

RAADSVOORSTEL:

2009-2010

Ons kenmerk: RO 09.2082611

Registratienummer : GR 09.

Ingekomen op :

Onderwerp: herziening grondexploitatie Achter de Reisdijk

Groningen,

Aan de raad,

Op 31 oktober 2007 heeft u het stedenbouwkundig plan *Achter de Reisdijk* en de daarbij behorende grondexploitatie vastgesteld. Hierbij heeft u een uitvoeringskrediet ter beschikking gesteld van € 3.362.000,--. Eveneens heeft u tegelijkertijd € 401.283,-- ontwikkelingskrediet beschikbaar gesteld behorende bij het ontwikkelingspilot Achter de Reisdijk.

Met dit voorstel bieden we u een herziening aan van de grondexploitatie en verstrekken wij u informatie over de ontwikkeling van dit project.

Ontwikkeling.

Bij de vaststelling van de oorspronkelijke grondexploitatie waren de sportvelden nog in gebruik. In de afgelopen twee jaren is er veel gebeurd. Zo zijn de sportvelden plus bijbehorende accommodatie verdwenen en is het terrein inmiddels bouwrijp gemaakt, inclusief uitgevoerde bodemsanering.

Het plan beoogt de realisatie van 64 grondgebonden woningen in een kwalitatief hoogwaardig woonmilieu. Dit wordt sterk bepaald door de reeds bestaande groene ecologische kern met een toekomstige vijver als opvang van het regenwater en als recreatieve ruimte. Aan weerszijden van deze kern zijn aan doodlopende wegen de woningen gesitueerd.

Inmiddels zijn reeds 30 woningen (voornamelijk twee onder één kap) door KUUB in particulier opdrachtgeverschap ontwikkeld.

De gemeente heeft inmiddels ook met succes 20 twee onder één kap woningen binnen het pilotproject ontwikkeld. De door de gemeente ontwikkelde woningen zijn inmiddels via een openbare aanbesteding aan de ontwikkelende aannemer Jurriëns verkocht.

Eveneens heeft een interne evaluatie van deze pilot plaatsgevonden. Naast het behaalde positieve financiële resultaat dat onder hoofdstuk *Financiële resultaten* is aangegeven, geeft de evaluatie tevens aan dat er sterke invloed uitgeoefend kan worden op de tijdsplanning van de realisatie en op de kwaliteit van de woningen. Bovendien zijn de risico's van deze werkwijze beperkt. De pilot kan dan ook als zeer succesvol worden aangemerkt.

In november 2009 start KUUB met de bouw van de 30 woningen. Aannemer Jurriëns verwacht de start van de bouw van haar woningen begin 2010.

Financiële resultaten.

Al deze ontwikkelingen hebben hun financiële weerslag gehad op de grondexploitatie. Zo heeft het ontwikkelingspilot voor de grondexploitatie per saldo een plus opgeleverd van € 522.000,--. Hiervan wordt € 356.000,-- toegeschreven als een directe plus ten gevolge van dit pilot zelf en wordt € 166.000,-- toegeschreven aan de meeropbrengst ten opzichte van de verwachte kavelopbrengst binnen de grondexploitatie.

Mede door de meeropbrengst van € 522.000,-- rechtstreeks in de grondexploitatie te laten boeken kan binnen deze herziening worden voorgesteld om de oorspronkelijk gereserveerde € 275.000,-- vanuit de reserve Grondzaken niet langer te handhaven binnen de grondexploitatie. De herziene grondexploitatie neemt hierbij nu wel de (planontwikkelings)kosten op zich die gemoeid zijn met deze ontwikkelingspilot, te weten € 90.000,--. Dit blijkt het bedrag te zijn dat nodig is binnen het oorspronkelijk aangevraagde ontwikkelingskrediet van € 401.283,--.

De herziene grondexploitatie inclusief toelichting is een vertrouwelijk stuk dat ter inzage ligt in de visietrommel. Voor een inhoudelijke toelichting verwijzen we kortheidshalve naar deze bijlage. Daarin wordt ook ingegaan op de verschillen ten opzichte van de laatste vastgestelde grondexploitatie.

In deze herziene grondexploitatie worden de gepleegde en nog te plegen investeringen van € 3.485.000,-- in het plangebied, gebaseerd op eindwaarde 31 december 2014, uit een drietal opbrengstcategorieën gedekt. De eerste categorie betreft de opbrengsten uit kaveluitgifte, inclusief opbrengstenstijging, te weten € 3.594.000,--. De externe bijdragen van in totaal € 50.000,-- betreft de tweede categorie en tot slot dient € 50.000,-- binnen te komen via ISV-bodem als derde categorie. Het totaal van deze drie categorieën komt uit op € 3.694.000,--.

Het resultaat op eindwaarde van deze geactualiseerde exploitatiebegroting is € 209.000,-- positief. Wij stellen u dan ook voor deze herziene grondexploitatie *Achter de Reitdijk* vast te stellen.

De kansen en risico's van deze grondexploitatie bevinden zich in een bandbreedte van circa € 100.000,-- negatiever tot € 125.000,-- positiever ten opzichte van het huidig verwacht positief resultaat van € 209.000,--.

Krediet.

Behalve het verlengen van de looptijd met één jaar - van 31 december 2013 naar 31 december 2014 - blijkt met deze herziening dat er voor € 123.000,-- meer aan kosten zullen worden gemaakt dan in 2007 werd gedacht. We stellen u voor het krediet met dit bedrag te verhogen tot een krediet van € 3.485.000,--.

Begrotingswijziging 2009						
Betrokken dienst(en)	RO/EZ					
Naam voorstel	Aanvullend krediet herziene begroting Achter de Reisdijk					
Incidenteel / Structureel	Incidenteel					
Soort wijziging	Investering					
Tijdsplanning krediet	2009 - 2014					
Pr.gr. Financiële begrotingswijziging	Lasten	Baten	Saldo	Toevoeging reserve	Onttrekking reserve	Saldo
7.02 RO/EZ: Woningbouwlocaties	123.000	123.000	-	-	-	-
Totale begrotingswijziging	123.000	123.000	-	-	-	-

Gelet op het vorenstaande en met overlegging van de op deze aangelegenheid betrekking hebbende stukken, stellen wij u voor te besluiten:

- I. I.de herziene exploitatiebegroting behorende bij het project 2BP03 Achter de Reisdijk vast te stellen;
- II. II.een taakstellend aanvullend uitvoeringskrediet ter beschikking te stellen van € 123.000,--. Het totale krediet komt daarmee op € 3.485.000,--. Als dekking gelden de volgende middelen:
 - a) externe bijdragen ontwikkelaars ter hoogte van € 50.000,--;
 - b) bijdrage ISV-bodem ter hoogte van € 50.000,--;
 - c) resterende dekking vanuit de grondopbrengsten;
- III. III.de gereserveerde € 275.000,-- vanuit de reserve Grondzaken opgenomen in de oorspronkelijke grondexploitatie niet langer handhaven;
- IV. IV.de gemeentebegroting 2009 dienovereenkomstig te wijzigen.

Burgemeester en wethouders
van Groningen,

de burgemeester,

de secretaris,

Dr. J.P. (Peter) Rehwinkel.

H.P. Bakker.