

Raadsvoorstel



Onderwerp Splitsing en Herziene grondexploitatie Stationsgebied te Haren

Steller/telnr. Loekie Berk / 8314 Bijlagen 1



Classificatie

Vertrouwelijk (bij gebruik van persoonsgegevens)

Portefeuillehouder

Roeland van der Schaaf

Raadscommissie

Ruimte en Wonen

Langetermijn agenda
(LTA) Raad

LTA ja: Maand Jaar

LTA nee: Niet op LTA

Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit

- I. in te stemmen met de ontvlechting van het investeringsproject (tunnel, stationsplein en stationsomgeving) uit de oorspronkelijk vastgestelde grondexploitatie Stationsgebied van de gemeente Haren;
- II. de totale kosten voor het investeringsproject Stationsgebied Haren vast te stellen op € 10.917.000,-
- III. een aanvullend krediet van € 1.709.000,- beschikbaar te stellen voor het investeringsproject Stationsgebied. Dit krediet komt bovenop het eerder beschikbaar gestelde krediet van € 2.451.000,- voor het investeringsproject én als onderdeel van de ontvlechting € 6.757.000,- krediet van de oorspronkelijke grondexploitatie Stationsgebied te verschuiven naar het investeringsproject Stationsgebied Haren. Het totaal beschikbare krediet voor het investeringsproject Stationsgebied Haren komt hiermee op € 10.917.000,-
- IV. de herziene grondexploitatie Stationsgebied Haren vast te stellen en de totale kosten te bepalen op € 1.343.000,- ;
- V. de kosten te dekken uit:
 - a) grondopbrengsten van € 2.756.000,-;
 - b) bijdragen van € 255.000,-;het resultaat van de grondexploitatie vast te stellen op € 1.668.000,- voordelig op eindwaarde (31-12-2021) en € 1.572.000,- op startwaarde (1 januari 2019);
- VI. bij realisering van winsten vanuit de grondexploitatie deze te storten in een bekleemde bestemmingsreserve ter dekking van een deel van de kapitaallasten van het investeringsproject;
- VII. de gemeentebegroting 2019, na goedkeuring door de raad, dienovereenkomstig te wijzigen; geheimhouding te bekrachtigen ten aanzien van de bijlage, Splitsing en Herziening grondexploitatie 2019 Stationsgebied te Haren, op grond van artikel 10, lid 2, sub b van de Wet Openbaarheid van Bestuur juncto artikel 25, lid 3 Gemeentewet;

Samenvatting

Het stationsgebied te Haren wordt herontwikkeld. Onderdeel van de ontwikkeling is het realiseren van een fiets- voetgangersverbinding tussen Oosterhaar en het centrum. Hiervoor komt een onderdoorgang, wordt het stationsplein en de stationsomgeving opgeknapt. Daarnaast worden woonwervkavels, een Stationsresidence en sociale huurappartementen ontwikkeld.

De oorspronkelijk integrale grondexploitatie wordt dit jaar conform BBV regelgeving gesplitst in enerzijds een investeringsproject en anderzijds een zuivere grondexploitatie. Daarbij is de grondexploitatie herzien naar de actuele stand van zaken. Het grondexploitatieresultaat heeft een positief resultaat. Voorgesteld wordt om deze winsten wanneer deze worden gerealiseerd in te zetten ter dekking van de kapitaallasten van het investeringsproject.

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

Afgehandeld en naar archief

Paraaf

Datum

Vervolg voorgesteld raadsbesluit

Aanleiding en doel

Jaarlijks dient een grondexploitatie te worden herzien naar de actuele stand van zaken. Wegens veranderende regelgeving is de gebiedsontwikkeling Stationsgebied Haren financieel gesplitst in een grondexploitatie en investeringsprojecten. De investeringen voortvloeiend uit het investeringsproject worden geactiveerd en zijn reeds opgenomen in de begroting.

De grondexploitatie is opgesteld vanuit het perspectief en met de parameters van de voormalige gemeente Haren. Daar de splitsing en de exploitatiebegroting niet door de toenmalige gemeente Haren zijn vastgesteld worden deze nu aan de raad van de nieuwe Gemeente Groningen aangeboden, zodat de benodigde kredieten ter beschikking worden gesteld om de ontwikkeling verder ter hand te nemen.

Kader

Met de herziening van de gebiedsontwikkeling wordt u geïnformeerd over de actuele inhoudelijke en financiële voortgang van de ontwikkeling. Jaarlijks wordt teruggekeken op het afgelopen jaar en wordt vooruitgekeken naar de verwachte ontwikkelingen in de komende jaren. Hierdoor wordt financiële verantwoording aan u afgelegd.

Argumenten en afwegingen

Conform BBV-regelgeving wordt de integrale gebiedsontwikkeling Stationsgebied Haren gesplitst in enerzijds een investeringsproject en anderzijds een zuivere grondexploitatie. In bijlage worden de wijzigingen nader toegelicht.

Maatschappelijk draagvlak en participatie

Niet van toepassing

Financiële consequenties

Voor de totale (integrale) ontwikkeling was op 1-1-2018 een krediet beschikbaar gesteld van € 10,55 miljoen. Bij de splitsing in investeringsproject en grondexploitatie bleek dat van dit krediet € 9,21 (2,45 + 6,76) miljoen betrekking had op het investeringsproject en € 1,34 miljoen betrekking had op de grondexploitatie.

Investeringsproject

Uit een memo van Pro-riaal aan de gemeente Haren bleek dat meerkosten zijn ontstaan voor de tunnel en toegankelijkheid. Een aanvullend krediet van € 1,71 is benodigd om het investeringsproject Stationsgebied uit te voeren.

Het totaal beschikbaar krediet voor het investeringsproject Haren komt hiermee op € 10,92 (6,67+ 2,45+1,71) miljoen.

De lasten voor het investeringsproject worden geactiveerd en derhalve zullen de kapitaalslasten stijgen. Voor de dekking van de kapitaallasten van de investering is een budget van €200.000 structureel in de begroting opgenomen. Na goedkeuring van de raad wordt de gemeentebegroting 2019, dienovereenkomstig gewijzigd.

Grondexploitatie

Uit de herziening van de grondexploitatie per 1 januari 2019 worden de totale kosten bepaald op € 1,34 miljoen. Deze kosten worden gedekt vanuit nog te realiseren grondopbrengsten en een gerealiseerde bijdrage van € 255.000,-.

Door de verschuiving van de kosten uit de grondexploitatie naar het investeringsproject ontstaat een toekomstig verwachte winst van € 1,67 op eindwaarde, oftewel € 1,57 miljoen op contante waarde (1 januari 2019). Bij realisatie van die winst kan deze gestort worden in een bekleemde bestemmingsreserve ter dekking van van een deel van de kapitaallasten van het investeringsproject.

Een uitgebreide toelichting van de splitsing en de herziening van de grondexploitatie staat in de geheime bijlage I, toelichting splitsing en herziening grondexploitatie Stationsgebied te Haren.

Begrotingswijziging

Begrotingswijziging Investerings 2019

Investeringsproject Stationsgebied Haren

Betrokken directie(s)	Stadsontwikkeling					
Titel Raads- / Collegevoorstel	Investeringsproject Stationsgebied Haren					
Besluitvorming (orgaan + datum)	College					
Incidenteel / Structureel	I					
Looptijd	2019-2020					
Soort wijziging	Investering					

Financiële begrotingswijziging Bedragen x 1.000 euro

Programma	Deelprogramma	Directie	I/S	Lasten	Baten	Saldo te activeren
07. Verkeer	07.2 Openbaar vervoer	SO Ontwikkeling en Uitv	I	1.709		-1.709
TOTALEN BEGROTINGSWIJZIGING				1.709	0	-1.709

Begrotingswijziging Investerings 2019

Herziene Grondexploitatie en splitsing Stationsgebied te Haren

Betrokken directie(s)	Stadsontwikkeling					
Titel Raads- / Collegevoorstel	Herziene Grondexploitatie en splitsing Stationsgebied te Haren					
Besluitvorming (orgaan + datum)	College					
Incidenteel / Structureel	I					
Looptijd	2019-2020					
Soort wijziging	Investering					

Financiële begrotingswijziging Bedragen x 1.000 euro

Programma	Deelprogramma	Directie	I/S	Lasten	Baten	Saldo te activeren
08. Wonen	08.7 Overig wonen	SO Ontwikkeling en Uitv	I	1.343	1.343	0
TOTALEN BEGROTINGSWIJZIGING				1.343	1.343	0

Overige consequenties

Niet van toepassing

Vervolg

Uitvoering project continueren

Lange Termijn Agenda

Niet van toepassing

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.