

RAADSVOORSTEL:

2010-2011

Ons kenmerk: RO 10.2338074

Registratienummer : GR 10.

Ingekomen op :

Onderwerp: Actualisering integrale grondexploitatie Oosterhamriktracé per 1 juli 2010

Groningen, 19 NOV 2010

Aan de raad,

Op 27 juni 2007, raadsverslag nr. 12, heeft u de integrale grondexploitatie Oosterhamriktracé 2006 vastgesteld. Met dit raadsvoorstel bieden wij u een actualisering aan van deze grondexploitatie.

Inleiding.

Het Oosterhamriktracé is één van de ontwikkelingszones in de stad. Het is dé verbindende schakel tussen het centrum en het stadsdeel Noorddijk met daarin de gebieden zoals het CiBoGa terrein, het UMCG terrein, Kardingse en de wijk- vernieuwingsgebieden Oosterparkwijk en de Korrewegwijk als bijzondere kwaliteiten. Door functieverandering en een groeiende vraag naar mobiliteitscapaciteit zal naar verwachting in de komende jaren het gebied zich verder kunnen ontwikkelen. Inmiddels wordt reeds door Lefier gebouwd aan een woongebouw met winkelvoorziening en kinderopvang op het Wielewaalplein. Ook realiseert Nijestee op de voormalige Shell- lokatie, Stadswerf, zowel grondgebonden woningen als appartementen en heeft u recent uw fiat gegeven aan de ontwikkeling van de deelgebieden A en B, waarbij de bewoners van de Star Numanstraat nadrukkelijk zijn betrokken.

In het voorjaar van 2004 (26 mei, nr. 34) is de ontwikkelingsvisie "De radiaal wakker gekust" voor het Oosterhamriktracé (OHT) vastgesteld. Hierbij heeft u tevens op 27 juni 2007 de gezamenlijke integrale grondexploitatie 2006 met Nijestee vastgesteld.

Een actualisering van deze grondexploitatie is om diverse redenen gewenst. In de wetenschap dat recente besluitvorming over de tram op korte termijn wederom zal leiden tot een herziening van de grondexploitatie vinden we het noodzakelijk overeenkomstig recente afspraken met u deze actualisering van de grondexploitatie in 2010 te laten plaatsvinden. Deze actualisering kan tevens dienen als "nulmeting" voor de genoemde herziening.

Oorzaken en achtergrond van de actualisering.

Diverse redenen liggen ten grondslag aan de noodzaak om de integrale grondexploitatie van 2006-2007 te actualiseren: Ten eerste is het plangebied aangepast naar aanleiding van de recente ontvlechting van de gezamenlijke grondexploitatie voor het plangebied met Nijestee. Beide partijen hebben hierover de overeenkomst "Oosterhamriktracé" getekend. In deze overeenkomst zijn de afspraken neergelegd over wederzijdse

verrekening van de kosten, levering van gronden en randvoorwaarden voor de ontwikkeling van de locaties.

Ook zijn een aantal nieuwe ontwikkellocaties, die een directe financiële relatie hebben met de visie-ontwikkeling van het Oosterhamriktracé, meegenomen in deze actualisering.

Voor een aantal deelgebieden is deze indicatief omdat nog niet bekend is welk programma er komt en/of omdat de ontwikkeling nog ver in de tijd ligt. Op grond van de desbetreffende inschattingen wordt inzicht gegeven in het verwachte resultaat. De verwachting is dat de ontwikkeling van de deelgebieden in het Oosterhamriktracé marktconform en volg tijdelijk zal verlopen. Bij veranderende (markt)omstandigheden kan dan op eenvoudige wijze inzicht worden verkregen in de consequenties van de ontwikkelingen en adequate bijsturingsmaatregelen kunnen getroffen worden. Op de hierbij gaande kaart zijn de deelgebieden die onderdeel uitmaken van deze geactualiseerde grondexploitatie aangegeven.

Bovendien wensen we de recente afspraak met u, om de actualisering van de grondexploitatie in 2010 te laten plaatsvinden, na te komen.

Uit het eindresultaat van de grondexploitatie blijkt dat het niet mogelijk is om de herontwikkeling budgettair neutraal te ontwikkelen. Op grond van bedrijfseconomische aanvaardbare uitgangspunten en de financiële verslaggevingregels voor de gemeente (BBV) zal het verwachte tekort gedekt dienen te worden. In deze actualisering wordt een toelichting gegeven op de financiële uitkomsten van de grondexploitatie.

Werkwijze.

Deze geactualiseerde grondexploitatie 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 geactualiseerde grondexploitatie legt keuzes en aannames vast en geeft verder inzicht in de inhoudelijke randvoorwaarden en de hierbij behorende financiële risico's. Tevens wordt inzicht gegeven in de (financiële) voortgang van het project. De afwijkingen ten opzichte van de vorige begroting worden, voor zover mogelijk, toegelicht en verklaard.

Uitgangspunten actualisering grondexploitatie.

Ook hebben we gemeend de totale looptijd van de grondexploitatie met 5 jaar te verlengen van 2018 naar 2023 door de te voorziene stagnatie van het uitgiftetempo van de woningbouw binnen de deellocaties veroorzaakt door de economische recessie.

Voor elk deelgebied worden dezelfde parameters gebruikt. Dit geldt voor de kosten(3%)- en opbrengstenstijging(2%) en de calculatierente(4,25%). Daarnaast geldt voor elke grondexploitatie dat de prijzen zijn gebaseerd op prijspeil 2010 en excl. BTW.

De ontwikkeling van het Oosterhamriktracé is opgedeeld in een aantal deelgebieden (zie kaart). Elk deelgebied heeft specifieke ruimtelijke kenmerken en hiervan afgeleide kenmerken ten aanzien van de kosten en opbrengsten. Voor elk deelgebied zijn de kosten en opbrengsten die direct samenhangen met de ontwikkeling van het deelgebied uitgewerkt. Hierbij is rekening gehouden met de randvoorwaarden ten aanzien van de fasering en de ruimtelijke invulling die alleen integraal bepaald kunnen worden.

In de grondexploitatie is de ontwikkeling van de volgende deelgebieden opgenomen:

Antillenstraat (Korrezoom);

- A en B locatie;
- deelgebied C;
- deelgebied D;
- deelgebied F (Giga);
- deelgebied G (Alfa Laval);
- deelgebied Simmeren inclusief aanpalende gronden;
- deelgebied Wielewaalplein;
- Bornholmstraat;
- E1 en E2 locatie.

Het plangebied wijkt af van het plangebied in de vorige grondexploitatie. De deelgebieden Wielewaalplein, Giga, Alfa Laval en de gronden aansluitend op de Simmerenlocatie zijn toegevoegd. De redenen om deze locaties mee te nemen zijn:

- de ontwikkelingsgebieden liggen binnen de zone van het Oosterhamriktracé;
- of maken onderdeel uit van het bestemmingsplan Waterrand die binnen de visie valt;
- of hebben een financiële relatie met de overeenkomst die gesloten is met woningbouwcorporatie Nijestee;
- en/of hebben om een financiële en/of inhoudelijke relatie met het Oosterhamriktracé.

Resultaat geactualiseerde grondexploitatie.

De kosten zijn te onderscheiden naar verwerving, bodemsanering, sloop, bouw- en woonrijpmaken, planontwikkeling en rente- en exploitatie. De opbrengsten zijn gerubriceerd in opbrengsten uit verkoop van gronden voor woningen c.q. bedrijven, bijdragen van derden, subsidies en bijdrage van de gemeente Groningen. Tenslotte is het eindresultaat van de grondexploitatie nader toegelicht.

In de visietrommel ligt voor u de geactualiseerde integrale grondexploitatie Oosterhamriktracé, inclusief een toelichting als vertrouwelijk stuk ter inzage.

De grondexploitatie is verdeeld in drie boxen. Box I is de boekwaarde (kosten minus opbrengsten) plus de aangegane verplichtingen. De bedragen liggen vast en zijn niet meer te beïnvloeden. Box II zijn de nog te maken kosten en te verwachten opbrengsten. Voor de kosten is krediet verstrekt. In Box III zijn de kansen en risico's benoemd die tijdens de exploitatieperiode kunnen ontstaan. Bij het opstellen van de integrale grondexploitatie zijn de kosten en opbrengsten uit box III vooralsnog niet meegenomen. Dit is conform de vastgestelde systematiek. Mocht zich een gebeurtenis voordoen waardoor de kansen en risico's reëel worden, dan zal in de eerstvolgende herziening een financiële vertaling van kans en risico plaatsvinden in de grondexploitatie.

De totale kosten voor het project zijn begroot op ruim € 56,176 miljoen, eindwaarde 2023. De dekking van de kosten ziet er als volgt uit:

Grondopbrengsten uit verkoop van woningen, kantoren en bedrijven	34,929
Bijdrage derden	3,019
Post onvoorzien	0,500
ISV-wijkvernieuwing 2010 en IPSV-wijkvernieuwing	0,927
Incidenteel nieuw beleid 2006, woningbouw (reeds beschikbaar gesteld)	1,232
Structureel nieuw beleid 2007, woningbouw (reeds beschikbaar gesteld)	1,352
Structureel nieuw beleid 2006-2010, woningbouw	1,953
Beheeropbrengsten	0,500
Totaal	44,412

De totale opbrengsten zijn geraamd op € 44,412 miljoen. Het gecalculeerd tekort op eindwaarde (31 december 2015) bedraagt dan ook € 11,764 miljoen. Op contante waarde prijspeil 2010 bedraagt het tekort € 6,7 miljoen. De dekking van het tekort vindt plaats middels een bijdrage uit de reserve grondzaken. Het tekort maakt onderdeel uit van het totaal van afwaardering van de gronden van € 24,5 miljoen waarbij € 12,6 miljoen wordt gedekt uit de reserve grondzaken. Hierover hebben wij u inmiddels per brief nader geïnformeerd. In de Voortgangsrapportage 2010-II is een begrotingswijziging opgenomen waardoor de afwaardering wordt gerealiseerd. Deze begrotingswijziging is gedaan omdat we in opdracht van uw raad sturen op begrotingsrechtmatigheid. Dit houdt in dat we bij dreigende lastenoverschrijdingen een begrotingswijziging maken waarbij we de lasten ophogen met een reserve als dekking. De begrotingswijziging maakt onderdeel uit van de begrotingswijzigingen Voortgangsrapportage 2010-II

De integrale grondexploitatie van 2006 liet een tekort zien van € 3 miljoen op contante waarde. De nieuwe grondexploitatie sluit met een tekort van € 6,7 miljoen op contante waarde. Het tekort is grotendeels te verklaren doordat:

- 1) het verwachte woningbouwprogramma voor de A en B locatie niet gerealiseerd wordt, en;
- 2) door vertraging in de gronduitgifte en vanwege onder meer de economische recessie zijn de opbrengsten op een later tijdstip gefaseerd. Vooral nog is het tekort hierdoor toegenomen vanwege prijsstijgingen en hogere rentekosten. De prognose van de totale looptijd van het plan is met 5 jaar bijgesteld tot en met 2023.

Vanuit de visie is aangegeven welke ambities bereikt willen worden. Naast de herontwikkeling van de verschillende deelgebieden wordt ook ingezet op het oppakken van de openbare ruimte. Dit betekent dat de kade aangepakt moet worden, twee fietsbruggen nodig zijn en een tweetal dammen. De kosten die hiermee gemoeid zijn worden geraamd op circa € 6,5 miljoen. Zodra er extra middelen vrijgemaakt kunnen worden is het mogelijk om de ambities verder uit te werken. Zolang er geen zicht is op aanvullende middelen zullen de extra kosten niet in de grondexploitatie opgenomen worden.

Risico's.

De risico's die zich voor kunnen doen zijn divers.

De boekwaarde bedraagt per 1 juli 2010 € 23,52 miljoen. Gelet op de nog te ontvangen bedragen van ruim € 39,58 miljoen is dit een groot risico.

De algemene risico's zijn grotendeels terug te voeren op de gehanteerde parameters binnen het project en een aantal kosten- en opbrengsten soorten.

Belangrijk risico is de uitgifte van woningbouw en bedrijfsterreinen. In de onderliggende berekeningen is uitgegaan dat de projecten een langere doorlooptijd kennen. Als gevolg van de economische recessie stagneert de marktvraag. Hoelang dit gaat duren is moeilijk in te schatten, vandaar dat dit een groot risico is. De beheersbaarheid hiervan bij woningbouw is gering. Er kan ingezet worden op sociale woningbouw. De nadelige financiële gevolgen zullen groot zijn omdat voor veel plannen geldt dat vrijesector meer oplevert aan grondwaarde.

Met zowel Nijestee als Lefier zijn contractuele verplichtingen aangegaan over grondverkoop en diverse bijdragen aan de grondexploitatie. Daarom is het risico wat dit punt betreft beperkt en de beheersbaarheid groot.

Gezien de looptijd van het plan is de kans dat er meer uren door de organisatie besteed moet worden groot. Daarom is het waarschijnlijk dat de planontwikkelingskosten toenemen.

Voor kostenstijging geldt dat aannamen hierin niet afwijken van de daadwerkelijke inflatie.

De rentefactor is een post die zwaar doorrekent in het resultaat van de grondexploitatie. Afhankelijk van de hoogte van de boekwaarde en het rente-omslagpercentage wordt het project belast met deze post.

Voor zowel bodemsanering als sloopkosten geldt een hoog risico. Voor de sanering weten we dat er vervuiling is maar niet de mate. Voor sloopkosten is een m³-prijs neergezet die kan fluctueren afhankelijk van wel of geen asbest. Verder zijn voor het bouw- en woonrijpmaken zéér globale ramingen gebruikt. Door een groot aantal onzekerheden ten aanzien van de ramingen en de nog te maken keuzes bestaat er een risico.

Bij de berekening van het weerstandsvermogen is al rekening gehouden met een renterisico voor de gerealiseerde verwervingen in het plangebied. Per 31 december 2009 bedraagt de omvang van gekwantificeerd risico € 2.982.000,--. Per saldo wordt het benodigde weerstandsvermogen met € 2.507.200,-- verhoogd. Bij de berekening is uitgegaan van de niet herijkte berekeningsmethode. Mocht er een positief besluit volgen over de herijkte berekeningsmethode dan ziet de berekening en het resultaat van de berekening er anders uit.

Inmiddels is besloten om de tramlijn 2 over de bestaande busbaan te leiden. De keuze van het tramtracé maakt het noodzakelijk het Masterplan (de visie) te herzien. De ruimtelijke, verkeerskundige en financiële gevolgen moeten in beeld worden gebracht.

Dit zal de komende maanden gebeuren. Naar aanleiding van het herzien van het Masterplan wordt de grondexploitatie geactualiseerd. Er zijn diverse redenen om deze integrale grondexploitatie, ondanks dat deze op korte termijn herzien wordt, toch in procedure te brengen.

In de rapportage grondbedrijf 2009 is expliciet aangegeven dat in 2010 een geactualiseerde grondexploitatie aan de raad wordt voorgelegd. De redenen (zoals de richtlijnen voor actualiseringen) om niet af te wijken van dit tijdsfad zijn hiervoren aangegeven. Met deze integrale grondexploitatie heeft de raad een "nulmeting" om alle gevolgen van de herziening Masterplan te kunnen beoordelen en te toetsen.

Aanvullend krediet.

Er is voor ruim € 30,681 miljoen aan krediet verstrekt. Dit is inclusief de aanvraag van september 2010 van € 231.000,-- voor de deelgebieden A en B.

De gemaakte kosten per 1 juli 2010 bedragen € 28,35 miljoen. De uitgegeven bedragen vallen nog ruim voldoende binnen het afgegeven krediet. Tot en met eind 2012 zijn de uitgaven, inclusief rentelasten en kostenstijgingen begroot op € 11,604 miljoen. Gecorrigeerd met het nog openstaande krediet zal uw raad verzocht worden om in te stemmen met een aanvullend uitvoeringskrediet van € 9,275 miljoen excl.BTW.

Begrotingswijziging

Begrotingswijziging 2010						
Betrokken dienst(en)	RO/EZ					
Raadsvoorstel	Herziene integrale grondexploitatie Oosterhamriktracé					
Incidenteel / Structureel	Incidenteel					
Soort wijziging	Investering					
Tijdsplanning krediet	2010-2023					
Financiële begrotingswijziging						
	Lasten	Baten	Saldo	Dotatie - Reserve	Onttrekking + Reserve	Saldo
7.02 Woningbouwlocaties	9.275.000	9.275.000	-	-	-	-
Totale begrotingswijziging	9.275.000	9.275.000	-	-	-	-

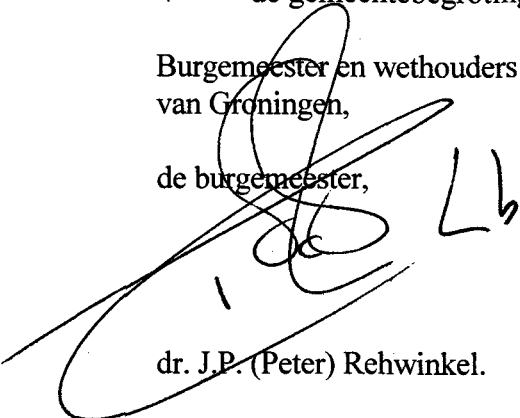
Gelet op vorenstaande en met overlegging van de op deze aangelegenheid betrekking hebbende stukken, stellen wij u voor te sluiten:

- I de integrale geactualiseerde grondexploitatie Oosterhamriktracé vast te stellen en de totale kosten te bepalen op € 56.175.700,--;
- II de kosten te dekken uit:
 - a. grondopbrengsten uit de verkoop van gronden voor woningen, kantoren en bedrijven € 34.929.000,--;
 - b. bijdrage derden € 3.019.000,--;
 - c. post onvoorzien € 500.000,--;
 - d. ISV-wijkvernieuwing 2010 en IPSV-wijkvernieuwing € 927.000,--;
 - e. incidenteel nieuwbeleid 2006 woningbouw € 1.232.000,--;
 - f. structureel nieuwbeleid woningbouw 2007 € 1.352.000,--;
 - g. structureel nieuwbeleid woningbouw 2006-2010 € 1.953.000,--;
 - h. beheeropbrengsten € 500.000,--;
 - i. reserve grondzaken 2010 € 6.700.000,-- contante waarde, waardoor het tekort op eindwaarde van € 11.764.000,-- wordt afgedekt;

- III Voor het project Oosterhamriktracé tot en met eind 2012 een vervolg uitvoeringskrediet te verstrekken van € 9.275.000,-- .Het totaal beschikbaar uitvoeringskrediet komt daarmee uit op € 39.955.000,--;
- IV het beschikbaar stellen van de structureel nieuwbeleidsmiddelen 2006-2010 stimulering woningbouwproductie groot € 1.953.000,--;
- V de gemeentebegroting 2010 dienovereenkomstig te wijzigen.

Burgemeester en wethouders
van Groningen,

de burgemeester,

 LB
dr. J.P. (Peter) Rehwinkel.

de secretaris,


drs. L.J. (Leo) Bosdijk.