

Raadsvoorstel



Onderwerp **Herziene exploitatiebegroting Helpermaar 2016**
Registratienr. 5623124 Steller/telnr. / T. Zaal 8286 Bijlagen 1

Classificatie

Vertrouwelijk

Portefeuillehouder RvdS

Raadsc commissie
R&W

Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit:

- I. de herziene exploitatiebegroting Helpermaar 2016 vast te stellen en de totale kosten te bepalen op € 6.933.000,-;
- II. de kosten te dekken uit:
 - a. bijdragen MZH in plankosten: € 705.000,-;
 - b. bijdrage ontwikkelaar in plankosten: € 110.000,-;
 - c. ISV Bouwlocaties: € 200.000,-;
 - d. opbrengsten uit grondverkoop aan Volker Wessels Vastgoed € 5.918.000,-;
- III. het beschikbaar gestelde uitvoeringskrediet van € 7.059.000,- met € 126.000,- te verlagen tot € 6.933.000,-;
- IV. de gemeentebegroting 2016 op programmaniveau overeenkomstig te wijzigen;
- V. geheimhouding te bekrachtigen ten aanzien van de bijlage, op grond van artikel 10, lid 2, sub b van de Wet Openbaarheid van Bestuur juncto artikel 25, lid 3 Gemeentewet in de eerstvolgende raadsvergadering;

Samenvatting

Op 30 oktober 2013 is de herziene exploitatiebegroting Helpermaar voor de laatste keer vastgesteld. Als gevolg van de verlengde ontwikkelingsduur van het gebied wordt u nu de herziene exploitatiebegroting Helpermaar 2016 ter vaststelling aangeboden. De exploitatiebegroting en toelichting daarop zijn als bijlage toegevoegd.

Vervolg voorgesteld raadsbesluit

Aanleiding en doel

De herziene exploitatiebegroting Helpermaar 2016 geeft inzicht in de financiële stand van zaken van het complex Helpermaar met peildatum 1 januari 2016.

Kader

Elke twee jaar dient de exploitatiebegroting te worden herzien. De laatste herziening dateert van oktober 2013.

Argumenten en afwegingen

Na het uitbreken van de economische crisis en in het verlengde daarvan de woningbouwcrisis heeft op de locatie Helpermaar een aantal jaren geen nieuwbouw meer plaatsgevonden. In 2014 is de bouwplanning opnieuw opgestart. Eind 2014 is de bouw gestart van het plan Xprezzo waarbinnen 18 halfvrijstaande en 8 geschakelde woningen zijn gerealiseerd.



Xprezzo

Vanaf de herstart van de bouw verloopt de woningverkoop in Helpermaar zeer voorspoedig. Na het bouwplan Xprezzo zijn in 2015 15 "singelwoningen" en 15 "bosrandwoningen" in de verkoop gegaan. De kopersinteresse was groot. De bouw is momenteel in uitvoering.



Singelwoningen



Bosrandwoningen

Bij ongewijzigde marktomstandigheden mag worden verwacht dat Helpermaar in 2019 voltooid kan zijn.

Bij de herziene begroting Helpermaar in 2013 hebben wij u geïnformeerd over de weigering van de ontwikkelaar (Volker Wessels) de door de Gemeente Groningen gestelde voorwaarde met betrekking tot de verleende toestemming tot tijdelijk gebruik van de zusterflats, voor de duur van maximaal vijf jaar, na te komen.

De voorwaarde betrof de betaling door de ontwikkelaar van € 56.200,- per jaar aan de Gemeente Groningen voor de nog te maken meerdere plankosten als gevolg van de verlengde ontwikkelingsduur van het project Helpermaar. In 2014 zijn wij met de ontwikkelaar tot overeenstemming gekomen over de betaling door de ontwikkelaar van de werkelijk door de Gemeente Groningen gemaakte kosten van plantoetsing en -begeleiding.

Maatschappelijk draagvlak en participatie

De ontwikkelaar overlegt met- en informeert de bewoners. Indien gewenst sluit de gemeente bij deze gesprekken aan.

Financiële consequenties

De totale investeringskosten van het complex Helpermaar worden in deze herziene begroting 2016 geraamd op € 6.933.000,-.

De dekking bestaat uit bijdragen en grondopbrengsten.

De bijdragen betreffen:

- a. bijdragen van het Martini Ziekenhuis van € 705.000,- in de kosten van planontwikkeling, waaronder het stedenbouwkundig plan;
- b. bijdragen door de ontwikkelaar van € 110.000,- als vergoeding voor de door de gemeente vanaf 2014 gemaakte en nog te maken kosten van plantoetsing en -begeleiding;
- c. een bijdrage uit ISV bouwlocaties van € 200.000,-.

De gerealiseerde grondopbrengsten bedragen € 5.918.000,-.

Kosten, bijdragen en grondopbrengsten leiden tot een sluitende begroting.

Voor de gemaakte en nog te maken kosten tot en met 2019 is het gewenst de beschikking te hebben over een uitvoeringskrediet van € 6.933.000,-.

Bij de begroting van 2013 is een krediet beschikbaar gesteld van in totaal € 7.059.000,-.

Wij stellen u voor het beschikbaar gestelde krediet met € 126.000,- te verlagen tot € 6.933.000,-.

Begrotingswijziging Investerings 2016
Herziene exploitatiebegroting Helpemaar 2016

Betrokken directie(s)	Stadsontwikkeling Ontwikkeling en Uitvoering
Titel Raads- / Collegevoorstel	Herziene exploitatiebegroting Helpemaar 2016
Besluitvorming (orgaan + datum)	Raad
Incidenteel / Structureel	I
Looptijd	2016
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 Uitv	I	-126	-126	0	
TOTALEN BEGROTINGSWIJZIGING				-126	-126	0	

Overige consequenties

Geen.

Vervolg

De verwachting is dat in 2019 het project is afgerond. Dan vindt de slotcalculatie plaats. Normaal gesproken zou de grondexploitatie in 2018 moeten worden herzien. Wanneer de nacalculatie in 2019 wordt opgesteld, laten we de herziening in 2018 achterwege. In het geval het project in 2019 nog niet kan worden afgerond, zal in 2018 een herziening worden opgesteld.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,



de burgemeester,
Peter den Oudsten



de secretaris,
Peter Teesink