

COMMISSIE BOUWEN EN WONEN

griffier van de raadscommissie
henk.dijksterhuis@griffie.groningen.nl
tel 050-367 7724

VERGADERSTUK

vergaderdatum: 10 mei 2006

onderwerp: Exploitatiebegroting Antillenstraat: aanvraag uitvoeringskrediet

Raadsvoorstel kredietaanvraag Antillenstraat

Besluitvorming tot nu toe

Op 22 juni 2004 heeft de raadscommissie Ruimte en Verkeer het boekwerk 'De intense stad' besproken. Hierin is aangegeven welke locaties vallen onder de intense-stad-projecten en wat het beoogde programma bij die locaties is.

Voor de locatie 'Antillenstraat' is omschreven: *een gevarieerd woningbouwprogramma voor verschillende doelgroepen* Tevens is geformuleerd: *Aandachtspunt daarbij is de verplaatsing van de twee scholen op deze locatie.*

Ondertekening directeur(en)

Paraaf

Datum

Paraaf

Datum

Paraaf

Datum

Voorstel voor agendering (directiesecretaris) conform

discussie

B en W besluit

gemeentesecretaris

Paraaf Datum

conform discussie

Datum

burgemeester

Paraaf Datum

wethouder(s)

Paraaf Datum

Raadsvoorstel Datum

Nummer

Besluit

Datum

Nummer

Afgehandeld en naar archief

Paraaf Datum

Classificatienr.

Op 30 juni 2004 heeft de Raad het stedenbouwkundig plan 'Antillenstraat en omgeving' vastgesteld. Dit plan beoogt – net als omschreven in het boekwerk 'Intense stad' - de volledige locatie te ontwikkelen voor woningbouw. De ontwikkelaars van de locatie zijn woningcorporatie IN en Ter Steege Vastgoed.

Inhoud project

Het intense stad-project Antillenstraat beoogt het toevoegen van ca. 400 woningen aan de Indische buurt – Korrewegbuurt. De bouw geschiedt in drie fasen. De eerste fase betreft de 'ASCA-locatie' (zie voor locaties bijgevoegd kaartje). Op deze locatie worden 45 appartementen in de sociale huur gebouwd, 28 appartementen in de koop en 12 eengezinswoningen in de koop. Het parkeren wordt gebouwd opgelost. Start bouw is gepland in 2006.

De tweede fase betreft de 'Kimkiellocatie'. Hier worden 88 koopappartementen gerealiseerd en 55 sociale huur. Het parkeren wordt gebouwd opgelost. Start bouw is gepland in 2008.

Fase drie betreft de 'Mondriaanlocatie'. Hier worden 104 koopappartementen gerealiseerd, 41 koop- eengezinswoningen en 21 2/1 kapwoningen; de categorie is koop. Het meeste parkeren wordt gebouwd opgelost. Start bouw is gepland in 2010.

Richtinggevende v.o.n. prijzen zijn (peildatum 2005):

2/1 kapwoningen	ca. € 225.000,-
rijwoningen	ca. € 175.000,-
appartementen	ca. € 160.000,-
appartementen	ca. € 175.000,-
appartementen	ca. € 210.000,-

Verplaatsing van scholen

Alvorens de locatie aan de ontwikkelaars over te dragen dient een aantal scholen te worden verplaatst. Het betreffen de 'Mondriaan' van het Roling college, eigendom van OCSW en de 'Kimkiel' eigendom van de stichting christelijk speciaal onderwijs in Groningen. Voor de verplaatsing van deze scholen zijn afspraken gemaakt met OCSW en de betreffende schoolbesturen.

Het meest urgent is de verplaatsing van de Kimkiel. De beoogde nieuwe locatie voor deze school is gelegen aan de Kluiverboom. Om de bouw op deze locatie mogelijk te maken zal binnenkort aan u een stedenbouwkundig plan ter besluitvorming worden voorgelegd.

Onder andere voor het toegankelijk maken van de locatie, het vervaardigen van een stedenbouwkundig plan en de nieuwbouw van de Kimkiel is krediet nodig. De grondexploitatie die hiervoor moet worden vastgesteld maakt deel uit van het totale complex 'Oosterhamriktracé'.

Economische uitvoerbaarheid.

Als onderdeel van de visie Oosterhamriktracé is het deelplan Antillenstraat ontwikkeld. Voor dit project is een grondexploitatie opgesteld. De totale ontwikkeling van het gebied, incl. het bouw- en woonrijpmaken, zal geschieden door de ontwikkelaars IN en ter Steege Vastgoed BV.

In 2002 is de schoollocatie aan de Korreweg/Oosterhamriklaan van de Staat der Nederlanden aangekocht. Daarnaast moeten nog twee schoollocaties aangekocht worden namelijk de Mondriaan en de Kimkiel. Met OCSW zijn afspraken gemaakt over de levering van de scholen en de koopsom.

Omdat de ontwikkeling van deze locatie in zijn geheel voor rekening komt van de eerder genoemde ontwikkelaars, zijn de overige kosten beperkt tot de planontwikkelingskosten. Tevens moet bijgedragen worden aan de visiekosten van het Oosterhamriktracé.

Met de ontwikkelaars is overeengekomen dat zij voor de grond een bedrag betalen van € 6.000.000,- prijspeil 2005. De betaling zal gefaseerd, in drie termijnen, plaatsvinden.

De grondexploitatie heeft op eindwaarde een budgettair neutraal resultaat.

Met overlegging van de op deze aangelegenheid betrekking hebbende stukken stellen wij u voor te besluiten:

- I De exploitatiebegroting Antillenstraat vast te stellen;
- II Een taakstellend uitvoeringskrediet ter beschikking te stellen van € 5.461.000,-(afgerond en exclusief BTW);
- III. De begroting van het concern dienovereenkomstig te wijzigen.

Inhoudsopgave

Blz. 2	Inleiding
	Uitgangspunten grondexploitatie
	Grondgebruik
	Verwervingskosten
	Planontwikkelingskosten
Blz. 3	Bijdrage aan overige
	Kostenstijging en rente
	Opbrengsten
	Boxenmodel
	Risico's

Inleiding

Binnen de ontwikkelingsvisie van het Oosterhamriktracé zijn een aantal deelgebieden opgenomen waarop woningbouw mogelijk is. Een van deze locaties is de Antillenstraat. Bovendien maakt dit project deel uit van de woningbouwcampagne “De Intense stad”.

De woningbouwvereniging IN en de vastgoedontwikkelaar Ter Steege zullen gezamenlijk de locatie aan de Antillenstraat ontwikkelen. Het aantal te bouwen woningen bedraagt ca. 400 stuks. Dit zal in drie fases uitgevoerd worden.

De gemeente Groningen verkoopt de grond aan eerder genoemde partijen tegen een vastgesteld bedrag. In deze grondexploitatie wordt rekening gehouden met aankoop van de benodigde gronden, de planontwikkelingskosten zover deze voor rekening komen van de gemeente Groningen en een tweetal bijdrage aan de Kluiverboomlocatie en de visiekosten Oosterhamriktracé. De overige kosten zoals sanering, sloop, grondonderzoeken, bouw- en woonrijpmaken van de gronden komt in zijn geheel voor rekening van de ontwikkelaars. De levering van de gronden gebeurt in de staat waarin ze aangekocht zijn.

Uitgangspunten grondexploitatie

De grondexploitatie voor de woningbouwlocatie Antillenstraat is een dynamische eindwaardeberekening. Dit houdt in dat rekening wordt gehouden met rente, kosten- en opbrengstenstijgingen.

De uitgangspunten die gehanteerd worden voor deze grondexploitatie zijn:

- looptijd tot 31-12-2010;
- prijspeil 01-01-2006;
- verrekenrente 4,4%;
- kostenstijging 3 % jaarlijks;
- opbrengstenstijging 3% jaarlijks;
- prognose verkoop op basis van beschikbaarheid grond;
- bedragen exclusief BTW

De inhoud van deze grondexploitatie zoals die nu is opgesteld wijkt af van de traditionele grondexploitatie. De ontwikkeling en uitvoering van het project ligt, zoals eerder aangegeven, volledig bij de ontwikkelaar.

Verwerving

In 2002 is een deel van de gronden aangekocht. Het betreft de schoollocatie aan de Korreweg 211 / Oosterhamriklaan 65.

Naast deze aankoop moeten nog twee schoollocatie aangekocht worden n.l. de Mondriaan en de Kimkiel. Met de dienst OCSW van de gemeente Groningen zijn afspraken gemaakt over levering van de gronden en de verwervingsprijs. De aankopen zullen gefaseerd plaats vinden beginnen met de Kimkiel. De locatie Mondriaan zal uiterlijk september 2010 overdragen worden aan RO/EZ.

De totale verwervingskosten komen uit op € 4.062.612,-

Planontwikkelingskosten

Ondanks dat de uitvoering van het project in zijn geheel door de markt wordt gedaan, zal de komende jaren de gemeente betrokken blijven bij het project. Dit betekent dat tot en met 2010 door de gemeente plankosten gemaakt zullen worden. De hoogte van de plankosten is beduidend lager indien we zelf de regie in handen zouden hebben. Inclusief overhead(2006 wordt nog meegenomen) zijn de totale planontwikkelingskosten geraamd op € 473.000,-

Bijdrage aan overige

Voor de verplaatsing van de Kimkiel naar de Kluiverboomlocatie, zal vanuit deze grondexploitatie een bijdrage gedaan worden. Afgesproken is om de ontsluitingsweg naar het perceel toe ten laste te brengen van de grondexploitatie Antillenstraat. Hiervoor is een bedrag geraamd van € 45.000,-.

De grond aan de Kluiverboom wordt aan OCSW geleverd in de staat waarin het zich bevindt bij oplevering.

Als onderdeel van de visie Oosterhamriktracé is het noodzakelijk dat de visiekosten gedekt worden uit de te ontwikkelende deelgebieden. Met een bijdrage van ruim € 1,7 miljoen is het grootste deel van deze visiekosten afgedekt.

Kostenstijging en rente

In het rekenmodel van de grondexploitatie wordt rekening gehouden met kostenstijging en rente. Op deze wijze wordt inzichtelijk gemaakt wat de eindwaarde is. De nog te maken kosten worden jaarlijks geïndexeerd met 3%. De totale geraamde kostenstijging bedraagt bijna € 227.447,-

Rente wordt berekend over de boekwaarde. Naarmate kosten en opbrengsten dichterbij elkaar liggen is het rente voor- dan wel nadeel gering. Verwacht wordt dat het rentevoordeel in dit complex ongeveer € 46.000,- bedraagt.

Opbrengsten

De ontwikkeling aan de Antillenstraat zal uitgevoerd worden door IN en Terstege. De verkoopprijs is vastgesteld op € 6.000.000,- excl. BTW, prijspeil januari 2005.

De koopsom wordt niet in één keer betaald maar, gelijk aan de gefaseerde uitvoering van het plan, in drie termijnen van € 2.000.000,-(nominaal). In de grondexploitatie wordt uitgegaan dat de eerste aanbetaling medio 2006 zal plaatsvinden. De volgende betaling in 2007 plaatsvinden en de laatste in 2010. De verwachte opbrengststijging, bij 3% zoals contractueel is vastgelegd, bedraagt € 501.000,-(excl. BTW).

Boxenmodel

De grondexploitatie is verdeeld in drie boxen. Box 1 is de boekwaarde plus de aangegane verplichtingen. De bedragen liggen vast en zijn niet meer te beïnvloeden. Box 2 zijn de nog te maken kosten en te verwachte opbrengsten. Voor de kosten is krediet verstrekt. In box 3 zijn de kansen en risico's benoemd die tijdens de exploitatieperiode kunnen ontstaan.

Box 1

De boekwaarde van de Antillenstraat bedraagt op 31 december 2005 ruim € 1.25 miljoen. Hiervan is het grootste gedeelte, € 1.087 miljoen, verwerving. Hiervoor is op 12 augustus 2002 door de raad een krediet beschikbaar gesteld. Voor de overige gemaakte kosten van € 164.639,- is nog geen krediet beschikbaar. Daarnaast moeten voor de nog te maken kosten een krediet aangevraagd worden.

Box 2

De grondexploitatie zoals die nu is opgesteld is de basis voor de kredietaanvraag. De kredietaanvraag heeft betrekking op alle nog te maken kosten. Dit zijn kosten die te maken hebben met de verwerving, plankosten, bijdrage aan overige en kostenstijgingen. Zodra de Raad instemt met de opzet van de grondexploitatie en het gevraagde krediet, liggen de financiële randvoorwaarden vast. Indien afgeweken wordt van deze uitgangspunten zal de Raad geïnformeerd worden en een herziene grondexploitatie voorgelegd worden.

Overzicht van alle kosten(nog te maken kosten zijn de kosten op eindwaarde)

	Boekwaarde 31-12- 2005	Nog te maken kosten	Totale kosten
Verwerving	1.087.886,-	2.975.114,-	4.063.000,-
Planontwikkelingskosten	160.600,-	320.400,-	481.000,-
Bijdrage aan overige		2.004.000,-	2.004.000,-
Totale kosten	1.248.486,-	5.299.514,-	6.548.000,-

Overzicht van alle opbrengsten op eindwaarde

	Ontvangen	Nog te ontvangen	Totaal
Verkoop opbrengst		6.501.000,-	6.501.000,-
Rentevoordeel			46.000,-
Totale opbrengst			6.547.000,-

Resultaat op eindwaarde budgettair neutraal

De hoogte van het aan te vragen krediet bedraagt € 5.461.000,-(afgerond) excl. BTW.

Box 3

Risico's

De financiële risico's die zich voor kunnen doen binnen de ontwikkeling van de Antillenstraat zijn voor de gemeente Groningen beperkt. Dit komt omdat de uitvoering van het plan niet in handen is van de gemeente. Tegenvallers in sloop, sanering, bouw- en woonrijpmaken komen volledig voor rekening van de marktpartijen.

Afspraken zijn gemaakt met OCSW over aankoop van de benodigde gronden, de hoogte van de aankoopsom en wanneer uiterlijk de gronden over zullen gaan naar ROEZ.

Met de ontwikkelaars is de hoogte van de koopsom vastgesteld en de gefaseerde betaling.

Enig risico loopt de gemeente met de planontwikkelingskosten en de overhead die hieraan gekoppeld is. Echter, door hier goed op te sturen zijn verrassingen tot een minimum beperkt.

Maart 2006