

RAADSVOORSTEL:

2007-2008

Ons kenmerk: RO 08.1623020

Registratienummer : GR 08.

Ingekomen op :

Onderwerp: Deelkrediet uitvoering Kempkensberg/Engelse Kamp

Groningen,

Aan de raad,

Inleiding.

In uw vergadering van 26 februari jl. heeft u een aantal besluiten genomen over de plannen voor de herontwikkeling van de Kempkensberg en de Engelse Kamp. Zo hebt u ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan voor dit gebied. Dit geeft voor ons de basis om met succes een verzoek in te dienen bij Gedeputeerde Staten voor een bevoegdheidsverklaring voor het hanteren van de artikel 19 procedure WRO. Deze verklaring is inmiddels verstrekt. Met de Rijksgebouwendienst (RGD) en het consortium dat de ontwikkeling van de eerste fase van de ontwikkeling voor zijn rekening neemt, zijn we al ver gevorderd in de procedure die moet leiden tot de afgifte van een bouwvergunning. Daarmee annex zijn kapvergunningen die nodig zijn om de werkzaamheden ook daadwerkelijk uit te kunnen voeren. Daarover zullen wij u per brief nader informeren.

Ook hebt u ingestemd met de ondertekening van de samenwerkingsovereenkomst met het Rijk. Daartoe zijn we op 30 mei jl. overgegaan.

Grondexploitatie.

Onderdeel van de samenwerkingsovereenkomst is een gezamenlijke grondexploitatie. In de overeenkomst zijn afspraken gemaakt over de verantwoordelijkheden, rechten en verplichtingen in relatie tot deze grondexploitatie. Over de verdeling van het negatieve resultaat zijn destijds afspraken gemaakt tussen het Rijk en de gemeente. Het gemeentelijke aandeel in deze grondexploitatie hebben we omgezet in een gemeentelijke grondexploitatie die, zoals wij u in februari hebben gemeld, een negatieve startwaarde had van 3,65 mln euro.

In de richting van uw raad gaven we in dat verband aan, dat we de negatieve startwaarde willen terugdringen door gebruik te maken van externe financieringsbronnen en door het blijven doorvoeren van optimalisaties in het plan, onder meer aan de batenkant. Daarbij bleef naar onze mening sprake van een hoog risicoprofiel met een grote beheersbaarheid. Het risico van de negatieve startwaarde werd door ons kleiner dan 50% ingeschat (box 3-methode). U hebt toen ingestemd met deze aanpak. Graag informeren we u over de meest recente stand van zaken over dit onderwerp.

Actualisatie grondexploitatie.

Uw instemming vormde voor ons de steun in de rug om aan het ontwikkelingsproces onze onverminderde bijdrage te blijven leveren. Daardoor kwamen we ook in een sterkere positie om de onderhandelingen met het Rijk over de grondexploitatie te heropenen. Naast actualisatie van parameters is er ook duidelijk resultaat geboekt op andere onderdelen. Met de RGD/Domeinen wordt over de exploitatie gecommuniceerd in contante waarde. Dit is in den lande gebruikelijk. In de hierna genoemde bedragen betreffen dan ook de contante waarde. De in onze gemeente gehanteerde eindwaardemethode zullen we uiteraard toepassen in de nog aan u voor te leggen en vast te stellen grondexploitatie voor ons eigen deel.

Ten opzichte van de oorspronkelijke grondexploitatie is het gemeentelijk tekort afgenomen van € 3,65 miljoen naar € 2,4 miljoen contante waarde (op eindwaarde € 2,8 miljoen), oftewel ruim € 1,25 miljoen positief. Dit verschil is als volgt nader te analyseren:

Onderhandelingsresultaat € 1,75 miljoen voordeel.

Door eigen kosten onder te kunnen brengen in de gezamenlijke grondexploitatie (vooral meerkosten infrastructuur) en gezamenlijke kosten door te schuiven naar de RGD (vooral aanleg Stadstuin en sloop Kempkensberg) is een positief effect op de grondexploitatie ontstaan van per saldo € 1,75 miljoen.

Vertaling naar gemeentelijke parameters € 0,2 miljoen nadeel.

De gezamenlijke grondexploitatie is opgesteld op grond van de parameters en financiële uitgangspunten van de RGD. Zo rekent de RGD standaard met startwaarde, waar onze gemeente met eindwaarde rekent. Ook hanteren wij hogere percentages voor plankosten en voorbereiding en toezicht. Voorts zijn de uitgangspunten voor de meerjarig te hanteren kosten- en opbrengstenstijgingen gemeentelijk anders dan bij de RGD. In totaal leidt de hantering van de gemeentelijke parameters voor 2008 ten opzichte van de gezamenlijke grondexploitatie van Rijk en gemeente tot een nadeel van € 0,9 miljoen, voor een groot deel door hogere plan- en v&t-kosten (rond € 0,6 miljoen). Van deze € 0,6 miljoen was € 0,4 miljoen al verwerkt in het eerdere raadsvoorstel, wat nog was gebaseerd op de gemeentelijke parameters voor 2007. Het nadelig effect is derhalve te bepalen op € 0,2 miljoen.

Aanpassing programma Engelse Kamp € 0,3 miljoen nadeel.

Voor de berekening van het binnen Engelse Kamp te realiseren opbrengst is voorzichtigheidshalve gerekend met een iets lager programma, gebaseerd op het concept-stedenbouwkundig plan, dan in het eerdere raadsvoorstel. Het effect van deze bijstelling is rond € 0,3 miljoen negatief. Hier kunnen derhalve nog kansen bestaan het totale exploitatieresultaat gunstig te beïnvloeden.

Bij de uitwerking van het deelgebied Engelse Kamp plan zal meer duidelijkheid komen over het te realiseren programma. Alsdan kan ook duidelijkheid ontstaan of het huidige uitgangspunt, dat de parkeervoorzieningen budgettair neutraal kunnen worden aangelegd, realiseerbaar is.

Evenals in de in februari aan u voorgelegde tentatieve grondexploitatie gaan we uit van een dekking van dit tekort door subsidies. Gezien het lagere bedrag zijn we nog optimistischer over de kans om deze dekking ook daadwerkelijk te vinden. We blijven er van uitgaan dat het risico van die dekkingsbron valt in box 3 reserve grondzaken.

Uitvoeringskrediet en dekking.

Het totale plan voor de Engelse Kamp en de Kempkensberg moet nog door u worden vastgesteld. De bij dit raadsvoorstel gevoegde grondexploitatie is daarom in dit stadium nog te beschouwen als een tentatieve grondexploitatie. Met de verdere concretisering van de planvorming zal deze grondexploitatie verder worden uitgewerkt en ter besluitvorming aan u worden voorgelegd.

Zoals wij u hebben aangegeven denken wij u het bestemmingsplan met de resultaten van de inspraak in oktober voor te kunnen leggen. Aan de andere kant hebben we uw instemming gevraagd op het plan om vooruitlopend in te kunnen spelen op de noodzakelijke voortgang in het oplossen van de huisvestingsvraag van de beide rijksdiensten. Dat doen we door toepassing te geven aan artikel 19 WRO. Maar ook door het uitvoeren van maatregelen ter voorkoming van onnodige overlast van de bouw op de omgeving. In concreto gaat het hier om de reconstructie van de verbinding tussen de Kempkensberg en de Hereweg en de aanpassing van de afrit vanaf het Julianaplein. Het streven is de werkzaamheden te starten begin juli 2008 ten einde de ontsluiting zo spoedig mogelijk te realiseren. In combinatie met een uitvoerig opgesteld tijdelijk verkeerscirculatieplan, verwachten we de overlast van de sloopectiviteiten zo veel mogelijk te beperken, zoals ook richting de omgeving is gecommuniceerd. Voor de kosten van dit werk vragen wij u een deelkrediet voor de uitvoering beschikbaar te stellen. Voor de dekking verwijzen we daarbij naar tentatieve grondexploitatie die wij ter inzage hebben gelegd in de visietrommel. In oktober, bij de behandeling van het bestemmingsplan, zullen we zoals we hiervoor aangeven, een definitieve exploitatieopzet ter besluitvorming voorleggen. We zullen u dan opnieuw een verzoek voorleggen voor het beschikbaar stellen van uitvoeringskrediet voor vervolwerkzaamheden.

Begrotingswijziging.

Het voorgaande leidt tot het volgende voorstel voor een begrotingswijziging.

Begrotingswijziging 2008						
Betrokken dienst(en)	RO/EZ					
Raadsvoorstel	Uitvoeringskrediet Kempkensberg / Engelse Kamp					
Incidenteel / Structureel	Incidenteel					
Soort wijziging	Investering					
Tijdsplanning krediet	2008-2009					
Financiële begrotingswijziging	Lasten	Baten	Saldo	Dotatie - Reserve	Onttrekking + Reserve	Saldo
7.07 Bedrijventerreinen / Kantoren	528.000	528.000	-			-
Totale begrotingswijziging	528.000	528.000	-			-

Besluit.

Gelet op het vorenstaande en onder overlegging van de bijbehorende stukken stellen wij voor te besluiten:

- I. een aanvullend (uitvoerings)krediet van € 528.000,-- beschikbaar te stellen voor de aanpassing van de ontsluiting van de Kempkensberg met als dekking de in de tentatieve grondexploitatie Kempkensberg/Engels Kamp verwachte middelen; het totaal verstrekte krediet komt daarmee op € 1.918.000,--;
- II. de gemeentebegroting 2008 dienovereenkomstig te wijzigen.

Burgemeester en wethouders
van Groningen,

de burgemeester,

de secretaris,

Jacq. Wallage.

H.P. Bakker.