

Datum raadsvergadering	18 december 2013	Registratienr.	RO 13.3972571
Raadscommissie	R&W	Datum B&W besluit	19-11-2013
Datum raadscommissie	4 december	Portefeuillehouder	R. v/d Schaaf
Bijlagen	1 (exploitatiebegroting)	Steller	Herman Lubbers
		Telefoon	367 81 11
		E-mail	her- man.lubbers@groninge n.nl

**Onderwerp**

Herziene grondexploitatie Reitdiep fase III en IV 2013

**Concept raadsbesluit**

De raad besluit:

- I. de herziene begroting van het project Reitdiep fase III en IV vast te stellen en de totale kosten te bepalen op € 26.562.000;
- II. de kosten te dekken uit:
  - a. bijdragen en subsidie: € 2.699.000,--
  - b. opbrengsten grondverkoop: € 25.735.000,--;
- III. voor het project Reitdiep fase III en IV het totaal beschikbaar uitvoeringskrediet voor de boekwaarde, de verplichtingen en de jaarschijven 2013, 2014 en 2015 van € 13.000.000,-- met € 900.000,-- te verlagen tot € 12.100.000,--;
- IV. 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;
- V. de gemeentebegroting 2013 dienovereenkomstig te wijzigen.

**(Publieks-)samenvatting**

---

De exploitatiebegroting Reitdiep fase III en IV is herzien. Het resultaat t.o.v. de vorige exploitatiebegroting is niet gewijzigd. Als gevolg van het uitfaseren van het project is de benodigde kredietruimte voor de komende 3 jaar verlaagd.

Vanaf 2014 wordt gestart met de planontwikkeling van Reitdiep fase III en IV, waarna de eerste kavels en woningen worden uitgegeven in 2015.

**Inleiding**

---

De exploitatiebegroting voor Reitdiep III en IV is herzien aan de hand van het laatste inzicht in programmering en wijzigingen t.o.v. de laatste herziene begrotingen in januari 2013.

**Beoogd resultaat**

---

Het voorliggend voorstel heeft tot doel inzicht te geven in de financiële stand van zaken van de exploitatiebegroting voor Reitdiep fase III & IV. Tevens beogen wij met dit voorstel een start te maken met de verdere ontwikkeling van Reitdiep.

**Kader**

---

Het voorstel is gebaseerd op het meerjarenprogramma Wonen. De grondexploitatie Reitdiep fase III en IV is als bijlage toegevoegd bij het raadsvoorstel. Omdat openbaarmaking van de exploitatiebegroting schade kan toebrengen aan de economische en financiële belangen van de gemeente Groningen, worden deze grondexploitaties u conform artikel 25, lid 2 Gemeentewet onder oplegging van de geheimhoudingsplicht overgelegd.

**Argumenten/afwegingen**

---

***Algemeen.***

De herziene exploitatiebegroting wijkt qua resultaat niet af ten opzichte van de laatst vastgestelde begroting. De kosten zijn naar boven bijgesteld als gevolg van een correctie op de inflatie en het 1 jaar later uitvoeren van de werkzaamheden. Daar staat tegenover een verlaging in het onvoorzien bij de verwerving en het verlagen van de renteparameter. Conform de afspraak in de herziene begroting van januari 2013 is de Groene Enclave financieel volledig geïntegreerd in Reitdiep fase III en IV.

Per saldo is het effect van alle wijzigingen neutraal.

***Realisatie Reitdiep fase III en IV.***

Op basis van het meerjarenprogramma Wonen hebben wij geconcludeerd dat de realisatie van Reitdiep fase III en IV nu opgepakt kan worden. Door de onzekerheid in de markt is hier bewust een jaar mee gewacht. Nu ontwikkelen wij Reitdiep binnen het woonmilieu "Ruim en Buiten", uiteraard wordt per segment en doelgroep hieraan de vertaling gegeven die passend is bij dit woonmilieu. In totaliteit kunnen in Reitdiep nog circa 450 woningen gerealiseerd worden. Voor de onderbouwing verwijzen wij naar het MJP-wonen die uw raad gelijktijdig met deze grondexploitatie wordt aangeboden.

Bij de ontwikkeling van Reitdiep hanteren wij toekomstgerichte duurzaamheidsambities. Als overheid kunnen wij ze niet allemaal zelf realiseren of dwingend opleggen, maar we kunnen wel de voorwaarden scheppen zodat de toekomstige bewoners van Reitdiep deze duurzaamheidsambities wel zelf zouden kunnen realiseren. Zo willen wij in Reitdiep inzetten op een fors aantal woningen die minimaal door de gebruikers energieneutraal kunnen worden gemaakt of al energieneutraal zijn. Ook zien wij in dit gebied bij uitstek kansen om gebruik te maken van geothermie, waarbij overigens de timing van de verschillende projecten een grote rol gaat spelen.

De belangstelling voor grondgebonden woningen in het woonmilieu "ruim en buiten" is nog steeds substantieel. De vraag zal echter vooral moeten komen van jonge, startende huishoudens met een

inkomen van anderhalf tot twee keer modaal. Het aanbod zal zich daar op moeten richten qua concept en karakter: woningen met perspectief en toch betaalbaar. Ook veel ruimte voor specifieke wensen is absoluut een must. Dit betekent bijvoorbeeld dat het beproefde concept van particuliere kavels voor tweekapwoningen weer opgepakt wordt. Laat de consument vooral ook zelf bepalen hoe de woning gaat worden. Dit geldt ook voor het thema energie: het concept van de woning is "toekomstbestendig" maar de koper bepaalt het uiteindelijke niveau. Dit sluit goed aan bij onze ideeën over Reitdiep als "proeftuin" voor duurzame en klantgerichte concepten. Tot slot liggen er ook vragen vanuit de doorstroming van de vorige fases van Reitdiep.

Wij gaan uit van een flexibel programma, vraaggericht. De drijfveren van consumenten om te kiezen voor nieuwbouw is voornamelijk kwaliteit en locatie. Ook de mogelijke beperking van energiekosten is een item.

### ***Gefaseerde uitvoering.***

Qua fasering spelen wij in op de markt vraag. Wij ontwikkelen kleine buurtjes die steeds "af" kunnen worden gemaakt. Hierbij willen wij voorzien in een continue aanbod van bouwrijpe kavels, zowel projectmatig als voor particulier opdrachtgeverschap. De investeringen mogen hierin niet te ver voor de baat uitlopen, waardoor het aanbod niet te grootschalig wordt ingezet. In principe wordt vanaf de school naar het zuiden toegewerkt, zodat de wijk wordt volgebouwd met zo min mogelijk overlast. In het bestemmingsplan zijn de gronden aangemerkt als "uit te werken wonen", voordat hier gebouwd kan worden dient er een uitwerkingsplan opgesteld te worden en vastgesteld.

### ***Bedrijvenlocatie.***

Ten westen van de aansluiting van de Professor Uilkensweg op de Friesestraatweg ontwikkelen we een bescheiden bedrijvenlocatie. Dit is planologisch al vastgelegd in het huidige bestemmingsplan. De locatie wordt functioneel begrensd door de ontsluitingswegen enerzijds en de nutstracees (hoogspannings- en hogedrukgasleiding) anderzijds. Het betreft een reststuk die door de geografische ligging (geluid, nuts) niet geschikt is voor de ontwikkeling van woningen. In deze zone kan gedacht worden aan bijvoorbeeld de realisatie van een tankstation en/of eventueel te verplaatsen bedrijven uit de Reitdiepzone.

### **Maatschappelijk draagvlak/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 aandachtspunt.

### **Financiële consequenties**

De totale investeringskosten van het project Reitdiep fase III en IV, worden geraamd op € 26.562.000,--. De opbrengsten worden geraamd op € 28.434.000,--.  
Het verwachte positieve resultaat bedraagt € 1.872.000,--.

In voorgaande besluiten heeft uw raad een krediet ter beschikking gesteld van:

Raadsbesluit 18 juni 2008, nr. 5n, plankostenkrediet	€ 1.000.000,--
Raadsbesluit 20 oktober 2010, nr. 7d, aanvullend krediet	€ 10.000.000,--
Raadsbesluit 30 januari 2013, nr. 8b.2d, aanvullend krediet	€ 2.000.000,--
Totale toegestane kosten van het plan	€ 13.000.000,--

Als wijziging op dit krediet wordt voorgesteld het uitvoeringskrediet van € 13.000.000,-- incl. kostenstijging en rentekosten voor de jaarschijven 2013, 2014 en 2015 met € 900.000,-- te verlagen tot € 12.100.000,--. Het totale krediet komt daarmee op circa 45% van de totale investeringskosten van € 26.562.000,--.

## Begrotingswijziging

**Begrotingswijziging voor investeringskrediet****Grondexploitatie Reitdiep fase 3 en 4**

Betrokken dienst(en)	ROEZ
Soort wijziging	uittrekken investeringskrediet
Tijdsplanning krediet	2013 t/m 2015

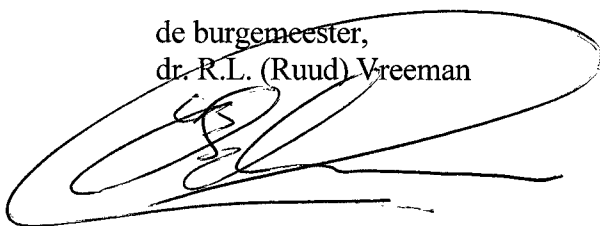
<b>Financiële begrotingswijziging</b>	<b>Uitgaven</b>	<b>Inkomsten</b>	<b>Saldo</b>
2.5 Overige Economie & Werkgelegenheid	-900	-900	0
<b>Totalen begrotingswijziging</b>	<b>-900</b>	<b>-900</b>	<b>0</b>

**Realisering en evaluatie**

Conform dit voorstel wordt de realisatie van Reitdiep fase III en IV in 2014 ter hand genomen.

Met vriendelijke groet,  
burgemeester en wethouders van Groningen,

de burgemeester,  
dr. R.L. (Ruud) Vreeman



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

