

Raadsvoorstel



Onderwerp **Herziene grondexploitatie Reitdiep fase 3 en 4 (2016)**

Registratienr. 6238988 Steller/telnr. Leo Dekker (Sikko Postma)/8724 Bijlagen 1

Classificatie	Geheim		
	<input checked="" type="checkbox"/> Vertrouwelijk		
Portefeuillehouder	R van der Schaaf	Raadsc commissie	Ruimte en Wonen

Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit:

- I. de herziene begroting van het project Reitdiep fase 3 en 4 vast te stellen en de totale kosten te bepalen op € 23.865.000,--;
- II. de kosten te dekken uit:
 - a. gemeentelijke bijdrage : € 3.841.000,--;
 - b. opbrengsten grondverkoop: € 17.741.000,--;
 - c. opbrengsten grondverkoop bedrijven en overig: € 2.826.000,--;
 - d. overige (externe) bijdragen: €26.000,--;
- III. voor het project Reitdiep fase 3 en 4 het totaal beschikbaar uitvoeringskrediet voor de boekwaarde, de verplichtingen en de jaarschijven 2017 en 2018 van € 13.692.000,-- met € 6.955.000,-- te verhogen tot € 20.647.000,--;
- IV. de gemeentebegroting 2017 op programmaniveau overeenkomstig te wijzigen;
- V. geheimhouding te bekrachtigen ten aanzien van de bijlage(n), op grond van artikel 10, lid 2, sub b van de Wet Openbaarheid van Bestuur juncto artikel 25, lid 3 Gemeentewet.

Samenvatting

Op 16 december 2015 is de grondexploitatie Reitdiep fase 3 en 4 vastgesteld op basis van de boekwaarde per 1 juli 2015.

De nu voorliggende herziene grondexploitatie betreft de reguliere jaarlijkse herziening. Het bouwrijpmaken van fase 4 is eind 2016 nagenoeg afgerond en de bouw van de eerste particuliere woningen is gestart. Ook de bouw van de projectmatige woningen zullen begin 2017 van start gaan.

De positieve ontwikkelingen op de woningmarkt en de grote vraag naar vrije kavels, hebben er toe geleid dat we versneld zijn gestart met de voorbereiding van de laatste fase van Reitdiep. Het streven is om in het najaar van 2017 weer een loting te houden voor de vrije kavels in de particuliere bouw.

Met de laatste fase, fase 3, zijn we aan het onderzoeken of het technisch- en financieel mogelijk is om deze duurzaam aan te leggen.

De grex is op basis van de tot dusver uitgewerkte plannen, ontwikkelingen en laatste inzichten geconcretiseerd en aangepast.

Wij vragen u om deze herziene grondexploitatie Reitdiep fase 3 en 4 2016, gebaseerd op de boekwaarde per 1 juli 2016 vast te stellen, inclusief een kredietaanvraag tot en met 2018.

Vervolg voorgesteld raadsbesluit

Aanleiding, doel en stand van zaken



De woonwijk Reitdiep is een stadsuitleggebied gelegen ten westen van het Reitdiep en ten noorden van de Friesestraatweg. Het plangebied biedt ruimte aan woningen, een jachthaven, winkels, kantoren/bedrijven, voorzieningen en diensten. Het plangebied Reitdiep omvat een viertal fases, ondergebracht in een tweetal complexen. De fases 1 en 2 zijn ondergebracht in het complex Reitdiep/Dorkwerd (8000090) en zijn in 2013 afgerond. Dit met uitzondering van de zogenaamde Groene Enclave, gelegen tussen fase 1 en 2.

Centraal in het stadsuitleggebied ligt nog een tweetal te ontwikkelen locaties, Reitdiep fase 3 en 4. Op 16 december 2015 is de herziene tentatieve grondexploitatie Reitdiep fase 3 en 4 vastgesteld. In de achterliggende periode is hard gewerkt en zijn flinke vorderingen gemaakt.

Het bouwrijp maken voor heel fase 4 is eind 2016 nagenoeg afgerond. Door een sterk aantrekkende woningmarkt en de voorspoedige verkoop van de 32 vrije kavels, is aansluitend de bestek voorbereiding voor het bouwrijp maken van fase 3 opgepakt. De verwachting is dat de aanbestedingsprocedure in februari 2017 kan starten. De gunning van het werk wordt verwacht in april 2017. Start van de werkzaamheden zal zo mogelijk, direct aansluitend

worden opgepakt. We koersen op oplevering in september 2017.

De bouw van de eerste woningen is gestart in fase 4, het plandeel gelegen tussen de Prof. Uilkenweg, de Hogeweg, Reitdiepshaven en de school de Rietwierde. Deels projectmatig ontwikkeld en deels door particuliere bouw.

De projectmatige woningen aan de zuidzijde van fase 4 worden door Rotij ontwikkeld. Deze projectmatige woningen zijn in november 2016 in de verkoop gegaan middels loting. De verwachting is dat begin 2017 wordt begonnen met de bouw van de woningen.



De verkoop voor projectmatige ontwikkeling van de geschakelde woningbouw langs de Hoogeweg en de Prof. Uilkenweg ter hoogte van de vrije kavels (ontwikkelaars Volker Wessels en Heijmans), is in een voorbereidende fase. De verwachting is dat medio 2017 deze woningen in de verkoop zullen gaan.

De verkoop van de particuliere kavels van fase 3 is in het tweede kwartaal van 2017 gepland. Evenals de verkoop in fase 4, wordt ook hier een verkoop via loting toegepast. De vrije kavels zijn centraal gelegen in fase 3.

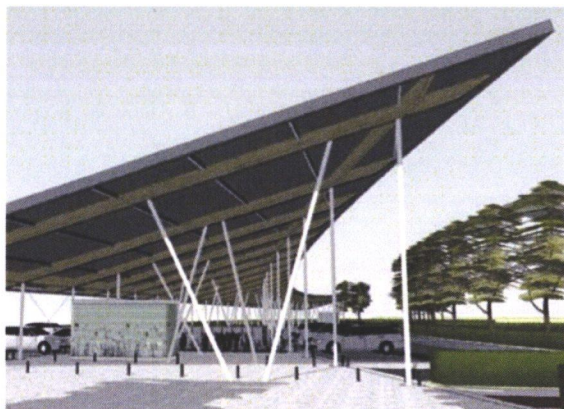
De projectmatige ontwikkeling vindt aan de rand van fase 3 plaats, met rij- en/of geschakelde woningbouw. Daarnaast worden er woningen gerealiseerd voor sociale huur en zijn we in overleg met stichting KUUB om collectieve zelfbouw, ook wel Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) genoemd, mogelijk te maken.

Voor Reitdiep fase 3 zijn we aan het onderzoeken of het mogelijk is om deze duurzaam aan te leggen. We denken hierbij aan nieuwe sanitatie en een duurzame waterketen. Duurzaamheid wordt dan een integraal onderdeel van deze laatste fase van Reitdiep, met speciale aandacht voor water en afvalwater gericht op het benutten van energie en het terugwinnen van grondstoffen. Overleg wordt gevoerd met het waterschap, de provincie, stedelijk beheer en groningen geeft energie. Begin 2017 wordt bepaald of de duurzame uitvoering van fase 3 technisch- en financieel haalbaar is.

Hoewel een afzonderlijk project, is de uitvoering van het Park en Ride (P+R) terrein door Koninklijke Oosterhof Holman in volle gang. De verwachting is dat begin 2017 de eerste auto's gebruik kunnen maken van de parkeergelegenheid. De P+R gaat plaats bieden aan 300 auto's. Ook komt er een droogloop (overkapping) voor automobilisten, inclusief een plek met toilet- en fietsvoorzieningen waar droog gewacht kan worden op het OV. Tevens zijn oplaadpunten voor elektrische auto's voorzien.

Het resterende deel van de westelijke ontsluiting tussen het P+R terrein en Joeswerd wordt begin 2017 versneld aangelegd. Dit heeft als voordeel dat de verkeersdruk op Joeswerd en de kruising Joeswerd - Prof Uilkensweg aanzienlijk afneemt.

Het bouwrijp maken van het aansluitende bedrijventerrein wordt gelijktijdig meegenomen.



De grondexploitatie voor Reitdiep fase 3 en 4 bestaat naast de woningbouwlocaties, voorzieningen en bedrijventerrein, uit een Groene Enclave. Een terrein bedoeld om in te richten als een plantsoen/wijkpark. Met betrekking tot de Groene Enclave is de situatie helaas niet veranderd. De gesprekken over verwerving hebben nog geen concrete resultaten opgeleverd.

Kader

Deze herziene grondexploitatie is een reguliere jaarlijkse herziening. Conform raadsbesluit gebeurt dit in een samenhangende bundel met de overige grote grondexploitaties.

Argumenten en afwegingen

Op 16 december 2015 is de grondexploitatie Reitdiep fase 3 en 4 vastgesteld op basis van de boekwaarde per 1 juli 2016.

De grex is op basis van de tot dusver uitgewerkte plannen, ontwikkelingen en laatste inzichten geconcretiseerd en aangepast. Wij vragen u de herziene grondexploitatie Reitdiep fase 3 en 4 2016, gebaseerd op de boekwaarde per 1 juli 2016, vast te stellen inclusief een kredietaanvraag tot en met 2018.

Hierna worden de verschillen tussen de grex 2016 en de grex 2015 nader omschreven. Ook de risico's worden toegelicht;

Grootste verschillen Grex 2016 versus 2015

Kosten

Toelichting op de belangrijkste wijzigingen in de kosten:

1) Bodemonderzoek/sanering/sloopkosten

Beheer kosten zijn uitgevoerd en waren onder het bouw- en woonrijpmaken begroot.

2) Bouw- en woonrijpmaken e.d.

Voor nieuwe sanitatie en een duurzame waterketen zijn kosten (700.000 euro) gereserveerd binnen de begroting. De kosten, afgezien van de nieuwe sanitatie, vallen voor een aantal onderdelen lager uit als gevolg van minder kostenstijging door een kortere looptijd en lagere beheerkosten welke zijn uitgevoerd onder bodemonderzoek.

3) Planontwikkeling en Voorbereiding & Toezicht

De kosten zijn iets afgenomen als gevolg van een kortere looptijd. De looptijd van de grondexploitatie is met twee jaar en de gronduitgifte met drie jaar versneld. De positieve onderhandelingen met potentiële ontwikkelaars, de snelle uitgifte van de vrije kavels in fase 4 en een aanzienlijke wachlijst voor de vrije kavels van fase 3, heeft de projectgroep doen besluiten om het project in een kortere tijd te realiseren.

4) Lager begrote rente(lasten)

De rente is verlaagd van 3,5% naar 2,37%. De (reken)rente in de grondexploitatie is gekoppeld aan het rente-omslag percentage (ROP) van de gemeente Groningen. Dit ROP, de gemiddelde rente op de langjarige leningenportefeuille van de gemeente bedraagt in 2016 2,5%. Met ingang van 2016 moet de toe te rekenen rente aan de grondexploitatie worden gebaseerd op de daadwerkelijk te betalen rente over het vreemd vermogen en mag er geen rente meer over het eigen vermogen worden toegerekend aan de grondexploitatie. Rekening houdend met een correctie voor het eigen vermogen bedraagt de toe te rekenen rente aan de grondexploitatie in 2016 daardoor 2,37%. Daarnaast is de rente afgenomen als gevolg van een snellere verkoop van de grond met drie jaar.

5) Lagere exploitatielasten

De geschatte kosten voor de OZB zijn in de begrotingen vervallen. Nieuwe regelgeving in het kader van de Besluit, begroting en verantwoording (BBV) per 01-01-2016, leidt er toe dat toekomstige gemeentelijke bijdragen niet in de begroting mogen worden opgenomen als dekkingsmiddel.

Opbrengsten

Toelichting op de belangrijkste wijzigingen in de opbrengsten:

1) Grondopbrengsten woningbouw

Door de verkoop van de grond met drie jaar te versnellen, is er minder opbrengststijging.

2) Bijdragen

In relatie tot het vervallen van kosten voor de OZB, zijn de gemeentelijke bijdragen ter dekking van de OZB kosten vervallen. Nieuwe regelgeving in het kader van de Besluit, begroting en verantwoording (BBV) per 01-01-2016, leidt er toe dat toekomstige gemeentelijke bijdragen niet in de begroting mogen worden opgenomen als dekkingsmiddel.

Voor de nieuwe sanitatie en een duurzame waterketen gaat de exploitatiebegroting er van uit dat de participerende partijen budgettair neutraal bijdragen in de kosten (700.000 euro). Deze inkomsten betreffen bijdragen van derden en zodoende geen gemeentelijke bijdragen.

Risico's

Belangrijkste risico's:

1) Het niet halen van het gemiddeld verwachte opbrengstenniveau per m² uit te geven grond.

Op het moment dat de grondprijzen dusdanig onder druk staan dat ze naar beneden dienen te worden bijgesteld, dan betekent dit voor de grondexploitatie een mogelijke aanpassing van de vooraf begrote grondopbrengsten. De verwachting is overigens dat de markt de komende jaren verder aantrekt, waardoor het risico niet groot wordt geacht.

2) Het niet halen van het verwachte uitgiftetempo per jaar.

Met de huidige versnelling van de uitgifte, is het risico op korte termijn te verwaarlozen. Signalen uit de markt en een ruime interesse in vrije kavels wijzen op voldoende belangstelling. Op termijn is een vertraging van de verkopen niet uit te sluiten en blijft de uitgifte wel een risico. Het negatieve effect van een vertraging wordt overigens verminderd als gevolg van een hoger opbrengststijging.

- 3) Duurzamere realisatie fase 3.
Voor de realisatie van fase 3 zijn er gesprekken met diverse partijen om te komen tot een duurzamere waterketen en nieuwe vorm van sanitatie. Ondanks de positieve samenwerking en financiële toezeggingen, blijft er een zeker financieel risico bestaan door onvoorziene omstandigheden en/of daadwerkelijke participatie van partijen.

Maatschappelijk draagvlak en participatie

Binnen Reitdiep leeft de wens om de volgende fasen te realiseren, met voldoende aandacht voor inbreng vanuit de bestaande wijk. Daarnaast blijft de realisatie van de Groene Enclave een belangrijk aandachtspunt. De ontwikkeling vindt plaats in goed overleg met de bewonersorganisatie en er is aandacht voor inbreng vanuit de wijk.

Het uitblijven van een oplossing rond de Groene Enclave ligt bij diverse bewoners wel gevoelig. In deze herziene grex is het in 2014 voor verwerving en inrichting gereserveerde bedrag onverkort gehandhaafd. We zullen in de komende tijd pogingen blijven ondernemen om toch tot een oplossing tekomen, te weten verwerving van de benodigde gronden voor een acceptabele prijs. Het resultaat is echter onvoorspelbaar en daarmee allerminst zeker.

Verder blijft verkeer een gevoelig punt in de wijk. Met de in het ontwerp uitwerkingplan mede naar aanleiding van de inspraak aangepaste verkeersmaatregelen (fase 4) en de versnelde aanleg van de westelijk ontsluiting vanaf de nieuwe rotonde bieden we goede oplossingen en komen we de wijk tegemoet.

Financiële consequenties

De herziening sluit op een positief exploitatieresultaat van € 569.000,-.

Het totale investeringsniveau komt uit op € 23.865.000,- (was in 2015 € 24.335.000,-). Door de dekkingsomvang van 24.434.000,- is het financiële resultaat € 569.000,-.
Met deze herziening bedraagt het benodigde uitvoeringskrediet € 20.647.000,- (tot en met 2018)
Het huidige totaal verstrekt krediet bedraagt € 13.692.000,- zodat tot en met 2018 een aanvullend krediet benodigd is van € 6.955.000,-.

Begrotingswijziging:

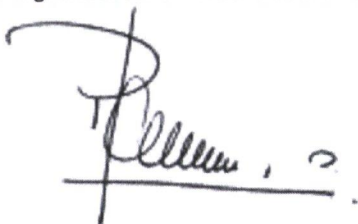
Begrotingswijziging Investerings 2017**Herziene grondexploitatie Reitdiep fase 3 en 4**

Betrokken directie(s)	Stadsontwikkeling (O&U)
Titel Raads- Collegevoorstel	Herziene grondexploitatie Reitdiep fase 3 en 4
Besluitvorming (orgaan + datum)	Raad
Incidenteel / Structureel	I
Looptijd	2017-2018
Soort wijziging	Investing

Financiële begrotingswijziging*Bedragen x 1.000 euro*

Programma	Deelprogramma	Directie	I/S	Lasten	Baten	Saldo te activeren
02. Economie en werkgelegenheid	02.4 Overig econ en werkgelegenheid	SO Ontwikkeling en Uitv	I	6.955	6.955	0
TOTALEN BEGROTINGSWIJZIGING				6.955	6.955	0

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,



de burgemeester,
Peter den Oudsten



de secretaris,
Peter Teesink