

Raadsvoorstel



Onderwerp **Herziene exploitatiebegroting Paddepoel Zuidoost, inbreng en uitname**

Registratienr. 5680548

Steller/telnr.

J.Vissinga/ 8371

Bijlagen 1

Classificatie Openbaar **Geheim tav bijlage**
 Vertrouwelijk

Portefeuillehouder

RS

Raadscommissie

Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit:

- I. de herziene exploitatiebegroting Paddepoel Zuidoost, inbreng en uitname 2016 vast te stellen en de totale kosten te bepalen op € 8.829.000,-;
- II. de kosten te dekken met grondopbrengsten; een aanvullend uitvoeringskrediet van € 3.618.000,- beschikbaar te stellen. Het totaal beschikbaar gestelde krediet komt daarmee uit op € 8.829.000,-;
- III. de gemeentebegroting 2016 op programmaniveau overeenkomstig te wijzigen;
- IV. 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.

Samenvatting

In de uitwerking van het Convenant Wijkvernieuwing van 1998 zijn afspraken gemaakt met drie woningcorporaties over de wijze waarop met het over en weer leveren van gronden wordt omgegaan. Die afspraken zijn opgenomen in de Overeenkomst Wijkvernieuwing in 2000. Van 2000 tot en met 2007 hebben de corporaties Lefier, De Huismeesters en Nijestee met de gemeente een gezamenlijke exploitatiebegroting gevoerd op basis van een met elkaar overeengekomen rekenmethodiek met betrekking tot de inbreng (levering van gronden na sloop van woningen door de corporatie aan de gemeente) en uitname (aankoop door de corporatie van de door de gemeente bouwrijp gemaakte gronden voor nieuwbouw).

In 2007 is het gezamenlijk voeren van één grondexploitatie voor inbreng en uitname van gronden beëindigd. Wel zijn toen afspraken gemaakt over het nog te realiseren woningbouwprogramma, de daarmee gepaard gaande kosten en opbrengsten en de indexering van kosten en opbrengsten met een rentefactor van 4,2% per jaar. De bouwplanontwikkelingen in Vinkhuizen, Paddepoel Zuidwest en Lewenborg waren in 2007 vrijwel voltooid, in Paddepoel Zuidoost is in 2007 een eerste bouwplan gerealiseerd op de hoek van de Grote Beerstraat en de Zonnelaan.

Tot 1 januari 2016 zijn in Paddepoel Zuidoost 272 woningen gerealiseerd.

In 2015 zijn met Nijestee afspraken gemaakt over de inbreng en uitname van gronden ten behoeve van afname van alle nog resterende bouwgronden in het plangebied Paddepoel Zuidoost. De uitkomst van de onderhandelingen die tot de afspraken hebben geleid zijn verwerkt in de herziene exploitatiebegroting Paddepoel Zuidoost, inbreng en uitname 2016.

B&W-besluit d.d.: 17 mei 2016

Voor de aan de corporatie Nijestee te vergoeden inbrengwaarden van gronden na sloop van de woningen, voor de nog te maken kosten van planontwikkeling en voor het negatieve saldo van de slotgecalculeerde gebieden Vinkhuizen, Paddepoel Zuidwest en Lewenborg is het gewenst de beschikking te hebben over een aanvullend krediet.



Kaart van het exploitatiegebied.

Aanleiding en doel

De exploitatiebegroting van het complex Paddepoel Zuidoost, inbreng en uitname, wordt volgens de geldende regels tweejaarlijks herzien. De laatste herziene exploitatiebegroting van Paddepoel Zuid-Oost, inbreng en uitname van gronden in het kader van de corporatieve herstructurering, is in januari 2014 door uw raad vastgesteld.

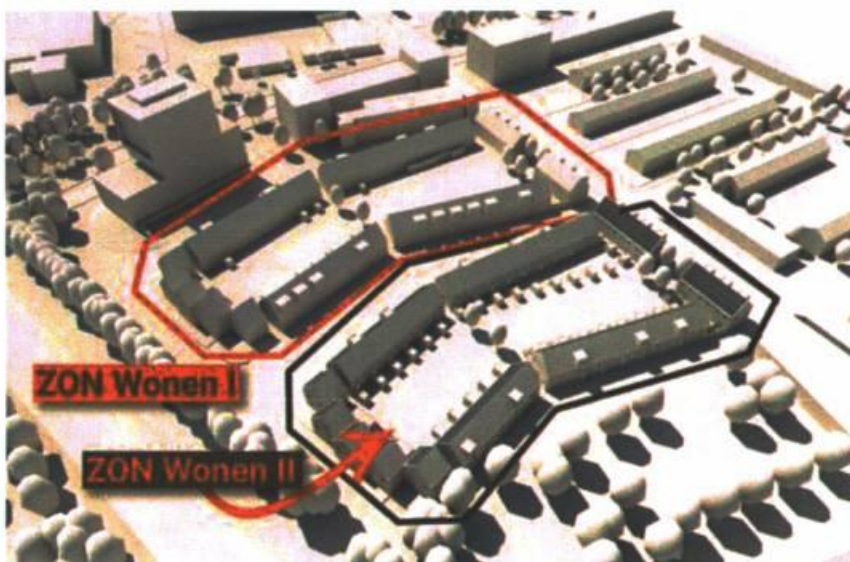
Kader

Paddepoel Zuidoost is een zogenaamde herstructureringswijk van hoog niveau met onder andere als kenmerk, dat onderscheid wordt gemaakt tussen het zogenaamde grijs en groen en inbreng en uitname. Dit onderscheid heeft geresulteerd in twee afzonderlijke exploitatiebegrotingen voor hetzelfde plangebied. Zo kent Paddepoel Zuidoost een exploitatiebegroting voor het grijs en groen en een exploitatiebegroting voor de inbreng en uitname van gronden. Dit raadsvoorstel heeft betrekking op de laatstgenoemde begroting.

In de exploitatiebegroting "inbreng en uitname" zijn uitsluitend de kosten en opbrengsten geraamd die te maken hebben met de aan- en verkoop van gronden. De corporatie "brengt gronden in" waarop woningen stonden die gesloopt zijn. De gemeente koopt deze gronden en betaalt daarvoor de in het kader van het vorig Lokaal Akkoord overeengekomen en door de raad vastgesteld normgrondkosten voor.

Na het bouw- en woonrijp maken in het kader van de begroting 'grijs en groen' verkoopt de gemeente nieuw vervaardigde bouwrijpe grond aan de corporatie, ofwel 'de corporatie neemt uit'. In 2007 heeft uw raad ingestemd met de beëindiging van de rekenmethodiek die van 2001 tot 2007 door corporaties en gemeente is toegepast. Waar tot 2007 drie corporaties en de gemeente gezamenlijk de exploitatiebegroting voerden, is sinds 2007 de gemeente Groningen de enige exploitant. De begroting van inbreng en uitname heeft tot 2010 deel uitgemaakt van een groep van vier herstructureringsgebieden met een hoog niveau aanpak te weten Vinkhuizen, Paddepoel Zuid-West en Lewenborg. Van genoemde gebieden heeft uw raad in 2010 de slotcalculatie vastgesteld. De in Vinkhuizen en Paddepoel Zuidwest resterende nog uit te geven gronden zijn ondergebracht in de exploitatiebegroting van Paddepoel Zuidoost.

De woningverkoop in het corporatieve herstructureringsgebied Paddepoel Zuidoost zijn sinds het einde van de woningbouwcrisis in een versnelling geraakt. Na de sterk gefaseerde verkoop en bouw van 46 grondgebonden woningen in het project Zon Wonen I in de periode 2012 tot 2015, heeft in oktober en december 2015 de succesvolle verkoop plaatsgevonden van 24 'nul op de meter' woningen in het bouwplan Zon Wonen II. De start van de bouw is gepland rond 1 juni 2016.



Nul op de meter woningen ZON II

De bouwplanontwikkeling voor planfase 4 is gericht op de bouw van 20 rijwoningen en 18 appartementen in de sociale huursector. Tevens vindt bouwplanontwikkeling plaats van 16 sociale huurwoningen in twee blokken van 8 woningen aan de noordzijde van de Grote Beerstraat.

Naar verwachting kan de inbreng en uitname, ofwel de grondaankoop van- en de grondverkoop aan Nijestee van de nog resterende gronden in Paddepoel Zuidoost in 2016 worden afgerond. Over de verkoop in 2017 van de een perceel bouwgrond aan de Siersteenlaan in Vinkhuizen is in 2015 overeenstemming bereikt met Vastgoed Groningen Projectontwikkeling B.V. Het nog uit te werken bouwplan omvat minimaal 38 appartementen.

De verkoop van de nog resterende bouwgrond in Paddepoel Zuidwest voor de bouw van 16 grondgebonden rijwoningen is afhankelijk van toekomstige ontwikkelingen met betrekking tot Blauwbörgje waarvan een voor wegverlegging benodigde strook grond moet worden verworven.

Voor de exploitatiebegroting en de toelichting daarop wordt verwezen naar de bijlage.

Financiële consequenties

De kosten van Paddepoel Zuidoost, inbreng en uitname, worden geraamd op € 8.829.000,--. In de totale kosten is het negatieve resultaat na slotcalculatie van de herstructureringsgebieden Vinkhuizen, Paddepoel Zuidwest en Lewenburg van € 3.197.000,-- meegenomen. Dit negatieve resultaat is gelijk aan kosten en was ook in de herziening van 2013 (raadsbesluit van 2014) meegenomen. In deze herziening is dit bedrag ook verwerkt in het uitvoeringskrediet. De grondopbrengsten worden geraamd op € 9.244.000,--. Kosten, bijdragen (neg.) en grondopbrengsten resulteren in een positief exploitatieresultaat van € 415.000,-- op eindwaarde (31-12-2017).

De slotcalculatie kan naar verwachting in 2017 plaatsvinden.

Voor de vergoeding van inbrengwaarden, de kosten van planontwikkeling en het saldo van de slotgecalculeerde gebieden Vinkhuizen, Paddepoel Zuidwest en Lewenburg is het gewenst de beschikking te hebben over een aanvullend krediet van € 3.618.000,--. Met dit aanvullend krediet bedraagt het totaal verstrekt krediet € 8.829.000,-- en is daarmee toereikend voor alle nog te maken geraamde kosten.

Begrotingswijziging Investerings 2016

Herziene exploitatiebegroting Paddepoel Zuidoost, inbreng en uitname

Betrokken directie(s)	Stadsontwikkeling Ontwikkeling en Uitvoering
Titel Raads- / Collegevoorstel	Herziene exploitatiebegroting Paddepoel Zuidoost, inbreng en uitname
Besluitvorming (orgaan + datum)	Raad
Incidenteel / Structureel	I
Looptijd	2016-2017
Soort wijziging	Investering

Financiële begrotingswijziging

Bedragen x 1.000 euro

Programma	Deelprogramma	Directie	LS	Lasten	Baten	Saldo te activeren
08 Wonen	08.7 Overig wonen	SO Ontwikkeling en Uitv	I	3.618	3.618	0
TOTALEN BEGROTINGSWIJZIGING				3.618	3.618	0

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,



de burgemeester,
Peter den Oudsten



de secretaris,
Peter Teesink