

Onderwerp **Herziene grondexploitatie CiBoGa 2016**

Registratienr. 6237276 Steller/telnr. Sikko Postma / 8281, Edwin Mol /8368 Bijlagen 1

Classificatie

 Vertrouwelijk

Portefeuillehouder

R. van der Schaaf

Raadscommissie

Ruimte en Wonen

Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit:

I. de herziene grondexploitatie CiBoGa 2016 vast te stellen en de totale kosten te bepalen op € 108.946.000,-(eindwaarde 31-12-2027);

II. de kosten te dekken uit:

a. bijdragen van derden, zoals div. subsidies, bijdragen, fondsen en leges € 68.691.000,-;

b. reserve grondzaken: € 1.000.000,-;

b. grondopbrengsten woningbouw € 26.360.000,-;

c. grondopbrengsten verkoop overige ruimte € 13.031.000,-;

totaal (afgerond): € 109.082.000,-;

III. het beschikbare uitvoeringskrediet van € 99.159.000,- te verhogen met € 845.000,- zodat een totaal krediet van € 100.004.000,- beschikbaar komt voor de jaarschijven t/m 2018;

IV. In te stemmen met een looptijd van de grondexploitatie langer dan 10 jaar;

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;

VI. De gemeentebegroting 2017 op programmaniveau overeenkomstig te wijzigen;

Samenvatting

In 2015 heeft uw raad de grondexploitatie CiBoGa 2015 vastgesteld. Overeenkomstig met de met u gemaakte afspraak om met name de grondexploitaties van de stedelijke sleutelprojecten in gezamenlijkheid jaarlijks te herzien, treft u hierbij de toelichting en de cijfermatige onderbouwing van de herziene grondexploitatie CiBoGa 2016 aan.

De ontwikkelingen op en rondom het Ebbingekwartier zijn goed op gang gekomen. Vorig jaar zijn het Student Hotel en de 18 grondgebonden woningen van blok 6b opgeleverd en is begonnen met de bouw van het appartementencomplex 'de Jakobijn'. Ook zijn het heringerichte Boterdiep en de nieuwe in- en uitrit voor de parkeergarage aan het Boterdiep opgeleverd. In het tweede kwartaal starten de bouwwerkzaamheden voor 79 grondgebonden woningen en 5 appartementen op blok 6, later dit jaar start mogelijk de bouw van de nieuwe Borgmanschool en een naastgelegen appartementencomplex. Recent is er een start gemaakt met de prijsvraag voor de architectenselectie voor het nieuwe cultuurcluster ('de Kunstwerf') nabij het NNT aan de Bloemsingel.

B&W-besluit d.d.: 16 mei 2017

Vervolg voorgesteld raadsbesluit

De planontwikkelingskosten zijn binnen deze herziening naar boven toe bijgesteld. Bij de vorige herziening was deze post opgehoogd van € 12,3 miljoen naar een bedrag van afgerond € 13,0 miljoen, met name bedoeld voor de periode tot en met 2019. De ophoging van vorig jaar betekende een aanzienlijke verbetering van de resterende begrote omvang van planontwikkelingskosten, maar aanvullende middelen ter dekking van de plankosten na 2019 blijken nodig. Dit ondanks een aantrekkelijke markt en belangstelling voor woning- en/of kantoorontwikkeling in CiBoGa. In de voorgaande herziening is de mogelijke noodzaak hiertoe al signaleerd.

Voor deze herziening is de post planontwikkelingskosten daarom verder opgehoogd, namelijk van € 13,0 miljoen naar € 14,1 miljoen. Deze ophoging is eveneens meegenomen binnen de begrotingsbehandeling van 2017. Als dekking van deze extra planontwikkelingskosten is voor jaarschijf 2016 een bedrag beschikbaar gesteld van € 1.000.000,-.

De totale kosten binnen deze grondexploitatie komen uit op € 108.946.000,- op 31-12-2027, de totale opbrengsten op € 109.082.000,-. De gemaakte kosten en nog te maken kosten tot en met 2018 bepalen het aan te vragen aanvullend geknipt krediet. We stellen voor om voor deze grondexploitatie voor de periode tot en met 2018 een aanvullend krediet van € 845.000,- beschikbaar te stellen. Hiermee komt het totaal beschikbaar gestelde krediet op € 100.004.000,-.

De totale kosten en opbrengsten in deze exploitatie komen lager uit dan in de vorige exploitatie. Dit is met name het gevolg van het buiten de grondexploitatie laten van de resterend begrote kosten en opbrengsten van de Boterdiepgarage. In 2012 werd besloten om binnen de kredieten voor de grondexploitatie CiBoGa voor tien jaar het (jaarlijkse) resultaat van de parkeerexploitatie van de Boterdiepgarage op te nemen. Reden destijds om de Boterdiepgarage in de grondexploitatie op te nemen: deze garage was voor de parkeerinkomsten voor een belangrijk deel afhankelijk van het nog te realiseren programma in CiBoGa (lees: Ebbingekwartier).

Met ingang van het begrotingsjaar 2016 wordt deze handelswijze niet langer voortgezet. De reden hiervoor vindt zijn oorsprong in de Notitie Grondexploitaties¹, waarin o.a. opgenomen staat welke bepalingen in werking treden met ingang van het begrotingsjaar 2016. In het kort komt het er op neer dat bovenstaande handelswijze een zogenaamd "Grondbedrijf vreemde activiteit" betreft en grondbedrijf-vreemde activiteiten mogen niet (meer) onder de operationele grondexploitatiecomplexen worden verantwoord.

In de vorige exploitatie was dit nog een tekort van € 586.000,- op eindwaarde 31-12-2027. Voor dit tekort op eindwaarde is een voorziening getroffen van € 388.000 (c.w per 1-1-2016). Per saldo toont de eindwaarde op 31-12-2027 nu, rekening houdend met deze voorziening, een positief resultaat van € 136.000,-.

Aanleiding en doel

De aanleiding tot het maken van de grondexploitatie CiBoGa is het gegeven dat eind vorige eeuw is besloten de voormalige bedrijven- en havengebieden het Circus-, het Boden- en het Gasfabriekterrein (CiBoGa) te ontwikkelen als uitbreiding van de binnenstad, waarin naast wonen diverse functies gerealiseerd kunnen worden in een autoluw en duurzaam milieu. Om deze ontwikkelingen mogelijk te maken heeft er een grote sanering van de gronden plaatsgevonden. Het streven van deze binnenstedelijke gebiedsontwikkeling is om dit te realiseren met minimaal een budgetneutraal resultaat op het geplande tijdstip van oplevering (2027).

Kader

Deze herziene grondexploitatie geeft inzicht in de zich steeds wijzigende kosten en opbrengsten en geldt als financiële monitoring, die als zodanig elk jaar door u wordt vastgesteld. Deze grondexploitatie maakt onderdeel uit van een reeks aan grondexploitaties voor de stedelijke sleutelprojecten.

Argumenten en afwegingen

Stand van zaken

Met de woningbouw en andere ontwikkelingen gaat het in het Ebbingekwartier en de naastgelegen gebieden weer de goede kant op. De inzet van een aantal jaren geleden om tijdelijke ontwikkelingen

¹ Uit: Notitie Grondexploitaties 2016, pagina 29, maart 2016, Commissie BBV

toe te staan heeft zijn vruchten afgeworpen. Deze tijdelijke ontwikkelingen (OpenLab Ebbinge, het evenemententerrein etc.) hebben geleid tot naamsbekendheid en een duidelijk positiever imago van het gebied. Dit blijkt uit de grote belangstelling die er is van kopers voor woningen in de recent ontwikkelde woningbouwplannen.

Dit alles maakt dat we weer kansen zien om het tempo te verhogen, inkomsten te genereren en samen met ontwikkelende partijen en andere direct betrokkenen het gebied op een aantrekkelijke wijze te vorm te geven. Hierna wordt in hoofdlijn de stand van zaken per bouwblok geschetst.



Blok 6b, bestaande uit 18 grondgebonden woningen, is in het najaar van 2016 opgeleverd en de woningen zijn inmiddels bewoond.

De planvoorbereiding van blok 6, 79 grondgebonden woningen en 5 appartementen, is vrijwel afgerond en alle woningen zijn inmiddels verkocht. Er is overeenstemming over te berekenen grondprijzen bereikt en de planvoorbereiding is nagenoeg afgerond. We gaan er gezien de gesprekken voorsnog van uit dat de vergoedingen voor het aardbevingsbestendig bouwen voor dit blok definitief zullen worden toegekend. De bouw kan naar verwachting in mei 2017 starten.

De ontwikkelaar (AM) is gestart met de planvoorbereiding voor blok 7. De architectenselectie is afgerond, er wordt momenteel gewerkt aan het voorlopig ontwerp. Naar verwachting kan er in de tweede helft van 2018 met de bouw worden aangevangen.

Voor blok 7a is een ontwikkeling met een bewonerscollectief in beeld. Het gaat hier om een appartementencomplex met circa 35 appartementen voor ouderen.

Het Studenthotel op blok 8 is medio 2016 opgeleverd. De bouwwerkzaamheden voor de aansluitende bouw van 45 appartementen (de Jakobijn) zijn in volle gang. De oplevering zal dit najaar plaatsvinden.

Op blok 9 zijn de nieuwe Borgmanschool en een appartementencomplex met circa 30-tal appartementen voorzien. Voor de plint van het appartementencomplex lopen gesprekken met een kinderopvangorganisatie. De geplande start van de bouwwerkzaamheden is eind dit jaar.

Voor blok 10a, dat deels in eigendom van de gemeente is en deels van Nijestee, zijn op dit moment nog geen concrete plannen.

Blok 10b is de locatie voor het nieuwe cultuurcluster ('de Kunstwerf') ten behoeve van enkele culturele instellingen, waarvoor uw raad in december 2016 krediet beschikbaar heeft gesteld. De architectenselectie verloopt via een prijsvraag. In juli zal de winnaar van deze prijsvraag bekend worden gemaakt. Afhankelijk van de mate van inpasbaarheid (onder meer bestemmingsplan) van het winnende ontwerp kan de bouw op z'n vroegst in het tweede kwartaal van 2018 starten.

Het heringerichte Boterdiep is in mei 2016 opgeleverd, tegelijk met de derde in- en uitrit van de parkeergarage aan het Boterdiep.

De RUG en het UMCG zijn bezig met de uitwerking van het idee voor de ontwikkeling van een Healthy Ageing Campus. Een ontwikkeling met cultuur- en sportvoorzieningen naast shortstay-woningen voor gastdocenten, wetenschappelijke medewerkers en studenten. Het betreft een ontwikkeling op de locatie tussen de voormalige Antonius Deusinglaan, de Bloemsingel en de Vrydemalaan. Aan de eerste stedenbouwkundige vertaling van deze plannen wordt momenteel de laatste hand gelegd.

Financiële consequenties

De totale investering van de grondexploitatie bedraagt € 108.946.000,- op eindwaarde 31-12-2027. De dekking bedraagt € 109.082.000,- op eindwaarde 31-12-2027. Het resultaat op de eindwaarde is daarmee € 136.000,- positief.

Het huidige beschikbare krediet bedraagt € 99.159.000,-. Voor de huidige boekwaarde over de kosten, verplichtingen en de jaarschijven tot en met 2018 is een krediet benodigd van € 100.004.000,-, zodat er een aanvullend krediet van € 845.000,- moet worden aangevraagd.

De dekking ziet er als volgt uit:

- a) Bijdragen van derden, zoals diverse subsidies, bijdragen, fondsen en leges: € 69.691.000,-;
- b) Grondopbrengsten woningbouw: € 26.360.000,-;
- c) Grondopbrengsten verkoop overige ruimte: € 13.031.000,-;

Totaal (afgerond): € 109.082.000,-;

Kansen en risico's

Puntsgewijs zijn hierna de belangrijkste risico's benoemd:

- Oplopende kosten bouw- en woonrijp maken vanwege fasegewijze en aangepaste ontwikkeling;
- Economische ontwikkelingen;
- Ontwikkelingen Oosterhamrikkanaal en Bodenterrein;
- Kosten voor derden;
- Ontwikkelen op een bestaande garage (aardbevingsbestendigheid);
- Stagnatie van de woningmarkt;

De risico's zijn in de bijlage nader beschreven.

Looptijd grondexploitaties en indexering

Om de risico's, die samenhangen met zeer lang lopende projecten te beperken mag vanaf 2016 de looptijd van een grondexploitatiecomplex maximaal 10 jaar bedragen. Deze 10 jaar is een richttermijn, die voortschrijdend moet worden gezien en waar alleen gemotiveerd van kan worden afgeweken. Een gemotiveerde afwijking houdt in dat deze motivatie is geautoriseerd door de raad en verantwoord is in de begroting en de jaarstukken. Deze motivatie moet tevens zijn voorzien van risico-beperkende beheersmaatregelen, die de wij hebben genomen om de onzekerheden en risico's die annex zijn met een langere looptijd te ondervangen.

We onderkennen dat grondexploitaties met een looptijd van 10 jaar en langer een groter risico bevatten dan grondexploitaties met een kortere looptijd. De grondexploitatie CiBoGa omvat de ontwikkeling van de

locaties Circusterrein, Bodenterrein en Gasfabriekterrein. Vanwege onder meer de omvang en samenhang tussen de ontwikkeling van de locaties heeft CiBoGa een looptijd langer dan 10 jaar. Voor de beheersing van de risico's hebben de volgende maatregelen getroffen

1. We beoordelen 2-3 jaarlijks de verwachte toekomstige markt vraag van bedrijven- en woningbouwlocaties voor de korte, middellange en lange termijn. De meest recente onderzoeken zijn gedaan in 2014 (Rapportage Stec) bedrijventerreinen en Woningbehoefte onderzoek 2015 (Rapportage Companen). Voor de behoefte aan kantoren wordt de vastgoedmonitor gevolgd.
2. De programmering en fasering van de uitgifte van kavels voor woningen en bedrijven wordt afgestemd op de behoefte die uit de onder punt 1 genoemde rapportages blijkt. Voor de realisatie van kantoren is één locatie beschikbaar. Gezien de geringe vraag naar nieuwe kantoren is het bestemmingsplan van Europapark flexibel en zijn andere bestemmingen ook mogelijk. Door de afstemming van de programmering en fasering van de grondexploitaties in onderling verband op de verwachte stedelijke vraag zijn de risico's die samenhangen met de verkoop van en het op voorraad houden van kavels veel geringer geworden.
3. De indexering op woningbouwlocaties bedraagt 2%. De indexering wordt toegepast vanaf 2018 en eindigt in 2026. Voor de bedrijventerreinen is de indexering in 2016 aangepast van 2% naar 1% voor de periode 2018 tot en met 2026. De indexering loopt in de pas met de economische verwachtingen in de regio en de gehanteerde indexering door andere gemeenten (in de regio). Ter invulling van de risico beperkende maatregelen hebben wij voor de grondexploitaties geen indexering toegepast na 10 jaar. De 10 jaarstermijn start in het begrotingsjaar waarna de prognose nog maximaal 9 aanvullende jaren mag bevatten. Vaststelling van de grondexploitaties in begrotingsjaar 2016 betekent een indexering van 2016 t/m 2025. Herziening in 2017 leidt tot een indexering in de periode van 2017 t/m 2026.
4. Aanvullend op deze maatregel is er geen indexering toegepast op de geraamde opbrengsten uit verkoop van gronden die na 10 jaar zijn geraamd (voortschrijdend). Deze maatregel is één van de door de commissie BBV aanbevolen maatregelen uit paragraaf 4.2. uit de Notitie Grondexploitaties 2016.
5. Ten behoeve van de profilering van de bedrijventerreinen en acquisitie van klanten is de "Rode Loper" en de visie werklocaties Westpoort geformuleerd. Inzet is meer flexibiliteit voor de vestiging van bedrijven op de werklocaties en een actief (internationaal) acquisitiebeleid.
6. Om grondexploitaties beheersbaar te houden wordt een proces gevolgd waarin de volgende fasen worden doorlopen; initiatief, plandefinitie, ontwerp, voorbereiding en realisatie. De ontwerpfase moet leiden tot een bestemmingsplan, grondexploitatiebegroting en uitvoeringskrediet (< 2 jr). Tot en met de ontwerpfase wordt veelal gewerkt met een plankostenkrediet. Na vaststelling van het bestemmingsplan wordt gewerkt met een door de raad vastgestelde uitvoeringsbegroting en door de raad beschikbaar gestelde kredieten.
7. Binnen de grondexploitaties is rekening gehouden met een gebruikelijke omvang van de post onvoorzien.
8. Sinds een groot aantal jaren wordt gewerkt met de risicoboxensystematiek. De risicoboxensystematiek is een methode om risico's te identificeren, classificeren en de effecten van de risico's te kwantificeren. Risico's waarvan de geschatte kans van het zich voordoen groter is dan 50%, worden voorzien in de grondexploitatie. Risico's waarvan de geschatte kans van voordoen kleiner is dan 50% worden opgenomen in Box III. De risicoboxenmethode onderscheidt twee soorten risico's te weten; algemene risico's en de projectgebonden risico's. Voor de beheersing van de effecten van de grondexploitaties op het jaarresultaat hebben we een omvangrijk weerstandsvermogen berekend en gevormd.

Geconcludeerd kan worden dat er sprake is van een robuust raamwerk. De grondexploitatie CiBoGa maakt onderdeel uit van een langlopende gebiedsontwikkeling, die in het verleden is gestart. Gezien de complexe relaties binnen de grondexploitatie en de getroffen maatregelen om risico's te beheersen, is het voorstel om van de richttermijn van 10 jaar voor de grondexploitatie CiBoGa af te wijken.

Begrotingswijziging

Begrotingswijziging Investerings 2017 Herziene grondexploitatie CiBoGa 2016

Betrokken directie(s)	Stadsontwikkeling Ontwikkeling en Uitvoering
Titel Raads- Collegevoorstel	Herziene grondexploitatie CiBoGa 2016
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
08 Wonen	08.1 Gezinnen	SO Ontwikkeling en Uitv	I	845	845	0
TOTALEN BEGROTINGSWIJZIGING				845	845	0

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,


de burgemeester,
Peter den Oudsten


de secretaris,
Peter Teesink