

Raadsvoorstel



Onderwerp **Herziene grondexploitatie Reitdiep fase 3 en 4**

Registratienr. 4674423 Steller/teInr. Sikko Postma/ PRO 8281 Bijlagen 1

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

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 € 24.105.000,-;
- II. de kosten te dekken uit:
 - a. gemeentelijke bijdrage : € 2.699.000,-;
 - b. opbrengsten grondverkoop: € 18.605.000,-;
 - c. opbrengsten grondverkoop bedrijven en overig: € 2.803.000,-;
- III. voor het project Reitdiep fase 3 en 4 het totaal beschikbaar uitvoeringskrediet voor de boekwaarde, de verplichtingen en de jaarschijf 2016 van € 12.100.000,- met € 840.000,- te verhogen tot € 12.940.000,-;
- IV. geheimhouding te bekrachtigen ten aanzien van bijlage(n), juncto artikel 25 lid 3 Gemeentewet;
- V. de gemeentebegroting 2014 dienovereenkomstig te wijzigen.

Samenvatting

Op 18 december 2013 is de tentatieve grondexploitatie Reitdiep fase 3 en 4 vastgesteld op basis van kengetallen en de boekwaarde per 1 juli 2013. Dit voorjaar is gestart met de uitwerking van de plannen. Het exploitatiegebied en de begroting zijn opnieuw tentatief opgesteld. Tentatief omdat het plan nog in ontwikkeling en nog niet in detail vast te stellen is.

Wij vragen u de herziene (tentatieve) grondexploitatie Reitdiep fase 3 en 4 2014 - gebaseerd op de boekwaarde per 1 juli 2014 - vast te stellen, inclusief een kredietaanvraag voor 2016.

Vervolg voorgesteld raadsbesluit



Aanleiding en doel

De woonwijk Reitdiep is een stads uitleggebied 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 fase 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. Dit deel is conform de afspraak in de herziene begroting van januari 2013 financieel volledig geïntegreerd in Reitdiep fase 3 en 4.

De locaties Reitdiep 3 en 4, die centraal in het stads uitleggebied Reitdiep liggen, moeten nog vrijwel volledig worden ontwikkeld.

Op 18 december 2013 is op basis van kengetallen de tentatieve grondexploitatie Reitdiep fase 3 en 4 vastgesteld. Dit voorjaar is gestart met de nadere uitwerking van de plannen. Bij de verdere uitwerking bleek dat er, ten opzichte van de vorige tentatieve grondexploitatie, sprake is van verschillen. Met name de gehanteerde oppervlakte analyse was in de vorige tentatieve begroting achteraf beschouwd te optimistisch. Daarnaast spelen ook een aantal andere factoren een belangrijke rol bij de verdere planuitwerking. Zoals de wens in het plangebied een P & R transferium te realiseren en het verzoek van de provincie om langs de Friesestraatweg ruimte voor een ventweg te reserveren. Uiteraard hebben deze wensen invloed op de exploitatie.

Het exploitatiegebied fase 3 en 4 omvat in de laatste uitwerking een woningbouwlocatie met een capaciteit van circa 340 woningen, een onderwijsvoorziening en een bescheiden bedrijventerrein. Dit laatste onderdeel gedeeltelijk in te vullen met de gewenste P&R voorziening. Het netto oppervlak van fase 3 en 4 is circa 17 hectare.

Reitdiep wordt ontwikkeld binnen het woonmilieu "Ruim en Buiten". Per segment en doelgroep wordt hieraan de vertaling gegeven die passend is bij dit woonmilieu.

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.

GROOTSTE VERSCHILLEN GREX 2014 VERSUS 2013

Kosten

Toelichting op de belangrijkste wijzigingen in de kosten

- 1) **Bouw- en woonrijp maken e.d.**
Door een algemene verlaging van de parameters kostenstijging (van 3% naar 2%) en onvoorzien (van 10% naar 5%), in combinatie met een bezuiniging in de groene enclave, zijn de kosten met € 2,2 miljoen naar beneden bijgesteld.
- 2) **Planontwikkeling en Voorbereiding & Toezicht**
Door een algemene verlaging van de parameters kostenstijging (van 3% naar 2%) en lagere kosten voor het bouw- en woonrijp maken, zijn de kosten als percentage over de investeringskosten naar beneden bijgesteld.
- 3) **Promotie & acquisitie**
Vanwege veranderende marktomstandigheden is voor promotie & acquisitie binnen de begroting een apart bedrag begroot.
- 4) **Hoger begrote rente(lasten)**
De per saldo lager begrote grondopbrengsten, zijn vooral de oorzaak van de hoger begrote post rente(lasten). Tegenover deze wijzigingen zorgt de verlaging van de renteparameter met 0,35% (van 3,85% naar 3,50%) voor enige demping van de te begroten rente(lasten).

Opbrengsten

Toelichting op de belangrijkste wijzigingen in de opbrengsten

- 1) **Grondopbrengsten woningbouw**
Fors lagere opbrengsten met name als gevolg van minder uitgeefbare grond (-17%).
- 2) **Grondopbrengsten bedrijven en overig**
Extra inkomsten door het deels positioneren van de P&R onder het hoogspanning tracé. Voor de grondprijs is daarbij uitgegaan van € 100 per m2, gelijk aan de gemiddelde prijs van het bedrijventerrein.

Risico's

Belangrijkste risico's:

- 1) **Het niet halen van het verwachte uitgiftetempo per jaar.**
Om het risico te beperken is er 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 en mogelijk indirecte effecten als gevolg van subsidievoorwaarden P&R).
- 3) **Een verdere afname van het uitgeefbare oppervlak.**
(met name als gevolg van milieueisen rondom de elektrische- en gasleidingtracés en de milieunormering van het geluid van de Friesestraatweg).
- 4) **Een toename van de kosten als gevolg van noodzakelijke verkeersmaatregelen.**
(verkeersmaatregelen in het kader van de P+R locatie en de wensen uit de buurt).

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 18 december 2013 is de tentatieve grondexploitatie Reitdiep fase 3 en 4 vastgesteld op basis van kengetallen en de boekwaarde per 1 juli 2013. Er was destijds nog geen concreet plan. Dit voorjaar is gestart met de uitwerking van de plannen. Bij de uitwerking bleek dat de in 2013 opgevoerde hoeveelheid m² uitgeefbare grond te optimistisch is ingeschat. Het uitgeefbare oppervlak is met circa 1,8 hectare afgenomen. Het oppervlak aan water en verharding is in het voorliggende ontwerp daartegenover ten opzichte van de vorige begroting toegenomen. Deze punten hebben een negatief effect op de exploitatie. Het ontwerp is overigens opgezet conform de doelstellingen en op een wijze die goed aansluit bij de stedenbouwkundige insteek van Reitdiep fase 1 en 2.

Zoals u bekend kan de locatie voor de Groene Enclave momenteel niet worden verworven en dus niet met zekerheid en zeker niet binnen afzienbare tijd als plantsoen worden ingericht.

Met deze herziening wordt gezien het perspectief en ook vanwege de veranderende economische- / markt-omstandigheden voorgesteld de reservering voor (de inrichting van) de Groene Enclave te reduceren. Mochten er in de toekomst toch mogelijkheden zijn voor verwerving onder acceptabele voorwaarden dan zal het totaal nog resterende bedrag voor verwerving en inrichting van de Groene Enclave bij de planvorming taakstellend zijn. Dit betekent dat er ten opzichte van de voorgaande ideeën sprake zal zijn van een ander, wat eenvoudiger inrichtingsplan. Desondanks zien wij in dat geval, mede gezien de overige in het plangebied Reitdiep 3-4 voor groenvoorzieningen gereserveerde bedragen, nog voldoende kansen en mogelijkheden om in goed overleg met de bewonersorganisatie tot een kwalitatief goede invulling van de Groene Enclave te komen.

Mede vanwege het feit dat de Groene Enclave niet kan worden gerealiseerd zoals oorspronkelijk gepland, is ervoor gekozen om bij de verdere uitwerking van fase 3 en 4 in te zetten op een aandeel groen en water minimaal vergelijkbaar met het niveau van fase 1 en 2 en wat dit punt betreft het plan dus niet verder te versoberen.

Met de bovengenoemde maatregelen kan de verminderde grondopbrengst worden opgevangen en kan worden voorzien in een budgettair neutrale exploitatie.

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 voorgestelde verlaging van de reservering voor (de inrichting van) de Groene Enclave moet zorgvuldig en goed beargumenteerd worden gecommuniceerd.

Financiële consequenties

De herziening sluit op een budgettair neutraal resultaat.

Het totale investeringsniveau komt uit op € 24.105.000,- (was in 2013 € 26.562.000,-). Door de dekkingsomvang van € 24.107.000,- is het financiële resultaat budgettair neutraal.

Met deze herziening bedraagt het benodigde uitvoeringskrediet € 12.940.000,-(tot en met 2016)

Het huidige totaal verstrekt krediet bedraagt € 12.100.000,- zodat tot en met 2016 een aanvullend krediet benodigd is van € 840.000,-.

Begrotingswijziging

Begrotingswijziging voor investeringskrediet

Herziene grondexploitatie Reïtdiep fase 3 en 4 2014

Betrokken dienst(en) RO/EZ
Soort wijziging uittrekken investeringskrediet
Tijdsplanning krediet 2014 t/m 2016

Financiële begrotingswijziging	Uitgaven	Inkomsten	Saldo
2.5 Overige Economie & Werkgelegenheid	840	840	0
Totalen begrotingswijziging	840	840	0

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,



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



de secretaris,
drs. P.J.L.M. (Peter) Teesink