

Datum raadsvergadering	18 december 2013	Registratienr.	RO 13.3972582
Raadscommissie	R&W	Datum B&W besluit	19 november 2013
Datum raadscommissie	4 december	Portefeuillehouder	R. v/d Schaaf
Bijlagen	1 (exploitatiebegroting)	Steller	Herman Lubbers
		Telefoon	367 81 11
		E-mail	herman.lubbers@groningen.nl

**Onderwerp**

Integrale grondexploitatie Oosterhamrikzone 2013

**Concept raadsbesluit**

De raad besluit:

- I. de integrale herziene grondexploitatie Oosterhamrikzone 2013 vast te stellen en de totale kosten te bepalen op € 50.647.000,--;
- II. de kosten te dekken uit:
  - a. grondopbrengsten uit de verkoop van gronden voor woningen en bedrijven € 28.564.000,--;
  - b. bijdragen derden € 3.823.000,--;
  - c. subsidie "Mooi Nederland" € 150.000,--;
  - d. ISV wijkvernieuwing 2010 en IPSV wijkvernieuwing € 927.000,--;
  - e. incidenteel nieuw beleid 2006 woningbouw € 1.232.000,--;
  - f. structureel nieuw beleid woningbouw 2007 € 1.352.000,--;
  - g. structureel nieuw beleid woningbouw 2006-2010 € 1.953.000,--;
  - h. ISV-III 2011 € 102.000,--;
  - i. beheeropbrengsten € 450.000,--;
  - j. reserve grondzaken € 6.734.000,--;
  - k. ISV-III Kwaliteit differentiatie woningbouw € 250.000,-- (2011) en € 250.000,-- (2012);
  - l. verrekening verliesvoorziening grondexploitaties jaarrekening 2011 € 4.424.000,--;
- III. het exploitatietekort van € 436.000 te dekken met een aanvullende bijdrage uit de reserve Grondzaken. De totale dekking uit de reserve Grondzaken komt daarmee uit op € 7.170.000,--;
- IV. voor het project Oosterhamrikzone voor de jaren 2014 en 2015 een vervolgkrediet van € 1.857.000,-- beschikbaar te stellen. Het totaal beschikbaar gestelde uitvoeringskrediet komt daarmee uit op € 40.570.000,-- van de totaal begrote kosten van € 50.647.000,--;
- V. de gemeentebegroting 2013 dienovereenkomstig te wijzigen;
- VI. geheimhouding te bekrachtigen ten aanzien van bijlage 1, op grond van artikel 10, lid 2, sub b van de Wet openbaarheid van bestuur juncto artikel 25, lid 3 Gemeentewet.

**(Publieks-)samenvatting**

---

Op 30 januari 2013 heeft uw raad de geactualiseerde integrale grondexploitatie Oosterhamriktracé 2012 vastgesteld. Wij vragen uw raad de herziene integrale exploitatiebegroting Oosterhamrikzone 2013 vast te stellen en een aanvullend krediet voor de jaarschijven 2014 en 2015 beschikbaar te stellen. Per 1-1-2014 wordt een exploitatietekort geraamd van € 436.000,--. Met een aanvullende bijdrage uit de reserve Grondzaken is de begroting sluitend.

**Inleiding**

---

Met het opstellen van de Routekaart Oosterhamrikzone 2013 en het opnieuw vastleggen van de afspraken met Nijestee rond de Samenwerkingsovereenkomst Oosterhamriktracé (SOK) is een nieuwe financiële basis gelegd voor de realisatie van de Oosterhamrikzone. In dit raadsvoorstel, met bijbehorende bijlagen, wordt de integrale grondexploitatie Oosterhamrikzone 2013 toegelicht.

**Beoogd resultaat**

---

Het vaststellen van de herziene integrale grondexploitatie inclusief gewijzigd uitvoeringskrediet.

**Kader**

---

De grondexploitaties van de sleutelprojecten dienen elk jaar herzien te worden. Naast de gebruikelijke vormtechnische wijzigingen, zoals het verwerken van gerealiseerde kosten en opbrengsten en het doorvoeren van kosten- en opbrengstenstijgingen, is in deze grondexploitatie ook de Routekaart Oosterhamrikzone 2013 verwerkt.

**Argumenten/afwegingen**

---

In de Routekaart Oosterhamrikzone 2013, waarover uw raad begin november is geïnformeerd, hebben we laten zien wat we de komende jaren gaan doen in de Oosterhamrikzone. Hierbij hanteren we de Routekaart als een dynamisch document dat op gezette tijden wordt herijkt en uitgewerkt, mede op basis van de voortgang van de ontwikkelingen en veranderende omstandigheden. Een aspect dat van belang is geweest bij het opstellen van de Routekaart betreft de financiële kaders zoals verankerd in de integrale grondexploitatie Oosterhamrikzone. Daar waar wij bij de herziening in 2012 een technische herziening hebben uitgevoerd, waarbij naast de gebruikelijke herziening van de begroting ook wijzigingen zijn aangebracht in de programmering en uitgiftempo, hebben wij in 2013 een herziening opgesteld in de geest van de Routekaart. Dit heeft er in geresulteerd dat daar waar het kan kostenbesparingen zijn doorgevoerd, daar waar het moet de geprognosticeerde opbrengsten zijn verlaagd, terwijl gelijktijdig investeringen zijn toegevoegd om de Routekaart op essentiële punten te kunnen blijven uitvoeren.

Ook hebben wij onze grondexploitatie gebaseerd op de uitkomsten van de onderhandelingen met Nijestee inzake de SOK, waarover uw raad in november is geïnformeerd. De SOK blijft voornamelijk in zijn huidige vorm gehandhaafd waardoor wij, in tegenstelling tot onze winstwaarschuwing in augustus, nu geen verlies hoeven te nemen. In het verlengde hiervan is het risicoprofiel van de grondexploitatie voor dit onderdeel negatief bijgesteld.

In het vervolg gaan wij in op de belangrijkste wijzigingen in de grondexploitatie.

***Algemeen.***

De herziene integrale grondexploitatiebegroting Oosterhamrikzone 2013 geeft inzicht in het geheel van keuzes en aannames ten aanzien van de gemaakte en nog te maken kosten en alle gerealiseerde en nog te realiseren opbrengsten in het ruimtelijke plangebied.

De integrale begroting is opgebouwd uit de volgende hoofdprojecten:

1. Routekaart;
2. A- en B-locatie;
3. C-locatie;
4. Oosterhamrikkade Zuidzijde (vh deelgebied D);
5. Stadswerf (vh deelgebied E1);

6. Paradijsvogelstraat (vh deelgebied E2);
7. Struisvogelstraat (vh deelgebied F);
8. Alfa Laval (vh deelgebied G);
9. Antillenstraat (vh Korrezoom);
10. Wielewaalplein;
11. Van Starckenborgh Oostzijde (vh v. Simmerenlocatie);
12. Bornholmstraat;
13. Tijdelijk Beheer.

Elk hoofdproject resulteert in een exploitatieresultaat. In de integrale exploitatiebegroting Oosterhamrikzone leiden de exploitatieresultaten per hoofdproject gezamenlijk tot het exploitatieresultaat van de Oosterhamrikzone.

In de herziening van de integrale grondexploitatiebegroting Oosterhamrikzone 2013 is uitgegaan van de boekwaarde en de aangegane verplichtingen per 1 juli 2013. De exploitatieduur van deze herziene begroting bedraagt 15½ jaar, gerekend vanaf 1 juli 2013. De kosten, bijdragen en opbrengsten uit grondverkoop zijn geraamd in de jaren 2013 tot en met 2028.

De kosten in de begroting zijn herzien en daar waar nodig geïndexeerd met de kostenstijgingsparameter van 3%. Voor enkele kostenposten zijn nieuwe ramingen uitgewerkt.

De geprognosticeerde opbrengsten en bijdragen zijn bijgewerkt met de nu voorliggende plannen en afspraken zoals verwerkt in de Routekaart. Als gevolg daarvan zijn opbrengsten op deellocaties verlaagd binnen de kaders van het grondprijzenbeleid. Mede door deze wijziging, waarbij de grondopbrengst in absolute zin is verlaagd, en hierbij vervolgens het prijsniveau van 2011 is gehanteerd, worden vanaf het 3<sup>e</sup> jaar, voor het eerst in 2013 (in afwijking van de generieke parameters), de opbrengsten jaarlijks geïndexeerd met 2% opbrengststijging.

#### ***Wijzigingen t.o.v. de integrale grondexploitatie Oosterhamrikzone 2012.***

De wijzigingen in de integrale grondexploitatie zijn onder te verdelen in kostenbesparingen, opbrengstverlagingen en de toevoeging van noodzakelijke investeringen. De wijzigingen hebben over het totaal genomen een licht negatief effect op het resultaat van de grondexploitatie van € 436.000,--. Voorgesteld wordt om dit tekort te dekken vanuit de reserve Grondbedrijf.

Doorgevoerde kostenbesparingen zijn gevonden in een gemotiveerde vermindering van de kostenposten voor bodemsanering en sloopwerkzaamheden en daaraan gekoppelde planontwikkelingskosten. Deze ramingen waren tentatief opgesteld en zijn o.a. door marktconsultatie en gedetailleerde inventarisaties naar beneden bijgesteld.

Door de gewijzigde marktomstandigheden, heronderhandelingen en het wijzigen van het programma (verlagen VON-prijsniveau) is in de grondexploitatie rekening gehouden met een verlaagde grondopbrengst voor de deelprojecten Oosterhamrikkade nz (A- en B- en C-locatie), het plan Berlagehof-Antillenstraat en de Alfa Laval locatie. Deze verlaging heeft plaatsgevonden binnen de marges van het grondprijzenbeleid. Daarnaast is een bijdrage van Nijestee in het exploitatietekort van de locatie Bornholmstraat, volgend uit de SOK, in de grondexploitatie opgenomen.

In de Routekaart hebben we beschreven wat we de komende jaren gaan doen in de Oosterhamrikzone. Dit vergt ook investeringen door ons als gemeente om pro-actief te laten zien dat wij serieus werk maken van de ontwikkeling van deze zone. Wij hebben om deze reden extra plankosten voor de regiewerkzaamheden in de zone opgenomen, om onze nieuwe werkwijze te kunnen voortzetten. Daarnaast is geld gereserveerd om de groene oever ter plaatse van de woonboten te verbeteren en om op noodzakelijk plaatsen in de openbare ruimte te kunnen investeren. Wij dragen zorg voor het netjes en toegankelijk maken van de huidige bouwlocaties die er verpauperd bij liggen. En wij willen hier, samen met Nijestee, ruimte scheppen voor tijdelijke initiatieven.

**Resumé.**

Samengevat zijn de totale kosten geraamd op € 50.647.000,--. Van de geraamde totale kosten is per 1 juli 2013 € 33.862.000,-- uitgegeven. De totale grondopbrengsten worden geraamd op € 28.564.000,--. Van de totaal geraamde grondopbrengsten is per 1 juli 2013 € 5.252.000,-- gerealiseerd. De totale bijdragen zijn, inclusief een extra dekking uit de reserve Grondbedrijf, geraamd op € 22.083.000,-- op eindwaarde, waarvan per 1 juli 2013 reeds € 19.068.000,-- is gerealiseerd.

Kosten, bijdragen en opbrengsten resulteren op deze wijze in een sluitende exploitatiebegroting.

**Maatschappelijk draagvlak/participatie**

De Routekaart Oosterhamrikzone is een basisuitwerking voor de zone. Het geeft de kaders weer voor de vervolgstappen in de zone. Met de voorliggende herziene grondexploitatie, inclusief de toevoeging van investeringen voor de korte termijn, kunnen wij de noodzakelijke investeringen in de zone doen waar dit gebied om vraagt. Daarbij is het ook een financieel kader voor het vervolg van onze werkzaamheden en de participatie met en door de omgeving.

**Financiële consequenties**

Uit de herziene integrale grondexploitatie blijkt dat de kosten met afgerond € 1.114.000,-- zijn afgenomen van € 51.761.000,-- in de begroting van 2012 tot € 50.647.000,-- in deze herziene begroting 2013.

De bijdragen van derden zijn met € 769.000,-- toegenomen als gevolg van het in deze herziening opnemen van een bijdrage van Nijestee in het exploitatietekort van de locatie Bornholmstraat en van rentetoevoeging aan de resultaatsverrekening met Nijestee, een en ander conform de SOK.

De gemeentelijke bijdragen zijn ten opzichte van de begroting 2012 met € 386.000,-- toegenomen. Deze verhoging is het gevolg van een aanvullende bijdrage van € 436.000,-- uit de reserve Grondzaken en een verlaging van de te realiseren beheeropbrengsten uit het tijdelijk beheer van € 50.000,--, samen € 386.000,--.

Voor de uitvoering van de visie Oosterhamriktracé zijn verschillende kredieten verstrekt. In de tabel is dit chronologisch in beeld gebracht.

<b>Stand van de kredieten Oosterhamrikzone per 30 januari 2013</b>			
Omschrijving	datum Raadsbesluit	nr.	bedrag
Verwerving Oosterhamriktracé	27 februari 2002	196	1.707.000
Verwerving Oosterhamriktracé	29 januari 2003	199	1.127.000
Verwerving Oosterhamriktracé	17 december 2003	175	175.000
Visie Oosterhamriktracé, uitvoeringskrediet	17 december 2003	153	14.700.000
Antillenstraat, uitvoeringskrediet	31 mei 2006	34	5.461.000
Verwerving Oosterhamriktracé	28 juni 2006	6g	1.236.000
Oosterhamriktracé, uitvoeringskrediet	27 juni 2007	12	5.430.000
Plankostenkrediet Waterrand, A en B	28 mei 2008	6g	179.000
Verwerving Oosterhamriktracé	26 augustus 2008	6h	399.000
Antillenstraat, uitvoeringskrediet	28 oktober 2009	6l	46.000
Plankostenkrediet A en B	29 september 2010	6c	231.000
Uitvoeringskrediet, OHT	15 december 2010	6e	9.275.000
Plankostenkrediet	30 maart 2011	7c	103.000
Herziening grex Oosterhamriktracé 2011	25 januari 2012	6g	519.000
Herziening grex Oosterhamriktracé 2012	30 januari 2013	8b-12	837.000
<b>Totaal aan vastgestelde kredieten</b>			<b>38.713.000</b>

Op 30 januari 2013 heeft u € 38.713.000,-- miljoen krediet verstrekt. De gemaakte kosten per 1 juli 2013 bedragen € 33.862.000,--. De uitgegeven bedragen vallen binnen het afgegeven krediet. De verwachting is dat voor de komende twee jaarschijven 2014-2015 (inclusief het 2e halfjaar van 2013) een bedrag van € 40.570.000,-- nodig is. Voor de verdere planontwikkeling en uitvoering tot en met 2015 is het daarom gewenst de beschikking te hebben over een aanvullend uitvoeringskrediet van € 1.857.000,--. De totale kosten worden in deze herziene exploitatiebegroting 2013 geraamd op € 50.647.000,--.

Het benodigde weerstandsvermogen voor de Oosterhamrikzone is verhoogd ten opzichte van 2012. De nog te realiseren forse grondopbrengsten en de uitvoering van de SOK met Nijestee liggen ten grondslag aan deze verhoging. Wij hebben uw raad in november geïnformeerd over de uitkomsten van de onderhandelingen over de SOK met Nijestee. Deze blijft vooralsnog gehandhaafd in zijn huidige vorm, maar bezit door zijn aard en omvang een fors risicoprofiel. De risico's ten aanzien van sloop- en saneringskosten zijn als gevolg van de uitvoerige inventarisatie en marktconsultatie lager ingeschat.

Begrotingswijziging 2013							
Betrokken dienst(en)	RO/EZ						
Naam voorstel	Grondexploitatie Oosterhamrikzone 2013						
Incidenteel / Structureel	Incidenteel						
Soort wijziging	Exploitatie						
Financiële begrotingswijziging	Dienst	Lasten	Baten	Saldo	Toevoeging reserve	Onttrekking reserve	Saldo
8.2 Wonen - nieuwbouw	RO/EZ	436		436-		436	-
<b>Totale begrotingswijziging</b>		<b>436</b>	<b>-</b>	<b>436-</b>	<b>-</b>	<b>436</b>	<b>-</b>

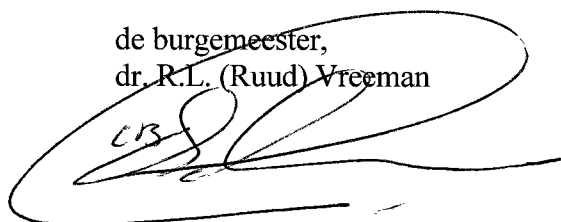
Begrotingswijziging voor investeringskrediet Grondexploitatie Oosterhamrikzone			
Betrokken dienst(en)	RO/EZ		
Soort wijziging	uitrekken investeringskrediet		
Tijdsplanning krediet	2013 t/m 2015		
Financiële begrotingswijziging	Uitgaven	Inkomsten	Saldo
2.5 Overige Economie & Werkgelegenheid	1.857	1.857	0
<b>Totale begrotingswijziging</b>	<b>1.857</b>	<b>1.857</b>	<b>0</b>

#### Realisering en evaluatie

In 2014 willen wij de Routekaart, binnen de kaders van de integrale grondexploitatie Oosterhamrikzone 2013, verder uitwerken.

Met vriendelijke groet,  
burgemeester en wethouders van Groningen,

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



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

