

RAADSVOORSTEL:

2007-2008

Ons kenmerk: RO 07.1475464

Registratienummer : GR 07.

Ingekomen op :

Onderwerp: Herziene exploitatiebegroting van inbreng en uitname van gronden in het kader van de corporatieve herstructurering

Groningen,

Aan de raad,

Inleiding.

De afgelopen 5 jaar hebben de corporaties en de gemeente op harmonieuze wijze uitvoering gegeven aan de uitvoering van de "Overeenkomst Wijkvernieuwing", die de basis vormde onder het vorige Lokaal Akkoord. Dit werd mede mogelijk gemaakt door een pakket werkafspraken tussen de corporaties en de gemeente, die in februari 2002 door u zijn vastgesteld.

In het Nieuw Lokaal Akkoord is gekozen voor een andere systematiek van waardering van grondbezit.

Dit raadsvoorstel betreft de beëindiging van het gezamenlijke karakter van de met de corporaties gevoerde exploitatiebegroting van het succesvolle vorige Lokaal Akkoord. Op 21 december 1999 is door de gemeente en drie woningcorporaties de "Overeenkomst Wijkvernieuwing" gesloten. In het Convenant Wijkvernieuwing, d.d. 24 juni 1998, waarvan de tekst integraal deel uitmaakt van de overeenkomst wijkvernieuwing, is kortweg bepaald:

grijs en groen voor de gemeente en rood voor de corporaties, ofwel de ingrepen in de openbare ruimte zijn voor rekening van de gemeente, en alles wat met sloop en nieuwbouw van woningen te maken heeft is voor rekening van de corporaties.

In de uitwerking van de overeenkomst zijn tussen de convenantpartners, gemeente en corporaties In, Nijestee en De Huismeesters, voor de herstructureringsgebieden met een hoog niveau aanpak, afspraken gemaakt om tot een zo rechtvaardig mogelijke verdeling te komen van kosten en opbrengsten in relatie tot het sloop- en nieuwbouwprogramma.

Daartoe is door de convenantpartners een verrekeningsmethodiek ontwikkeld, gebaseerd op vergoeding van corporatief grondbezit dat vrijkomt na sloop van woningen en op uitgifte van nieuw bouwterrein tegen marktconforme grondprijzen.

Herziene exploitatiebegroting.

Op 24 september 2001 heeft de toenmalige Stuurgroep wijkvernieuwing de gemaakte "financiële afspraken voor de nulmeting" vastgesteld en besloten grondtransacties conform deze afspraken uit te voeren. Op basis van de financiële afspraken is de exploitatiebegroting "inbreng en uitname van gronden in het kader van de wijkvernieuwing voor de herstructureringsgebieden met een aanpak op hoog niveau" opgesteld. Deze gebieden zijn Vinkhuizen, Paddepoel-Zuidwest, Paddepoel-Zuidoost en Lewenborg.

Op 24 februari 2002, onder nummer 7, heeft uw raad deze begroting, met het afsprakenkader, vastgesteld en krediet beschikbaar gesteld.

Op 25 februari 2005 heeft uw raad de herziene exploitatiebegroting, d.d.

25 augustus 2004, nr. 7 vastgesteld.

De nu voorliggende herziene exploitatiebegroting d.d. 13 september 2007, nr. 13 is gebaseerd op het resterende woningbouwprogramma volgens de overeenkomst wijkvernieuwing, op de door de ontwikkelende corporaties realistisch geachte stichtingskostenniveaus en op de door de gemeente en corporaties haalbaar geachte grondkosten.

Een vertrouwelijk exemplaar van de exploitatiebegroting ligt in de visietrommel ter inzage.

Beëindiging gezamenlijke begroting.

Eén van de over het Nieuw Lokaal Akkoord gemaakte afspraken op 14 november 2006 betreft het afsluiten van het vorig Lokaal Akkoord.

Dit betekent de beëindiging van de toepassing van de rekenmethodiek, die speciaal was ontwikkeld voor de herstructureringsgebieden met een "hoog niveau aanpak".

Ten aanzien van de aan de corporaties te vergoeden inbrengwaarden, de te realiseren aantallen woningen, de stichtingskostenniveaus en de grondkosten zijn met de convenantpartners, de woningcorporaties In, Nijestee en De Huismeesters, bindende afspraken gemaakt. Deze afspraken liggen cijfermatig vast in de herziene exploitatiebegroting nr. 13. De corporaties stellen zich garant minimaal de in de exploitatiebegroting geraamde grondopbrengsten te zullen realiseren. Een onderschrijding van het nu berekende exploitatieresultaat is daarmee uitgesloten.

Sloop en nieuwbouw.

In de vier herstructureringsgebieden, met een hoog niveau aanpak, zijn tot 1 juli 2007 in totaal 1.607 woningen gesloopt. Na voltooiing van het sloopprogramma in de vier gebieden zullen 1.705 woningen zijn gesloopt.

In de vier herstructureringsgebieden zijn tot 1 juli 2007 in totaal 704 woningen gerealiseerd, of (deels) nog in aanbouw.

Na voltooiing van het herstructureringsprogramma in de gebieden met een aanpak op hoog niveau zullen 975 nieuwe woningen zijn gebouwd.

Kosten en opbrengsten.

De kosten worden geraamd op € 26.867.000,--, inclusief € 36.000,-- compensabele BTW, de opbrengsten worden geraamd op € 27.111.000,--. Kosten en opbrengsten resulteren in een positief exploitatieresultaat op eindwaarde van € 244.000,-- en van een positief resultaat van € 30.000,-- per 1 juli 2007.

Bestemming exploitatieresultaat.

Op 1 oktober 2007 heeft het Bestuurlijk Overleg Wijkvernieuwing ingestemd met het voorstel het positief exploitatieresultaat van € 30.000,-- te verdelen onder de convenantpartners In, Nijestee, De Huismeesters en gemeente Groningen in vier gelijke delen van € 7.500,--.

Kredieten.

Op grond van de herziene exploitatiebegroting d.d. 13 september 2007, nr. 13, is het nu gewenst de beschikking te hebben over een aanvullend netto uitvoeringskrediet van € 480.000,-- (exclusief € 36.000,-- compensabele BTW). Het totaal verstrekt netto uitvoeringskrediet voor inbreng en uitname van gronden komt met deze aanvulling op € 26.861.000,--.

Begrotingswijziging.

Begrotingswijziging 2007						
Betrokken dienst(en)	RO/EZ					
Raadsvoorstel	Herziene exploitatiebegroting inbreng en uitname gronden tbv corporatieve herstructurering					
Incidenteel / Structureel	Incidenteel					
Soort wijziging	Investing					
Financiële begrotingswijziging	Lasten	Baten	Saldo	Dotatie - Reserve	Onttrekking + Reserve	Saldo
7.34 Wijkvernieuwing	480.000	480.000	-			-
Totale begrotingswijziging	480.000	480.000	-	-	-	-

Voorstel.

Op grond van het vorenstaande en onder overlegging van de op dit voorstel betrekking hebbende stukken, stellen wij u voor te besluiten:

- I. de herziene exploitatiebegroting van inbreng en uitname, d.d. 13 september 2007, nr. 13 van de hoog niveau gebieden Vinkhuizen, Paddepoel-Zuidwest, Paddepoel-Zuidoost en Lewenborg vast te stellen;
- II. voor de uitvoering van de "inbreng en uitname van gronden" een aanvullend netto uitvoeringskrediet van € 480.000,-- (exclusief BTW) beschikbaar te stellen;
- III. het netto uitvoeringskrediet te dekken met de te realiseren grondopbrengsten;
- IV. de beëindiging van de rekenmethodiek vast te stellen;
- V. in te stemmen met de voorgestelde bestemming van het exploitatieresultaat van € 30.000,--;
- VI. de gemeentebegroting 2007 dienovereenkomstig te wijzigen.

Burgemeester en wethouders
van Groningen,

De burgemeester,

De secretaris,

Jacq. Wallage.

H.P. Bakker.