

## Raadsvoorstel



Onderwerp **Herziene grondexploitatie Reitdiep fase 3 en 4 (2018)**

Steller/telnr. Joost van Uhm / 8605 Bijlagen 1



---

Classificatie

Vertrouwelijk (bij gebruik van persoonsgegevens)

Portefeuillehouder

Roeland van der Schaaf

Raadscommissie

Ruimte & Wonen

Langetermijn agenda  
(LTA) Raad

LTA ja:  Maand Jaar

LTA nee:  Niet op LTA

---

### Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit

- I. de herziene begroting van het project Reitdiep fase 3 en 4 2018 vast te stellen en de totale kosten te bepalen op € 22.288.000,-;
- II. de kosten te dekken uit:
  - a. opbrengsten grondverkoop: € 20.090.000,-
  - b. opbrengsten grondverkoop bedrijven en overig: € 3.295.000,-
  - c. subsidies en (externe) bijdragen (excl. winstneming): € 94.000,-
  - d. winstneming: € -556.000,-Het exploitatieresultaat vast te stellen op afgerond € 635.000,- (eindwaarde) en € 553.000,- startwaarde per 1 januari 2019;
- III. kennis te nemen van de winstneming van € 556.000,- hetgeen bij de jaarrekening 2018 wordt voorgesteld toe te voegen aan de reserve grondzaken;
- IV. voor het project Reitdiep fase 3 - 4 voor de jaren 2019 en 2020 het eerder toegekende krediet te verhogen met een bedrag van € 22.000,-. Het totaal beschikbaar gestelde uitvoeringskrediet komt daarmee uit op € 20.276.000,- van de totaal begrote kosten van € 22.288.000,-;
- V. de gemeentebegroting na vaststelling door de raad 2019 dienovereenkomstig te wijzigen;
- VI. geheimhouding te bekrachtigen ten aanzien van de bijlage (Herziene Grondexploitatie Reitdiep fase 3 en 4 2018) op grond van artikel 10 lid 2, sub b van de Wet Openbaarheid van Bestuur juncto artikel 25, lid 3 Gemeentewet.

---

### Samenvatting

Voorjaar 2018 is de herziene grondexploitatie Reitdiep fase 3 en 4 2017 vastgesteld op basis van de boekwaarde per 1 oktober 2017. De nu voorliggende grondexploitatie 2018 betreft de reguliere jaarlijkse herziening en vindt plaats op basis van de boekwaarde op 1 juli 2018. De grex is op basis van de tot dusver uitgewerkte plannen, ontwikkelingen en laatste inzichten aangepast.

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

Afgehandeld en naar archief

Paraaf

Datum

## Vervolg voorgesteld raadsbesluit

### Aanleiding en doel

---

De woonwijk Reitdiep is een stadsuitleggebied gelegen ten westen van het Reitdiep en ten noorden van de Friesestraatweg. Het plangebied biedt ruimte aan woningen, een jachthaven, winkels, kantoren/bedrijven, voorzieningen en diensten. Het plangebied Reitdiep omvat een viertal fases, ondergebracht in een tweetal complexen. De fases 1 en 2 zijn ondergebracht in het complex Reitdiep/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, Reitdiep fase 3 en 4.

In het najaar van 2018 is Volker Wessels begonnen met de bouw van de Rietcarré's, de laatste woningen die in fase 4 zullen worden gerealiseerd. Eind 2018 is gestart met de woonrijpwerkzaamheden in fase 4.

In september 2018 is fase 3 bouwrijp opgeleverd. Inmiddels is gestart met de bouw van vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen op vrije kavels. De projectmatige ontwikkeling vindt aan de randen van fase 3 plaats, met rij- en/of geschakelde woningbouw. Roosdom Tjhuis en Heijmans ontwikkelen aan respectievelijk de zuidrand en de oostrand van fase 3. Daarnaast worden er woningen gerealiseerd voor sociale huur (Nijestee) en is stichting KUUB in januari dit jaar begonnen met de bouw van 31 woningen, voortkomend uit een CPO-traject.

Reitdiep fase 3 wordt duurzaam aangelegd. Hierbij moet worden gedacht aan "nieuwe sanitatie" en een duurzame waterketen. Er wordt een pilot uitgevoerd waarbij speciaal aandacht is voor het (afval)water gericht op het benutten van energie en het terugwinnen van grondstoffen. De drie verschillende waterstromen worden apart opgevangen: het zogenaamde zwarte water (toilet), het grijze water (douche, gootsteen, wasmachine) en het regenwater. Het zwarte water wordt samen met organisch keukenafval ingezameld. Daarvoor heeft de gemeente in dit plan een vacuümsysteem aangelegd. Voor deze pilot is een bijdrage ontvangen van het Waterschap Noorderzijlvest. Daarnaast neemt Stadsbeheer een deel van de meerkosten voor haar rekening.

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

Op bedrijventerrein Reitdiep is, grenzend aan de P&R, gestart met de bouw van een tankstation. Voor de overige drie kavels op het bedrijventerrein lopen verregaande gesprekken met geïnteresseerde partijen.

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

### Kader

---

Deze herziene exploitatiebegroting geeft inzicht in de zich steeds wijzigende kosten en opbrengsten en geldt als financiële monitoring, die als zodanig elk jaar door uw raad wordt vastgesteld.

Voor de herziene exploitatiebegroting wordt verwezen naar de bijlage.

### Argumenten en afwegingen

---

#### Maatschappelijk draagvlak en participatie

---

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

## Financiële consequenties

Uit de herziening van de integrale grondexploitatie blijkt dat het resultaat op startwaarde (afgerond) € 0,7 mln. positiever is geworden. De totale kosten zijn afgenomen met € 1,2 mln. (hoofdzakelijk bouw- en woonrijpmaken) en de opbrengsten zijn afgenomen met € 0,4 mln. In de bijlage 'Toelichting grondexploitatie Reitdiep Fase 3 en 4 2018' wordt aan de verschillenverklaring nader aandacht besteed.

De totale kosten zijn bepaald op (afgerond) € 22,3 mln. Deze kosten kunnen worden gedekt uit Bijdragen en Subsidies ter hoogte van € 0,1 mln. (excl. winstneming) en uit Opbrengsten uit de grondverkoop woningen en bedrijven ter hoogte van € 23,4 mln.

De opbrengst is gesaldeerd met een winstneming conform de invoering van het huidige Besluit Begroting en Verantwoording (BBV). De winstneming is berekend door middel van de zogenaamde "percentage of completion" (poc) methode en betreft € 0,56 miljoen.

Het nu te presenteren verwachte eindresultaat van deze grondexploitatie komt (na winstneming) per eind 2028 uit op € 0,64 miljoen positief.

Voor het project Reitdiep Fase 3 en 4 is voor de jaren 2019 en 2020 een verhoging van het krediet met een bedrag van € 22.000 noodzakelijk. Het totaal benodigde uitvoeringskrediet komt daarmee uit op € 20.276.000. De dekking van dit krediet vindt plaats overeenkomstig het hierboven vermelde.

## Begrotingswijziging

Begrotingswijziging Investerings 2019						
Herziene grondexploitatie Reitdiep fase 3 en 4 (2018)						
Betrokken directie(s)	Stadsontwikkeling					
Titel Raads- / Collegevoorstel	Herziene grondexploitatie Reitdiep fase 3 en 4 (2018)					
Besluitvorming (orgaan + datum)	Raad					
Incidenteel / Structureel	I					
Looptijd	2019-2020					
Soort wijziging	Investering					
<b>Financiële begrotingswijziging</b>						<i>Bedragen x 1.000 euro</i>
Programma	Deelprogramma	Directie	I/S	Lasten	Baten	Saldo te activeren
02. Economie en werkgelegenheid	02.4 Overig econ en werkgelegenheid	SO Ontwikkeling en Uitv	I	22	22	0
<b>TOTALEN BEGROTINGSWIJZIGING</b>				<b>22</b>	<b>22</b>	<b>0</b>

## Overige consequenties

## Vervolg

## Lange Termijn Agenda

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.*