

## Raadsvoorstel



Onderwerp **Integrale grondexploitatie Oosterhamrikzone 2014**

Registratienr. 4649030 Steller/telnr. Gerrit Lieffering/ 8728 Bijlagen 1

---

Classificatie	Openbaar
	<input type="checkbox"/> Vertrouwelijk (bij gebruik van persoonsgegevens)
Portefeuillehouder	R. van der Schaaf Raadscommissie

---

### Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit:

- I. de integrale herziene grondexploitatie Oosterhamrikzone 2014 vast te stellen en de totale kosten te bepalen op € 50.656.000,-;
- II. de kosten te dekken uit:

a. incidenteel nieuw beleid woningbouw 2006	€	1.232.000,-
b. structureel nieuw beleid woningbouw 2006-2010	€	1.953.000,-
c. structureel nieuw beleid woningbouw 2007	€	1352.000,-
d. ISV wijkvernieuwing 2010 en IPSV wijkvernieuwing	€	927.000,-
e. ISV-III 2011	€	102.000,-
f. ISV-III Kwaliteit differentiatie woningbouw 2011	€	250.000,-
g. ISV-III Kwaliteit differentiatie woningbouw 2012	€	250.000,-
h. ISV 2014 Gebiedsontwikkeling Oosterhamrikzone	€	250.000,-
i. verrekening verliesvoorziening grondexploitaties jaarrekening 2011	€	4.424.000,-
j. reserve Grondzaken	€	7.170.000,-
k. bijdragen derden	€	4.116.000,-
l. subsidie "Mooi Nederland"	€	150.000,-
m. opbrengsten uit de verkoop van gronden voor woningen en bedrijven	€	28.480.000,-
- III. Voor het project Oosterhamrikzone voor de jaren 2015 en 2016 een vervolgekrediet van € 1.785.000,- beschikbaar te stellen. Het totaal beschikbaar gestelde uitvoeringskrediet komt daarmee uit op € 42.355.000,- van de totaal begrote kosten van € 50.656.000,-;
- IV. de gemeentebegroting 2014 dienovereenkomstig te wijzigen;
- V. 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.

---

### Samenvatting

Op 18 december 2013 heeft de raad de geactualiseerde integrale grondexploitatie Oosterhamrikzone 2013 vastgesteld. Wij vragen de raad de herziene integrale exploitatiebegroting Oosterhamrikzone 2014 vast te stellen en een aanvullend krediet voor de jaarschijven 2015 en 2016 beschikbaar te stellen. Per 1-1-2015 wordt een budgettair neutraal exploitatieresultaat geraamd.

## **Vervolg voorgesteld raadsbesluit**

### **Aanleiding en doel**

---

Met het opstellen van de Routekaart Oosterhamrikzone in 2013 en het opnieuw vastleggen van de afspraken met Nijestee rond de Samenwerkingsovereenkomst Oosterhamriktracé is in 2013 een nieuwe financiële basis gelegd onder de realisatie van de Oosterhamrikzone. In dit raadsvoorstel, met bijbehorende bijlagen, wordt de integrale grondexploitatie Oosterhamrikzone 2014 toegelicht.

Het doel van dit raadsvoorstel is een besluit over de herziene integrale grondexploitatiebegroting, inclusief het beschikbaar stellen van een aanvullend uitvoeringskrediet.

### **Kader**

---

De grondexploitaties van de sleutelprojecten worden elk jaar herzien. Naast de gebruikelijke vormtechnische wijzigingen, zoals het verwerken van gerealiseerde kosten en opbrengsten en het doorvoeren van kosten- en opbrengstenstijgingen is deze herziene integrale grondexploitatie Oosterhamrikzone 2014 een actualisatie van het financieel kader, opgesteld bij de Routekaart Oosterhamrikzone 2013.

### **Argumenten en afwegingen**

---

In 2013 hebben we met de Routekaart Oosterhamrikzone dynamische ontwikkelroutes inzichtelijk gemaakt voor de toekomst van het gebied. 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 uitgiftetempo, hebben wij in 2013 een herziening opgesteld in de geest van de Routekaart. Dit heeft geresulteerd dat kostenbesparingen zijn doorgevoerd waar dat kan. Ook zijn geprognoseerde opbrengsten daar waar nodig zijn verlaagd, terwijl gelijktijdig investeringen zijn toegevoegd om de Routekaart op essentiële punten te kunnen blijven uitvoeren. Wij gaan nu in op de belangrijkste wijzigingen in 2014.

### **Algemeen**

De herziene integrale grondexploitatiebegroting Oosterhamrikzone 2014 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;
14. Ontsluiting UMCG-ORW.

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



In de herziening van de integrale grondexploitatiebegroting Oosterhamrikzone 2014 is uitgegaan van de boekwaarde en de aangegane verplichtingen per 1 juli 2014. De exploitatieduur van deze herziene begroting bedraagt 14½ jaar, gerekend vanaf 1 juli 2014. De kosten, bijdragen en opbrengsten uit grondverkoop zijn geraamd in de jaren 2014 tot en met 2028.

De kosten in de begroting zijn herzien en geïndexeerd met de kostenstijgingsparameter van 2%. Voor enkele kostenposten zijn nieuwe ramingen uitgewerkt.

Conform het parameterbeleid worden de grondopbrengsten vanaf het 3e jaar, voor het eerst in 2017, jaarlijks geïndexeerd met 2% opbrengststijging.

De geprognosticeerde opbrengsten en bijdragen zijn bijgewerkt met de nu voorliggende plannen en afspraken zoals verwerkt in de Routekaart.

### **Wijzigingen t.o.v. de integrale grondexploitatie Oosterhamrikzone 2013**

Op 15 juli 2014 hebben wij besloten de omvang van de kosten voor de planstudie vervanging Gerrit Krolbrug vast te stellen op € 250.000,-- en deze kosten ten laste te brengen van het begrote budget ISV gebiedsontwikkeling Oosterhamrikzone 2014.

De kosten voor de planstudie worden geadmistreerd binnen het deelcomplex Ontsluiting UMCG-Oostelijke Ringweg (ORW).

Wij stellen u voor uit het budget ISV gebiedsontwikkeling Oosterhamrikzone 2014 € 250.000,-- als gemeentelijke bijdrage op te nemen in de integrale exploitatiebegroting Oosterhamrikzone 2014. Op voorhand is daartoe aan de integrale exploitatiebegroting 2014 een nieuw deelcomplex toegevoegd. Het betreft het deelcomplex Ontsluiting UMCG-ORW.

De wijzigingen in de integrale grondexploitatie in zijn onder te verdelen in kostenbesparingen, opbrengstverlagingen en de toevoeging en herschikking van noodzakelijke investeringen. De wijzigingen leiden over het totaal genomen tot een budgettair neutraal resultaat van de grondexploitatie.

Ten opzichte van de integrale exploitatiebegroting OHZ 2013 zijn enkele parameters gewijzigd. De kostenstijgingsindex is met 1% verlaagd van 3% naar 2%. De opbrengstenstijgingsindex is gehandhaafd op 2% waarbij deze wordt toegepast op de te realiseren grondopbrengsten met ingang van 2017.

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 A-locatie aan Oosterhamrikkade nz door verlaging van de vrij op naam prijs.

De minimale grondprijs voor uitgifbaar bedrijventerrein op de locatie Bornholmstraat is met 20% verlaagd. Hiermee ligt deze grondprijs meer in lijn met het grondprijzenbeleid 2014-2018. De minimale grondprijs voor uitgifbaar bedrijventerrein op de locatie van Starckenborgh is ten opzichte van 2013 met 20% verhoogd.

In de begroting van 2013 is voor de B-locatie uitgegaan van grondopbrengsten gebaseerd op de bouw van 20 grondgebonden woningen. De bouwplanuitwerking in 2014 heeft geresulteerd in een bouwplan met 10 grondgebonden woningen (stadsvilla's) en 40 appartementen, waarvan de eerste fase, bestaande uit 6 stadsvilla's en 16 appartementen, in augustus 2014 in de verkoop is gegaan. De belangstelling uit de markt is boven verwachting groot.

Op de C-locatie, aan de Antillenstraat, is in verband met een ernstige bodemverontreiniging een beschikking 'ernst en spoed' aangevraagd om ondergrondse tanks te reinigen en/of te verwijderen op grond van het Besluit Algemene Regels voor Inrichtingen (BARIM). Nog lopende huurovereenkomsten van garageboxen nabij de voormalige tankinrichting/benzinepomp worden per 1 maart 2015 beëindigd waarna sloop van de asbesthoudende opstallen in combinatie met de sanering plaatsvindt. We streven ernaar de locatie per 1 mei 2015 gesaneerd te kunnen opleveren.

In januari 2014 is de noodzaak gebleken om een drijfslag van de schrootpers op het terrein Ulgersmaweg 28 (voorheen Simmeren) te saneren. Dit valt in het complex "locatie Van Starckenborgh". De sanering is noodzakelijk omdat er sprake is van een verspreiding (onbeheersbare situatie) van de oliedrijfslag op het terrein.

Uit de risicobeoordeling blijkt dat op basis van verspreiding de sanering van deze ernstige verontreiniging spoedeisend is volgens de "circulaire bodemsanering 2006".



De sanering is momenteel in voorbereiding. Na aanbesteding wordt de sanering, naar verwachting eind 2014, in uitvoering genomen.

In de begroting van 2013 is rekening gehouden met sanering van de gehele locatie in 2020, 1 jaar voorafgaand aan de eerste begrote gronduitgifte in 2021. Gezien het spoedeisende karakter van de sanering van de drijfslag zijn de kosten van deze deelsanering nu geraamd in 2014 en 2015. De kosten worden geraamd op € 215.000,--.

In de exploitatiebegrotingen Oosterhamrikzone is vanaf 2011 rekening gehouden met een jaarlijks positief saldo uit verhuur van gemeentelijk vastgoed van € 50.000,-- per jaar over een reeks van 10 jaren. De opbrengst van € 500.000 maakte in de begrotingen van 2011 tot en met 2013 deel uit van de dekking van het exploitatietekort in de integrale exploitatiebegroting van de Oosterhamrikzone.

Eind 2013 bleek het resultaat uit verhuur en ingebruikgeving van gemeentelijk vastgoed binnen het exploitatiegebied van de Oosterhamrikzone over het jaar 2013 een tekort van € 106.000 te bedragen. De oorzaken van de omslag in het resultaat van de exploitatie van het bestaand gemeentelijk vastgoed binnen de Oosterhamrikzone zijn divers.

Van al het gemeentelijk vastgoed binnen het exploitatiegebied van de Oosterhamrikzone wordt voorzien dat het gedurende de exploitatieperiode gesloopt wordt.

Het tijdstip van sloop wordt normaliter bepaald op basis van de planning van nieuwbouwprojecten. Bij vertraging in de projectplanning, waarvan binnen de Oosterhamrikzone als gevolg van de economische crisis duidelijk sprake is, moeten te slopen opstallen langer dan oorspronkelijk was voorzien in stand worden gehouden. Dit brengt onvoorziene onderhoudslasten met zich mee, zoals bijvoorbeeld reparaties aan daken, aanpassingen aan elektrakasten en bedrading etc.

Deze onderhoudslasten zijn veelal niet door te berekenen aan huurders of gebruikers, tenzij huurcontractsbepalingen daarin voorzien. De afweging tot vervroegde sloop over te gaan wanneer zich onderhoudswerken van enige omvang voordoen kan niet los worden gezien van het ongewenste karakter van braakliggende terreinen en de risico's van verdere verpaupering binnen een ontwikkelingszone.

Rekening houdend met een kostendekkend karakter van opbrengsten uit verhuur en servicekosten wordt in de exploitatiebegroting 2014 voor de komende jaren uitgegaan van een budgettair neutrale exploitatie. In deze herziene begroting is daarom geen rekening meer gehouden met dekking uit een positief resultaat van verhuur en ingebruikgeving van gemeentelijk vastgoed binnen het exploitatiegebied. Dit betekent een verlies aan dekkingsmiddelen van € 450.000,--.

De vrij op naam prijzen en grondopbrengsten op de deellocatie A zijn met 5% verlaagd, binnen de kaders van het grondprijzenbeleid.

#### Resumé

Samengevat zijn de totale kosten geraamd op € 50.656.000,--. Van de geraamde totale kosten is per 1 juli 2014 € 35.679.000,-- uitgegeven. De totale grondopbrengsten worden geraamd op € 28.480.000,--. Van de totaal geraamde grondopbrengsten is per 1 juli 2014 € 5.823.000,-- gerealiseerd. De totale bijdragen zijn geraamd op € 22.176.000,-- op eindwaarde, waarvan per 1 juli 2014 € 19.830.000,-- is gerealiseerd. Kosten, bijdragen en opbrengsten resulteren in een sluitende exploitatiebegroting.

#### **Maatschappelijk draagvlak en 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

Voor een overzicht van kosten, opbrengsten en bijdragen wordt verwezen naar bijlage 1: herziening/actualisatie grondexploitatie 2014 Oosterhamrikzone met onderliggende begrotingen per deelcomplex.

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

Besluit	Nr.	Soort krediet	Bedrag
27 februari 2002	196	Verwerving Oosterhamriktracé	€ 1.707.000
29 januari 2003	199	Verwerving Oosterhamriktracé	€ 1.127.000
17 december 2003	175	Verwerving Oosterhamriktracé	€ 175.000
17 december 2003	153	Visie Oosterhamriktracé, uitvoeringskrediet	€ 14.700.000
31 mei 2006	34	Antillenstraat, uitvoeringskrediet	€ 5.461.000
28 juni 2006	6g	Verwerving Oosterhamriktracé	€ 1.236.000
27 juni 2007	12	Oosterhamriktracé, uitvoeringskrediet	€ 5.430.000
28 mei 2008	6g	Plankostenkrediet Waterrand, A en B	€ 179.000
26 augustus 2008	6h	Verwerving Oosterhamriktracé	€ 399.000
28 oktober 2009	6l	Antillenstraat, uitvoeringskrediet	€ 46.000
29 september 2010	6c	Plankostenkrediet A en B	€ 231.000
15 december 2010	6e	Uitvoeringskrediet, OHT	€ 9.275.000
30 maart 2011	7c	Plankostenkrediet	€ 103.000
25 januari 2012	6g	Herziening grex Oosterhamriktrace 2011	€ -519.000
30 januari 2013	8b-12	Herziening grex Oosterhamrikzone 2012	€ -837.000
18 december 2013	6i	Herziening grex Oosterhamrikzone 2013	€ 1.857.000
<b>Totaal verstrekt krediet</b>			<b>€ 40.570.000</b>

Op 18 december 2013 heeft u € 40.570.000,- krediet verstrekt. De gemaakte kosten per 1 juli 2014 bedragen € 35.690.000,-. De uitgegeven bedragen vallen binnen het afgegeven krediet. De verwachting is dat voor de komende twee jaarschijven 2015-2016 (inclusief het 2e halfjaar van 2014) een bedrag van € 42.355.000,- nodig is. Voor de verdere planontwikkeling en uitvoering tot en met 2016 is het daarom gewenst de beschikking te hebben over een aanvullend uitvoeringskrediet van € 1.785.000,-. De totale kosten worden in deze herziene exploitatiebegroting 2014 geraamd op € 50.656.000,-.

Het benodigde weerstandsvermogen voor de Oosterhamrikzone is verhoogd ten opzichte van 2013. De nog te realiseren grondopbrengsten, de uitvoering van de SOK met Nijestee en het resultaat van de exploitatie van gemeentelijk vastgoed binnen het exploitatiegebied liggen ten grondslag aan deze verhoging. De risico's ten aanzien van sloop- en saneringskosten zijn als gevolg van de uitvoerige inventarisatie en marktconsultatie lager ingeschat.

### Begrotingswijziging voor investeringskrediet

#### Grondexploitatie Oosterhamrikzone

Betrokken dienst(en)	RO/EZ
Soort wijziging	uittrekken investeringskrediet
Tijdsplanning krediet	2015 t/m 2016

Financiële begrotingswijziging	Uitgaven	Inkomsten	Saldo
8.2 Nieuwbouw	1.785	1.785	0
<b>Totale begrotingswijziging</b>	<b>1.785</b>	<b>1.785</b>	<b>0</b>



## Overige consequenties

---

n.v.t.

## Vervolg

---

In 2015 willen wij de Routekaart, binnen de kaders van de integrale grondexploitatie Oosterhamrikzone 2014, verder uitwerken.

Met vriendelijke groet,  
burgemeester en wethouders van Groningen,

A large, stylized handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long vertical stroke on the left side.

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

A smaller, more fluid handwritten signature in black ink, starting with a circular flourish and ending with a horizontal line.

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