

Raadsvoorstel



Onderwerp **Integrale grondexploitatie Oosterhamrikzone 2015**
Registratienr. 5300076 Steller/telnr. G. levering/ t.8728 Bijlagen 1

Classificatie	<input type="radio"/> Geheim <input type="radio"/> Openbaar		
	<input checked="" type="checkbox"/> Vertrouwelijk		
Portefeuillehouder	R. van der Schaaf	Raadsc commissie	Ruimte en Wonen

Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit:

- I. de integrale herziene grondexploitatie Oosterhamrikzone 2015 vast te stellen en de totale kosten te bepalen op € 52.568.000,-;
- 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	€	1.352.000,-
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	€	4.390.000,-
l.	subsidie "Mooi Nederland"	€	150.000,-
m.	bijdrage uit Revitalisering Winschoterdiep/Bornholmstraat herv.	€	408.000,-
n.	opbrengsten uit de verkoop van gronden voor woningen en bedrijven	€	29.710.000,-
- III. voor het project Oosterhamrikzone voor de jaren 2016 en 2017 een vervolgekrediet van € 1.985.000,- beschikbaar te stellen. Het totaal beschikbaar gestelde uitvoeringskrediet komt daarmee uit op € 44.340.000,- van de totaal begrote kosten van € 52.568.000,-;
- IV. de gemeentebegroting 2015 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 17 december 2014 heeft de raad de geactualiseerde integrale grondexploitatie Oosterhamriktracé 2014 vastgesteld. Wij vragen de raad de herziene integrale exploitatiebegroting Oosterhamrikzone 2015 vast te stellen en een aanvullend krediet voor de jaarschijven 2016 en 2017 beschikbaar te stellen. Per 1-1-2016 wordt een budgettair neutraal exploitatieresultaat geraamd.

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 2015 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 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 deze herziene integrale grondexploitatie Oosterhamrikzone 2015 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 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 er in geresulteerd dat daar waar het kan kostenbesparingen zijn doorgevoerd. Ook zijn geprognosticeerde opbrengsten daar waar nodig 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 2015.

Algemeen

De herziene integrale grondexploitatiebegroting Oosterhamrikzone 2015 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 2015 is uitgegaan van de boekwaarde en de aangegane verplichtingen per 1 juli 2015. De exploitatieduur van deze herziene begroting bedraagt 13½ jaar, gerekend vanaf 1 juli 2015. De kosten, bijdragen en opbrengsten uit grondverkoop zijn geraamd in de jaren 2015 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.

Het College heeft besloten de toepassing van een opbrengstenstijgingindex met 1 jaar uit te stellen. Dit betekent dat voor het eerst in 2018 de opbrengsten met 2% worden verhoogd en vervolgens jaarlijks met 2%. In de begroting van 2014 is uitgegaan van een opbrengststijging in 2017.

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 2014.

De wijzigingen in de integrale grondexploitatie 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.

De belangrijkste wijzigingen ten opzichte van de begroting van 2014 betreffen de planning van de realisatie van opbrengsten in de vorm van koopsommen en bijdragen die Nijestee op grond van de SOK aan de gemeente verschuldigd is.

In de begroting van 2014 zijn de koopsommen en bijdragen van Nijestee, conform de SOK, geraamd in 2014. In deze herziene begroting 2015 zijn de koopsommen en bijdragen geraamd in het geprognosticeerde jaar van gronduitgifte.

Daardoor treden rentebaten over gerealiseerde inkomsten uit betalingen door Nijestee conform de SOK pas na enkele jaren op. De latere ontvangst van de bijdragen komt tot uitdrukking in hogere dan in de begroting 2014 geraamde bijdragen en grondopbrengsten. De in de begroting van 2014 geraamde bijdragen en grondopbrengsten van Nijestee zijn in de herziene begroting van 2015 geïndexeerd conform de bepalingen in de SOK met ROP+1% per jaar naar het jaar van verwachte realisatie.

Het gevolg van het later in de tijd plaatsen van opbrengsten is dat er over de opbrengsten op later datum rentebaten zullen worden gerealiseerd. Wat in de begroting van 2014 aan rentebaten is berekend over de in 2014 te realiseren opbrengsten komt in de begroting van 2015 tot uitdrukking in hogere opbrengsten door indexatie van de opbrengsten van 2014.

De aanleiding tot de aanpassing van het jaar van realisatie van opbrengsten is het vertekende beeld dat ontstaat in het jaar van herziening, in dit geval 2015. Ten onrechte wordt gesuggereerd dat er in het eerste jaar opbrengsten worden gerealiseerd die pas in het jaar van gronduitgifte daadwerkelijk worden gerealiseerd.

Met de projectontwikkelaar van de nieuwbouw op de B-locatie is in februari 2015 overeenstemming bereikt over de grondkosten voor de tweede en tevens laatste fase van de B-locatie. De lagere opbrengst dan in de begroting van 2014 is geraamd voor deze fase wordt op grond van een principeakkoord over de afname door deze projectontwikkelaar van de A-locatie met de voor de A-locatie overeengekomen grondprijzen teniet gedaan.

Voor de A-locatie is het woningbouwprogramma vastgesteld op 18 stadsvilla's. De eerste fase van woningbouw op de B-locatie is medio 2015 in uitvoering genomen. In deze fase worden 6 stadsvilla's en 16 appartementen gebouwd. De woningen in de 2e fase, die eveneens 6 stadsvilla's en 16 appartementen omvat, zijn in augustus 2015 in de verkoop gegaan. De belangstelling is groot.

Op de C-locatie, aan de zuidzijde van de Antillenstraat, is in de eerste helft van 2015 een bodemsanering uitgevoerd. Er was sprake van een ernstige bodemverontreiniging. Ondergrondse tanks zijn verwijderd in combinatie met de sloop van asbesthoudende opstallen (garageboxen).

Medio 2015 is een bodemsanering in uitvoering genomen op het terrein Ulgersmaweg 28 (voorheen Simmeren), vallend binnen de locatie Van Starckenborgh. De sanering is noodzakelijk omdat er sprake is van een verspreiding (onbeheersbare situatie) van de oliedrijflaag op het terrein. De sloop en asbestsanering van het Alfa Lavalcomplex is in het voorjaar van 2015 aanbesteed. De uitvoering loopt door tot in 2016. Parallel aan- en volgend op de sloop wordt de bodem gesaneerd.

Verwacht wordt dat in de loop van 2016 de locatie gesaneerd is en kan worden vrijgegeven voor de aanleg van infrastructuur in het kader van het bouwrijp maken. Gelet op de planning van de nog te verrichten werkzaamheden en de nog op te starten bouwplanontwikkeling zal gronduitgifte waarschijnlijk niet in 2016 plaatsvinden. Om die reden is de realisatie van opbrengsten uit grondverkoop ten opzichte van de begroting van 2014 met 1 jaar opgeschoven van 2016 naar 2017.

Resumé

Samengevat zijn de totale kosten geraamd op € 52.568.000,--. Van de geraamde totale kosten is per 1 juli 2015 € 36.843.000,-- uitgegeven. De totale grondopbrengsten worden geraamd op € 29.710.000,--. Van de totaal geraamde grondopbrengsten is per 1 juli 2015 € 7.216.000,-- gerealiseerd. De totale bijdragen zijn geraamd op € 22.858.000,- op eindwaarde, waarvan per 1 juli 2015 € 20.185.000,-- 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. Met de bewonersorganisaties in de zone gaan we een gezamenlijk traject in voor de verdere herstructurering van de zone. Daarvan is de bereikbaarheidsopgave een onderdeel.

Financiële consequenties

Voor een overzicht van kosten, opbrengsten en bijdragen wordt verwezen naar de bijlage 'herziene grondexploitatie Oosterhamrikzone 2015'.

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 Oosterhamriktracé 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
17 december 2014	6u	Herziening grex Oosterhamrikzone 2014	€ 1.785.000
Totaal verstrekt krediet			€ 42.355.000

Op 17 december 2014 heeft u € 42.355.000,-- krediet verstrekt. De gemaakte kosten per 1 juli 2015 bedragen € 36.843.000,--. De uitgaven vallen binnen het afgegeven krediet. De verwachting is dat voor de komende twee jaarschijven 2016-2017 (inclusief het 2e halfjaar van 2015) een bedrag van € 44.345.000,-- nodig is. Voor de verdere planontwikkeling en uitvoering tot en met 2017 is het daarom gewenst de beschikking te hebben over een aanvullend uitvoeringskrediet van € 1.985.000,--. De totale kosten worden in deze herziene exploitatiebegroting 2015 geraamd op € 52.568.000,--.

Het benodigde weerstandsvermogen voor de Oosterhamrikzone is met € 253.000,- verhoogd ten opzichte van 2014.

Begrotingswijziging voor investeringskrediet			
Grondexploitatie Oosterhamrikzone			
Betrokken directie	Ruimtelijke Ordening		
Soort wijziging	uittrekken investeringskrediet		
Tijdsplanning krediet	2015 t/m 2017		
Financiële begrotingswijziging	Uitgaven	Inkomsten	Saldo
2.4 Overige Economie & Werkgelegenheid	1.985	1.985	0
Totalen begrotingswijziging	1.985	1.985	0

Overige consequenties

n.v.t.

Vervolg

In 2016 willen wij de Routekaart, binnen de kaders van de integrale grondexploitatie Oosterhamrikzone 2015, verder uitwerken.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,



de burgemeester,
Peter den Oudsten



de secretaris,
Peter Teesink