

Raadsvoorstel

Onderwerp **Herziene grondexploitatie De Velden 2016**

Registratienr. 6238983 Steller/telnr. Paul Corzaan/ 8746 Bijlagen 1

Classificatie Openbaar Geheim

Vertrouwelijk

Portefuillehouder

Van der Schaaf

Raadscommissie

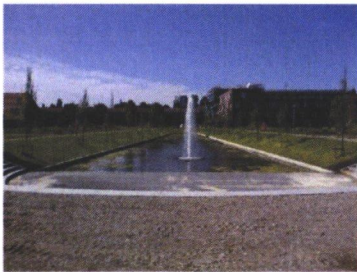
Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit:

- I. de herziene grondexploitatie van het project De Velden 2016 vast te stellen en de totale kosten te bepalen op € 5.680.000,-;
- II. de kosten te dekken uit:
 - a) grondopbrengsten (€ 6.924.000,-)
 - b) bijdragen derden (€ 72.000,-);
- III. het beschikbaar gestelde krediet van € 4.950.000,- te verhogen met € 430.000,- naar een uitvoeringskrediet van € 5.380.000,- tot en met 2018;
- IV. 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;
- V. de gemeentebegroting 2017 op programmaniveau overeenkomstig 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 verwachting is dat de exploitatie sluit met een voordelig saldo van € 1.316.000,- (op eindwaarde per 31-12-2019). We stellen u voor om een afdracht van € 322.500,- te doen aan de Reserve Grondzaken, waarmee de totale bijdrage aan de Reserve Grondzaken € 1.317.500 bedraagt. Voor de periode tot eind 2018 is een uitvoeringskrediet

benodigd van € 5.380.000,- (exclusief de bijdrage aan de reserve Grondzaken van € 1.137.500,-), wat een aanvullend uitvoeringskrediet van € 430.000,- nodig maakt. Wij stellen u voor de herziene grondexploitatie De Velden 2016 vast te stellen.

Vervolg voorgesteld raadsbesluit

Aanleiding en doel

De herziening van deze grondexploitatie vindt regulier plaats overeenkomstig de afspraak met de raad en geeft met name 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 € 1.316.000,-- op eindwaarde (31 december 2019).

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 in de afgelopen jaren 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 bijna alle locaties voor nieuwbouw verkocht aan ontwikkelaars of is zelf bezig om ter plaatse woningen, appartementen voor de sociale huur te realiseren. Alleen voor een terrein aan de Jan Groningerstraat (12 sociale huurwoningen) zijn op dit moment nog geen actuele bouwplannen.



Het gebouw Zaag (zie foto hierboven) met 72 huurappartementen is onlangs opgeleverd. Er is een start gemaakt met nieuwbouw van Het Kopland. Hierin wordt een vrouwenopvang gevestigd. Het ontwerp van de woningen aan de Merelstraat (19 eengezinswoningen, 7 appartementen) is inmiddels aardbevingsproof en de NAM heeft een bijdrage toegezegd. Ook deze woningen kunnen nog dit jaar gebouwd gaan worden. Van Wijnen was in 2016 al begonnen met nieuwbouw van 28 eengezinswoningen en 40 appartementen in de as van het gebied, langs de reeds aangelegde vijver. Een aantal buurtbewoners hebben succesvol beroep aangetekend tegen dit bouwplan. De bouwer heeft het bouwplan aangepast en daarmee hebben zij de verwachting de nieuwbouw dit jaar af te kunnen ronden. Bezwaar buurtbewoners gaat over de gehanteerde parkeernorm en de uitwerking in de praktijk. Met Nijestee zijn afspraken gemaakt om voor het gehele plan De Velden ruimschoots te voldoen aan de huidige parkeernorm. Met nieuwbouw aan de Jan Groningerstraat (circa 12 rijwoningen sociale huur) is nog geen start gemaakt. Hiervoor moet de planontwikkeling nog plaatsvinden. De verwachting is dat in 2019 alle nieuwbouw op De Velden gereed is. Op dat moment zullen ook alle werkzaamheden voor de inrichting van het openbaar gebied afgerond zijn.

Maatschappelijk draagvlak en participatie

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

Financiële consequenties

De totale uitvoeringskosten van het project De Velden zijn onder invloed van kostenstijgingen en rente geraamd op € 5.680.000,--, inclusief een geraamde rentebate van € 824.000 en exclusief de bijdrage aan de Reserve Grondzaken van € 1.317.500. De kosten worden gedekt uit de grondopbrengsten van € 6.924.000,-- en uit bijdragen van derden van € 72.000,--. De risico's zijn zeer beperkt omdat alle gronden reeds door Nijestee zijn afgenomen.

Het beschikbare uitvoeringskrediet bedraagt € 4.950.000,--. Voor de periode tot en met 2018 zijn de nog te maken kosten, inclusief de aangegane verplichtingen, geraamd op € 5.380.000,-- (exclusief de bijdrage aan de reserve Grondzaken). Het krediet is daarom verhoogd met € 430.000,--. Dit vereist een wijziging in de gemeentebegroting 2017.

Begrotingswijziging Investerings 2017 Herziene grondexploitatie De Velden 2016

Betrokken directie(s)	Stadsontwikkeling
Titel Raads- / Collegevoorstel	Herziene grondexploitatie De Velden 2016
Besluitvorming (orgaan + datum)	Raad
Incidenteel / Structureel	I
Looptijd	2017-2018
Soort wijziging	Investering

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	430	430	0	
TOTALEN BEGROTINGSWIJZIGING				430	430	0	

Overige consequenties

nvt

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. Er zijn een tweetal risico's voorzien in de grondexploitatie, als deze zich aandienen kunnen ze naar verwachting worden gedekt uit de post onvoorzien die in de grondexploitatie is opgenomen:

- De mogelijkheid dat een ontwikkelaar of Nijestee vanwege het feit dat ze zelf op dit moment onvoldoende parkeerruimte beschikbaar hebben de oplossing van dit probleem gaan doorschuiven naar het openbaar gebied en daarmee naar de gemeente.
- Daarnaast kunnen belanghebbenden tot 5 jaar na vaststellen van het bestemmingsplan claims tot planschade indienen als zij van mening zijn dat de waarde van hun woning daalt door het planologisch besluit.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,



de burgemeester,
Peter den Oudsten



de secretaris,
Peter Teesink