

RAADSVOORSTEL:

2010-2011

Ons kenmerk: RO 11.2694475

Registratienummer : GR 11.

Ingekomen op :

Onderwerp: Herziening exploitatiebegroting Corporatieve Herstructurering Paddepoel Zuid-Oost

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 Ponc 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 investeringen in het openbare gebied van Paddepoel Zuid-Oost. In een ander raadsvoorstel op deze raadsagenda wordt de andere exploitatie behandeld.

Herziening exploitatie corporatieve herstructurering (openbaar gebied of "grijs en groen").

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 nogal wat wijzigingen in de exploitatie voor het openbaar gebied, die in voorliggende herziening zijn opgenomen.

Wijzigingen.

De kosten zijn met € 313.000,-- gestegen. De belangrijkste wijzigingen worden hieronder genoemd:

- de kosten voor bodemonderzoek/-sanering zijn met € 56.000,-- naar beneden bijgesteld, door het voordeliger uitvallen ervan;
- de kosten voor het bouwrijp- en woonrijpmaken zijn met € 588.000,-- naar boven bijgesteld. Door het oplossen van de hemelwaterafvoer binnen het project wordt de afkoppeling daarvan (van het gemengde rioolstelsel) toegevoegd. Ook worden meer parkeerplaatsen aangelegd in de Grote Beerstraat. Door de opgelopen vertraging in de uitvoering is de indexering (kostenstijging) van de nog uit te voeren werkzaamheden toegenomen;
- de kosten van planontwikkeling en voorbereiding & toezicht zijn met € 225.000,-- naar boven bijgesteld. De verhoging van de kosten zijn, evenals de voorgaande wijzigingen, het gevolg van de langere looptijd van het project (5 jaar);
- de kosten voor bijdragen aan overig zijn met € 560.000,-- naar beneden bijgesteld. De bijdrage aan de ontwikkelaar voor de aanleg van de parkeerterreinen op de binnenterreinen vervalt, want bij de herontwikkeling van het plan zijn deze openbare parkeerplaatsen op de binnenterreinen vervallen. Deze worden nu aangelegd in de Grote Beerstraat en de kosten zijn toegevoegd aan bouw- en woonrijp maken;
- de afdracht aan het BCF van € 22.000,-- is vervallen.

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

Krediet.

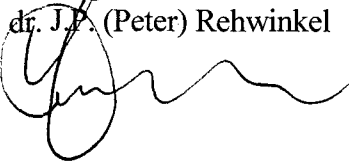
Het reeds beschikbaar gestelde krediet van € 5.276.000,-- is voldoende voor de komende twee jaar om het plan uit te kunnen voeren. Het krediet kan daarom op dit moment ongewijzigd blijven.

Gelet op het vorenstaande stellen wij u voor te besluiten:

- I. de herziene exploitatiebegroting van het project Corporatieve Herstructurering Paddepoel Zuid-Oost vast te stellen en de totale kosten te bepalen op € 5.589.000,--;
- II. de kosten te dekken uit:
- | | | |
|-------------------------------------|---|---------------------|
| - bijdrage Stadsbeheer | € | 106.000,-- |
| - bijdrage uit "inbreng en uitname" | € | 569.000,-- |
| - ISV | € | <u>4.914.000,--</u> |
| totaal: | € | 5.589.000,-- |
- uit de exploitatiebegroting Corporatieve Herstructurering Paddepoel Zuid-Oost.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

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



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

