

RAADSVOORSTEL:

2007-2008

Ons kenmerk: RO 07.1474216

Registratienummer : GR 07.

Ingekomen op :

Onderwerp: Aanvullend krediet herziene grondexploitatie CiBoGa 2005

Groningen,

Aan de raad,

Inleiding.

In maart 2005 heeft u de herziene grondexploitatie voor CiBoGa 2005 vastgesteld. Deze betrof enerzijds een exploitatiebedrag van € 89,1 miljoen op eindwaarde 31-12-2014 en anderzijds de geraamde investeringskosten van de parkeergarage Gasfabriekterrein van € 31,6 miljoen.

Tevens heeft u in september kennisgenomen van de "analyse ontwikkeling parkeerbedrijf" d.d. 17 augustus 2007. In deze notitie is aangegeven dat de parkeergarages CiBoGa een hoger investeringsniveau gaan krijgen dan in de herziene grond-exploitatie voor CiBoGa 2005 was voorzien. De totale kosten van de parkeer-garage Circusterrein en van de parkeergarage Gasfabriekterrein bedragen € 37,4 miljoen op eindwaarde. In dezelfde notitie is aangegeven dat deze investeringen volledig gedekt zijn en zelfs een klein positief resultaat zullen opleveren.

De beschikbare kredieten van € 84,9 miljoen voor de grondexploitatie en € 19,1 miljoen voor de twee parkeergarages waren reeds op basis van de grond-exploitatie 2000 door u vastgesteld. In het besluit van 2005 is vastgelegd om het bestaande krediet vooralsnog niet te verhogen. In bijgaand voorstel wordt de benodigde kredietruimte alsnog aangevraagd, rekeninghoudend met de reeds door u vastgestelde exploitatie-opzetten en de "analyse ontwikkeling parkeerbedrijf". Begin 2008 wordt de splitsing van de herziene grondexploitatie CiBoGa aan u voorgelegd.

Herziene grondexploitatie 2005.

Deze herziening van de grondexploitatie was na een stagnatie van ca. 3 jaar in de ontwikkelingen van het CiBoGa-project onvermijdelijk. De stagnatie leidde tot een situatie waarbij sprake was van totaal andere marktomstandigheden dan voorheen het geval was. Deze externe omstandigheden beïnvloedden o.a. het plan, het programma (o.a. aantal parkeerplaatsen), de planvoorbereidingskosten en de (rente-)kosten die daar aan verbonden zijn. De hierop geprognosticeerde meerkosten

zijn gedekt door voorziene hogere opbrengsten. Op grond van de huidige inzichten geeft deze grondexploitatie volledige dekking voor de realisering van de parkeergarage Gasfabriekterrein.

Beschikbaar gestelde kredieten.

De in 2005 bestaande realiteit over de herstart van het project heeft ertoe geleid dat het op dat moment beschikbaar gestelde krediet van € 63,3 miljoen voorlopig als voldoende werd beschouwd voor de verdere ontwikkeling op de korte termijn. Dit krediet is gebaseerd op het exploitatiebedrag in de grondexploitatie 2000 exclusief de geraamde kosten van € 18,5 miljoen voor de sanering en € 19,0 miljoen voor de parkeergarages. Het totaal beschikbare krediet waarvoor in de grondexploitatie 2005 dekking is, bedraagt op dit moment € 84,9 miljoen. Voor de parkeergarage op het Gasfabriekterrein is nog een krediet beschikbaar van ca. € 19,0 miljoen.

Herstart CiBoGa.

Zowel de nieuwe afspraken tussen gemeente en IMA als de gewijzigde economische vooruitzichten hebben geleid tot een zeer voortvarende herstart in april en mei van dit jaar van respectievelijk het bouwblok Trezoor en de parkeergarage op het Gasfabriekterrein. De hierbij gevoegde voortgangsrapportage "parkeergarage Gasfabriekterrein", september 2007, geeft u hierover meer informatie.

Op het moment dat de datum van herstart van de parkeergarage bekend werd, is tevens vastgelegd dat de bouwkundige oplevering van de parkeergarage in oktober 2008 plaats moet vinden.

Het definitieve publiek gebruik van de parkeergarage is bepaald op uiterlijk 1 januari 2009. Hierbij zijn afspraken gemaakt over de termijnbetalingen van de gemeente aan de aannemer. Vanwege deze voortvarende herstart en oplevering van de parkeergarage op het Gasfabriekterrein wordt de gemaakte inschatting over de benodigde kredieten nu anders.

Aanvullend krediet parkeergarage.

In concreto heeft de genoemde herstart van de parkeergarage het gevolg dat het reeds verkregen krediet van € 19,0 miljoen voor de parkeergarage op korte termijn wordt overschreden.

In dit voorstel wordt u gevraagd een aanvulling op het krediet van de parkeergarages beschikbaar te stellen van € 18,3 miljoen, waarmee het totaal krediet € 37,4 miljoen gaat bedragen. Zoals u in september jl. is meegedeeld via de nota "analyse ontwikkeling parkeerbedrijf" kunnen de samenhangende lasten in meerjaren-perspectief worden gedekt uit de parkeerexploitatie en de betreffende reserve.

Begrotingswijziging 2007						
Betrokken dienst(en)	RO/EZ					
Raadsvoorstel	Aanvullend krediet parkeergarages Ciboga					
Incidenteel / Structureel	Incidenteel					
Soort wijziging	Investering					
Financiële begrotingswijziging	Lasten	Baten	Saldo	Dotatie - Reserve	Onttrekking + Reserve	Saldo
7.06 Parkeerbedrijf	37.400.000	37.400.000	-			-
Totale begrotingswijziging	37.400.000	37.400.000	-	-	-	-

Splitsing herziene grondexploitatie CiBoGa.

Zoals reeds in de besluitnota van 2005 en in de recent gemaakte P-staat voor CiBoGa is aangegeven, is het voornemen de herziene grondexploitatie CiBoGa te splitsen.

De argumentatie voor een splitsing ligt in het feit dat de verschillende deelgebieden in het totale CiBoGa-gebied zich in verschillende fasen van ontwikkeling bevinden:

- het deelgebied Circusterrein is reeds als opgeleverd gebied in de exploitatie afgesloten;
- op het Gasfabriekterrein is de gemeente in samenwerking met IMA aan het bouwen;
- voor het Bodenterrein geldt nog een te doorlopen planologische procedure als voorbereiding op de uitvoering van uitbreidingswerkzaamheden door het UMCG en de RUG, een en ander als vervolg op de door u recent vastgestelde structuur- en planvisie Bodenterrein UMCG.

Zowel bij het toewijzen van kosten en opbrengsten, als bij het monitoren en eventueel het bijstellen van de kosten zijn de ontwikkelingen in aparte exploitaties met minder risico's te managen. Bovendien wordt het hiermee inzichtelijker gemaakt.

Deze opsplitsing leidt er tevens toe dat, bij de besluitvorming erover, de kredieten per afzonderlijk project beschikbaar gesteld worden.

Begin 2008, gelijktijdig met de besluitvorming rond het stedenbouwkundig plan/ nieuw bestemmingsplan Bodenterrein, wordt deze herziening aan u voorgelegd. Op dat moment zal ook de kredietaanpassing conform de dan beschikbare stand van zaken worden aangevraagd.

Besluit.

Wij stellen u voor te besluiten:

- I. voor de parkeergarage Gasfabriekterrein een aanvullend krediet beschikbaar te stellen van € 18,3 miljoen, zodat een totaal krediet van € 37,4 miljoen op eindwaarde 31 december 2008 beschikbaar komt;
- II. het te verstrekken krediet te dekken uit de exploitatie van het parkeerbedrijf;
- III. de gemeentebegroting 2007 dienovereenkomstig te wijzigen.

Burgemeester en wethouders
van Groningen,

De burgemeester,

De secretaris,

Jacq. Wallage.

H.P. Bakker.