking kwam, wordt de rentecomponent apart belicht. Voor de rente heeft de raad in 2007 bij de laatst vastgestelde herziening binnen het totale krediet een kredietdeel van € 931.000,-- beschikbaar gesteld. Herberekening van de rente over de in 2010 slotgecalculeerde complexen en Paddepoel Zuid-Oost leidt tot een geraamde rentelast van € 1.040.000,--.

Daartoe is het gewenst de beschikking te hebben over een aanvullend krediet van € 109.000,--. Totale kosten komen daarom, inclusief rente, voor Paddepoel Zuid-Oost op € 4.895.000,--.

Opbrengsten.

De opbrengsten uit grondverkoop (uitname) worden geraamd op € 7.345.000,--.

Exploitatieresultaat.

Bij de bepaling van het exploitatieresultaat wordt rekening gehouden met het resultaat van de in 2010 slotgecalculeerde herstructureringsgebieden. Het resultaat van die gebieden is bij de slotcalculatie berekend op een negatief resultaat van € 1.643.000,--. Voor Paddepoel Zuid-Oost wordt een positief eindresultaat geraamd van € 2.657.000,-- aan het einde van de exploitatieperiode op 31-12-2015.

Contant gemaakt naar 1 juli 2011 wordt het exploitatieresultaat geraamd op € 2.251.000,--.

Het gezamenlijk exploitatieresultaat van de vier herstructureringsgebieden met een hoog niveau aanpak wordt per 1 juli 2011 geraamd op € 608.000,--.

Kredieten.

Het op 19 december 2007 voor Paddepoel Zuid-Oost beschikbaar gestelde uitvoeringskrediet is ontoereikend. Een aanvullend krediet van € 109.000,-- is nodig om het plan uit te kunnen voeren. Het aanvullend krediet kan worden gedekt met opbrengsten uit grondverkoop.

Een exemplaar van de vertrouwelijke exploitatiebegroting met toelichting ligt in de visietrommel ter inzage.

Begrotingswijziging

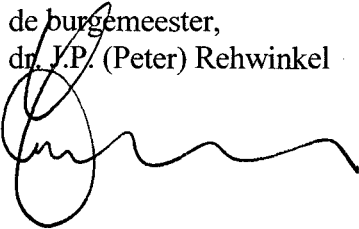
Begrotingswijziging voor investeringskrediet			
Herziening grondexploitatie Paddepoel-Zuid-Oost Inbreng en uitname			
Betrokken dienst(en)	RO/EZ aanvullend uitvoeringskrediet Paddepoel Zuid-Oost		
Soort wijziging	(inbreng en uitname)		
Tijdsplanning krediet	2011-2013		
Financiële begrotingswijziging	Uitgaven	Inkomsten	Saldo
Bestaande woningvoorraad	109.000	109.000	0
			0
Totalen begrotingswijziging	109.000	109.000	0

Gelet op het vorenstaande stellen wij u voor te besluiten:

- I. de herziene exploitatiebegroting Paddepoel Zuid-Oost, inbreng en uitname van gronden in het kader van de corporatieve herstructurering vast te stellen en de totale kosten te bepalen op € 4.895.000,--;
- II. de kosten te dekken uit de grondopbrengsten voor een bedrag van € 4.895.000,--;
- III. voor het project Paddepoel Zuid-Oost, inbreng en uitname van gronden in het kader van de corporatieve herstructurering een vervolgkrediet beschikbaar te stellen van € 109.000,-- voor de jaren 2011 t/m 2013. Het totaal beschikbaar gestelde uitvoeringskrediet komt daarmee op € 4.895.000,--;
- IV. de gemeentebegroting 2011 dienovereenkomstig te wijzigen.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

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



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

