

Raadsvoorstel



Datum raadsvergadering 16-10-2012

Raadscommissie

Datum raadscommissie

Bijlagen 1

Registratienr. RO12.3325434

Datum B&W besluit 11 december 2012

Portefeuillehouder

Steller M. Doornbosch

Telefoon 050-3678111

E-mail martijn.doornbosch@groningen.nl

Onderwerp

Herziene integrale grondexploitatie Eemskanaalzone 2012

Concept raadsbesluit

De raad besluit:

- I. de herziene integrale grondexploitatie Eemskanaalzone (EKZ) vast te stellen en de totale kosten te bepalen op € 128,3 miljoen;
- II. de kosten te dekken uit:
 - a. Incidenteel nieuw beleid 2004, EKZ/Westpoort/Europapark € 1.062.000,--;
 - b. ISV onvoorzien – ontwikkeling Eemskanaalzone € 100.000,--;
 - c. Structureel nieuw beleid 2006-2010 woningbouwproductie -ISV 2010 € 6.767.000,--;
 - d. Incidenteel nieuw beleid 2006, Stimulering woningbouwproductie € 768.000,--;
 - e. Structureel nieuw beleid 2004-2010, EKZ/Westpoort/Europapark, € 16.396.000,--;
 - f. ISV-III 2010, Woonschepenhaven, € 80.000,--;
 - g. Incidenteel Nieuw beleid 2012 Woonschepenhaven € 1.000.000,--;
 - h. Incidenteel Nieuw beleid 2013 Woonschepenhaven € 4.000.000,--;
 - i. Structureel nieuw beleid 2014, risicobuffer grote projecten Sontwegtracé € 5.000.000,--;
 - j. Bijdrage Verplaatsting Q8 € 179.000,--;
 - k. Bijdrage Woonschepenhaven € 114.000,--;
 - l. Bijdrage Meerstad-ontwikkeling Sontbrug € 30.000.000,--;
 - m. Bijdrage Waterschappen Berlagebrug € 180.000,--;
 - n. Bijdrage Waterschap Kop van Oost € 23.000,--;
 - o. FES subsidie € 16.000.000,--;
 - p. RSP, HOV Infra, Sontwegtracé € 18.000.000,--;
 - q. RSP, HOV Infra, P+R Driebond € 1.800.000,--;
 - r. BDU 2012-2015, P+R Driebond € 1.000.000,--;
 - s. BDU 2005-2008, Berlagebrug € 7.523.000,--;
 - t. Grondopbrengsten woningbouw en bedrijfsruimte € 16.184.000,--;
 - u. Verrekening verliesvoorziening grondexploitaties jaarrekening 2011 € 2.107.000,--;
- III. voor de jaren tot en met 2014 en de investeringen met betrekking tot de aanleg van het Sontwegtracé voor de periode tot en met 2017 een aanvullend krediet van € 2,3 miljoen beschikbaar te stellen. Het totaal krediet komt hiermee op € 105,5 miljoen;
- 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.

Aanwijzingen: status, deadline, visietrommel

Afgehandeld en naar archief

Paraaf

Datum

Classificatienr.

(Publieks-)samenvatting

Op 25 januari 2006 heeft u de integrale grondexploitatie EKZ vastgesteld. Wij vragen uw raad de herziene integrale grondexploitatie EKZ vast te stellen, inclusief een kredietaanvraag voor de jaren tot en met 2014 en voor de investeringen van de aanleg van het Sontwegtracé.

Inleiding

Voor u ligt de herziene integrale grondexploitatie EKZ. Enerzijds is dit een reguliere herziening, maar anderzijds ook een bijzondere gezien de continuerende stagnatie van de economie.

Op 25 januari 2006 is de integrale grondexploitatie EKZ vastgesteld. In de tussentijd zijn door uw raad wel separate voorstellen inclusief grondexploitaties vastgesteld (zie hieronder), maar is nooit een integraal beeld geschetst van de totale (financiële) ontwikkelingen binnen dit plangebied. In 2006 gold het uitgangspunt dat de Berlagebrug en de Sontbrug ruim voor eind 2012 zouden zijn gerealiseerd en dat verscheidende locaties zouden zijn getransformeerd tot woningbouwlocaties. Inmiddels zijn de Berlagebrug, de Kop van Oost fase 1 en de Tasmantoren gerealiseerd. De Sontbrug is in ontwikkeling en realisatie is gepland in de periode 2013 – 2015. De ontwikkeling van de woningbouwlocaties Eemskanaal noordzijde 1e fase en Containerterminal zijn afhankelijk van de markt prognoses.

Beoogd resultaat

Het vaststellen van de herziene integrale grondexploitatie Eemskanaalzone, inclusief uitvoeringskrediet.

Kader

Deze herziene grondexploitaties 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 bedrijventerreinen. Als gevolg van het geprognosticeerde overaanbod is er een verlies ontstaan op deze grondexploitatie. Binnen de jaarrekening 2011 is hiervoor een voorziening getroffen.

Argumenten/afwegingen

De vertraging in ontwikkeling van enerzijds de infrastructuur en de daaraan gekoppelde ontwikkeling van de woongebieden heeft geleid tot hogere kosten mede als gevolg van inflatie. Naast inflatie is in de afgelopen periode gebleken dat voor de aanleg van de kosten van de openbare ruimte Eemskanaalzone, Sontbrug en toeleidende wegen aanzienlijk hoger zijn dan de raming in 2006. Hierdoor zijn met name de kosten van de aanleg van infrastructurele werken gestegen, evenals de verwervingskosten.

In de opbrengsten zijn twee ontwikkelingen geweest.

Enerzijds zijn de opbrengsten gestegen, doordat meer subsidies zijn verworven ter dekking van de aanleg van de kosten van de openbare ruimte Eemskanaalzone en de Sontbrug.

De andere ontwikkeling is de daling van de bijdrage aan het Sontwegtracé vanuit Meerstad en de woningbouwopbrengsten. De daling van de opbrengsten wordt met name veroorzaakt door de vertraging in de ontwikkeling van de Eemskanaalzone in combinatie met de daaropvolgende economische recessie. Deze economische recessie heeft ook geleid tot het verminderen van de bijdrage uit Meerstad en afname van het woningbouwprogramma op de ontwikkelingslocaties. De ontwikkeling van de woningbouwlocaties in de grondexploitatie 2012 beperken zich tot de gemeentelijk gronden van de Eemskanaal noordzijde 1e fase en de Containerterminal. Het uitgangspunt is een geleidelijke ontwikkeling en uitgifte van de gronden.

Naast de geformuleerde opgave in de EKZ, welke vallen binnen deze herziening, zijn er ook nog enkele maatregelen, die vanwege ontbrekende dekking, geen onderdeel uitmaken van deze herziene

integrale grondexploitatie. U moet hierbij denken aan: fietsvoetgangersbrug Eemskanaal, betere aansluiting op Oostelijke ringweg en betere aansluiting op toegangsweg Meerstad. Mocht er binnen de integrale grondexploitatie EKZ financiële ruimte ontstaan, dan kan middels het vereveningsprincipe de voorgenoemde maatregelen misschien wel mogelijk gemaakt worden. Wij zullen bij de volgende herziening hierop terugkomen.

Financiële consequenties

De totale kosten van al deze projecten zijn geschat op € 128,3 miljoen op eindwaarde 31 december 2034, exclusief BTW. Voor de opbrengsten geldt eveneens een geraamde eindwaarde op 31 december 2034 van circa € 128,3 miljoen. Het verwachte eindresultaat op eindwaarde 2034 is af te ronden op budgettair neutraal. Het resultaat contant gemaakt naar medio 2012 is daarmee eveneens budgettair neutraal.

Binnen de gehele dekking van € 128,3 miljoen dekking zit een bedrag van € 2,1 miljoen verrekening vanuit de verliesvoorziening grondexploitaties jaarrekening 2011. Deze € 2,1 miljoen is het bedrag dat nodig is om het anders te verwachten tekort weg te werken voor de exploitaties van de twee woningbouwlocaties Containerterminal en Eemskanaalzone Noord – 1^e fase.

Het uiteindelijke programma voor de woningbouwlocaties blijft in dit stadium onzeker. Wat wordt bijvoorbeeld de uiteindelijke mix van grondgebonden woningen versus appartementen. Welke grondprijscategorieën worden nagestreeft, etc. Voor de Containerterminal wordt daarom voorgesteld een voorziening van € 1,0 miljoen op te nemen. Deze hogere verliesvoorziening is hard nodig om de boekwaarde en de risico's te dempen, mede gezien de lange looptijd van de integrale grex EKZ als geheel. Voor Eemskanaalzone Noord - 1e fase is een verliesvoorziening nodig van 1,1 miljoen. De totale verliesvoorziening komt daarmee op die € 2,1 miljoen.

Wij vragen u € 2,1 miljoen vanuit verliesvoorziening grondexploitaties jaarrekening 2011 beschikbaar te stellen om zo een sluitende herziene integrale grondexploitatie Eemskanaalzone te kunnen presenteren.

Begrotingswijziging

Begrotingswijziging voor investeringskrediet

Herziene integrale grondexploitatie Eemskanaalzone 2012

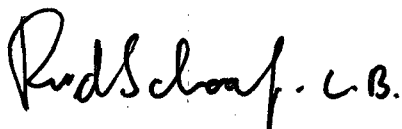
Betrokken dienst(en)	RO/EZ
Soort wijziging	Herziene integrale grondexploitatie Eemskanaalzone 2012
Tijdsplanning krediet	2013 - 2014 + investering Sontwegtrace tot en met 2017

Financiële begrotingswijziging	Uitgaven	Inkomsten	Saldo
8.2 Nieuwbouw	2.300	2.300	0
Totalen begrotingswijziging	2.300	2.300	0

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

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

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

 R. de Schaaf - C.B.

