

Raadsvoorstel



Onderwerp **Reitdiepzone - kredietaanvraag + vaststelling grondexploitatie Friesestraatweg 181**
Steller/telnr. G. van Dijken (0615093195) / E. Mol (8368) Bijlagen 1

Classificatie	<input checked="" type="checkbox"/> Openbaar <input type="checkbox"/> Vertrouwelijk
Portefeuillehouder	R. van der Schaaf Raadscommissie
Langetermijn agenda (LTA) Raad	LTA ja: <input checked="" type="checkbox"/> Maand 9 Jaar 2020 LTA nee: <input type="checkbox"/> Niet op LTA

Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit

- I. het grondexploitatiecomplex Friesestraatweg 181, inclusief de grondexploitatiebegroting, vast te stellen en de totale kosten te bepalen op € 3.886.000,- op eindwaarde 31-12-2022;
- II. de kosten te dekken uit € 2.946.000,- grondopbrengsten en € 100.000,- bijdragen van derden;
- III. het verwachte resultaat van de grondexploitatie vast te stellen op € 840.000,- op eindwaarde en € 792.000,- op startwaarde (1-1-2020) nadelig;
- IV. bij vaststellen van deze grondexploitatie Friesestraatweg 181 de gemeentelijke gronden die vallen binnen deze grondexploitatie uit de grondbank over te hevelen van de categorie Materiële Vaste Activa naar de categorie Bouwgrond in Exploitatie, in dit geval naar de grondexploitatiebegroting Friesestraatweg 181;
- V. de huidige, reeds getroffen voorziening van € 836.000,- binnen de categorie Materiële Vaste Activa voor € 792.000,- in te zetten voor het tekort op startwaarde 1 januari 2020 voor deze grondexploitatiebegroting. Per saldo valt nu dus een verliesvoorziening van € 44.000,- vrij;
- VI. uiterlijk bij de jaarrekening 2020 te besluiten ten gunste waarvan deze verliesvoorziening van € 44.000,- vrijvalt;
- VII. voor de grondexploitatiebegroting Friesestraatweg 181 voor de jaren t/m 2021 het uitvoeringskrediet van € 3.838.000,- beschikbaar te stellen van de totaal begrote kosten van € 3.886.000,-;
- VIII. de gemeentebegroting 2020 op programmaniveau overeenkomstig te wijzigen;
- IX. geheimhouding te bekrachtigen ten aanzien van bijlage 1, Financiële bijlage, op grond van artikel 10, lid 2, sub b van de Wet Openbaarheid van Bestuur juncto artikel 25, lid 3 Gemeentewet.

Samenvatting

Op 3 augustus 2018 is na een intensief onderhandelingstraject een overeenkomst gesloten met de betrokken projectontwikkelaar voor de verkoop van de gemeentelijke locatie Friesestraatweg 181, de plek waar de voormalige GEM-beton was gevestigd. Met deze overeenkomst is een woonprogramma gemoeid ter hoogte van zo'n 575 wooneenheden.

Mede in verband met het huidige, meer definitieve bouwplan van de betrokken ontwikkelende marktpartij in combinatie met het voorontwerp-bestemmingsplan wordt nu voorgesteld de gemeentelijke grondexploitatie vast te stellen.

B&W-besluit d.d.:

Vervolg voorgesteld raadsbesluit

N.v.t.

Aanleiding en doel

Het gemeentelijke grondexploitatiedeel van de gebiedsontwikkeling langs de Reitdiepzone bestaat op dit moment enkel uit de grondexploitatie Friesestraatweg 137A. De volgende, tweede gemeentelijke grondexploitatie ligt nu voor ter vaststelling: Friesestraatweg 181, de in het verleden door de gemeente Groningen aangekochte voormalige GEM-betonlocatie.

Door voor de locatie Friesestraatweg 181 de gemeentelijke grondexploitatie vast te stellen, met de bijbehorende grondexploitatiebegroting en uitvoeringskrediet, kan de benodigde bodemsanering in uitvoering worden genomen. Dit geldt ook voor de verdere benodigde uitvoeringswerkzaamheden om daarmee een perceel bouwgrond te kunnen opleveren. Vervolgens kan de ontwikkelaar voor deze locatie daaropvolgend - én pas na doorlopen van de ruimtelijke ordeningsprocedure met als einddoel een onherroepelijk vastgesteld nieuw bestemmingsplan - de bouwplannen realiseren.

Kader

De nu aangeboden grondexploitatie Friesestraatweg 181 geeft inzicht in de kosten en opbrengsten en is als geheime bijlage meegezonden.

Argumenten en afwegingen

Gedurende het onderhandelingstraject met de betrokken marktpartij heeft het college destijds programmatische eisen meegegeven richting de ontwikkelende marktpartij: het toevoegen van een reeks sociale huurwoningen bovenop het oorspronkelijke programma van circa 500 studenteneenheden. Ondanks dat de marktpartij daarop o.a. zijn (financiële) businesscase aanzienlijk had aan te passen, heeft de marktpartij na verdere onderhandeling uiteindelijk ingestemd met dit meegegeven aanvullende woonprogramma.

Tussen het moment van sluiten van de overeenkomst en nu heeft de marktpartij de bouwplannen verder uitgewerkt, wat heeft geresulteerd in de ter inzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan, zoals ook aan bod is gekomen in de raadscommissievergadering van 4 maart jl. (zie agendapunt B2, onderwerp "Voorontwerp bestemmingsplan Friesestraatweg 181 (Gembetonlocatie)").

De voorliggende gemeentelijke grondexploitatie is het uitvloeisel van het gehele voorgaande traject.

Maatschappelijk draagvlak en participatie

N.v.t.

Financiële consequenties

In bijlage 1 staat de toelichting op de grondexploitatiebegroting, waarbij eveneens een tweetal risico's benoemd staat. Voor deze bijlage vragen wij u geheimhouding te bekrachtigen op grond van artikel 10, lid 2, sub b van de Wet Openbaarheid van Bestuur juncto artikel 25, lid 3 Gemeentewet.

De omvang van de begrote kosten van deze grondexploitatiebegroting is 3.886.000,- euro, en bestaat uit kosten voor inbrengwaarde van deze (gemeentelijke) locatie in deze grondexploitatie, bodemsanering, bouwrijpmaken, plankosten, bijdragen in het kostenverhaal van bovenwijkse/bovenplanse voorzieningen, kostenstijging en rente.

De totale begrote opbrengsten voor deze locatie is 3.046.000,- euro: 2.946.000,- euro grondopbrengsten en 100.000,- euro bijdragen van derden.

Op eindwaarde per 31-12-2022 is het verwachte nadelige resultaat daarmee 840.000,- euro. Op startwaarde 1 januari 2020 is dit 792.000,- euro.

Voorgesteld wordt om bij het vaststellen van deze grondexploitatie Friesestraatweg 181 de gemeentelijke gronden die vallen binnen deze grondexploitatie over te hevelen van de categorie Materiële Vaste Activa naar de categorie Bouwgrond in Exploitatie, in dit geval naar deze grondexploitatiebegroting Friesestraatweg 181. Hierbij wordt voorgesteld om van de huidige, reeds getroffen voorziening van 836.000,- euro binnen de categorie Materiële Vaste Activa voor 792.000,- euro in te zetten voor het tekort op startwaarde 1 januari 2020 van deze grondexploitatiebegroting. Per saldo valt daarmee binnen de Materiële Vaste Activa een verliesvoorziening vrij van 44.000,- euro. Zoals aangegeven in de kadernota weerstandsvermogen en risicomanagement 2020 wordt bij de begrotingsbespreking 2021 een voorstel gedaan om nadelige resultaten binnen het grondbedrijf te kunnen opvangen. Afhankelijk van de besluitvorming over dat voorstel, wordt bij de jaarrekening 2020 besloten ten gunste waarvan deze resterende

verliesvoorziening van 44.000,- euro vrijvalt. Een alternatief is om de verliesvoorziening per direct te laten vrijvallen ten gunste van de algemene middelen.

Begrotingswijziging Investerings 2020 grondexploitatie Friesestraatweg 181						
Betrokken directie(s)	Stadsontwikkeling					
Titel Raads- / Collegevoorstel	grondexploitatie Friesestraatweg 181					
Besluitvorming (orgaan + datum)	Raad					
Incidenteel / Structureel	I					
Looptijd	2020-2021					
Soort wijziging	Investing					
Financiële begrotingswijziging						<i>Bedragen x 1.000 euro</i>
Programma	Deelprogramma	Directie	I/S	Lasten	Baten	Saldo te activeren
08. Wonen	08.7 Overig wonen	SO Ontwikkeling en Uitv	I	3.838	3.046	792
TOTALEN BEGROTINGSWIJZIGING				3.838	3.046	792

Overige consequenties

Geen

Vervolg

Na vaststelling wordt deze grondexploitatiebegroting vervolgens jaarlijks herzien en ter goedkeuring aan uw raad aangeboden.

Lange Termijn Agenda

Derde kwartaal 2020.