

Raadsvoorstel



Onderwerp **Herziene grondexploitatie Reitdiep fase 3 en 4 (2015)**

Registratienr. 5343403 Steller/telnr. Sikko Postma/ PRO 8281 Bijlagen 1

Classificatie	Geheim		
	<input checked="" type="checkbox"/> Vertrouwelijk		
Portefeuillehouder	R van der Schaaf	Raadscommissie	Ruimte en Wonen

Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit:

- I. de herziene begroting van het project Reitdiep fase 3 en 4 vast te stellen en de totale kosten te bepalen op € 24.335.000,-
- II. de kosten te dekken uit:
 - a. gemeentelijke bijdrage : € 3.225.000,-
 - b. opbrengsten grondverkoop: € 18.281.000,-
 - c. opbrengsten grondverkoop bedrijven en overig: € 2.818.000,-
 - d. overige (externe) bijdragen: €12.000,-
- III. voor het project Reitdiep fase 3 en 4 het totaal beschikbaar uitvoeringskrediet voor de boekwaarde, de verplichtingen en de jaarschijf 2017 van € 12.940.000,- met € 752.000,- te verhogen tot € 13.692.000,-.
- IV. geheimhouding te bekrachtigen ten aanzien van de bijlage, juncto artikel 25 lid 3 Gemeentewet.
- V. de gemeentebegroting 2015 dienovereenkomstig te wijzigen.

Samenvatting

Op 17 december 2014 is de tentatieve grondexploitatie Reitdiep fase 3 en 4 vastgesteld op basis van kengetallen en de boekwaarde per 1 juli 2014.

De nu voorliggende herziene grondexploitatie betreft de reguliere jaarlijkse herziening. De uitwerking van het bestemmingsplan is afgerond. De voorbereidingen voor het bouwrijpmaken van fase 4 is in volle gang.

De planontwikkeling voor de particuliere en projectmatige woningbouw verloopt naar wens. De eerste 32 vrije kavels zijn al in verkoop genomen en grotendeels onder optie uitgegeven. De bouw van de eerste woningen start naar verwachting in mei 2016.

De grex is op basis van de tot dusver uitgewerkte plannen, ontwikkelingen en laatste inzichten geconcretiseerd en aangepast.

Wij vragen u om deze herziene grondexploitatie Reitdiep fase 3 en 4 2015, gebaseerd op de boekwaarde per 1 juli 2015 vast te stellen, inclusief een kredietaanvraag voor 2017.

Vervolg voorgesteld raadsbesluit



Aanleiding, doel en stand van zaken

De woonwijk Reijndiep is een stadsuitleggebied gelegen ten westen van het Reijndiep en ten noorden van de Friesestraatweg. Het plangebied biedt ruimte aan woningen, een jachthaven, winkels, kantoren/bedrijven, voorzieningen en diensten. Het plangebied Reijndiep omvat een viertal fases, ondergebracht in een tweetal complexen. De fases 1 en 2 zijn ondergebracht in het complex Reijndiep/Dorkwerd (8000090) en zijn in 2013 afgerond. Dit met uitzondering van de zogenaamde Groene Enclave, gelegen tussen fase 1 en 2.

Centraal in het stadsuitleggebied ligt nog een tweetal te ontwikkelen locaties, Reijndiep fase 3 en 4. Op 17 december 2014 is de herziene tentatieve grondexploitatie Reijndiep fase 3 en 4 vastgesteld. In de achterliggende periode is hard gewerkt en zijn flinke vorderingen gemaakt.

De uitwerking van het bestemmingsplan is inmiddels nagenoeg afgerond. Over het concept uitwerkingsplan (het zgn. voorontwerp), de stedenbouwkundige modellen en de wijze van ontsluiting is met de belanghebbenden overleg gevoerd. Het ontwerp uitwerkingsplan is na de schoolvakanties ter visie gelegd en wordt naar verwachting in december vastgesteld door het college (collegebevoegdheid, daarna t.k.n. naar de raad).

De besteksvorbereiding voor het bouwrijp maken van fase 4 is in oktober j.l afgerond. De aanbestedingsprocedure is eind november gestart. De gunning van het werk wordt verwacht februari 2016. Start van de werkzaamheden zal zo mogelijk, ijs en weder dienende, direct aansluitend worden opgepakt. We koersen op oplevering van het eerste deel rond mei 2016.

De eerste woningen zullen verrijzen in fase 4, het plandeel gelegen tussen de Prof. Uijlkensweg, de Hogeweg, Reijndiephaven en de school de Rietwierde. Deels projectmatig ontwikkeld en deels door particuliere bouw.

De eerste projectmatige woningen zijn aan de zuidzijde van fase 4 gesitueerd en worden door Rotij ontwikkeld. Deze projectmatige woningen gaan naar verwachting begin 2016 in de verkoop. Voor de start van de bouw wordt vooralsnog uitgegaan van juni 2016 (n.b. is een krappe planning en daarnaast uiteraard afhankelijk van de verkoopresultaten).

Met de verkoop van de particuliere kavels is middels een loting op 8 oktober jl. met succes een begin gemaakt. Deze kavels zijn centraal gelegen in het noordelijk deel van fase 4. Het grootste deel van de 32 beschikbare kavels is inmiddels onder optie uitgegeven.

De bouw van de eerste particuliere woningen, vrijstaand en twee onder één kap, zal hoogstwaarschijnlijk in mei 2016 starten.

Recent is ook een eerste start gemaakt met projectmatige ontwikkeling van de geschakelde woningbouw langs de Hoogeweg en de Prof. Uilkensweg ter hoogte van de vrije kavels (ontwikkelaars Volker Wessels en Heijmans).

Voor de scholen de Meander en de Aquamarijn is een terrein in fase 3 beschikbaar gesteld aan de schoolbesturen O2G2 en VCOG, waarin zij naar behoefte kunnen voorzien om circa 10 tijdelijke leslokalen te bouwen. Op termijn wordt bepaald of een permanente uitbreiding op de school noodzakelijk is. De school is zodanig ontworpen dat uitbreiding boven op de school (een extra bouwlaag) mogelijk is. Een dergelijke uitbreiding is echter relatief kostbaar, vraagt meer voorbereidingstijd en lijkt enkel verdedigbaar bij een meer permanente uitbreidingbehoefte. Het terrein is eind september bouwrijp opgeleverd. De bouw van de tijdelijke school is begin november gestart.

Het voorlopig ontwerp voor de P+R voorziening is afgerond. De wijze van inpassing en de wijze van ontsluiting van de P+R locatie is daarmee ook duidelijk. Er is op 13 oktober jl. oktober op basis van het voorlopig ontwerp een RSP beschikking afgegeven, daarmee is ook duidelijkheid verkregen over de aan de P+R voorziening toe te rekenen grondwaarde. Dit was bij de vorige grex nog als risico bestempeld. Gekoerst wordt op start van de werkzaamheden mei 2016 en oplevering van het parkeerdeel najaar 2016. Voor de P+R wordt verder verwezen naar de afzonderlijke rapportage over dit project. In het westelijk plandeel wordt gelijktijdig met de aanpak van de P+R locatie, het resterende deel van de westelijke ontsluiting tussen het P+R terrein en Joeswerd versneld aangelegd. Dit heeft als groot voordeel dat de verkeersdruk op Joeswerd en de kruising Joeswerd - Prof Uilkensweg aanzienlijk afneemt. Het bouwrijp maken van het aansluitende bedrijventerrein wordt indien gewenst gelijktijdig meegenomen.

De grondexploitatie voor Reitdiep fase 3 en 4 bestaat naast de woningbouwlocaties, voorzieningen en bedrijventerrein, uit een Groene Enclave. Een terrein bedoeld in te richten als een plantsoen/wijkpark. Met betrekking tot de Groene Enclave is de situatie helaas niet wezenlijk veranderd. De gesprekken over een verwerving hebben tot dusver nog geen concrete resultaten opgeleverd.

De invulling van fase 4 is met bovengenoemde ontwikkeling al redelijk concreet. Voor fase 3 ligt minder vast. De uiteindelijke invulling is afhankelijk van de marktontwikkeling / de vraag.

Kader

Deze herziene grondexploitatie is een reguliere jaarlijkse herziening. Conform raadsbesluit gebeurt dit in een samenhangende bundel met de overige grote grondexploitaties.

Argumenten en afwegingen

Op 17 december 2014 is de tentatieve grondexploitatie Reitdiep fase 3 en 4 vastgesteld op basis van kengetallen en de boekwaarde per 1 juli 2014. Er waren destijds nog geen uitgewerkte plannen. Inmiddels zijn, zoals omschreven in de paragraaf 'aanleiding, doel en stand van zaken', flinke vorderingen gemaakt. De grex is op basis van de tot dusver uitgewerkte plannen, ontwikkelingen en laatste inzichten geconcretiseerd en aangepast. Wij vragen u de herziene grondexploitatie Reitdiep fase 3 en 4 2015, gebaseerd op de boekwaarde per 1 juli 2015, vast te stellen inclusief een kredietaanvraag voor 2017.

Hierna worden de verschillen tussen de grex 2015 en de grex 2014 nader omschreven. Ook de risico's worden toegelicht.

Grootste verschillen Grex 2015 versus 2014

Kosten

Toelichting op de belangrijkste wijzigingen in de kosten.

- 1) **Bodemonderzoek/sanering/sloopkosten**
Diverse onderzoek en beheer kosten zijn opgenomen onder het bouw- en woonrijpmaken.
- 2) **Bouw- en woonrijpmaken e.d.**
Naast diverse onderzoek- en beheerkosten, zijn er extra kosten gemaakt voor damwanden in plaats van natuurlijke oevers, aanvullende verkeersmaatregelen en het bouwrijp maken van een tijdelijke schoollocatie.

De kosten voor de aanvullende verkeersmaatregelen komen voor het grootste deel voor rekening van het project P+R. De rotonde en de toegangsweg naar het P+R terrein, mogen voor 100% worden meegenomen in de Regiospecifiek Pakket (RSP) subsidie aanvraag binnen het project P+R. De kosten voor het bouwrijp maken van de tijdelijke schoollocatie worden conform het collegebesluit van 18 juni 2015 gedekt uit de onderwijsbegroting.
- 3) **Planontwikkeling en Voorbereiding & Toezicht**
Met de bovengenoemde extra kosten bouwrijp maken (brm) en kosten woonrijp maken (wrm), zijn ook de planontwikkeling en v&t kosten toegenomen.
- 4) **Exploitatielasten (OZB)**
In lijn met de besluitvorming rond de OZB bijdrage is deze zowel aan de kosten kant als aan de opbrengsten (dekking) kant in de begroting opgenomen.
- 5) **Lager begrote rente(lasten)**
Door vooral een efficiëntere verdeling van de kosten en opbrengsten is een lagere rentelast begroot.

Opbrengsten

Toelichting op de belangrijkste wijzigingen in de opbrengsten

- 1) **Grondopbrengsten woningbouw**
Lagere opbrengsten zijn het gevolg van een jaar verlenging van de indexering met 0% van de opbrengsten van 2017 naar 2018.
- 2) **Gemeentelijke bijdrage**
De gemeentelijke bijdrage bestaat uit een bijdrage voor de OZB, een vergoeding voor de extra kosten bouwrijp maken en een jaarlijkse bijdrage in de exploitatie voor de tijdelijke schoollocatie.

Risico's

Belangrijkste risico's:

- 1) **Het niet halen van het verwachte uitgiftetempo per jaar.**
Om het risico te beperken is er in 2014 als beheersmaatregel voor gekozen om het uitgifte tempo in de grondexploitatie op 35 woningen per jaar te zetten (rekenkundige verlaging van 45 naar 35 woningen per jaar).
- 2) **Het niet halen van het gemiddeld verwachte opbrengstenniveau per m2 uit te geven grond**
Directe effecten als gevolg van onder druk staande grondprijzen voor woningbouw- en bedrijfsterrein. De verwachting is overigens dat de markt de komende jaren weer aantrekt, waardoor het risico niet groot wordt geacht.
Het risico mb.t. de grondopbrengst voor het P+R terrein is met de in oktober 2015 RSP beschikking van tafel.
- 3) **Een afname van het uitgeefbare oppervlak.**
Met name als gevolg van milieueisen rondom de elektrische- en gasleidingstracés en de milieu normering van het geluid van de Friesestraatweg.
De verwachting is echter dat met het verplaatsen van het bebouwde kom bord, het risico van de geluidsnormering tot een minimum is beperkt. Ook de huidige milieueisen rondom elektrische- en gas tracés, zijn in het ontwerp geïntegreerd. In geval van aanscherping van milieueisen zal dit uiteraard nog wel consequenties voor de uitwerking van het plan kunnen hebben.

Maatschappelijk draagvlak en participatie

Binnen Reitdiep leeft de wens om de volgende fasen te realiseren, met voldoende aandacht voor inbreng vanuit de bestaande wijk. Daarnaast blijft de realisatie van de Groene Enclave een belangrijk aandachtspunt. De ontwikkeling vindt plaats in goed overleg met de bewonersorganisatie en er is aandacht voor inbreng vanuit de wijk.

Het uitblijven van een oplossing rond de Groene Enclave ligt bij diverse bewoners wel gevoelig. In deze herziene grex is het in 2014 voor verwerving en inrichting gereserveerde bedrag onverkort gehandhaafd. We zullen in de komende tijd pogingen blijven ondernemen om toch tot een oplossing te komen, te weten verwerving van de benodigde gronden voor een acceptabele prijs. Het resultaat is echter onvoorspelbaar en daarmee allerminst zeker.

Verder blijft verkeer een gevoelig punt in de wijk. Met de in het ontwerp uitwerkingsplan mede naar aanleiding van de inspraak aangepaste verkeersmaatregelen (fase 4) en de versnelde aanleg van de westelijk ontsluiting vanaf de nieuwe rotonde bieden we goede oplossingen en komen we de wijk tegemoet.

Financiële consequenties

De herziening sluit op een budgettair neutraal resultaat.

Het totale investeringsniveau komt uit op € 24.335.000,- (was in 2014 € 24.105.000,-). Door de dekkingsomvang van 24.336.000,- is het financiële resultaat budgettair neutraal.

Met deze herziening bedraagt het benodigde uitvoeringskrediet € 13.692.000,- (tot en met 2017)

Het huidige totaal verstrekt krediet bedraagt € 12.940.000,- zodat tot en met 2017 een aanvullend krediet benodigd is van € 752.000,-.

Begrotingswijziging 2015											
Herziene grondexploitatie reitdiep fase 3 en 4 (2015)											
Betrokken directie(s)	Stadsontwikkeling Ontwikkeling en Uitvoering										
Naam voorstel	Herziene grondexploitatie reitdiep fase 3 en 4 (2015)										
Besluitvorming (orgaan + datum)	Raad										
Incidenteel / Structureel	I										
Soort wijziging	Investing										
Tijdsplanning krediet	2015 t/m 2017										
Financiële begrotingswijziging		Bedragen x 1.000 euro									
Beleidsveld	Deelprogramma	Org. onderdeel	I/S	Lasten	Baten	Saldo voor res. mut.	Toev.res.	Onttr. res.	Saldo na res. mut.		
02.5.1 Overig econ en werkgelegenheid	02.5 Overig econ en werkgelegenheid	SO Ontwikkeling en Urv	I	752	752	0	0	0	0		
TOTALEN BEGROTINGSWIJZIGING				752	752	0	0	0	0		

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,



de burgemeester,
Peter den Oudsten



de secretaris,
Peter Teesink