

Raadsvoorstel

Onderwerp **Integrale herziene grondexploitatie Oosterhamrikzone 2016**

Registratienr. 5923623 Steller/telnr. Jeroen Engels/ 14050 Bijlagen 1

Classificatie	<input checked="" type="radio"/> Geheim <input type="radio"/> Openbaar <input type="checkbox"/> Vertrouwelijk		
Portefeuillehouder	Roeland van der Schaaf	Raadscommissie	Ruimte en Wonen

Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit:

- I. De integrale herziene grondexploitatie Oosterhamrikzone 2016 vast te stellen en de totale kosten te bepalen op € 52.827.000,-;
- 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. Extra beleidsmiddelen 2015 "plankosten bereikbaarheidsprojecten"	€	120.000
e. ISV wijkvernieuwing 2010 en IPSV wijkvernieuwing	€	927.000
f. ISV-III 2011	€	102.000
g. ISV-III Kwaliteit differentiatie woningbouw 2011	€	250.000
h. ISV-III Kwaliteit differentiatie woningbouw 2012	€	250.000
i. ISV 2014 Gebiedsontwikkeling Oosterhamrikzone	€	250.000
j. ISV 2015 Gebiedsontwikkeling Oosterhamrikzone	€	225.000
k. ISV 2016 Gebiedsontwikkeling Oosterhamrikzone	€	500.000
l. verrekening verliesvoorziening grondexploitaties jaarrekening 2011	€	4.424.000
m. reserve Grondzaken	€	7.170.000
n. Bouwoffensief 2016	€	100.000
o. bijdragen derden	€	4.340.000
p. subsidie "Mooi Nederland"	€	150.000
q. bijdrage uit Revitalisering Winschoterdiep/Bornholmstraat	€	408.000
r. opbrengsten uit de verkoop van gronden voor woningen en bedrijven	€	29.831.000
- III. Voor het project Oosterhamrikzone voor de jaren 2017 en 2018 een vervolgkrediet van € 1.387.000 beschikbaar te stellen. Het totaal beschikbaar gestelde uitvoeringskrediet komt daarmee uit op € 45.727.000 van de totaal begrote kosten van € 52.827.000;
- IV. In te stemmen met een looptijd van de grondexploitatie langer dan 10 jaar;
- V. De gemeentebegroting 2017 op programmaniveau overeenkomstig te wijzigen;
- VI. geheimhouding te bekrachtigen ten aanzien van de bijlage(n), op grond van artikel 10, lid 2, sub b van de Wet Openbaarheid van Bestuur juncto artikel 25 lid 3 Gemeentewet.

Samenvatting

Op 16 december 2015 is de geactualiseerde integrale exploitatiebegroting Oosterhamrikzone 2015 vastgesteld. Wij vragen uw raad de herziene integrale exploitatiebegroting Oosterhamrikzone 2016 vast te stellen en een aanvullend uitvoeringskrediet voor 2017 en 2018 beschikbaar te stellen. Per 1-1-2017 wordt een positief exploitatieresultaat van € 598.000 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 2016 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. Op basis van de Routekaart Oosterhamrikzone is de integrale grondexploitatie Oosterhamrikzone in 2015 en 2016 verder verfijnd. Vanwege de overzichtelijkheid en de verwevenheid van de herstructurering en de bereikbaarheidsopgave is in 2015 de ontsluiting UMCG Oostelijke Ringweg als deelcomplex aan de integrale grondexploitatiebegroting Oosterhamrikzone toegevoegd.

Argumenten en afwegingen

In 2013 zijn afspraken gemaakt tussen Nijestee en de gemeente om de Samenwerkingsovereenkomst (SOK) in ere te houden, waarbij wel gezamenlijk wordt gezocht naar optimalisaties in het woningprogramma op de deelgebieden die door Nijestee worden ontwikkeld. Ook wordt samen met Nijestee gezocht naar externe partners die (delen van) de woningbouwontwikkeling zouden kunnen overnemen.

Uw raad heeft in november 2013 de Routekaart Oosterhamrikzone ontvangen en dat vormde hierbij het nieuwe vertrekpunt voor de toekomst van dit gebied. In de Routekaart werden 2 ontwikkelscenario's geschetst. Enerzijds een eigenstandige ontwikkeling van de Oosterhamrikzone - scenario 'De Wijk' en anderzijds een ontwikkeling die uitgaat van een nieuwe autoverbinding - het scenario 'Stadsas'.

In uw principebesluit van juni 2016 heeft u het kader gepresenteerd voor de toekomstige ontwikkeling van de Oosterhamrikzone (raadsvoorstel Principebesluit autoverbinding Oosterhamrikzone #5715156).

Komende periode gaan wij aan de slag met de planuitwerking van de drie verbindingsvarianten en de uitgangspunten die hierbij zijn gesteld. Dit doen wij niet alleen maar gaan dit oppakken met de betrokken bewonersorganisaties, omgeving en partneroverheden. De uitkomst hiervan kan zijn dat de partneroverheden een bijdrage leveren - in financiële zin - maar het kan ook zijn dat het ambitieniveau hoger ligt dan het nu geraamde bedrag.

De verwachting is dat op het moment dat er duidelijkheid is waar er een multimodale verbindingsweg door de Oosterhamrikzone komt, de ontwikkeling van deze deelgebieden op de nieuwe situatie wordt afgestemd en vermarkt. Hierbij achten wij de kans aanwezig dat niet de gehele afgesproken koopsom door Nijestee (of een derde partij) kan worden opgebracht. Afhankelijk van de keuze voor een ontsluitingsvariant, de dan aanwezige marktomstandigheden, het te realiseren programma en de (financiële) positie van Nijestee kan op dat moment bepaald worden hoe hoog de koopsom zal zijn. Om die reden is op dit moment het financiële effect ingeschat op 50% van het optredende negatieve resultaat (€ 8 mln) indien Nijestee in zijn geheel niet voldoet aan zijn contractuele verplichtingen.

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

Uit de herziene integrale grondexploitatie blijkt dat de kosten met afgerond € 259.000 zijn toegenomen van € 52.568.000 in de begroting van 2015 tot € 52.827.000 in deze herziene begroting 2016. De bijdragen en grondopbrengsten bedragen nu € 53.582.800.

Kosten, bijdragen en opbrengsten resulteren in een positief exploitatieresultaat van € 598.000 per 1-1-2017. Op eindwaarde, 31-12-2028, bedraagt het positief exploitatieresultaat € 757.000.

Begrotingswijziging vervolgkrediet:

Begrotingswijziging Investerings 2017

Integrale herziene grondexploitatie Oosterhamrikzone 2016

Betrokken directie(s)	Stadsontwikkeling (O&U)
Titel Raads- / Collegevoorstel	Integrale herziene grondexploitatie Oosterhamrikzone 2016
Besluitvorming (orgaan + datum)	Raad
Incidenteel / Structureel	I
Looptijd	2017-2018
Soort wijziging	Investering

Financiële begrotingswijziging						Bedragen x 1.000 euro	
Programma	Deelprogramma	Directie	I/S	Lasten	Baten	Saldo te activeren	
02. Economie en werkgelegenheid	02.4 Overig econ en werkgelegenheid	SO Ontwikkeling en Uitv	I	1.387	1.387	0	
TOTALEN BEGROTINGSWIJZIGING				1.387	1.387	0	

Looptijd grondexploitaties en indexering

Om de risico's, die samenhangen met zeer lang lopende projecten te beperken mag vanaf 2016 de looptijd van een grondexploitatiecomplex maximaal 10 jaar bedragen. Deze 10 jaar is een richttermijn, die voortschrijdend moet worden gezien en waar alleen gemotiveerd van kan worden afgeweken. Een gemotiveerde afwijking houdt in dat deze motivatie is geautoriseerd door de raad en verantwoord is in de begroting en de jaarstukken. Deze motivatie moet tevens zijn voorzien van risico-beperkende beheersmaatregelen, die wij hebben genomen om de onzekerheden en risico's die annex zijn met een langere looptijd te ondervangen.

We onderkennen dat grondexploitaties met een looptijd van 10 jaar en langer een groter risico bevatten dan grondexploitaties met een kortere looptijd. De grondexploitatie omvat de ontwikkeling van de locaties A, B, C, D (OH ZZ), E (Stadswerf), F (Alfa Laval), Antillenstraat en Ulgersmaweg). Vanwege onder meer de omvang en samenhang tussen de ontwikkeling van de locaties heeft de Oosterhamrikzone een looptijd langer dan 10 jaar. Voor de beheersing van de risico's hebben we de volgende maatregelen getroffen:

1. We beoordelen 2-3 jaarlijks de verwachte toekomstige marktvrage van bedrijven- en woningbouwlocaties voor de korte, middellange en lange termijn. De meest recente onderzoeken zijn gedaan in 2014 (Rapportage Stec) bedrijventerreinen en Woningbehoefte onderzoek 2015 (Rapportage Companen). Voor de behoefte aan kantoren wordt de vastgoedmonitor gevolgd.
2. De programmering en fasering van de uitgifte van kavels voor woningen en bedrijven wordt afgestemd op de behoefte die uit de onder punt 1 genoemde rapportages blijkt. Voor de realisatie van kantoren is één locatie beschikbaar. Gezien de geringe vraag naar nieuwe kantoren is het bestemmingsplan van Europapark flexibel en zijn andere bestemmingen ook mogelijk. Door de afstemming van de programmering en fasering van de grondexploitaties in onderling verband op de verwachte stedelijke vraag zijn de risico's die samenhangen met de verkoop van en het op voorraad houden van kavels veel geringer geworden.
3. De indexering op woningbouwlocaties bedraagt 2%. De indexering wordt toegepast vanaf 2018 en eindigt in 2026. Voor de bedrijventerreinen is de indexering in 2016 aangepast van 2% naar 1% voor de periode 2018 tot en met 2026. De indexering loopt in de pas met de economische verwachtingen in de regio en de gehanteerde indexering door andere gemeenten (in de regio). Ter invulling van de risico beperkende maatregelen hebben wij voor de grondexploitaties geen indexering toegepast na 10 jaar. De 10 jaarstermijn start in het begrotingsjaar waarna de prognose nog maximaal 9 aanvullende jaren mag bevatten. Vaststelling van de grondexploitaties in begrotingsjaar 2016

betekent een indexering van 2016 t/m 2025. Herziening in 2017 leidt tot een indexering in de periode van 2017 t/m 2026.

4. Aanvullend op deze maatregel is er geen indexering toegepast op de geraamde opbrengsten uit verkoop van gronden die na 10 jaar zijn geraamd (voortschrijdend). Deze maatregel is één van de door de commissie BBV aanbevolen maatregelen uit paragraaf 4.2. uit de Notitie Grondexploitaties 2016.
5. Ten behoeve van de profilering van de bedrijventerreinen en acquisitie van klanten is de "Rode Loper" en de visie werklocaties Westpoort geformuleerd. Inzet is meer flexibiliteit voor de vestiging van bedrijven op de werklocaties en een actief (internationaal) acquisitiebeleid.
6. Om grondexploitaties beheersbaar te houden wordt een proces gevolgd waarin de volgende fasen worden doorlopen; initiatief, plandefinitie, ontwerp, voorbereiding en realisatie. De ontwerpfase moet leiden tot een bestemmingsplan, grondexploitatiebegroting en uitvoeringskrediet (< 2 jr). Tot en met de ontwerpfase wordt veelal gewerkt met een plankostenkrediet. Na vaststelling van het bestemmingsplan wordt gewerkt met een door de raad vastgestelde uitvoeringsbegroting en door de raad beschikbaar gestelde kredieten.
7. Binnen de grondexploitaties is rekening gehouden met een gebruikelijke omvang van de post onvoorzien.
8. Sinds een groot aantal jaren wordt gewerkt met de risicoboxensystematiek. De risicoboxensystematiek is een methode om risico's te identificeren, classificeren en de effecten van de risico's te kwantificeren. Risico's waarvan de geschatte kans van het zich voordoen groter is dan 50%, worden voorzien in de grondexploitatie. Risico's waarvan de geschatte kans van voordoen kleiner is dan 50% worden opgenomen in Box III. De risicoboxenmethode onderscheidt twee soorten risico's te weten; algemene risico's en de projectgebonden risico's. Voor de beheersing van de effecten van de grondexploitaties op het jaarresultaat hebben we een omvangrijk weerstandsvermogen berekend en gevormd.

Geconcludeerd kan worden dat er sprake is van een robuust raamwerk. De grondexploitatie Oosterhamrikzone maakt onderdeel uit van een langlopende gebiedsontwikkeling, die in het verleden is gestart. Gezien de complexe relaties binnen de grondexploitatie en de getroffen maatregelen om risico's te beheersen, is het voorstel om van de richttermijn van 10 jaar voor de grondexploitatie Oosterhamrikzone af te wijken.

Overige consequenties

N.v.t.

Vervolg

In voorliggend voorstel zijn de diverse activiteiten en resultaten opgesomd die in 2016 zijn verricht evenals de bereikte resultaten. In 2017 willen we de verdere planontwikkeling en uitvoering op dezelfde voet voortzetten als uitwerking van de Routekaart en binnen de kaders van de integrale grondexploitatie Oosterhamrikzone 2016.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,



de burgemeester,
Peter den Oudsten



de secretaris,
Peter Teesink