



RAADSVOORSTEL:

2011-2012

Ons kenmerk: RO 11.2713121

Registratienummer : GR 11.

Ingekomen op :

Onderwerp: Herziening grondexploitatie Oosterhamriktracé 2011

Groningen, **19 DEC 2011**

Aan de raad,

Op 15 december 2010, raadsverslag nr. 6e, heeft u de integrale grondexploitatie Oosterhamriktracé 2010 vast gesteld. Met dit raadsvoorstel bieden wij u een herziening aan van deze grondexploitatie.

Inleiding.

Op 15 december 2010 is de geactualiseerde integrale grondexploitatie Oosterhamriktracé d.d. 1 juli 2010 vastgesteld. Uitgangspunt van deze grondexploitatie is de ontwikkelingsvisie "De radiaal wakker gekust".

Het doel van de visie is kaderstellend en randvoorwaardenscheppend waarbinnen ontwikkelingen mogelijk worden voor zowel de korte, de middellange en de lange termijn. De visie is opgesteld om vanuit ruimtelijke, verkeerstechnisch en programmatistische aspecten te kunnen sturen en regisseren.

Jaarlijks wordt de integrale grondexploitatie geactualiseerd. Een complicerende factor voor dit jaar is dat de visie "De radiaal wakker gekust" herzien moet worden. Dit naar aanleiding van het besluit van de raad op 20 oktober 2010 om onder ander tramlijn 2 te realiseren op de busbaan aan de noordkant van het Oosterhamriktracé.

Recente gesignaleerde onduidelijkheid in de participatie met betrekking tot de diverse projecten die in de Oosterhamrikzone spelen, heeft geleid tot nader onderzoek.

Na afronding van het onderzoek is de verwachting dat de herziening van het masterplan eind 2011 gestart kan worden.

Aangezien het tijdspad van de herziening van het masterplan niet gelijk loopt met de herziening van de integrale grondexploitatie, is gekozen om de grondexploitatie te herzien op basis van de nu nog geldende ontwikkelingsvisie "De radiaal wakker gekust". In vergelijking met de vorige grondexploitatie heeft in deze herziene grondexploitatie met name een wijziging plaatsgevonden in de grondwaarden van de huidige bouwplannen voor de deelgebieden A en B naar aanleiding van de participatie en de huidige marktomstandigheden.

In 2012 zal voor de herziening van het masterplan een nieuwe integrale grondexploitatie opgesteld worden. Voordeel is dat de meest actuele cijfers van deze herziene grondexploitatie vergeleken kunnen worden met de uitkomsten van het nieuwe masterplan.

Oorzaken en achtergrond van de herziening.

Het is noodzakelijk om de integrale grondexploitatie Oosterhamriktracé te herzien. Ten eerste omdat conform afspraak met de raad jaarlijks sleutelprojecten worden herzien en Oosterhamriktracé is een sleutelproject. Verder is als gevolg van de economische recessie het uitgiftetempo van de woningbouw binnen de deellocaties vertraagd en is het woningbouwprogramma aangepast. Op de A en B locaties worden nu alleen grondgebonden woningen gebouwd en zijn de appartementen komen te vervallen. Daarnaast zijn naar aanleiding van de herziening van voorgaand jaar alle gronden, die tot dit project behoren of een directe relatie hiermee hebben overgeboekt vanuit de grondbank en geactiveerd binnen deze herziening. In deze herziening zijn de gevolgen van bovengenoemde punten uitgewerkt en wordt de samenhang in beeld gebracht.

Een integrale grondexploitatie is noodzakelijk om de financiële verwevenheid en afhankelijkheid van de onderliggende deellocaties inzichtelijk te maken en op elkaar af te stemmen. De verwachting is dat de ontwikkeling van de deelgebieden in het Oosterhamriktracé marktconform en volg tijdelijk zal verlopen. Bij veranderende (markt)omstandigheden kan dan op eenvoudige wijze inzicht worden verkregen in de consequenties van de ontwikkelingen en kunnen adequate bijsturingmaatregelen getroffen worden.

Deze herziening is gebaseerd op uitgangspunten die van toepassing zijn voor de desbetreffende deelgebieden. Voor een aantal deelgebieden is deze indicatief omdat nog niet bekend is welk programma er komt en/of omdat de ontwikkeling nog ver in de tijd ligt. Op grond van de desbetreffende inschattingen wordt inzicht gegeven in het verwachte resultaat.

Werkwijze.

Deze herziene grondexploitatie 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 herziene grondexploitatie legt keuzes en aannames vast en geeft verder inzicht in de inhoudelijke randvoorwaarden en de hierbij behorende financiële risico's. Tevens wordt inzicht gegeven in de (financiële) voortgang van het project. De afwijkingen ten opzichte van de vorige begroting worden, voor zover mogelijk, toegelicht en verklaart.

Uitgangspunten herziening grondexploitatie.

De looptijd van de grondexploitatie is onveranderd gebleven en loopt tot december 2023. Voor elk deelgebied worden dezelfde parameters gebruikt. Dit geldt voor de kosten (3%)- en opbrengstenstijging (2%) en de calculatierente (4,25%). Daarnaast geldt voor elke grondexploitatie dat de prijzen zijn gebaseerd op prijspeil 2011 en exclusief BTW.

De ontwikkeling van het Oosterhamriktracé is opgedeeld in een aantal deelgebieden (zie kaart). Elk deelgebied heeft specifieke ruimtelijke kenmerken en hiervan afgeleide kenmerken ten aanzien van de kosten en opbrengsten. Voor elk deelgebied zijn de kosten en opbrengsten die direct samenhangen met de ontwikkeling van het deelgebied uitgewerkt. Hierbij is rekening gehouden met de randvoorwaarden ten aanzien van de fasering en de ruimtelijke invulling die alleen integraal bepaald kunnen worden.

In de grondexploitatie is de ontwikkeling van de volgende deelgebieden opgenomen:

- Antillenstraat (Korrezoom);
- A en B locatie;
- deelgebied C;
- deelgebied D;
- deelgebied F (Giga);
- deelgebied G (Alfa Laval);
- deelgebied Simmeren inclusief aanpalende gronden;
- deelgebied Wielewaalplein;
- Bornholmstraat;
- E1 en E2 locatie.

Resultaat herziene grondexploitatie.

De kosten zijn te onderscheiden naar verwerving, bodemsanering, sloop, bouw- en woonrijpmaken, planontwikkeling en rente- en exploitatie. De opbrengsten zijn gerubriceerd in opbrengsten uit verkoop van gronden voor woningen c.q. bedrijven, bijdragen van derden, subsidies en bijdrage van de gemeente Groningen. Ten slotte is het eindresultaat van de grondexploitatie nader toegelicht. In de visietrommel ligt voor u de herziene integrale grondexploitatie Oosterhamriktracé 2011, inclusief een toelichting als vertrouwelijk stuk ter inzage.

De grondexploitatie is verdeeld in drie boxen. Box I is de boekwaarde (kosten minus opbrengsten) plus de aangegane verplichtingen. De bedragen liggen vast en zijn niet meer te beïnvloeden. Box II zijn de nog te maken kosten en te verwachte opbrengsten. Voor de kosten is krediet verstrekt. In Box III zijn de kansen en risico's benoemd die tijdens de exploitatieperiode kunnen ontstaan. Bij het opstellen van de integrale grondexploitatie zijn de kosten en opbrengsten uit box III vooralsnog niet meegenomen. Dit is conform de vastgestelde systematiek. Mochten zich een gebeurtenis voordoen waardoor de kansen en risico's reëel worden, dan zal in de eerst volgende herziening een financiële vertaling van kans en risico plaatsvinden in de grondexploitatie.

De integrale grondexploitatie van 2010 liet een tekort zien van 6,7 miljoen op contante waarde. Het tekort is afgedekt door het beschikbaar stellen van 6,7 miljoen op contante waarde uit de reserve van het Grondbedrijf (raadsbesluit van 19 november 2010, nr. 6e). Door de bijdragen in het tekort is de boekwaarde in de herziene grondexploitatie drastisch verlaagd en dit heeft een positieve invloed op het rentesaldo. Hierdoor vallen de geraamde kosten op eindwaarde 5,5 miljoen lager uit. In 2010 werden de totale kosten voor het project geschat op 56,1 miljoen euro op eindwaarde. In deze herziening worden de kosten geschat op 50,6 miljoen euro op eindwaarde 2023. De opbrengsten zijn begroot op 49,4 miljoen op eindwaarde 2023. Het tekort op eindwaarde 2023 bedraagt 1,1 miljoen euro. Contant gemaakt naar prijspeil 2011 is het tekort 0,68 miljoen euro.

Uit het eindresultaat van de grondexploitatie blijkt dat het niet mogelijk is om de herontwikkeling budgettair neutraal te ontwikkelen. Dit komt met name door de aanpassingen van woningbouwprogramma van de A en B locatie. In de herziening van 2010 werd bij de ontwikkeling van de A en B locatie nog uitgegaan van rijenbouw woningen in combinatie met appartementen. In totaal 138 woningen. De huidige plannen zijn gebaseerd op 70 grondgebonden woningen. De appartementen zijn komen te vervallen op deze locatie, omdat mede als gevolg van de economische recessie er geen

belangstelling is vanuit de markt voor appartementen op deze locatie. Daarnaast wordt met het nieuwe plan invulling gegeven aan het project intensieve laagbouw. Met deze aanpassing van het woningbouwprogramma wordt ingezet op de huidige marktvaart. Daarnaast verwachten we dat deze kwaliteitsdifferentiatie een positieve invloed heeft op de omgeving en kan als katalysator dienen voor de verdere ontwikkeling van de zone. De verwachte opbrengst voor commerciële bedrijfsruimte is naar beneden bijgesteld omdat de uitgifte van het aantal m² commerciële bedrijfsruimte op de A, B en D locatie is verlaagd. Het totale verlies aan grondopbrengsten bedraagt op eindwaarde € 1.416.000,-- en kan voor een klein gedeelte gecompenseerd worden binnen de grondexploitatie door kleine verschuivingen binnen de andere kosten- en opbrengstencategorieën tot een bedrag van € 316.000,--. Het tekort op eindwaarde 2023 van de grondexploitatie bedraagt dan 1,1 miljoen euro. Contant gemaakt naar prijspeil 2011 is het tekort 0,68 miljoen euro.

Op grond van bedrijfseconomische aanvaardbare uitgangspunten en de financiële verslaggevingregels voor de gemeente (BBV) zal het verwachte tekort gedekt dienen te worden. Voorgesteld wordt om voor het tekort 0,5 miljoen euro ISV-III Gebiedsontwikkeling Oosterhamriktracé 2011 in te zetten. Het restant te kort van € 185.000,-- kan worden opgelost door het resultaat van de C locatie taakstellend op minimaal budgettair te zetten.

Risico's.

De risico's die zich voor kunnen doen zijn divers. De boekwaarde bedraagt per 31 mei 2011 13,8 miljoen euro. Dit is fors lager ten opzichte van de herziening 2010. De boekwaarde was toen nog 23,4 miljoen euro. Het risico is daarmee wel kleiner geworden maar gezien de nog te ontvangen bedragen van 32,2 miljoen euro vraagt dit nog wel de nodige aandacht.

De algemene risico's zijn grotendeels terug te voeren op de gehanteerde parameters binnen het project en een aantal kosten- en opbrengsten soorten. Een belangrijk risico is de uitgifte van woningbouw en bedrijfsterreinen. Als gevolg van de economische recessie stagneert de marktvaart. In de onderliggende berekeningen is uitgegaan dat de projecten een langere doorlooptijd kennen. Hoelang dit gaat duren is moeilijk in te schatten, vandaar dat dit een groot risico is. De beheersbaarheid hiervan bij woningbouw is beperkt. Er kan bijvoorbeeld wel ingezet worden op sociale woningbouw, meer grondgebonden woningen en minder appartementen. De nadelige financiële gevolgen zullen groot zijn omdat voor veel plannen geldt dat vrije sector meer oplevert aan grondwaarde. Minder woningen betekent ook lagere grondopbrengsten.

Voor kostenstijging geldt dat aannamen niet afwijken van de daadwerkelijke inflatie. De kans dat de inflatie hoger zal uitvallen als de jaarlijkse index van 3% wordt als klein ingeschat.

De rentefactor is een post die zwaar doorrekent in het resultaat van de grondexploitatie. Afhankelijk van de hoogte van de boekwaarde en het rente omslagpercentage wordt het project belast met deze post. Omdat de boekwaarde zich positief heeft ontwikkeld zijn de berekende rentelasten over de looptijd van het plan verlaagd. Door te sturen op de hoogte van de boekwaarde is het risico van stijgende rentelasten te beheersen.

Voor een aantal locaties is rekening gehouden met verwachte kosten voor sloop en bodemsanering. Voor zowel bodemsanering als sloopkosten geldt een zeer hoog risico. Voor de sanering weten we dat er vervuiling is maar niet de mate. Voor sloopkosten is een gemiddelde m³-prijs meegenomen die kan fluctueren afhankelijk van wel of geen aanwezigheid van asbest. Op grond van de grote onzekerheid is voor beide posten binnen het weerstandsvermogen een bedrag geraamd van in totaal 1,4 miljoen euro. Verder zijn voor het bouw- en woonrijpmaken zéér globale ramingen gebruikt. Door een groot aantal onzekerheden ten aanzien van de ramingen en de nog te maken keuzes bestaat er een risico. Het risico is te beheersen door het budgettaire kader als taakstellend te beschouwen. Het benodigde weerstandsvermogen is begroot op 5,4 miljoen euro inclusief een concernafslag van 10%.

Aanpassen krediet

Het verstrekte krediet per peildatum bedraagt € 40.070.000,-- (afgerond) Voor de periode tot en met eind 2013 wordt verwacht aan kosten een bedrag nodig te zijn van € 9.024.000,--. In totaal komen de kosten dan uit op € 39.551.000,-- inclusief de al gemaakte kosten. Dit betekent dat het uitvoeringskrediet verlaagd moet worden met € 519.000,--.

Begrotingswijziging

Begrotingswijziging voor investeringskrediet Oosterhamriktracé, herziene grondexploitatie

Betrokken dienst(en)	RO/EZ
Soort wijziging	uittrekken investeringskrediet
Tijdsplanning krediet	2011-2013

Financiële begrotingswijziging	Uitgaven	Inkomsten	Saldo
8.2 - Nieuwbouw	-519	-519	0
			0
Totalen begrotingswijziging	-519	-519	0

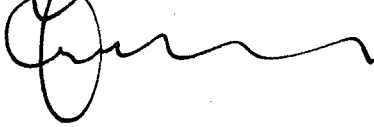
Gelet op vorenstaande en met overlegging van de op deze aangelegenheid betrekking hebbende stukken, stellen wij u voor te besluiten:

- I. de integrale herziene grondexploitatie Oosterhamriktracé 2011 vast te stellen en de totale kosten te bepalen op € 50.617.000,--;
- II. de kosten te dekken uit:
 - a. grondopbrengsten uit de verkoop van gronden voor woningen, kantoren en bedrijven € 33.513.000,--;
 - b. bijdrage derden € 3.060.000,--;
 - c. subsidie "Mooi Nederland" € 150.000,--;
 - d. ISV wijkvernieuwing 2010 en IPSV wijkvernieuwing € 927.000,--;
 - e. incidenteel nieuwbeleid 2006 woningbouw € 1.232.000,--;
 - f. structureel nieuwbeleid woningbouw 2007 € 1.352.000,--;
 - g. structureel nieuwbeleid woningbouw 2006-2010 € 1.953.000,--;
 - h. ISV-III 2011 € 103.000,--;
 - i. beheeropbrengsten € 500.000,--
 - j. reserve grondzaken € 6.734.000,-- contante waarde 2010;
 - k. ISV-III Gebiedsontwikkeling Oosterhamriktracé 2011 € 500.000,-- en taakstellende reductie van kosten C locatie van € 185.000,--. De eindwaarde van deze bedragen is € 1.153.000,--.

- III. voor het project Oosterhamriktracé het totaal beschikbaar uitvoeringskrediet van € 40.070.000,-- te verlagen met € 519.000,-- (afgerond) tot € 39.551.000,--;
- IV. de gemeentebegroting 2012 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

