

**RAADSVoorSTEL:**

2009-2010

Ons kenmerk: RO 09.2100110

Registratienummer : GR 10.

Ingekomen op :

Onderwerp: Herziene grondexploitatie Damsterdiep

Groningen, **12 MEI 2010**

Aan de raad,

Op 25 april 2007 heeft u de grondexploitatie Damsterdiep vastgesteld. Met dit raadsvoorstel bieden wij u een herziening aan van deze grondexploitatie.

In de visietrommel ligt voor u de herziene grondexploitatie Damsterdiep, inclusief een toelichting als vertrouwelijk stuk ter inzage. Voor een inhoudelijke toelichting verwijzen we kortheidshalve naar deze bijlage. In de bijlage wordt ingegaan op de verschillen ten opzichte van de laatste door u vastgestelde grondexploitatie. De belangrijkste wijzigingen worden hier kort aangehaald.

**Oorzaken en achtergrond van de herziening.**

Het project kent een moeizame start. Door een geschil met de aannemer (Strukton) heeft het project 30 weken stil gelegen. Een deel daarvan is op onze aanwijzing, een deel komt door de weigering van de aannemer om het werk te hervatten zonder andere directieaanwijzingen van onze zijde.

Het geschil is voorgelegd aan de Raad van Arbitrage voor de bouw. De datum voor de zitting is vastgesteld op 14 juli 2010. In de grondexploitatie wordt rekening gehouden met één jaar langere uitvoeringstermijn. De verrekente is verlaagd van 4.35% naar 3.65% en de kostenstijgingen zijn met 1% verhoogd naar 3%. De overige parameters blijven gelijk.

Uit de herziene grondexploitatie blijkt dat de kosten zijn gestegen met ruim € 2,7 miljoen. Dit is inclusief een overboeking van gronden uit de grondbank ter grootte van € 395.850,- (aankoop hoekpand Damsterdiep 48 voor de voetgangers in- en uitgang richting Nieuweweg). Daarnaast is een correctie nodig om het huidige krediet in overeenstemming te brengen met de oorspronkelijk ingediende exploitatiebegroting. De gewenste kredietverhoging komt dan uit op € 2.770.000,-.

Een groot deel van de overschrijding komt op het conto van de post nadeelcompensatie. De twee belangrijkste redenen hiervoor zijn dat onze schatting destijds te laag was, omdat er geen bruikbare referenties hiervoor beschikbaar zijn en dat het beroep op deze compensatie vanwege de vertraging in de bouw van de garage langduriger is. De gemeente Groningen heeft in september 2005 een risicoanalyse laten uitvoeren door Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken (SAOZ) over eventuele planschade en inkomenschade met betrekking tot de herinrichting van het Damsterdiep. Conclusie van het bureau was dat ten aanzien van planschade het bedrag beperkt is. Voor inkomenschade (de post nadeelcompensatie) was zij van mening dat het onmogelijk is om deze schade te schatten. Het destijds door ons gekozen bedrag in de grondexploitatie werd op dat moment als redelijk beschouwd. Naar nu blijkt was dit te laag. De commissie, belast met het beoordelen van de nadeelcompensatie, heeft een inschatting gemaakt van de te nog te maken kosten. Alle uitgekeerde bedragen zijn geëxtrapoleerd over de nieuwe exploitatieperiode.

Voor 37 woningen aan het Damsterdiep moeten als gevolg van de herinrichting geluidwerende voorzieningen getroffen worden. De totale kosten zijn begroot op € 0,65 miljoen. Hiervan wordt bijna 50% vergoed door VROM.

Als gevolg van een langere doorlooptijd van het project stijgen de kosten wegens inflatie met circa € 200.000,-- De plankosten nemen toe met € 442.000,--. Hierin is meegenomen dat het geschil met de aannemer extra inzet vergt van de diverse afdelingen binnen RO/EZ en het inhuren van externe deskundigheid.

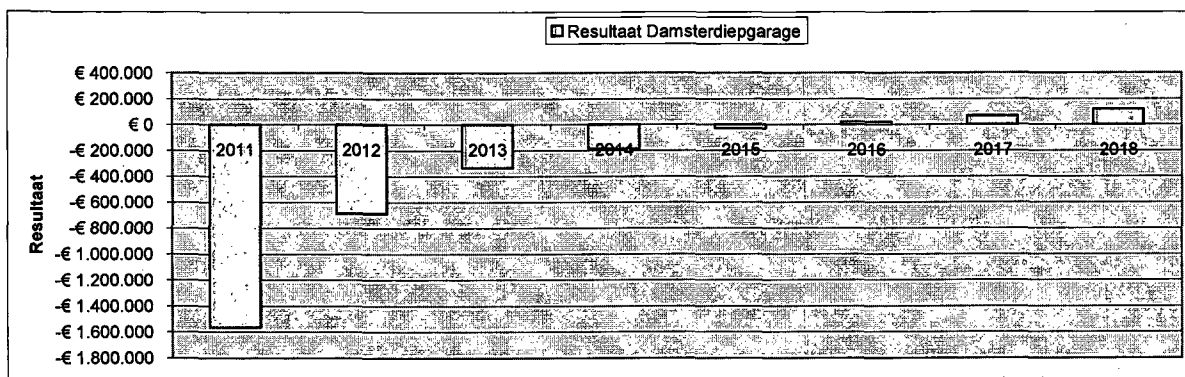
#### **Dekking van de extra kosten.**

Naast de grondopbrengsten van het hoekpand Damsterdiep 48 (€ 0,25 miljoen), de indexering van de gestegen grondopbrengsten (€ 0,2 miljoen) en rijkssubsidie voor de geluidwerende maatregelen (€ 0,3 miljoen) wordt het tekort in de grondexploitatie gedekt met een bijdrage van € 2.000.000,-- uit de extra grondopbrengsten van de parkeergarage. Deze is daarmee weer sluitend. Een herziening van de grondwaarde tijdens de looptijd van de uitvoering is in dit geval mogelijk en gebruikelijk. De garage is immers nog in ontwikkeling en de opname in de exploitatie van het parkeerbedrijf vindt pas plaats bij de oplevering.

In lijn met het advies van de rekenkamercommissie is bij de berekening van het exploitatiemodel van de garage Damsterdiep door bureau Deloitte uit Amsterdam een transparant en verifieerbaar rekenmodel ontwikkeld. Dit rekenmodel bevat nu gestandaardiseerde parameters ten aanzien van de renteontwikkeling, de bezettingsgraad en de inflatie en de (toekomstige) beheerskosten van deze garage. Op basis van een bezettingsgraad van 24,75%, een stijgingspercentage van het kortparkeren van 2,5% en een kostenstijgingspercentage van 2,0% is het verwachte exploitatieresultaat voldoende om € 2.000.000,-- extra vanuit de parkeerexploitatie in te brengen in de grondexploitatie. Dit wordt geïllustreerd aan de hand van de overzichten.

Voor de garage zelf levert dit, met inbegrip van de verhoogde grondwaarde, voor de eerste 8 jaren van de exploitatieperiode het volgende beeld:

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Exploitatie opbrengsten	€ 508.032	€ 1.561.945	€ 1.920.880	€ 2.077.950	€ 2.241.638	€ 2.297.311	€ 2.354.369	€ 2.412.846
Exploitatie kosten	€ 171.042	€ 348.925	€ 355.904	€ 363.022	€ 370.282	€ 377.688	€ 385.242	€ 392.946
Rentelasten	€ 1.473.750	€ 1.457.763	€ 1.441.176	€ 1.423.967	€ 1.406.113	€ 1.387.590	€ 1.368.371	€ 1.348.432
Afschrijvingen	€ 426.326	€ 442.313	€ 458.900	€ 476.109	€ 493.963	€ 512.486	€ 531.704	€ 551.643
Eigenaarslasten	€ 1.900.076	€ 1.900.076	€ 1.900.076	€ 1.900.076	€ 1.900.076	€ 1.900.076	€ 1.900.076	€ 1.900.076
Resultaat inclusief eigenaarslasten	-€ 1.563.085	-€ 687.056	-€ 335.099	-€ 185.148	-€ 28.720	€ 19.548	€ 69.052	€ 119.823

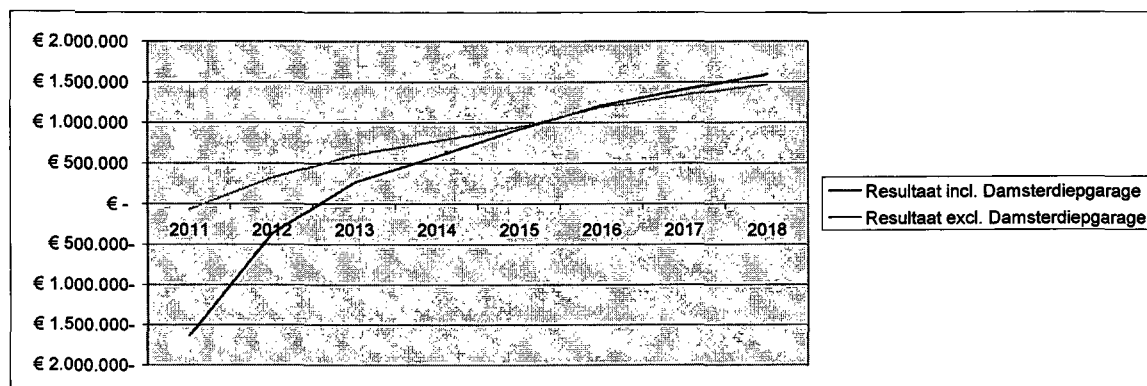


Stichtingskosten € 34.1 miljoen  
 Looptijd 40 jaar  
 Break-even point garage 2016

In 2016 wordt het omslagpunt bereikt, waarna een positief exploitatieresultaat wordt verwacht. Over de looptijd van 40 jaar zal de garage naar verwachting een positief resultaat laten zien.

De effecten van de opname van de parkeergarage op de exploitatie van het gehele parkeerbedrijf laten zich als volgt in beeld brengen (in het overzicht zijn de nieuwe garages voor SOZAWE en het Forum buiten beschouwing gelaten):

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Resultaat Parkeerbedrijf exclusief Damsterdiegarage	€ 71.728	€ 318.849	€ 598.689	€ 771.213	€ 946.039	€ 1.191.327	€ 1.338.921	€ 1.473.679
Resultaat Parkeerbedrijf inclusief Damsterdiegarage	€ -1.634.813	€ -368.208	€ -263.669	€ -686.066	€ -917.319	€ -1.210.876	€ -1.407.972	€ -1.693.503



De investering in de Damsterdiepgarage heeft, na de ingroeiperiode, een positieve impact op de totale exploitatie van het parkeerbedrijf. Op korte termijn wordt, als gevolg van aanvangsverliezen, mogelijk een beroep gedaan op de reservepositie van het parkeerbedrijf. De stand van de reserve van het parkeerbedrijf bedraagt per 31 december 2009 € 2,8 miljoen. Hiermee is de hoogte voorsnog toereikend voor dit (tijdelijke) beroep op de reservepositie.

In de vorenstaande berekeningen heeft Deloitte gebruikgemaakt van de bezettingsgraad zoals die door het bureau Grontmij is onderzocht. De Grontmij onderbouwt de bezettingsgraad aan de hand van de gegevens uit het PRIS (Parkeer Registratie en Informatie Systeem) over de bezetting en de ontwikkeling hierin van een aantal bestaande parkeergarages in en rond de binnenstad, te weten, Ossenmarkt, Naberpassage en Rademarkt. Deze gegevens treft u aan in het rapport van de Grontmij wat voor u ter inzage ligt in de visietrommel. Op grond hiervan kan volgens het bureau een redelijke aanname worden gedaan voor de bezettingsgraad van de Damsterdiepgarage. De Grontmij komt tot de conclusie dat een bezettingspercentage van 27% acceptabel is. We hebben er voor gekozen om deze waarde niet op te voeren bij de berekeningen. Daarvoor zijn de hieraan ten grondslag liggende verwachtingen ten aanzien van de ontwikkelingen in de omgeving, bijvoorbeeld op het vlak van detailhandel, nog te onzeker. De bezettingsgraad hebben we gehandhaafd op het door uw raad destijds vastgestelde niveau van 24,75%. Wanneer de bezettingsgraad hoger wordt dan 24,75% kan het resultaat voor deze garage gunstiger uitvallen

Een aanpassing van de inbrengwaarde parkeergarage in de grondexploitatie met een extra € 2.000.000,- is daarmee verantwoord. De onderliggende informatie ligt eveneens voor u ter inzage in de visietrommel.

Ook doet Deloitte de aanbeveling om de financiële bijdrage van het parkeerbedrijf aan de realisatie van de parkeergarage vast te leggen. Het rapport en het rekenmodel zijn hiervoor goed bruikbaar. Op grond hiervan is deze bijdrage nu vastgesteld op 37 mln. euro (inclusief de hiervoor genoemde extra grondwaarde).

#### **Nieuw ontwerp inrichting plein.**

Tot slot informeren wij u over de stand van zaken rond de inrichting van het plein. Inmiddels is het schetsontwerp verder uitgewerkt en bijgesteld. Het oorspronkelijk door ons ingediende ontwerp was voornamelijk uit een stenen bestrating opgebouwd. In lijn

met het vorig jaar aan uw raad bekend gemaakte principevoorstel is er nu sprake van een gedifferentieerd materiaalgebruik en aankleding. We sluiten niet uit, dat er voor de aanleg een aanvullend budget nodig is. Er is dus in dat opzicht sprake van een potentieel risico. Omdat we de detailleringen net hebben ontvangen en ons commentaar nog moeten leveren, is nog geen kostenberekening gemaakt. We moeten dus een schatting maken van dit risico. De omvang schatten we in op circa 0,5 mln. euro. Mocht deze situatie zich voordoen, dan zal eerst worden bezien of het ontwerp aangepast kan worden. Daarna kan worden nagegaan of dit binnen de exploitatie is op te vangen via de post onvoorzien bouw- en woonrijpmaken. Indien deze post hierdoor te zwaar wordt aangeslagen, zal een alternatieve dekkingsmogelijkheid worden voorgelegd. In de eerste voortgangsrapportage sleutelprojecten van 2010 kan meer informatie worden gegeven. Volledigheidshalve melden we nog, dat de kosten voor beheer en onderhoud ook met dit nieuwe ontwerp, met zijn meer gedifferentieerde materiaaltoepassing, binnen de reguliere budgetten blijven.

Inmiddels is het Damsterdiep ook in beeld voor de lijnvoering van de RegioTram. In de plannen voor de garage is van oorsprong met de komst van de tram rekening gehouden. Onder andere bij de draagkracht van het dak van de garage en de positionering van het gebouw van Nijestee. Uitgangspunt was de destijds aangereikte maatvoering van de tram. De meest recente informatie over de maatvoering van de tram is iets ruimer. Bovendien was gerekend op een lijn heen en terug naar Meerstad, dus rechtdoor. Nu wordt een eventueel tracé voorzien via de noordzijde van het Damsterdiep richting de Oostersingel. Dat betekent, dat nu sprake is van boogstralen van de rails richting de Oostersingel. In overleg met het projectbureau RegioTram wordt gekeken hoe een en ander ingepast kan worden en wat hiervan de consequenties zijn voor de inrichtingsplannen voor het Damsterdiep. Ook hierover hopen wij u op afzienbare termijn uitsluitel te kunnen geven.

#### **Aanvullend krediet.**

Omdat de kosten het uitvoeringskrediet gaan overschrijden, wordt nu een aanvullend uitvoeringskrediet gevraagd van € 2.770.000,-- met als dekking de voornoemde extra grondopbrengsten (inclusief indexering) uit de grondexploitatie en de rijksbijdragen voor gevelisolatie.

Voor de bouw van de parkeergarage is een vastgoedexploitatie opgesteld. Hiervoor is een uitvoeringskrediet beschikbaar gesteld op 25 april 2007, onder punt 9. De financiële verantwoording van de vastgoedexploitatie vindt plaats in de rapportage van het meerjarenprogramma Verkeer en Vervoer (staat V). Deze rapportage wordt één keer per jaar opgesteld. In die rapportage wordt verder ingegaan op de financiële situatie van de bouw van de parkeergarage.

**Begrotingswijziging.**

<b>Begrotingswijziging 2010</b>						
Betrokken dienst(en)	RO/EZ					
Naam voorstel	Herziene grondexploitatie Damsterdiep					
Incidenteel / Structureel	Incidenteel					
Soort wijziging	Investing					
Tijdsplanning krediet	2010-2012					
<b>Pr.gr. Financiële begrotingswijziging</b>	<b>Lasten</b>	<b>Baten</b>	<b>Saldo</b>	<b>Toevoeging reserve</b>	<b>Onttrekking reserve</b>	<b>Saldo</b>
7.06 Parkeervoorzieningen	2.770	2.770	-	-	-	-
<b>Totalen begrotingswijziging</b>	<b>2.770</b>	<b>2.770</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

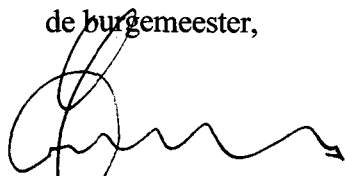
**Besluitpunten.**

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

- I. de herziene grondexploitatie Damsterdiep vast te stellen;
- II. een aanvullend uitvoeringskrediet te verstrekken van € 2.770.000,-- te dekken uit:
  1. extra grondopbrengst parkeergarage € 2.000.000,--;
  2. subsidiebijdrage VROM, gevelmaatregelen € 317.000,--;
  3. opbrengst woningbouw € 250.000,--;
  4. indexering grondopbrengsten ten opzichte van oorspronkelijke grondexploitatie 2007 ter grootte van € 203.000,-- en hiermee het totale uitvoeringskrediet te bepalen op € 12.173.850,- ;
- III. de gemeentebegroting 2010 dienovereenkomstig te wijzigen.

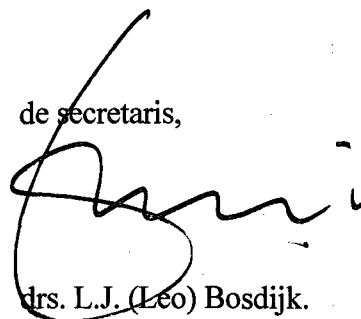
Burgemeester en wethouders  
van Groningen,

de burgemeester,



dr. J.P. (Peter) Rehwinkel.

de secretaris,



drs. L.J. (Leo) Bosdijk.