

Raadsvoorstel

Onderwerp Kermisexploitanten Woonschepenhaven

Steller/telnr. Martin Bos / 06 23024899 Bijlagen 1

Registratienummer 168772-2023

Classificatie Openbaar Geheim Vertrouwelijk (bij gebruik van persoonsgegevens)

Portefeuillehouder Van Niejenhuis

Langetermijn agenda (LTA) LTA ja: Maand juli Jaar 2023

Raad LTA nee: Niet op LTA



Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit:

- I. het grondexploitatiecomplex Kermisexploitantenterrein Woonschepenhaven, inclusief de grondexploitatiebegroting, vast te stellen en de totale kosten te bepalen op € 1.100.000,- op eindwaarde 31-12-2024;
- II. de kosten te dekken uit de opbrengsten van grondverkoop € 667.500,- en de eigen middelen Eemskanaalzone ad € 432.500,-;
- III. het verwachte resultaat van de grondexploitatie vast te stellen op € 432.500,- nadelig op eindwaarde en € 415.000,- nadelig op startwaarde (1-1-2023);
- IV. een voorziening te treffen voor het tekort op startwaarde zijnde € 415.000,-;
- V. voor de grondexploitatiebegroting Kermisexploitantenterrein Woonschepenhaven voor de periode t/m 2024 het uitvoeringskrediet met een bedrag van € 241.000,- naar beneden bij te stellen. Het totaal beschikbaar gestelde uitvoeringskrediet komt daarmee uit op € 1.100.000,- zijnde de totaal begrote kosten;
- VI. de gemeentebegroting 2023 op deelprogramma-niveau overeenkomstig te wijzigen.

Samenvatting

De procedure van de herziening van het Bestemmingsplan Woonschepenhaven is al in een vergevorderd stadium en het is mogelijk om het nieuwe Bestemmingsplan in Q3 van 2023 vast te stellen.

In het bestemmingsplan Woonschepenhaven wordt ruimte geboden aan de realisatie van een vijftal standplaatsen voor kermisexploitanten. De realisatie hiervan vindt gecombineerd plaats met een verplichte bodemsaneringsopgave.

Om de locatie bouwrijp (inclusief sanering) te maken is een uitvoeringskrediet nodig. Daarom wordt de gemeentelijke grondexploitatie ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad. Hiermee kan de benodigde werkzaamheden voor het saneren en realisatie van de vijf standplaatsen worden uitgevoerd. Dekking vindt deels plaats uit de opbrengsten van de gronduitgifte aan ons eigen gemeentelijk erfpachtcomplex en deels door inzet uit de eigen middelen Eemskanaalzone.

Voorgesteld wordt het uitvoeringskrediet en de gemeentelijke grondexploitatie vast te stellen.

Vervolg voorgesteld raadsbesluit

Aanleiding en doel

De procedure van de herziening van het Bestemmingsplan Woonschepenhaven is al in een vergevorderd stadium en mogelijk is het om het nieuwe Bestemmingsplan in Q2 van 2023 onherroepelijk vast te stellen.

Met omwonenden is reeds gesproken over de plannen en in overleg is gekozen voor een andere locatie. Voor deze nieuwe locatie had de gemeente al een saneringsverplichting. Daarom combineren we nu de saneringsopgave met de bouwrijpwerkzaamheden. Hierdoor maken we werk met werk.

We leveren maatwerk aan het vijftal huishoudens dat aansluitend met de realisatie van de standplaatsen naar de Woonschepenhaven zal verhuizen. Dit doen we door de kavelgrootte aan te passen aan de financiële mogelijkheden per huishouden. Met de verhuizing van de huishoudens wordt een langlopend dossier afgesloten en een onwenselijke situatie aan het Damsterdiep opgeheven.

Om het saneren en het realiseren van 5 standplaatsen mogelijk te maken moet een klein deel (275m²) houtopstand worden verwijderd die we binnen het plan ruim compenseren. De opgestelde BEA wordt binnenkort aan het college aangeboden ter besluitvorming en aan de raad wordt een informerende brief verstrekt.

Nu vaststelling van het bestemmingsplan Woonschepenhaven aanstaande is wordt het tijd om het plan te gaan ontwikkelen. Door voor de standplaatsen voor kermisexploitanten de gemeentelijke grondexploitatie vast te stellen, met de bijbehorende grondexploitatiebegroting en uitvoeringskrediet, kunnen de benodigde (voorbereidende) bouw- en woonrijpwerkzaamheden in uitvoering worden genomen.

Kader

Op grond van artikel 88 lid 2 Gemeentewet juncto artikel 5.1 lid 2, sub b Woo heeft het college geheimhouding opgelegd op de bijlage grondexploitatie "Kermisexploitantenterrein Woonschepenhaven" omdat openbaarmaking van de grondexploitatie de financiële belangen van de gemeente kan schaden.

De nu aangeboden geheime bijlage geeft inzicht in de kosten en opbrengsten, zie Hoofdstuk Va. Gemeentewet.

Argumenten en afwegingen

N.v.t.

Maatschappelijk draagvlak en participatie

Er is samen met de omwonenden een informatiebijeenkomst geweest. Zodra het ontwerp gereed is en concreet een startmoment van de realisatie kan worden genoemd, krijgen de omwonenden een brief en het uiteindelijke plan ook te zien.

Financiële consequenties

In bijlage 1 is de grondexploitatiebegroting opgenomen. Op grond van artikel 88 Gemeentewet juncto artikel 5.1, lid 2, sub b van de Woo (financieel belang van de gemeente) heeft het college geheimhouding opgelegd.

De omvang van de begrote kosten van deze grondexploitatiebegroting is € 1.100.000,- en bestaat uit kosten voor bouwen en woonrijpmaken, plankosten, kostenstijging en rente. De totale begrote grondopbrengsten voor deze locatie is € 667.500,- en voor het restant wordt € 432.500,- eigen middelen Eemskanaalzone ingezet. Op startwaarde 1 januari 2023 is het verwachte negatieve resultaat € 415.000,-, waarvoor een voorziening dient te worden getroffen. Op eindwaarde per 31-12-2024 bedraagt het verwachte resultaat € 432.500,- negatief. Dit resultaat zal, zodra het gerealiseerd is, en met inachtneming van de BBV regels en het kader Resultaatbepaling en resultaatbestemming, worden verrekend met de getroffen verliesvoorziening. Deze verliesvoorziening is op zijn beurt gedekt door de eigen middelen Eemskanaalzone.

Met de voorliggende begroting kunnen de benodigde werkzaamheden voor de ontwikkeling van de locatie financieel gedekt worden uit de opbrengsten van de grondverkoop aan ons eigen gemeentelijk erfpachtcomplex en de eigen middelen Eemskanaalzone.

Begrotingswijziging Investerings 2023						
Krediet grondexploitatie Kermisexploitanten Wooschepenhaven						
Betrokken directie(s)	Stadsontwikkeling					
Naam voorstel	Krediet grondexploitatie Kermisexploitanten Wooschepenhaven					
Besluitvorming (orgaan + datum)	raad					
Incidenteel / Structureel	I					
Looptijd	2023-2024					
Soort wijziging	Investing					
Financiële begrotingswijziging						<i>Bedragen x 1.000 euro</i>
Deelprogramma	Programma	Directie	I/S	Lasten	Baten	Saldo te activeren
01.3 Wonen	01 Economie en Ruimte	SO Ontwikkeling en Uitv	I	-241	-241	0
TOTALEN BEGROTINGSWIJZIGING				-241	-241	0

Voor de periode t/m 2024 kan het uitvoeringskrediet met een bedrag van € 241.000,- naar beneden worden bijgesteld. (eerder vastgestelde krediet raadsbesluit 10 nov 2021, nr 5° "resultaten herzieningen grondexploitatie 2021") Het totaal beschikbaar gestelde uitvoeringskrediet komt daarmee uit op € 1.100.000,- zijnde de totaal begrote kosten.

Overige consequenties

n.v.t.

Vervolg

Na vaststelling wordt deze grondexploitatiebegroting naar verwachting eind 2024 geslotcalculeerd en ter goedkeuring aan uw raad aangeboden.

Lange Termijn Agenda

Ja, is onlangs aangemeld bij opstellen van dit raadsvoorstel. We opteren voor de behandeling in de raad per juli 2023.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

burgemeester,
Koen Schuiling

secretaris,
Christien Bronda

Dit raadsvoorstel is elektronisch aangemaakt en daarom niet ondertekend.