

Raadsvoorstel

18 SEP 2013

GR13.3908290



PC
Datum raadsvergadering
Raadscommissie R&W
Datum raadscommissie
Bijlagen 1

Registratienr. RO 13.3889238
Datum B&W besluit 16 september 2013
Portefeuillehouder
Steller Judith Wilke
Telefoon 367 81 11
E-mail judith.Wilke@groningen.nl

Onderwerp

Herziene begroting Helpermaar

Concept raadsbesluit

De raad besluit:

- I. de herziene begroting van het project Helpermaar vast te stellen en de totale kosten te bepalen op € 14.742.000,-;
- II. de kosten te dekken uit:
 - a. bijdragen derden; € 905.000,-;
 - b. doorlevering Volker Wessels; € 12.393.000,-;
 - c. verrekening MZH; € 1.446.000,-;
- III. voor het project Helpermaar het totaal beschikbaar uitvoeringskrediet voor de boekwaarde,
 - a. de verplichtingen en de jaarschijven 2013, 2014 en 2015 van € 14.612.000,- met € 7.553.000,- te verlagen tot € 7.059.000,-;
- 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 dienovereenkomstig te wijzigen.

(Publieks-)samenvatting

In januari 2011 is de exploitatiebegroting Helpermaar herzien en vastgesteld. Als gevolg van verlengde ontwikkelduur van het gebied wordt nu een herziening van de begroting voorgesteld.

Inleiding

Het voorliggende voorstel geeft inzicht in de financiële stand van zaken van het project Helpermaar. In januari 2011 is de begroting voor het laatst herzien en door uw raad vastgesteld. Vanwege de tweejaarlijkse herzieningstermijn bieden wij u nu een nieuwe herziene begroting aan.

Beoogd resultaat

Het voorliggend voorstel heeft tot doel inzicht te geven in de financiële stand van zaken van de begroting voor Helpermaar.

De verdere planvorming blijft geschorst en wordt slechts weer opgepakt zodra met VW overeenstemming is bereikt over de plankosten voor de jaren vanaf 2015.



3908290

Kader

Elke twee jaar dienen grexen/begrotingen te worden herzien.

Argumenten/afwegingen

Met de herziene begroting willen wij de volgende zaken onder de aandacht brengen:

1. voortgang bouwontwikkeling Helpermaar;
2. plankosten bij project Helpermaar;
3. langere duur verschijnen grex Helpermaar.

ad 1. Vanwege de recessie in de woningmarkt worden de woningen niet conform verwachting verkocht. De ontwikkeling van Helpermaar is dan ook sterk vertraagd. Als gemeente hebben wij geen mogelijkheden versnelling van de bouw van de resterende woningen af te dwingen. Mede door tijdelijke voorzieningen zoals tijdelijke speelplekken en inzaaien van nog te bebouwen gebieden hebben ons geen klachten van bewoners bereikt. VW is eerste aanspreekpunt voor de bewoners.

ad 2. De bouwontwikkeling Helpermaar kost meer begeleidingstijd van de gemeente dan aanvankelijk gedacht. Men ging er bij de start van uit dat de ontwikkelaar op grond van het bestemmingsplan en de gestelde cultuur- en civieltechnische randvoorwaarden de verdere ontwikkeling zou doen. In de afgelopen jaren heeft VW veel vaker dan voorheen een beroep gedaan op de gemeente. Ook het bewonersoverleg vereiste veel betrokkenheid van de gemeente. Daarbij was bij aanvang in 1999, de verwachting dat het project nu, dus in 2013, zou zijn afgerond.

Sinds 2011 zijn de zusterflats op het terrein ingezet als tijdelijke (5 jaar) studenthuisvesting. Hierdoor wordt het totale gebied op z'n vroegst eind 2019 opgeleverd, immers op de gronden van de zusterflats kan pas eind 2016 worden gestart met de woningbouwontwikkeling.

De gemeente is met dit tijdelijk gebruik onder voorwaarde akkoord gegaan. De voorwaarde was dat de extra plankosten à € 56.200,- per jaar aan ons zouden worden betaald. VW heeft laten weten hier niet mee in te willen stemmen. De wethouder heeft hen per brief laten weten hier verder over te willen overleggen.

De planbegeleiding is intensiever en de doorlooptijd is aanzienlijk langer dan in 1999 verwacht.

Tot op heden weigert VW te overleggen over de plankosten. Wij hebben hierop in 2012 schriftelijk laten weten in afwachting van overleg over de plankosten de planontwikkeling te zullen opschorten. Tenzij dit de positie van de bewoners ernstig schaadt wordt geen overleg gevoerd met VW.

De planontwikkeling wordt pas na overeenstemming over de plankosten weer ter hand genomen.

ad 3. Normaal worden begrotingen/grexen elke twee jaar herzien. In dit geval heeft het langer geduurd (laatste vaststelling grex Helpermaar januari 2011).

Wij hebben lange tijd de hoop en het vertrouwen gehad dat VW in gesprek wilde gaan over de toekomstige plankosten. In dat geval zou een afgerond verhaal kunnen worden aangeboden. Nu ook in juni niet is gebleken dat VW hierover in gesprek wilde hebben wij besloten de herziene begroting Helpermaar niet langer uit te stellen.

Maatschappelijk draagvlak/participatie

De ontwikkelaar overlegt met de bewoners. Indien gewenst sluit de gemeente bij deze gesprekken aan.

Financiële consequenties

De totale investeringskosten van het project worden in de begroting geraamd op € 14.742.000,-- op eindwaarde 31-12-2019. Dat is € 130.000,-- hoger dan de vorige begroting. Met name de plankosten en voorbereiding en toezichtkosten zijn hoger wat wordt veroorzaakt door de langere looptijd.

Het huidige krediet is € 14.612.000,--. In de financiële verordening is opgenomen dat voor grote projecten (meer dan 2,5 miljoen euro en een looptijd langer dan 2 jaar) het krediet niet ineens, maar gefaseerd wordt verstrekt. Dit betekent dat het krediet voor Helpermaar nu wordt verlaagd.

Voor de huidige boekwaarde, verplichtingen en de jaarschijven 2013, 2014 en 2015 is een krediet benodigd van € 7.059.000,--.

Het bestaande krediet van € 14.612.000,-- wordt dus met € 7.553.000,-- verlaagd tot € 7.059.000,--.

De begroting en het aan te vragen krediet wordt gedekt door de opbrengsten binnen het complex van € 14.744.000,--. Ook deze dekking valt hoger uit dan de vorige begroting omdat er ten gevolge van indexafspraken bij gebied C een hogere opbrengst is gegenereerd. Daardoor zijn de meerkosten gedekt door de meeropbrengsten

De dekking bestaat uit:

- bijdragen derden:	€ 905.000,--
- doorlevering Volker Wessels:	€ 12.393.000,--
- verrekening MZH:	€ 1.446.000,--
- totaal:	€ 14.744.000,--

Kansen en risico's.

Binnen het project zijn minimale kansen en risico's te verwachten aangezien de geldstromen zijn gewaarborgd door contractuele stukken.

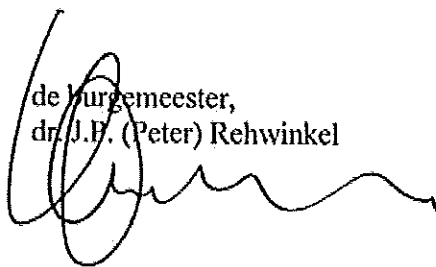
Indien zich een situatie voordoet die van financiële invloed is melden wij dit conform de afspraken.

Realisering en evaluatie

--

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

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



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

