

## **RAADSVOORSTEL:**

2008-2009

Ons kenmerk: RO 08.1751521

Registratienummer : GR 08.

Ingekomen op :

Onderwerp: Herziene grondexploitatie CiBoGa 2008

Groningen,

Aan de raad,

### **Inleiding.**

Vanaf 1995 is er gewerkt aan de ontwikkeling van het project CiBoGa. In het structuurplan "de stad van straks" werd het plangebied CiBoGa als binnenstedelijk strategische woon- en werklocatie genoemd. De bodemsanering van met name het voormalige Gasfabriekterrein was in 1998 een belangrijk startpunt voor de herontwikkeling van dit gebied. Na een stagnatie van de ontwikkelingen van ca. 4 jaar vond een herstart plaats in 2007.

### **Exploitaties en overeenkomst.**

Op 25 maart 1998 heeft u de grondexploitatie CiBoGa vastgesteld. Op 29 januari 1999 is een overeenkomst gesloten inzake de realisatie van de parkeergarage, de bodemsanering en opstalontwikkeling met de ontwikkelingscombinatie IMW (ING Vastgoed, CiBoGa BV, Moes, Wilma), thans genoemd IMA.

### **Vastgestelde exploitaties en beschikbaar gestelde kredieten**

In februari 2000 is de eerste herziening van de grondexploitatie vastgesteld. Deze grondexploitatie sloot op € 100,9 mio. Op een reeds verstrekt krediet van € 32,8 mio heeft u een aanvullend krediet verstrekt van € 68,1 mio.

Een tweede herziening volgde in 2005 met een gewijzigde exploitatiebegroting van € 120,8 mio. Het grondexploitatieve deel was begroot op € 89,1 mio en het exploitatie deel voor de garages op € 31,6 mio.

Het toen reeds verstrekte krediet bleek voldoende om de toekomstige werkzaamheden uit te voeren.

In 2007 zijn de toen gesplitste exploitaties niet herzien. Echter, alleen het exploitatie-deel van de parkeergarages is uit de grondexploitatie gelicht. Met een ophoging van € 12,6 mio heeft u hiervoor het totaal benodigde krediet van € 31,6 mio beschikbaar gesteld.

### **Voortgang ontwikkeling.**

Inmiddels is de ontwikkeling van het Circusterrein geheel afgerond en is de bouw van

de ondergrondse parkeergarage op het Gasfabriekterrein zo goed als voltooid. In februari 2009 wordt deze opengesteld. Inmiddels is de eerste schots op het Gasfabriekterrein opgeleverd, staat de woningbouw aan de Langestraat in de verkoop, is de Silo verplaatst en wordt voortvarend aan de ontwikkeling van de andere schotsen gewerkt. Thans wordt eveneens gewerkt aan een verdere stedenbouwkundige uitwerking van het Bodenterrein. Voorstellen hiertoe zullen wij u in het begin van 2009 voorleggen.

### **Herziening grondexploitatie CiBoGa 2008.**

In eerdere notities is gesproken dat het goed zou zijn om de totale exploitatie van CiBoGa te splitsen in de onderdelen die meer bij de uitvoeringsfasen passen. In deze rapportage vindt een herziening plaats van de grondexploitatievonderdelen: Circusterrein, Gasfabriekterrein en Bodenterrein. Daarbij worden ze ook in deze deexploitaties gepresenteerd.

De onderdelen zijn afzonderlijk gepresenteerd en beschreven, zodat elk gebied op zich financieel accurater te managen en te monitoren is.

Wij zien in deze herziening tevens reden om het krediet aan te passen. In dit raadsvoorstel leggen wij u ter vaststelling de herziene exploitatiebegroting voor met een daarbij behorend kredietvoorstel.

### **Stand van de kredieten.**

In de tabel staat een overzicht van het verstrekte krediet van 1998 en de aanpassing naar 2000.

#### *Krediethistorie*

Kredietbesluitvorming	25 maart 1998	Aanvulling	Totaal krediet 2000
Bodemsanering	€ 2.768.000	€ 15.786.165	€ 18.554.165
Parkeren	€ 1.134.000	€ 17.936.114	€ 19.070.114
Grondexploitatie	€ 28.922.000	€ 34.324.071	€ 63.246.071
<b>Totaal</b>	<b>€ 32.824.000</b>	<b>€ 68.046.350</b>	<b>€ 100.870.350</b>

De ruim 100 miljoen euro is in de Staat P rapportage afgepeld en is ook voor deze notitie handig. In de notitie wordt verder niet meer ingegaan op de parkeergarages, zodat het krediet gecorrigeerd moet worden naar de grondexploitatievonderdelen:

Krediet:	€ 100.870.350
Niet terug te vorderen BTW:	€ 3.056.000
<b>Totaal</b>	<b>€ 103.926.350</b>
Garage:	- € 19.070.114
<b>Totaal grex (inclusief sanering)</b>	<b>€ 84.856.236</b>

**Financiën.**

In de herziene grondexploitatie is een totale investering van € 93.639.000,-- op eindwaarde 31-12-2016 berekend. Dit bedrag is ook het bedrag wat aan krediet beschikbaar gesteld moet worden, indien de uitvoering conform de herziene grondexploitatie 2008 uitgevoerd mag gaan worden.

Dit totaalbedrag is als volgt opgebouwd:

Deelgebied	Investering op eindwaarde
Circusterrein	€ 16.007.000
Gasfabriekterrein	€ 39.239.000
Bodenterrein	€ 38.393.000
<b>Totaal</b>	<b>€ 93.639.000</b>

De kosten worden volledig gedekt conform de gecalculeerde opbrengsten in de 3 deexploitaties.

Het beschikbare krediet bedraagt € 84.856.236,--. In totaliteit zal een aanvullend krediet worden aangevraagd van afgerond € 8.783.000,--, zodat het totale krediet op € 93.639.000,-- beschikbaar komt.

Het totale krediet wordt gedekt door de opbrengsten binnen het complex van in totaal € 93.683.000,--. Een licht positief resultaat is het resultaat van de kosten minus de opbrengsten.

Begrotingswijziging 2008						
Betrokken dienst(en)	RO/EZ					
Naam voorstel	Herziening grondexploitatie GiBoGa 2008					
Incidenteel / Structureel	Incidenteel					
Soort wijziging	Investering					
Tijdsplanning krediet	2008 - 2016					
Pr.gr. Financiële begrotingswijziging	Lasten	Baten	Saldo	Toevoeging reserve	Onttrekking reserve	Saldo
7.02 Woningbouwlocaties	8.783.000	8.783.000	-	-	-	-
<b>Totale begrotingswijziging</b>	<b>8.783.000</b>	<b>8.783.000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**Voorstel.**

Wij stellen u voor te besluiten:

- I. de herziene grondexploitatie CiBoGa 2008 vast te stellen;
- II. een aanvullend krediet beschikbaar te stellen van € 8.783.000,-- zodat een totaal krediet van € 93.639.000,-- beschikbaar komt, met als dekking: de subsidies en bijdragen van derden (€ 56.138.000,--), grondverkoop woningbouw en commercieel (resp. € 20.856.000,-- en € 14.668.000,--) en opbrengstenstijging van totaal € 93.683.000,--;
- III. de gemeentebegroting 2008 dienovereenkomstig te wijzigen.

Burgemeester en wethouders  
van Groningen,

de burgemeester,

de secretaris,

Jacq. Wallage.

H.P. Bakker.