

RAADSVOORSTEL:

2009-2010

Ons kenmerk: RO 09.2116521

Registratienummer : GR 09.

Ingekomen op :

Onderwerp: Herziening grondexploitatie CiBoGa 2009

Groningen, **27 JAN 2010**

Aan de raad,

Inleiding.

Op 25 maart 1998 heeft u de grondexploitatie CiBoGa vastgesteld. Nadat wij op 29 januari 1999 een overeenkomst hebben gesloten met de ontwikkelingscombinatie IMW (ING Vastgoed, CiBoGa BV, Moes, Wilma cv, later IMA en thans AM, AM en Moes) heeft u in februari 2000 het stedenbouwkundig plan CiGa en de eerste herziening van de grondexploitatie, inclusief de benodigde kredieten inzake de realisatie van de beide parkeergarages (Circus- en Boterdiepgarages), de bodemsanering en de ontwikkeling van de opstallen, vastgesteld. In 2005 heeft vaststelling door u plaatsgevonden van een tweede herziening van de grondexploitatie. Hierbij was een aanpassing van het krediet niet noodzakelijk.

Na de herstart van de parkeergarage Boterdiep heeft u op 17 december 2008 de herziening van de grondexploitatiev onderdelen: Circusterrein, Gasfabriekterrein en Bodenterrein vastgesteld.

Ontwikkeling.

Sinds 2003 is het *Circusterrein* ontwikkeld en opgeleverd. Het project is inmiddels in beheer overgedragen en functioneert naar wens.

Na een herstart van de bouwactiviteiten in het voorjaar van 2007 is op het *Gasfabriekterrein* de parkeergarage Boterdiep in 2009 opgeleverd en feestelijk geopend.

De Loods (Silo) is teruggeplaatst op het dak van de garage en functioneert inmiddels als voetgangers in- en uitgang van de parkeergarage. De auto in- en uitgang van de Boterdiepgarage aan de Bloemsingelzijde is reeds in uitvoering genomen.

Eveneens is schots 3, Ebbingedwinger en Het Paleis opgeleverd en is de daarbij behorende inrichting van het openbare gebied gerealiseerd. De schotsen 4a, 4b, Touwbaan en 5, voor onder andere Gehandicapten Schots en Scheef, zijn in de verkoop. Het project Touwbaan heeft in het kader van de Rijksstimuleringsregeling (2^e tranche) subsidie gekregen. Het voornemen is deze woningen in het komende voorjaar te gaan bouwen.

Het woningbouwcomplex De Bloemhof is in uitvoering en wordt tegen de zomer opgeleverd.

Het bestemmingsplan *Bodenterrein UMCG* is in procedure gebracht en de Vrydemalaan (de omlegging van de Antonius Deusinglaan) wordt in het voorjaar aangelegd en direct na de komende zomervakantie in gebruik genomen. Voor een tijdelijke bebouwing op het Bodenterrein wordt de mogelijkheid onderzocht om studentenhuisvesting te realiseren.

Met de herstart van de bouwwerkzaamheden in de huidige woningmarktsituatie is het besef ontstaan dat de bouw van de overige 7 schotsen/bouwblokken een vertraging gaan oplopen in relatie met de planning. Mede met het gegeven dat het "kale" dak van de parkeergarage niet onbeschermd kan blijven tegen de buitentemperatuurswisselingen, waardoor de parkeergarage te maken krijgt met werking van het materiaal, is tevens besloten om het gehele Gasfabriekterrein tijdelijk in te richten. Deze tijdelijke inrichting voorziet ook in het leefbaar en toegankelijk maken van het gebied gedurende de komende bouwperiode.

Het gevolg van deze beslissing is dat u het *ondernemersinitiatief "Van bouwput tot creatief platform"* kan faciliteren, waardoor de beoogde tijdelijke bebouwing van de paviljoens gerealiseerd wordt op met name de schotsen 9 en 10. Eveneens worden het daarbij behorende tijdelijke evenemententerrein en een stadsstrand op schots 6 en 7 voor reeds bestaande en nieuwe evenementen gerealiseerd. Het Open Lab Ebbingekwartier kan vervolgens door het tonen van experimenten van stedenbouw en architectuur en door de programma's van de paviljoens, die variëren van dance, wonen en hotelaccommodatie tot tentoonstellingen over zeer uiteenlopende onderwerpen en werkplaatsen van ambachtlieden en winkels, gedurende de komende 5 jaar een positieve en stimulerende invloed hebben op de toekomstige ontwikkelingen van het CiBoGa-gebied/Ebbingekwartier. De evaluatie Ebbingekwartier 2009 wordt u door ons separaat ter kennisname aangeboden.

Het financiële resultaat en krediet.

Al deze ontwikkelingen hebben hun weerslag op deze herziene grondexploitatie.

De herziene grondexploitatie inclusief de toelichting is een vertrouwelijk stuk dat ter inzage ligt in de visietrommel.

De totale investeringen van de deelgebieden bedraagt € 95.729.000,-- op eindwaarde 31-12-2025.

De dekking bedraagt € 95.756.000,-- op eindwaarde 31-12-2025. Een klein overschot maar gezien de totale investering een kostenneutrale ontwikkeling.

In het raadsbesluit van 2008 is een krediet van € 93.639.000,-- verstrekt zodat nu een extra aanvulling van € 2.090.000,-- op eindwaarde wordt aangevraagd. Dit extra krediet wordt volledig gedekt door meeropbrengsten binnen het complex.

De uitvoering van de grondexploitatie heeft sinds maart 2005 in totaliteit binnen de financiële kaders plaatsgevonden. De totale investering is opgelopen van € 93,7 miljoen in de begroting van 2008 tot € 95,7 miljoen in deze herziene begroting, maar daar staat een hogere dekking tegenover. Extra renteopbrengsten en bijvoorbeeld een aanvullende bijdrage voor de tijdelijke studentenhuisvesting op het Bodenterrein vormen deze extra dekking. Het totale krediet van 2008 bedraagt € 93,7 miljoen. Op basis van de huidige begroting is nu een krediet van € 95,7 miljoen benodigd. Daarvoor zal een aanvullend krediet van circa € 2 miljoen bij u worden aangevraagd.

De belangrijkste wijzigingen danwel verschillen die sinds december 2008 hebben plaatsgevonden zijn samengevat:

- bijstelling van planning in grondexploitatie ten gevolge van verdere vertragingen, tijdelijke inrichting alsmede de hieruit voortvloeiende indexering van kosten en opbrengsten. De einddatum schuift daardoor van 31-12-2016 naar 31-12-2025;
- vroege boekingen van opbrengsten (subsidie) waardoor de rentecomponent vroediger uitpakt, terwijl investeringen uitblijven. Dit zorgt voor een stijging van het saldo;
- het dek van de garage tezamen met schots 8 en 9 tijdelijk in te richten. Dit brengt extra investeringen met zich mee ten behoeve van de inrichting van de openbare ruimte;
- tijdelijke studentenhuisvesting op het Bodenterrein. De planning van de definitieve inrichting schuift daardoor naar achteren. De looptijd van geheel CiBoGa is met name daardoor van 2016 naar 2025 gegaan;
- nadere uitwerking van ramingen van zowel het Gasfabriekterrein als het Bodenterrein. Met name het Gasfabriekterrein is nu veel meer per onderdeel gespecificeerd wat de beheersbaarheid ten goede komt. De begroting sluit aan op besteksonderdelen. Ook de tijdelijke inrichting die extra is, is inzichtelijk gemaakt. Ten aanzien van het Bodenterrein is de aanleg van de Vrydemalaan nu op besteksniveau gecalculeerd. Dit gezien de spoedige aanbesteding.

Begrotingswijziging 2010						
Betrokken dienst(en)	RO/EZ					
Raadsvoorstel	Herziene grondexploitatie CiBoGa					
Incidenteel / Structureel	Incidenteel					
Soort wijziging	Investering					
Tijdsplanning krediet	2010-2025					
Financiële begrotingswijziging				Dotatie	Onttrekking	
	Lasten	Baten	Saldo	- Reserve	+ Reserve	Saldo
7.02 Woningbouwlocaties	2.090.000	2.090.000	-			-
Totale begrotingswijziging	2.090.000	2.090.000	-			-

Risico's

Een effect van de kansen en risico's is zichtbaar gemaakt in relatie tot het huidige kostenneutraal eindresultaat. In onderstaande tabel zijn deze effecten weergegeven.

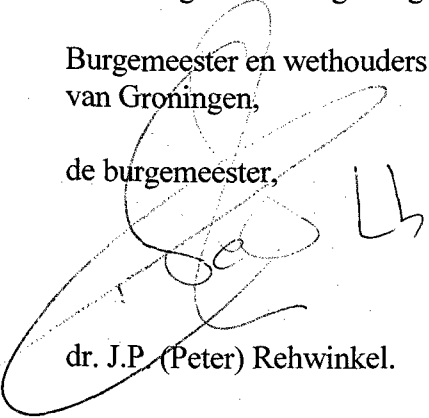
Omschrijving	Kans (+)	Risico (-)
1. Rente, 0.5% daling/stijging	39.000	25.000
2. Kostenstijging, 0.5% daling/stijging	1.238.000	1.217.000
3. Opbrengstenstijging, 0.5% daling/stijging	736.000	651.000
4. Onvoorzien 5%	950.000	950.000

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

- I. de herziene exploitatiebegroting behorende bij het project 2BC22 CiBoGa vast te stellen;
- II. een aanvullend uitvoeringskrediet ter beschikking te stellen van € 2.090.000,--
Het totale krediet komt daarmee op € 95.729.000,--. Als dekking gelden de volgende middelen:
 - a. gemeentelijke bijdragen van € 31.978.000,--;
 - b. bijdragen van derden van € 24.413.000,--;
 - c. resterende dekking vanuit de grondopbrengsten;
- 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.