

Onderwerp **Grondexploitatie 2016 Reitdiepzone**

Registratienr. 5979519 Steller/telnr. Theo Zaal /8286, Edwin Mol /8368 Bijlagen 1

Classificatie

 Vertrouwelijk

Portefeuillehouder

R. van der Schaaf

Raadscommissie

Ruimte en Wonen

Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit:

- I. het grondexploitatiecomplex Reitdiepzone, inclusief de grondexploitatiebegroting, vast te stellen en de totale kosten te bepalen op € 1.357.000,- (eindwaarde 31-12-2020);
- II. de kosten te dekken uit:
 - € 467.000,- grondopbrengsten;
 - € 284.000,- extra beleidsmiddelen wonen 2016, onderdeel cofinanciering;
 - € 606.000,- bijdragen van derden en subsidies;
- III. het huidig beschikbare krediet van € 645.741,- te verhogen met € 414.259,-, zodat een totaalkrediet van € 1.060.000,- beschikbaar komt voor de jaarschijven t/m 2018;
- IV. geheimhouding te bekrachtigen ten aanzien van de bijlage, juncto artikel 25 lid 3 Gemeentewet;
- V. de gemeentebegroting 2016 op programmaniveau dienovereenkomstig te wijzigen;

Samenvatting

Voor de complexen Reitdiepzone en Jongerenhuisvesting Friesestraatweg 145 is tot op heden € 645.741,- krediet c.q. exploitatie werken derden beschikbaar gesteld.

Tot en met juni 2016 waren de uitgaven € 593.193,-.

Tot medio 2016 vonden er nog gesprekken plaats met de ontwikkelende partij voor de locatie Friesestraatweg 137a (het voormalige tuincentrum). Hierdoor was tot dat moment de omvang van de nog te realiseren kosten en opbrengsten onvoldoende inzichtelijk voor het gericht aanvragen van aanvullend krediet plus bijbehorende dekking.

Begin juni 2016 is de koopovereenkomst voor deze locatie door de betrokken partijen ondertekend en is extra beleidsmiddelen wonen 2016, onderdeel cofinanciering in te zetten, waardoor we nu kunnen overgaan tot het aanvragen van het benodigde aanvullende krediet.

In onze ontwikkelingszones (dus ook Reitdiepzone) willen we dat tijd, geld en kwaliteit integraal benaderd worden. Het beste instrument om die integrale benadering te borgen is een (integrale) grondexploitatie.

Wij stellen uw raad voor in te stemmen met het vaststellen van de grondexploitatie Reitdiepzone en akkoord te gaan met het ophogen met € 414.259,- van het huidige krediet en de huidige dekking, namelijk van € 645.741,- naar € 1.060.000,-.

B&W-besluit d.d.: 22 november 2016

Afgehandeld en naar archief

Paraaf

Datum

Aanleiding en doel

De complexen Reitdiepzone (plankostencomplex) en Jongerenhuisvesting Friesestraatweg 145 (exploitatie werken derden) hebben een totaalkrediet ter hoogte van € 645.741,-. Tot en met juni 2016 waren de uitgaven € 593.193,-. Met de ondertekening van de (ver)koopovereenkomst van het gemeentelijke terrein van het voormalige tuincentrum op de locatie Friesestraatweg 137A, de ondertekening van de exploitatieovereenkomst met de ontwikkelende partij op een deel van de Brivec-locatie en een aanstaande ondertekening van de exploitatieovereenkomst met de ontwikkelende partij op de voormalige ACM-locatie, is duidelijk dat het huidig beschikbaar gestelde krediet niet toereikend zal zijn. Daarnaast spelen nog een aantal andere kwesties, waarvoor eveneens extra krediet nodig is.

Het aan te vragen, aanvullend krediet van € 414.259,- bestaat uit de volgende onderdelen:

- 1) Aanvullende plankosten met betrekking tot de Reitdiepzone in het algemeen en de toekomstig te (her)ontwikkelen locaties van (voormalig) ACM en (huidig) Brivec ten noorden van de Pleiadenlaan in het bijzonder;
- 2) Kosten voor de ontwikkeling van de locatie Friesestraatweg 137a (het voormalige tuincentrum).

Per saldo levert de voorgenomen verkoop van de locatie Friesestraatweg 137a meer op dan de kosten die we als gemeente moeten maken. De plus onder de streep bij deze verkoop dient als dekking voor zowel het huidige als het aanvullende krediet (zie verder onder kopje '*Financiële consequenties*').

Wij stellen uw raad voor in te stemmen met het vaststellen van de grondexploitatie Reitdiepzone en akkoord te gaan met het ophogen met € 414.259,- van het huidige krediet en de huidige dekking, namelijk van € 645.741,- naar € 1.060.000,-.

Kader

De aangeboden grondexploitatie van de Reitdiepzone geeft inzicht in de kosten en opbrengsten en is als vertrouwelijk stuk als bijlage meegezonden.

Argumenten en afwegingen

Voor de complexen Reitdiepzone en Jongerenhuisvesting Friesestraatweg 145 is een krediet c.q. exploitatie werken derden verleend van € 645.741,-. De gemaakte kosten tot en met juni 2016 waren € 593.193,-. Het huidig beschikbaar gestelde krediet c.q. exploitatie werken derden in combinatie met het aan te vragen, aanvullend krediet komt uit op € 1.060.000,-. Deze benodigde kredietophoging willen we via dit raadsvoorstel formeel door uw raad bekrachtigen.

Maatschappelijk draagvlak en participatie

n.v.t.

Financiële consequenties

De dekking van het al verleende totaalkrediet (deels in combinatie met exploitatie werken derden) bestaat uit de volgende drie onderdelen:

- 1) € 220.000,- vanuit de post ISV-bouwlocaties;
 - 2) € 100.000,- vanuit BLS;
 - 3) € 325.741,- vanuit bijdragen uit toekomstige deelontwikkelingen.
- Totaal: € 645.741,-.

Van deze € 645.741,- is tot en met juni 2016 € 410.495,- daadwerkelijk aan dekking ingeboekt. Het resterende bedrag van € 235.246,- dient te zijner tijd nog binnen te komen, o.a. via de resterende bijdrage die we conform de aangegane exploitatieovereenkomst nog hebben te ontvangen van de ontwikkelende partij op de Woldringlocatie (= Friesestraatweg 145) en via de verkoop van de locatie Friesestraatweg 137a. Door deze laatste verkoop, de inzet van extra beleidsmiddelen wonen 2016, onderdeel cofinanciering, de aangegane exploitatieovereenkomst met de initiatiefnemer voor de Brivec-locatie ten noorden van de Pleiadenlaan en de nog aan te gane exploitatieovereenkomst met de initiatiefnemer voor de voormalige ACM-locatie is er eveneens dekking voor het aangevraagde aanvullend krediet voor de jaren tot en met 2018.

In onze ontwikkelingszones (dus ook Reitdiepzone) willen we dat tijd, geld en kwaliteit integraal benaderd worden. Het beste instrument om die integrale benadering te borgen is een (integrale) grondexploitatie. De grondexploitatie van de Reitdiepzone heeft € 1.357.000,- begroot staan voor de periode tot en met 2020. Ten aanzien van het aanvragen van een deelkrediet staat voor de periode tot en met 2018 € 1.060.000,- begroot. We stellen u voor om tot en met 2018 een aanvullend krediet van € 414.259,- beschikbaar te stellen. Hiermee komt het totale beschikbaar te stellen krediet op € 1.060.000,-. Doordat voor de grondexploitatie tot en met 2020 eenzelfde dekking van eveneens € 1.357.000,- tegenover staat, is voor de grondexploitatie van de Reitdiepzone het te verwachten resultaat op eindwaarde (31-12-2020) budgettair neutraal.

Overige consequenties

Kansen en risico's

1. Vertragingsrisico

Om de verschillende initiatieven binnen de Reitdiepzone in de praktijk gerealiseerd te zien worden, moet o.a. per initiatief het huidige bestemmingsplanregime worden aangepast naar de gewenste, nieuwe functiebestemming.

Het tijdspad en de benodigde personele inspanning (lees: plankosten) om zo'n benodigde bestemmingsplanwijziging doorgevoerd te krijgen, brengen voor de grondexploitatie Reitdiepzone de nodige kosten met zich mee, welke nu zijn meebegroot. Tegenover deze kosten staan bijdragen c.q. grondopbrengsten begroot.

Wanneer bepaalde bestemmingsplanwijzigingen niet of pas veel later in de tijd kunnen worden doorgevoerd, dan kan dit zijn financiële weerslag hebben op de grondexploitatie.

2. Uitvoeringsrisico Friesestraatweg 137a

Er is een beperkt bedrag meebegroot in geval van verrekening van een aantal stelposten met de ontwikkelende partij en mogelijke andere onvoorziene zaken binnen deze grondexploitatie. Gedurende het uitvoeringsproces – onder regie van de ontwikkelende partij – dient goed te worden gemonitord of en zo ja, voor hoeveel er verrekend moet worden ten nadele van de gemeente. Ditzelfde geldt voor eventuele onvoorziene kosten.

Begrotingswijziging

Begrotingswijziging Investerings 2016 Grondexploitatie 2016 Reitdiepzone

Betrokken directie(s)	Stadsontwikkeling (O&U)
Titel Raads- / Collegevoorstel	Grondexploitatie 2016 Reitdiepzone
Besluitvorming (orgaan + datum)	Raad
Incidenteel / Structureel	I
Looptijd	2016 t/m 2018
Soort wijziging	Investering

Financiële begrotingswijziging					Bedragen x 1.000 euro		
Programma	Deelprogramma	Directie	I/S	Lasten	Baten	Saldo te activeren	
08. Wonen	08.7 Overig wonen	SO Ontwikkeling en Uitr	I	414	414	0	
TOTALEN BEGROTINGSWIJZIGING					414	414	0

Vervolg

Voor deze grondexploitatie is de looptijd voorsnog gezet op de periode t/m 2020. Na 2020 is de Reitdiepzone naar verwachting zeker nog niet uitontwikkeld. De looptijd van deze grondexploitatie zal naar verwachting in een volgende herziening(en) verlengd worden. Mochten er bijvoorbeeld in de tussentijd in de Reitdiepzone nieuwe initiatieven worden opgestart en/of leiden tot concrete (uitvoerings)projecten, dan worden deze tussentijds toegevoegd aan deze totale grondexploitatie Reitdiepzone. Een goed voorbeeld van een te verwachten tussentijdse toevoeging betreft de voormalige GEM-betonlocatie, welke in eigendom is van de gemeente Groningen.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,



de burgemeester,
Peter den Oudsten



de secretaris,
Peter Teesink