

Datum raadsvergadering 19 december 2012

Raadscommissie

Datum raadscommissie

Bijlagen

Registratienr. RO 12.3348085

Datum B&W besluit 11 december 2012

Portefeuillehouder

Steller Mark van Maanen

Telefoon 8285

E-mail mark.van.maanen@groningen.nl

Onderwerp

Herziene grondexploitatie Kempkensberg/Engelse Kamp

Concept raadsbesluit

De raad besluit:

- I. de grondexploitatie Kempkensberg/Engelse Kamp 2012 vast te stellen en de totale kosten te bepalen op € 23.012.000,--;
- II. voor de jaren 2012 tot en met 2014 een krediet van € 3.528.000,-- beschikbaar te stellen naast het al beschikbare krediet van € 14.356.000,-- zodat een deelkrediet van € 17.884.000,-- beschikbaar komt en deze als volgt te dekken;
 - a. uitgifte grond: € 10.204.000,--
 - b. bijdrage derden: € 4.233.972,--
 - c. ISV bijdrage € 3.000.000,--
 - d. Verrekening verliesvoorziening € 5.575.000,--

Totaal € 23.012.972,--
- III. geheimhouding te bekrachtigen ten aanzien van bijlage(n), op grond van artikel 10, lid 2, sub b van de Wet Openbaarheid van Bestuur juncto artikel 25 lid 3 Gemeentewet;
- IV. de gemeentebegroting 2013 dienovereenkomstig te wijzigen.

(Publieks-)samenvatting

In 2010 is de grondexploitatie voor de Kempkensberg/Engelse Kamp herzien. De rapportage is door de raad in 2011 vastgesteld. Thans ligt voor de herziene grondexploitatie voor 2012. Wij vragen uw raad deze vast te stellen.

Inleiding

Voor u ligt de herziene grondexploitatie Kempkensberg/Engelse Park. Deze betreft enerzijds een reguliere herziening. Maar anderzijds betreft het ook een bijzondere herziening als gevolg van de economische recessie en de impact die dat heeft op de gebiedsontwikkeling. Dit laatste leidt tot wijzigingen in de grondexploitatie met betrekking tot de fasering van het plan, daling van de grondwaarde en verminderen cq. het later realiseren van programma's.

Beoogd resultaat

Het vaststellen van de herziene grondexploitatie inclusief beschikbaarstellen krediet

Kader

Als gevolg van de economische recessie zijn er majeure risico's te onderkennen. Met name op het gebied van fasering, herijking programma en grondwaarde. Omdat momenteel met een ontwikkelcombinatie onderhandeld wordt over de ontwikkeling van ca. 140 woningen en een appartementencomplex in het plan is op dit moment nog niet exact helder wat de financiële gevolgen voor de grondexploitatie zijn van de genoemde risico's. In de herziene grex hebben wij hier op geanticipeerd door reeds rekening te houden met een lagere grondwaarde per woning. Deze lagere grondwaarde leidt wel, naast de eerder genoemde effecten van de recessie, tot een tekort van contant van ca. 2,6 miljoen euro.

Argumenten/afwegingen

In 2011 heeft de laatste herziening plaatsgevonden. Thans dient de grondexploitatie wederom te worden herzien.

De volgende ontwikkelingen ten opzichte van de vorige herziening hebben onder meer een grote invloed gehad op het verwachte eindresultaat van de herziening zoals die thans voorligt:

Maatschappelijk draagvlak/participatie

- Uitwerking Woonrups. De woonrups is naar achteren gefaseerd. De markt voor appartementen is niet zo goed, en in deze exploitatie is de grondprijs naar beneden bijgesteld. Door de temporisering in afwachting van een betere appartementenmarkt is er nu wel tijd voor geraamd. Daarmee wordt het risico gedempt.
- Het programma van Engelse Kamp is nog aan veranderingen onderhevig. In de grondexploitatie is rekening gehouden met een lagere grondwaarde naar aanleiding van de onderhandelingen tot nu toe.
- In de begroting is de aanname gedaan dat er op de kosten van het bouw- en woonrijp maken circa 1 miljoen euro bezuinigd kan worden. De komende periode moet uitwijzen of dat gerealiseerd kan worden.
- Het parkeren is op dit moment taakstellend kostenneutraal in de exploitatie opgenomen. Met name indien er sprake is van een gebouwde parkeervoorziening kan dit risicovol blijken te zijn in verband met onrendabele toppen die gedekt moeten worden vanuit de grondexploitatie.
- De ontwikkeling van de Doremi locatie aan de Haydnlaan gaf een positief effect op de grondexploitatie. Nu deze locatie niet meer ontwikkeld wordt geeft dit een negatief effect van ruim 6 ton. Er waren 34 woningen gepland en gronden hoeven niet meer te worden aangekocht.
- Een mogelijke kans om tot een overeenkomst te komen met de ontwikkelaar is de mogelijkheid om het gebied van de Engelse Kamp en de woonrups geheel aan de ontwikkelaar te geven. Dit houdt

in dat de ontwikkelaar het gebied ook bouw- en woonrijp maakt. De gemeente maakt dan veel minder kosten en kan dit verrekenen met de grondprijs. Het voordeel voor de ontwikkelaar is dat ze meer omzet hebben en wellicht werk kunnen combineren. Het voordeel voor de gemeente is dat de uitvoering van deze werkzaamheden geen risico met zich meebrengen. De keerzijde is dat aanbestedingsvoordelen ook niet ingeboekt kunnen worden.

Financiële consequenties

De totale investering van het project wordt in de exploitatie geraamd op € 23.012.000,-- op eindwaarde 31-12-2021. De totale opbrengsten bedragen € 23.012.972,-- op eindwaarde 31-12-2021. Deze zijn opgebouwd uit grondopbrengsten, index, ISV-bijdragen, een bijdrage uit de verliesvoorziening en bijdrage van de RGD. Daarmee ontstaat een kostenneutraal resultaat.

Begrotingswijziging voor investeringskrediet			
Herziene grondexploitatie Kempkensberg / Engelse kamp			
Betrokken dienst(en)	RO/EZ		
Soort wijziging	Herziene grondexploitatie Kempkensberg / Engelse kamp		
Tijdsplanning krediet	2013 - 2014		
Financiële begrotingswijziging	Uitgaven	Inkomsten	Saldo
2.1 - ruimte voor bedrijvigheid	3.528	3.528	0
			0
Totalen begrotingswijziging	3.528	3.528	0

Realisering en evaluatie

N.v.t.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

de burgemeester,
dr. J.P. (Peter) Rehwinkel

Peter Rehwinkel

de secretaris,
drs. M.A. (Maarten) Ruys

Maarten Ruys