

Datum raadsvergadering

Raadscommissie

Datum raadscommissie

Bijlagen

Registratienr. RO 12.3348256

Datum B&W besluit 11 december 2012

Portefeuillehouder

Steller Tjerd van Riemsdijk

Telefoon

E-mail Tjerd.van.riemsdijk@gro
ningen.nl

Onderwerp

Herziene grondexploitatie CiBoGa 2012

Concept raadsbesluit

De raad besluit:

- I. de herziene grondexploitatie CiBoGa 2012 vast te stellen en de totale kosten te bepalen op € 112.356.000,-- (eindwaarde 31-12-2026);
- II. de kosten te dekken uit:
 - a. Bijdragen van derden: € 72.457.622,--
 - b. Grondverkoop woningbouw: € 24.079.513,--
 - c. Grondverkoop commercieel: € 13.975.897,--
 - d. Verrekening verliesvoorziening: € 1.843.000,--

Totaal € 112.356.032,--
- III. het beschikbare uitvoeringskrediet van € 86.095.000,-- te verhogen met € 5.986.000,-- zodat een totaal krediet van € 92.081.000,-- beschikbaar komt voor de jaarschijven tot en met 2014;
- IV. geheimhouding te bekrachtigen ten aanzien van bijlage(n), op grond van artikel 10, lid 2, sub b van de Wet Openbaarheid van Bestuur juncto artikel 25 lid 3 Gemeentewet;
- V. de gemeentebegroting 2013 te wijzigen.

(Publieks-)samenvatting

De ontwikkeling op en rond het Ebbingekwartier, het voormalige CiBoGa-terrein, heeft het afgelopen jaar een grote mate van dynamiek bereikt:

- de tijdelijke inrichting van het stadstrand, de evenementengebieden en het OpenLab Ebbinge zijn voltooid;
- het OpenLab zorgt voor manifestaties en evenementenprogramma's in het gebied en is recent formeel met een grote manifestatie geopend;
- de nieuwe in- en uitrit Bloemsingel van de Boterdiepgarage is gerealiseerd en in gebruik genomen;
- de bouw van de woningen waar stichting Schots en Scheef deel van uit maakt is gestart;
- het Infoversum wordt gebouwd;
- de "laatste pijp" is gerestaureerd en fungeert als een landmark voor het gebied;

En bovendien zijn de ontwikkelingen voor een hotel, 40 woningen voor Buitengewoon Wonen en voor bedrijfsruimte op blok 8 aan het Boterdiep op basis van het nieuwe bestemmingsplan in voorbereiding genomen en is de nieuwe Infrastructuur, als de aanleg van de Vrydemalaan en de Bloemsingel, op een haar na gereed.

Ondanks de slechte economische ontwikkelingen zijn dit mooie resultaten. Echter die ontwikkelingen heeft wel degelijk ook z'n invloed op de verdere realisering van dit stuk nieuwe Stad. Deze herziene grondexploitatie geeft inzicht in de financiering van de genoemde en nog te realiseren resultaten; hoe deze gedekt dienen te worden, of daarvoor kredieten beschikbaar gesteld zijn en welke rendementen er aan het eind van de exploitatieperiode verwacht mogen worden.

Inleiding

In overeenstemming met de afspraak met u wordt deze grondexploitatie van het sleutelproject Ebbingekwartier, voorheen CiBoGa, jaarlijks herzien. Voorts is recent de exploitatie van de Boterdiepgarage, hetgeen onderdeel uitmaakte van de exploitatie van het parkeerbedrijf, ondergebracht in deze grondexploitatie. Tevens geeft de ontwikkelingen op de woningmarkt en de recente wijziging van het bestemmingsplan, waarbij sprake is van een verminderde afzet van woningen dan voorheen was voorzien en de wijzigingen van de begroting realisatie Vrydemalaan geven mede aanleiding de grondexploitatie te herzien. De totale investering van de grondexploitatie wordt vastgesteld op € 112.356.000,- op eindwaarde 31-12-2026. De dekking bedraagt € 112.356.000,- op eindwaarde. Hiermee is de exploitatie sluitend.

Beoogd resultaat

Het voorstel tot de herziening van de grondexploitatie CiBoGa beoogt een budget neutraal eindresultaat op eindwaarde. In deze herziening wordt een krediet beschikbaar gesteld van € 92.081.000,- voor de jaarschijven tot en met 2014.

Kader

Deze herziene grondexploitatie is enerzijds een reguliere jaarlijkse herziening zoals gebruikelijk bij sleutelprojecten met u is afgesproken. Anderzijds is de herziening noodzakelijk in verband met de ontwikkeling van de woningmarkt en maakt deze herziening onderdeel uit van de voorziening die getroffen is in de jaarrekening van 2011 van in totaal € 40 mio. Tevens worden in deze herziening de ontwikkelingen van de afgelopen jaren op het Ebbingekwartier meegenomen zoals onder andere het reeds door u vastgestelde nieuwe bestemmingsplan, de realisatie van het Infoversum, de bijdrage aan "de laatste pijp" en de te verwachten resultaten als gevolg van de nog af te sluiten contracten met UMCG, Infoversum en het hotel voor de huur van parkeerplaatsen in de parkeergarage Boterdiep als wel van de nieuwe in- en uitgang Bloemsingel.

Argumenten/afwegingen

De omstandigheden op de woningmarkt en de voorziening die in de jaarrekening 2011 getroffen is zijn reden tot een herziening van de grondexploitatie. Van deze voorziening heeft deze grondexploitatie circa € 1.843 miljoen nodig. Het woningbouwprogramma voor dit project is bijgesteld van 600 naar 450 woningen.

Het besluit tot deze herziening is van belang omdat u recent heeft besloten om de exploitatie van de parkeergarage Boterdiep in deze grondexploitatie onder te brengen. Een belangrijk argument hiertoe is het feit dat toekomstige ontwikkelingen in het gebied extra kansen bieden voor de verdere exploitatie van de Boterdiepgarage. Wellicht te laat is ingezien dat de exploitatie van deze garage te vroeg aan de beheerexploitatie van het parkeerbedrijf was toegevoegd. Nieuwe ontwikkelingen in het Ebbingekwartier hebben reeds geleid tot het afsluiten van extra huurcontracten voor parkeerplaatsen met het UMCG, het Infoversum en het hotel. De toekomstige inkomsten hiervan geven de mogelijkheid het resultaat van de afzonderlijke parkeerexploitatie om te buigen naar een positief resultaat. Risico's zijn het realiseren van de huurovereenkomsten van de parkeerplaatsen in de garage en de inbreng van de verliesgevende exploitatie van de parkeergarage in het complex. Ander onzekerheden betreffen de bouw van het hotel, het infoversum en het uitgiftetempo van de woningbouw. Tevens zijn de bedragen in de kosten verwerkt die met derden als het UMCG, de Nutsbedrijven en de Tram overeenkomstig de reeds gemaakte afspraken over de infrastructurele werkzaamheden nog verrekend dienen te worden.

De inbreng ervan in de voorliggende herziene grondexploitatie laat op eindwaarde een budgetneutraal resultaat zien.

Maatschappelijk draagvlak/participatie

De voorgestelde besluiten hebben invloed op de wijze waarop het totale gebied ontwikkeld en voor een deel tijdelijk ontwikkeld wordt. Over al deze ontwikkelingen en de voortgang ervan worden diverse gremia geïnformeerd. Bij voornemens van beleidsmatige aard, zoals het maken van een nieuw bestemmingsplan zijn en worden de diverse bewoners/buurtvertegenwoordigers zoals de buurtverenigingen Hortusbuurt, de Korrewegwijk, de Oosterparkwijk en Binnenstad Oost voortijdig geïnformeerd om goed voorbereid hun wettelijke participatie te kunnen vervullen. Bij uitvoerende maatregelen worden bilateraal de direct betrokken bewoners en/of instellingen als RUG en UMCG schriftelijk en/of mondeling op de hoogte gesteld.

Financiële consequenties

Het financiële resultaat van een neutraal saldo, de totale investering van € 112.356.000,-- op eindwaarde en het benodigde krediet van € 92.081.000,-- voor de jaarschijven tot en met 2014 zijn in de besluitpunten genoemd. Dit geldt eveneens voor de wijziging van de gemeente begroting.

Het benodigde weerstandsvermogen voor CiBoGa is hoog door de projectspecifieke risico's zoals de nog te ontvangen bijdrage van de tram, de nog te ontvangen bijdragen van het parkeerbedrijf bij positieve resultaten van het parkeerbedrijf en de verwachte inkomsten door de bouw van het infoversum. Daarnaast heeft vertraging van de woningbouwonderdelen een negatief effect heeft op het resultaat.

Begrotingswijziging voor investeringskrediet			
Herziene grondexploitatie CiBoGa			
Betrokken dienst(en)	RO/EZ		
Soort wijziging	Herziene grondexploitatie CiBoGa		
Tijdsplanning krediet	2013 - 2014		
Financiële begrotingswijziging	Uitgaven	Inkomsten	Saldo
8.2 Nieuwbouw	5.986	5.986	0
			0
Totale begrotingswijziging	5.986	5.986	0

Realisering en evaluatie

N.v.t.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

de burgemeester,
dr. J.P. (Peter) Rehwinkel

PvdSchoaf. L.B.

de secretaris,
drs. M.A. (Maarten) Ruys

[Handwritten signature]