

Raadsvoorstel

Onderwerp **Herziene grondexploitatie De Velden 2014**

Registratienr. 4647968

Steller/teInr. PRO Tjerd van Riemsdijk/ 8978 Bijlagen 1

Classificatie

• Openbaar ○ Geheim

Vertrouwelijk

Portefeuillehouder

Van der Schaaf

Raadscommissie

Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit:

- I. de herziene grondexploitatie van het project De Velden 2014 vast te stellen en de totale kosten te bepalen op € 5.999.000,--);
- II. de kosten te dekken uit:
 - a) grondopbrengsten (€ 6.924.000,--);
 - b) bijdragen derden (€ 72.000,--);
- III. het beschikbaar gestelde krediet van € 5.723.000,-- te verlagen met € 773.000,-- naar een uitvoeringskrediet van € 4.950.000,-- tot en met 2016;
- IV. geheimhouding te bekrachtigen ten aanzien van bijlage(n), juncto artikel 25 lid 3 Gemeentewet;
- V. de gemeentebegroting 2015 te wijzigen.

Samenvatting

Sinds 2007 bouwt Nijestee de woningen en voert de gemeente de werkzaamheden uit voor de inrichting



van de woonomgeving. Daarvoor heeft de gemeente het Oosterparkstadion gesloopt en het terrein De Velden bouwrijp gemaakt. Vanwege de financiële en economische crisis is de bouwplanning reeds geruime tijd geleden bijgesteld naar de vraag op de woningmarkt. De looptijd van de exploitatie is in deze herziening verlengt van 2016 naar 2019.

De verwachting is dat de exploitatie sluit met een voordelig saldo van € 997.000,--. We stellen u voor om een afdracht van € 330.000,-- te doen aan de Reserve Grondzaken, waarmee de totale bijdrage aan de Reserve Grondzaken € 995.000 bedraagt. Voor de periode tot eind 2016 is een uitvoeringskrediet benodigd van € 4.950.000,--.. Overeenkomstig de met u gemaakte afspraak dat de herziening van de grondexploitaties van

reguliere projecten om de twee jaar herzien moeten worden, stellen wij u voor de herziene grondexploitatie De Velden 2014 vast te stellen.

B&W-besluit d.d.: 10 februari 2015

Vervolg voorgesteld raadsbesluit

Aanleiding en doel

De herziening van deze grondexploitatie vindt regulier plaats overeenkomstig de afspraak met de raad en geeft m.n. de financiële stand van zaken aan in de exploitatie van het gebiedsontwikkelingsproject De Velden. Het beoogde positieve resultaat van de ca. 300 te bouwen woningen en de inrichting van het openbare gebied is geraamd op € 997.000,- op startwaarde (1 juli 2014).

Kader

De geplande woningbouw vindt plaats in het kader van de wijkvernieuwing, overeenkomstig het wijkvernieuwingsplan, in de Oosterparkwijk op het terrein van het voormalige Oosterparkstadion van FC Groningen.

Argumenten en afwegingen

De stagnatie in de vraag naar koopwoningen heeft geleid tot een gewijzigde ontwikkeling van de nog te bouwen woningen in De Velden. Enerzijds ingegeven doordat Nijestee geen koopwoningen meer mag bouwen en anderzijds doordat onvoldoende borging aanwezig was voor de financiering van de door Nijestee geplande te realiseren programma's. Inmiddels heeft Nijestee afspraken gemaakt om dit jaar de ca



26 woningen (19 eengezinswoningen en 7 appartementen) aan de Merelstraat te laten realiseren. Voorts vinden onderhandelingen plaats met de ontwikkelaar/bouwer van Wijnen om 28 eengezinswoningen en 40 appartementen te gaan bouwen in de as van het gebied, langs de reeds gebouwde vijver. Aan de Zaagmuldersweg wordt naar verwachting na de zomervakantie gestart met de bouw van het Kopland project. Het complex omvat 37 zelfstandige huurwoningen en bijbehorende ruimtes voor de zorg en therapie. Nijestee heeft de intentie om na oplevering van Het Kopland in 2017 aan de Zaagmuldersweg nog 15 eengezinswoningen en 40 appartementen in de sociale huur te realiseren. De nood heeft in dit geval geleid tot de deugt dat hiermee een grotere differentiatie in het toekomstige woningaanbod wordt gerealiseerd en het gebied definitief maakt.

De woonomgeving is zo mogelijk in de planning naar voren getrokken om de leefbaarheid voor de reeds zittende bewoners in een eerder stadium aantrekkelijker te maken. Zo functioneert de vijver al in optima forma. Het binnenkort onthulde beeld aan de kopse kant, tegen het park aan, geeft hieraan een ruimtelijke 'afsluiting'.

Maatschappelijk draagvlak en participatie

De direct betrokken bewoners van het reeds bewoonde gedeelte van het project en de bewonersorganisatie Oosterparkwijk worden en zijn regelmatig geïnformeerd over de voortgang en wijzigingen in het plan.

Financiële consequenties

De totale uitvoeringskosten van het project De Velden zijn onder invloed van kostenstijgingen, rentewijzigingen ed (zie toelichting) geraamd op € 5.999.000,-, inclusief een geraamde rentebate van € 792.000 en exclusief de bijdrage aan de Reserve Grondzaken van € 995.000. De kosten worden gedekt uit de grondopbrengsten van € 6.924.000,- en uit bijdragen van derden van € 72.000,-. De risico's zijn beperkt omdat alle gronden reeds door Nijestee zijn afgenomen. Het resultaat van het project wordt verrekend met de reserve Grondzaken.

Het beschikbare uitvoeringskrediet bedraagt € 5.723.000,-. Voor de periode tot en met 2016 zijn de nog te maken kosten, inclusief de aangegane verplichtingen, geraamd op € 4.950.000,- (exclusief de bijdrage aan de reserve Grondzaken). Dit vereist een wijziging in de gemeentebegroting 2015.

Begrotingswijziging voor investeringskrediet

Herziene Grondexploitatie De Velden

Betrokken dienst(en)	ROEZ
Soort wijziging	Kredietverlaging
Tijdsplanning krediet	2015-2017

Financiële begrotingswijziging	Uitgaven	Inkomsten	Saldo
8.2 Wonen - nieuwbouw	-773	-773	0
			0
Totalen begrotingswijziging	-773	-773	0

Overige consequenties

N.v.t.

Vervolg

De financiële risico's binnen dit project zijn gering. Als eventueel blijkt dat herontwikkeling van het gebied aan de orde is doordat de nog te realiseren fases niet ontwikkeld(kunnen) worden, zijn de kosten hiervan in eerste instantie voor Nijestee.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,



de burgemeester,
Peter den Oudsten



de secretaris,
Peter Teesink