

Datum raadsvergadering	19 december 2012
Raadscommissie	R&W
Datum raadscommissie	6 december 2012
Bijlagen	2

Registratienr.	RO 12.3326310
Datum B&W besluit	11 december 2012
Portefeuillehouder	
Steller	Herman Lubbers
Telefoon	367 81 11
E-mail	herman.lubbers@groningen.nl

**Onderwerp**


---

 Exploitatiebegroting Reitdiep fase I&II 2012 en Reitdiep fase III&IV 2012
 

---

**Concept raadsbesluit**

## De raad besluit:

- I. de herziene exploitatiebegroting van het project Reitdiep fase I&II vast te stellen en de totale kosten te bepalen op € 41.817.000,--;
- II. de kosten te dekken uit:
  - a. grondopbrengsten uit de verkoop van gronden voor woningen, kantoren en bedrijven € 38.784.000,--;
  - b. Subsidie stichting recreatievaart Nederland € 113.000,--;
  - c. EFRO-subsidie € 567.000,--;
  - d. Keuzenota 2001 € 681.000,--;
  - e. Bijdrage derden € 57.000,--;
  - f. verrekening verliesvoorziening grondexploitaties jaarrekening 2011 € 1.615.000,--;
- III. voor het project Reitdiep fase I&II het uitvoeringskrediet te verlagen met € 1.038.000,--; Het totaal beschikbaar gestelde uitvoeringskrediet voor de jaarschijven 2013 en 2014 komt daarmee uit op € 41.817.000,= van de totaal begrote kosten van € 41.817.000,--;
- IV. de exploitatiebegroting van het project Reitdiep fase III&IV vast te stellen en de totale kosten te bepalen op € 26.561.000,--;
- V. de kosten te dekken uit:
  - a. grondopbrengsten uit de verkoop van gronden voor woningen, kantoren en bedrijven € 25.735.000,--;
  - b. bijdrage Groene Enclave vanuit grondexploitatie Reitdiep I & II € 2.699.000,--;
- VI. voor het project Reitdiep fase III & IV een vervolgekrediet van € 2.000.000,-- beschikbaar te stellen voor de jaarschijven 2013 en 2014. Het totaal beschikbaar gestelde uitvoeringskrediet komt daarmee uit op € 13.000.000,-- van de totaal begrote kosten van € 26.561.000,--;
- VII. 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;
- VIII. de gemeentebegroting 2013 te wijzigen.

**Aanwijzingen:** status, deadline, visietrommel

## **(Publieks-)samenvatting**

---

In het laatste kwartaal van 2010 zijn de exploitatiebegrotingen voor Reitdiep fase I&II en fase III&IV afzonderlijk van elkaar herzien en vastgesteld. Als gevolg van de economische crises is de woningbouwplanning aangepast en wordt de realisatie van de Groene Enclave verschoven van Reitdiep fase I en II naar Reitdiep fase III en IV. Door de samenhang tussen Reitdiep Fase I en II en fase III en IV worden de herziene exploitatiebegrotingen 2012 gezamenlijk ter vaststelling aangeboden, inclusief een kredietaanvraag voor de periode 2013 en 2014.

## **Inleiding**

---

Het voorliggende voorstel geeft inzicht in de financiële stand van zaken van de projecten Reitdiep fase I&II en Reitdiep fase III&IV. In de herfst van 2010 (17 november resp. 20 oktober) zijn beide exploitatiebegrotingen voor het laatst herzien en door uw raad vastgesteld. Mede als gevolg van de tweejaarlijkse herzieningstermijn, maar daarnaast zeker ook vanwege de aanpassingen in de woningbouwprioritering, ontvangt uw raad de herziene begrotingen. In verband met onderlinge verschuivingen tussen de projecten worden de exploitatiebegrotingen u in één voorstel aangeboden.

## **Beoogd resultaat**

---

Met de herziene exploitatiebegrotingen willen wij uw raad de volgende zaken onder de aandacht brengen:

1. opnemen Groene Enclave in het complex Reitdiep fase III&IV (was fase I&II);
2. ontwikkeling grondexploitatie Reitdiep fase I en II;
3. aankondiging afronding complex Reitdiep fase I&II en slotcalculatie;
4. uitvoering verkeerskundige aanpassingen Reitdiep Haven;
5. realisatie tijdelijke speelvoorzieningen;
6. temporisering van de uitgifte in fase III&IV.

## **Kader**

---

Het voorstel is gebaseerd op de aangepaste woningbouwprioritering en de regel uit de nota grondbeleid 2010-2014 om exploitatiebegrotingen tweejaarlijks te herzien. De grondexploitatie Reitdiep fase I en II en Reitdiep fase III en IV zijn als bijlagen toegevoegd bij dit raadsvoorstel. Omdat openbaarmaking van de exploitatiebegroting schade kan toebrengen aan de economische en financiële belangen van de gemeente Groningen, wordt deze grondexploitatie u conform artikel 25, lid 2 Gemeentewet onder oplegging van de geheimhoudingsplicht overgelegd.

Het complex Reitdiep fase I&II heeft als gevolg van de overheveling van de realisatie van de Groene Enclave naar Reitdiep fase III&IV een investeringsniveau bereikt van ongeveer 95%. Conform de geldende regels kan daarmee het project I&II worden afgerond met een slotcalculatie. De slotcalculatie voor Reitdiep fase I&II wordt begin 2013 opgesteld en aansluitend ter besluitvorming aan uw raad voorgelegd.

## **Argumenten/afwegingen**

---

1. Opnemen Groene Enclave in het complex Reitdiep fase III&IV (was fase I&II).  
Zoals bij uw raad bekend komen de gronden voor de Groene Enclave vooralsnog niet in bezit van de gemeente Groningen. Met de eigenaar, Groningen Projecten CV, is de overeenkomst ontbonden voor de ontwikkeling van de Held III en de daaraan verbonden ruiling van gronden.  
De bewonersvereniging Reitdiep, omwonenden en de Groene Enclavecommissie zijn hierover geïnformeerd met een brief van ons college die ook aan uw raad is gezonden. De middelen blijven gereserveerd voor de aanleg van de Groene Enclave. Omdat de verwachting is dat de Groene Enclave pas op termijn wordt gerealiseerd, wordt voorgesteld om deze onder te brengen in het complex Reitdiep III&IV. Naast de realisatie wordt ook de dekking verzekerd in de begroting van dat complex. Vanuit het complex Reitdiep I&II wordt een bijdrage ter dekking van deze kosten gedaan aan het

complex Reitdiep III&IV. Bijkomend effect is dat hierdoor het complex Reitdiep fase I&II kan worden afgesloten en hier geen extra plankosten op worden geboekt.

## 2. Ontwikkelingen grondexploitatie Reitdiep fase I&II.

De grondexploitatie Reitdiep fase I&II is nagenoeg afgerond. Inmiddels zijn 735 grondgebonden woningen, 161 appartementen en de aanleg van de haven gerealiseerd. Het laatste onderdeel van Reitdiep fase I&II is de invulling van het Festivalterrein in Reitdiep Haven. Door de stagnerende woningmarkt is de verwachting dat de oorspronkelijk geraamde opbrengst niet gehaald wordt. Daarom is het programma aangepast (kleinere appartementen). In de vast te stellen exploitatiebegroting zijn de verwachte opbrengsten verlaagd naar het niveau dat behoort bij kleinere appartement en wordt het geprognosticeerde verlies direct afgeboekt. Verder was in de grondexploitatie rekening gehouden met een verwacht opbrengst uit de grondruil van de gemeente Groningen met de ontwikkelaar Groningen Projecten CV (de Held III). Door het ontbinden van de overeenkomst vervalt deze opbrengst. Beide ontwikkelingen hebben een negatieve invloed op het resultaat van de grondexploitatie. Het resultaat daalt met € 3,9 miljoen van € 2,2 miljoen positief naar € 1,7 miljoen negatief. In 2011 is bij de jaarrekening een verliesvoorziening grondexploitaties getroffen. Met het nadeel van de grondexploitatie Reitdiep fase I en II was hierbij rekening gehouden.

## 3. Aankondiging afronding complex Reitdiep fase I&II en slotcalculatie.

Met de overheveling van de "Groene Enclave" in het complex Reitdiep III&IV en de eerder vermelde bijdrage, heeft Reitdiep fase I&II een investeringsniveau van ongeveer 95% bereikt. Conform de geldende regels kan daarmee het project worden afgerond met een slotcalculatie. De slotcalculatie wordt begin 2013 opgesteld en aansluitend ter besluitvorming aan uw raad voorgelegd. Het nog uit te geven festivalterrein wordt met de slotcalculatie opgenomen in het complex "Bouwrijpe Kavels".

## 4. Uitvoering verkeerskundige aanpassingen Reitdiep Haven.

In de afronding van Reitdiep Haven worden een aantal verkeerstechnische aanpassingen uitgevoerd. Het betreffen onder andere extra parkeervoorzieningen, een aanpassing van een bochtstraal in de ontsluitingsweg en inrichtingselementen op het havenplein. De bereikbaarheid en bevoorrading van de middenstand wordt hiermee verbeterd en het komt de verkeersveiligheid voor bewoners ten goede.

## 5. Realisatie tijdelijke speelvoorzieningen.

Doordat de Groene Enclave voorlopig niet gerealiseerd wordt, worden de hierin opgenomen speelvoorzieningen ook niet gerealiseerd. Er zijn bestuurlijke toezeggingen gedaan. De middelen voor de Groene Enclave dienen blijvend te worden gereserveerd. In de tussenliggende tijd is een traject in gang gezet om tijdelijke speel- en verblijfplekken voor 8-12 en 12-18 jaar te realiseren. Voorlopige ramingen laten een investering zien van ongeveer € 250.000,--. Onderdelen van deze investeringen kunnen op termijn verplaatst worden naar de Groene Enclave (de speelvoorzieningen zelf). Inmiddels is een traject, met inspraak, in gang gezet om te komen tot locatiekeuze en invulling van deze tijdelijke speelplekken.

## 6. Temporisering van de uitgifte in fase III&IV.

Als gevolg van de economische teruggang kan ook Reitdiep zich niet onttrekken aan een verslechterende afzet van grond voor woningbouw. In de oorspronkelijke plannen wordt uitgegaan van een afzet van circa 90 woningen per jaar. Met de inzichten in de huidige economische situatie wordt een aangepast tempo aangehouden. Door het stagneren van De Held III hoeft er vooralsnog geen rekening worden gehouden met woningbouw op die locatie (risico's derden), waarmee als uitgangspunt voor Reitdiep wordt voorgesteld om 50% van de oorspronkelijke uitgifte aan te houden. Dit voorstel is conform eerder uitgevoerde markanalyse vanuit het programma overleg (MUST) en door de accountant (jaarrekening). De voorgestelde 50% betekent een uitgifte van circa 45 woningen per jaar, waardoor de looptijd van de exploitatiebegroting toeneemt met 5 jaar. De uitgifte start in 2014 en loopt vooralsnog door tot en met 2023.

**Maatschappelijk draagvlak/participatie**

Het blijvend reserveren van middelen voor de Groene Enclave is vanuit maatschappelijk oogpunt één van de pijlers voor de verdere ontwikkeling van Reitdiep. Hiertoe zijn bestuurlijke toezeggingen gedaan.

**Financiële consequenties**

Wat zijn de geraamde kosten en/of verwachte inkomsten? Geef aan hoe de kosten worden gedekt en of er een begrotingswijziging nodig is. Overleg dit met adviseurs financiën.

Fase I&II:

De totale investeringskosten van het project Reitdiep fase I en II, worden geraamd op € 41.817.000,--. De totale investeringskosten bestaan met name uit grondverwerving, bouwrijp maken, woonrijp maken, kosten aanleg van de haven en kunstwerken, voorbereidingskosten en rentekosten. De opbrengsten worden geraamd op € 40.202.000,--. Het tekort bedraagt € 1.615.000,--. Voorgesteld wordt om het tekort te dekken uit de verliesvoorziening grondexploitaties 2011. In de vast te stellen grondexploitaties is de bijdrage reeds verwerkt. Het verwachte resultaat is hiermee budgettair neutraal.

In voorgaande besluiten door uw raad is een krediet ter beschikking gesteld van:

Raadsbesluit 24 november 1999 nr. 9	€ 28.043.000,--
Raadsbesluit 26 mei 2004, nr. 5i, aanvullend krediet	€ 9.090.000,--
Raadsbesluit 28 juni 2006, nr. 9, aanvullend krediet	€ 2.780.000,--
Raadsbesluit 26 maart 2008, nr. 192, aanvullend krediet	€ 2.762.000,--
Raadsbesluit 17 november 2010, nr. 6f, aanvullend krediet	€ 180.000,--
Totale toegestane kosten van het plan	€ 42.855.000,--

Het totaal krediet bedraagt € 42.855.000,-- en de totale uitgaven in de vast te stellen grondexploitatie bedragen € 41.817.000,--. De omvang van het krediet is groter dan het nieuwe uitgaveplafond. Voorgesteld wordt om het krediet te verlagen met € 1.038.000,-- van € 42.855.000,-- naar € 41.817.000,--. Het totale netto krediet komt daarmee op € 41.817.000,--, met als dekking de opbrengsten behaald uit de grondexploitatie Reitdiep fase I en II II en de verrekening met de verliesvoorziening grondexploitaties jaarrekening 2011 ter grootte van € 1.615.000,--.

<b>Begrotingswijziging voor investeringskrediet</b>			
<b>Herziene grondexploitatie Rietdiep fase I &amp; II 2012</b>			
Betrokken dienst(en)	RO/EZ		
Soort wijziging	Herziene Rietdiep fase I & II		
Tijdsplanning krediet	2013 - 2014		
<b>Financiële begrotingswijziging</b>	<b>Uitgaven</b>	<b>Inkomsten</b>	<b>Saldo</b>
8.2 Nieuwbouw	-1.038	-1.038	0
			0
<b>Totalen begrotingswijziging</b>	<b>-1.038</b>	<b>-1.038</b>	<b>0</b>

Fase III&IV:

De totale investeringskosten van het project Reitdiep fase III en IV, worden geraamd op € 26.561.000,--. De opbrengsten worden geraamd op € 28.434.000,--.

Het verwachte positieve resultaat bedraagt € 1.874.000,--.

In voorgaande besluiten heeft uw raad een krediet ter beschikking gesteld van:

Raadsbesluit 18 juni 2008, nr. 5n, plankostenkrediet	€ 1.000.000,--
Raadsbesluit 20 oktober 2010, nr. 7d, aanvullend krediet	€ 10.000.000,--
Totale toegestane kosten van het plan	€ 11.000.000,--

Ter aanvulling op dit krediet wordt een uitvoeringskrediet aangevraagd van € 2.000.000,-- incl. kostenstijging en rentekosten. Het totale krediet komt daarmee op € 13.000.000,--, zijnde circa 50% van de totale investeringskosten van € 26.561.000,--. Wij stellen voor het aanvullende krediet te dekken uit de opbrengsten uit de grondexploitatie Reiddiep fase III en IV.

<b>Begrotingswijziging voor investeringskrediet</b>			
<b>Herziene grondexploitatie Rietdiep fase III &amp; IV 2012</b>			
Betrokken dienst(en)	RO/EZ		
Soort wijziging	Herziene Rietdiep fase III & IV		
Tijdsplanning krediet	2013 - 2014		
<b>Financiële begrotingswijziging</b>	<b>Uitgaven</b>	<b>Inkomsten</b>	<b>Saldo</b>
8.2 Nieuwbouw	2.000	2.000	0
			0
<b>Totalen begrotingswijziging</b>	<b>2.000</b>	<b>2.000</b>	<b>0</b>

#### **Realisering en evaluatie**

Een projectofferte voor het starten met fase III & IV is in voorbereiding en wordt u eerdaags ter kennisname aangeboden.

Met vriendelijke groet,  
burgemeester en wethouders van Groningen,

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

*Peter Rehwinkel* .c.B.

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

*Maarten Ruys*