

## Raadsvoorstel



Onderwerp **Herziene grondexploitatie De Velden 2018**  
Steller/telnr. Paul Corzaan / 8746 Bijlagen 1



---

Classificatie	Openbaar	
	<input checked="" type="checkbox"/> Vertrouwelijk	
Portefeuillehouder	Van der Schaaf	Raadscommissie
Langetermijn agenda (LTA) Raad	LTA ja: <input type="checkbox"/> Maand Jaar	
	LTA nee: <input checked="" type="checkbox"/> Niet op LTA	

---

### Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit

- I. de herziene grondexploitatie van het project De Velden 2018 vast te stellen en de totale kosten te bepalen op € 5.913.000,--, inclusief een geraamde rentebate van € 952.000,-- en gecorrigeerd voor eerdere winstnemingen van € 893.000,--;
- II. de kosten te dekken uit:
  - a) grondopbrengsten (€ 6.924.000,--);
  - b) bijdragen en subsidies (€ 168.000 ), inclusief een correctie op eerdere winstnemingen (€ 96.000,--);
- III. het resultaat van de grondexploitatie De Velden vast te stellen op € 285.000 voordelig (eindwaarde 31-12-2020) en € 274.000 (startwaarde 1-1-2019), inclusief verwerkte van winstnemingen van € 893.000 tot en met 2017 en een correctie in 2018 (€ 96.000);
- IV. het beschikbaar gestelde krediet van € 5.310.000,-- te verhogen met € 603.000,-- naar een uitvoeringskrediet van € 5.913.000,-- tot en met 2020;
- V. de gemeentebegroting 2019, na vaststelling door uw raad, op deelprogrammaniveau overeenkomstig te wijzigen;
- VI. geheimhouding te bekrachtigen ten aanzien van bijlage 1 (Herziening grondexploitatie De Velden), op grond van artikel 10, lid 2, sub b van de Wet Openbaarheid van Bestuur juncto artikel 25, lid 3 Gemeentewet.

---

### Samenvatting

De ontwikkeling met woningbouw op De Velden is bijna ten einde. In 2018 zijn verschillende woongebouwen opgeleverd. Aan de Merelstraat wordt nog gebouwd aan een zevental appartementen. Deze worden in het voorjaar 2019 opgeleverd. De verwachting is dat het laatste braakliggende perceel langs de Jan Groningerstraat in 2019 / 2020, in opdracht van Nijestee, bebouwd gaat worden. De Merelstraat is vanwege treffen verkeersremmende maatregelen en inrichten tot 30 km gebied in combinatie met aanleg nieuwe parkeervakken meegenomen binnen de nieuwe exploitatiecontouren.

Het exploitatieresultaat is geraamd op € 285.000,-- (op eindwaarde 31-12-2020, inclusief de winstneming van € 893.000 die al heeft plaatsgevonden en correctie daarop van € 96.000 in 2018). Op startwaarde (1-1-2019) is dit € 274.000,--. Conform de voorgeschreven berekeningsmethodiek moet in 2018 winst worden genomen.

Op grond van voorliggende grondexploitatie en de voorgeschreven methode van winstberekening bedraagt de te nemen winst € 797.000. In voorgaande jaren is al € 893.000,-- aan winst genomen. Er vindt daarom een correctie van € 96.000 plaats op de reeds genomen winst. Voor de periode tot eind 2020 is een te uitvoeringskrediet benodigd van € 5.913.000,-- (gecorrigeerd voor winstnemingen van € 893.000 die al hebben plaatsgevonden tot en met 2017), wat inhoudt dat het verleende krediet van € 5.310.000,-- moet worden verhoogd met € 603.000. Wij stellen u voor de herziene grondexploitatie De Velden 2018 vast te stellen.

B&W-besluit d.d.: 12-03-2019

Afgehandeld en naar archief

Paraaf

Datum

## Vervolg voorgesteld raadsbesluit

### Aanleiding en doel

---

De herziening van deze grondexploitatie vindt regulier plaats, overeenkomstig de afspraak met de raad, en geeft de financiële stand van zaken aan in de exploitatie van het gebiedsontwikkelingsproject De Velden.

### 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 is de nieuwbouw bijna geheel afgerond. Alleen voor een terrein aan de Jan Groningerstraat (12 sociale huur eengezinswoningen) zijn nog geen actuele bouwplannen.



Energie neutrale (Nul op de meter) woningen Merelstraat

In september zijn 19 aardbevingsbestendige, aardgasloze en energieneutrale eengezinswoningen aan de Merelstraat opgeleverd. Deze zijn bedoeld voor vrije sector huur. Aan weerszijden van de centrale vijver zijn aan de Parkzijde huur appartementen (68 stuks) in gebruik genomen. Hiervan is de helft sociale huur. Op de hoek Merelstraat / Parkzijde wordt nog gebouwd aan een klein appartementengebouw met 7 appartementen (vrij sector huur). Langs de Zaagmuldersweg is het openbare gebied definitief ingericht. Naast het beplanten van een groenstrook zijn ook verhoogde plantbakken aangebracht. De parkachtige invulling aan deze zijde is daarmee gereed. Met de nieuwbouw aan de Jan Groningerstraat (circa 12 rijwoningen sociale huur) is nog geen start gemaakt. Hiervoor moet de planontwikkeling nog plaatsvinden. Dit terrein fungeert nu nog als (tijdelijke) parkeerterrein.

De tijdelijke situatie met 2 richtingverkeer ter plaatse van de Merelstraat (voor bouwverkeer) komt in het voorjaar 2019 te vervallen. De Merelstraat wordt dan opnieuw ingericht voor éénrichtingsverkeer. Naast het treffen van verkeersremmende maatregelen wordt deze straat ook ingericht als 30 km gebied. Daarnaast komen er nieuwe parkeervakken aan één zijde van de straat. Vanwege deze werkzaamheden, ter afronding van De Velden, is de exploitatiecontour van De Velden iets vergroot.

De verwachting is dat in 2019, uiterlijk 2020 alle nieuwbouw op De Velden gereed is. Op dat moment zullen ook alle werkzaamheden voor de inrichting van het openbare gebied afgerond moeten zijn.

## Maatschappelijk draagvlak en participatie

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

## Financiële consequenties

De totale uitvoeringskosten van het project De Velden zijn geraamd op € 5.913.000,--, inclusief een geraamde rentebate van € 952.000,-- en exclusief eerdere winstnemingen van € 893.000,--. De kosten worden gedekt uit de grondopbrengsten van € 6.924.000,-- en uit bijdragen van € 168.000,-- (inclusief de correctie op eerdere winstnemingen van € 96.000 in 2018). De risico's zijn zeer beperkt omdat alle gronden reeds door Nijestee zijn afgenomen.

Het beschikbare uitvoeringskrediet bedraagt € 5.310.000,--. Voor de periode tot en met 2020 zijn de nog te maken kosten, inclusief de aangegane verplichtingen, geraamd op € 5.913.000,-- (inclusief de geraamde en gerealiseerde rentebate, exclusief de reeds genomen winst tot eind 2017 van € 893.000,--). Het krediet moet daarom worden verhoogd met € 603.000,--. Dit vereist een wijziging in de gemeentebegroting 2019.

Begrotingswijziging Investerings 2019						
Grondexploitatie De Velden						
Betrokken directie(s)	Stadsontwikkeling					
Titel Raads- / Collegevoorstel	Grondexploitatie De Velden					
Besluitvorming (orgaan + datum)	College					
Incidenteel / Structureel	I					
Looptijd	2019-2020					
Soort wijziging	Investering					
<b>Financiële begrotingswijziging</b>						<i>Bedragen x 1.000 euro</i>
<b>Programma</b>	<b>Deelprogramma</b>	<b>Directie</b>	<b>I/S</b>	<b>Lasten</b>	<b>Baten</b>	<b>Saldo te activeren</b>
08. Wonen	08.7 Overig wonen	SO Ontwikkeling en Uitv	I	603	603	0
<b>TOTALEN BEGROTINGSWIJZIGING</b>				<b>603</b>	<b>603</b>	<b>0</b>

## 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.

## Lange Termijn Agenda

n.v.t.

Met vriendelijke groet,  
burgemeester en wethouders van Groningen,

de burgemeester,

de secretaris,

Peter den Oudsten

Diana Starmans

*Dit raadsvoorstel is elektronisch aangemaakt en daarom niet ondertekend.*

