

Vaststellen herziene grondexploitatie  
Project Emmeloord Centrum

Emmeloord, 6 juni 2007.

Aan de raad.

**Voorgenomen besluit.**

De herziene grondexploitatiebegroting voor het project Emmeloord Centrum vaststellen.

**Advies raadscommissie.**

De commissie adviseert in meerderheid positief. De fracties van de PU en CU/SGP maken een voorbehoud.

---

**Aanleiding.**

**Inleiding**

De financiële basis voor het reilen en zeilen van het project Emmeloord Centrum vormt de grondexploitatiebegroting d.d. 24 februari 2006 welke door de gemeenteraad is vastgesteld op 2 maart 2006.

In de grondexploitatiebegroting zijn de geprognosticeerde kosten en opbrengsten van het project opgenomen en in de tijd gefaseerd. De grondexploitatiebegroting kent een financieel saldo van € -/- 4.826.399,00 (geïndexeerd bedrag per 31 december 2011). In dit bedrag zijn de toekomstige kosten- en opbrengststijgingen verwerkt. Dit tekort wordt gedekt uit het Herstructureringsfonds.

In de grondexploitatiebegroting zijn (grond-)kosten en (grond-)opbrengsten opgenomen:

Grondkosten:

- verwervingen
- sloopkosten gebouwen
- bouwrijp maken / civiele techniek
- woonrijp maken / inrichting openbare ruimte
- plan/proceskosten

Grondopbrengsten:

- grondverkopen aan Provast
- overige opbrengsten / grondverkopen derden

**Herziening grondexploitatiebegroting**

Bijgaand treft u in bijlage 1 aan de herziene grondexploitatiebegroting voor project Emmeloord Centrum. Hierin zijn de kosten en opbrengsten op onderdelen aangepast. De bedragen in de grondexploitatiebegroting zijn in euro's, exclusief BTW. Hieronder worden de belangrijkste wijzigingen toegelicht.

Als uitgangspunt is gekozen voor interne verevening, d.w.z. dat binnen de grondexploitatiebegroting gestreefd wordt om mee- en tegenvallers integraal op te lossen.

**Mutaties grondexploitatiebegroting Emmeloord-Centrum**

In onderstaand overzicht staan de voorgestelde wijzigingen toegelicht (geïndexeerde bedragen in EUR):

<b>Oorspronkelijk saldo grondexploitatiebegroting (24 febr. 2006)</b>	<b>-/- 4.826.399</b>
Mutaties:	
1. LNO: wijziging planopzet: van scenario 4+ naar renovatievariant *	+ 1.000.000
2. Inbrengen CWI gebouw in grondexploitatie E-C tegen huidige boekwaarde	+ 183.837
3. Korte Achterzijde: extra in te richten gebied, achter Rabobank	-/- 80.000
4. rekenfout model, onderdeel Overtuinen	-/- 177.838
5. verhoging plankosten 2006-2011	-/- 972.415
6. extra grondopbrengst Noordzijde	+ 181.000
7. verhoging bijdrage Poldertoren	-/- 200.000
8. toevoeging post "Kunst toepassing Emmeloord Centrum"	-/- 200.000
9. overige kleine mutaties (samengevoegd)	-/- 6.476
<b>Saldo Herziene grondexploitatiebegroting (23 mei 2007)</b>	<b>-/- 5.098.291</b>

NB: het betreft hier geïndexeerde (eind)bedragen.

**Probleemstelling.**

Door het college is toegezegd u jaarlijks op de hoogte te houden van de ontwikkeling van de grondexploitatie. In dat kader komen wij nu met een herziene grondexploitatie die geprognosticeerd is voor 2011 (totale planperiode).

**(Wettelijk) beleidskader.**

Zoals reeds eerder door ons is vermeld is de basis de door u vastgestelde grondexploitatiebegroting d.d. 24 februari 2006 welke door de gemeenteraad is vastgesteld op 2 maart 2006.

**Onderbouwing keuze voor het voorgenomen besluit.****Toelichting mutaties**

Ad. 1 Dit betreft een planoptimalisatie van het deelplan Lange Nering Oost waarbij uitgegaan wordt van de "renovatie-variant" waarbij de huidige gevellijn gehandhaafd blijft en niet meer uitgegaan wordt van volledige sloop/nieuwbouw. Oorspronkelijk werd uitgegaan van scenario 4+ waarbij de dagwinkels integraal gesloopt werden en naar achteren werden verplaatst. Hiervoor zijn vorig jaar in de grondexploitatiebegroting van Emmeloord Centrum ook extra middelen (€ 1.000.000) beschikbaar gesteld om dit mogelijk te maken. N.a.v. overleg met de dagwinkeleigenaren en de stichting passage is nu gekozen om weer terug te gaan naar scenario 4 waarbij de huidige gevellijn gehandhaafd blijft. Derhalve wordt nu weer uitgegaan van het "oude" bedrag dat voorheen voor de LNO stond.

Ad. 2. Het CWI gebouw is in 2004 door de gemeente aangekocht. Inmiddels is (per 1 januari 2007) de boekwaarde lager geworden i.v.m. afschrijving en exploitatieresultaat. De aankoop dient ten laste te worden gebracht van de grondexploitatie Emmeloord Centrum cq ten laste worden gebracht van het herstructureringsfonds. Voorstel is om het CWI gebouw tegen de (lagere) boekwaarde in te brengen in de grondexploitatie Emmeloord Centrum. Het begrote bedrag voor aankoop van het CWI-gebouw ad. € 1.000.000 en de verplaatsingskosten ad € 1.000.000 bijstellen voor het verschil tussen de begrote aankoopprijs en de boekwaarde per 1 januari 2007. Het verschil (€ 1.100.000 -/- 813.163 -/- 100.000) ad € 186.837 binnen de grondexploitatie Emmeloord Centrum beschikbaar houden;

Ad. 3 Dit punt is enkele weken geleden aan de orde geweest in college van B&W. Bij de uitwerking van de plannen voor de herinrichting van de Korte Achterzijde is gebleken dat een deel van het gebied (deel Zuidzijde achter Shell/Rabobank) niet was opgenomen in de oorspronkelijke civieltechnische kostenraming. Dit aanvullende bedrag (€ 80.000) wat nodig was, is verwerkt in de grondexploitatiebegroting. Adviesbureau Tauw doet momenteel een hercalculatie van de civiele kostenraming (zie verderop).

Ad. 4 Dit betrof een rekenfout in het model bij de kosten Overtuinen. Het herstellen hiervan leidt tot een neerwaartse bijstelling. Het bedrag was maar voor de helft meegeteld in de opsomming.

Ad. 5 Voor de totale planperiode 2006-2011 is een herberekening gemaakt van de plankosten, hetgeen leidt tot een aanzienlijke verhoging. In de nieuwe raming zijn expliciet de externe als ook de interne plan/proceskosten meegenomen. Het betreft een nieuwe inschatting van zowel interne als externe plan/proceskosten voor de totale planperiode gebaseerd op de voorziene, benodigde inzet van mensen en middelen/producten.

Ad. 6 Dit betreft een niet voorziene grondopbrengst aan de Noordzijde die ten goede komt aan de grondexploitatie Emmeloord Centrum en die binnen de plangrenzen ligt van project Emmeloord Centrum.

Ad. 7 De eenmalige bijdrage vanuit de grondexploitatie voor de toekomstige exploitatie van de Poldertoren wordt verhoogd. Er wordt een hoog ambitieniveau nagestreefd waarmee een hogere investering is gemoeid. Dit heeft te maken met het streven naar een hogere functionele waarde van het gebouw voor de toekomst cq de invulling van de bovenste etages. Ook een interne trappenhuis i.p.v. trappen aan de buitenkant werkt kostenverhogend alsmede de daarmee gepaard gaande brandweer-eisen. Door de raadscommissie is aangegeven dat een buitentrapp afbreuk doet aan de uitstraling van de Poldertoren en derhalve niet wenselijk is.

Vanwege het hoge ambitieniveau is daarom een verhoging van de eenmalige bijdrage uit de grondexploitatie nodig van € 150.000 tot € 350.000. Het ambitieniveau heeft betrekking op de hogere verdiepingen in de Poldertoren gebruikt worden en daarom nieuwe interne trappartijen en andere hogere investeringen nodig zijn of dat alleen de begane grond wordt ingevuld (met BAN/VVV etc.).

Ad. 8 Het college heeft in januari 2006 besloten om € 200.000 uit te trekken voor de toepassing van kunst in het centrum. Dit moest ten laste van de grondexploitatie komen. Echter, dit is nooit verwerkt in de grondexploitatiebegroting. Dit wordt met deze wijziging alsnog gedaan.

Ad. 9 Overige (kleine) verschillen

Voor enkele kostenposten zijn een aantal kleine verschillen opgenomen. Voor een toelichting wordt verwezen naar bijlage 2.

In bijlage 1 is de herziene grondexploitatiebegroting opgenomen.

In bijlage 2 is een overzicht gegeven van de verschillen van de herziening t.o.v. de oorspronkelijke grondexploitatiebegroting.

### **Financiën/Planning.**

Het resultaat van de grondexploitatiebegroting wordt met de voorgestelde aanpassingen met -/- € 340.000. aangepast tot -/- € 5.098.291.

De dekking van de grondexploitatiebegroting vindt plaats uit het Herstructureringsfonds. Uit dit fonds wordt ook Lange Nering West betaald.

De aanpassing van de grondexploitatie leidt ertoe dat de prognose voor het saldo van het Herstructureringsfonds eind 2011 +/- € 200.000. bedraagt. Nadrukkelijk moet gemeld worden dat dit een prognose is en dat nieuwe tussentijdse herzieningen weer een ander beeld kunnen geven.

### **Risico's**

Voor de grondexploitatie Emmeloord Centrum is vorig jaar een risico-analyse uitgevoerd. Op grond hiervan is door de gemeente in het reserve beleidsplan een risico-reservering gemaakt van € 1.500.000. Deze reservering is gemaakt om risico's op te kunnen vangen ten aanzien van:

- risicoanalyse Tauw en planschade : 500.000
- op voorraad houden van winkels : 500.000
- uitstel van de Deel : 500.000

Op dit moment is er geen aanleiding om hierin wijzigingen in aan te brengen. Gemeente en Provast rekenen er op dat in 2009 gestart zal worden met de bouw van de Deel. Er wordt derhalve nu geen aanspraak gedaan op deze risico-voorziening.

### **Mogelijke meerkosten**

Op basis van huidige inzichten zijn er 2 mogelijke meerkosten die kunnen gaan spelen:

1. *sanering Beursstraat/bioscooplocatie*: er is een deelsaneringsplan opgesteld voor het perceel te bebouwen grond voor de bioscoop langs de Beursstraat. De aanpak hiervan leidt tot meerkosten (indicatie meerkosten : € 50.000 - 70.000).
2. *hercalculatie civiele kostenraming*: momenteel is adviesbureau Tauw in opdracht van afdeling Grondzaken bezig met de uitwerking van de grondexploitatiebegroting in deelexploitaties van Emmeloord-Centrum. Er zal gekeken worden of de gehanteerde eenheidsprijzen nog marktconform zijn gegeven de aanbestedingsmarkt, en er wordt gedetailleerd gekeken of alle oppervlakten en hoeveelheden goed zijn opgenomen in de civieltechnische kostenraming. Afhankelijk van de uitkomsten van dit onderzoek kan dit leiden tot een aanpassing van de kosten in de grondexploitatiebegroting.

Voorgesteld wordt om deze aspecten mee te nemen cq aan te passen bij de volgende herziening van de grondexploitatiebegroting. Getracht zal worden om eventuele meerkosten die hieruit voortvloeien "budgetneutraal" binnen de grondexploitatiebegroting op te lossen bij een volgende herziening van de grondexploitatiebegroting.

### **Mogelijke optimalisaties**

Er zijn ook mogelijke financiële optimaliseringen in de grondexploitatiebegroting aanwezig. De belangrijkste zijn:

1. subsidie Korte Achterzijde : indien het werk uitvoering Korte Achterzijde voor 1 oktober gereed, afgerekend en ingediend is bij de Provincie, is er een grote kans op een subsidie van ca. € 70.000. Dit is nog niet opgenomen in de (herziene) grondexploitatiebegroting.
2. verdere optimalisering kosten Lange Nering Oost : mogelijk kan nog een verdere kostenbesparing ontstaan ten opzichte van hetgeen nu in de herziene grondexploitatiebegroting opgenomen.

In een volgende herziening zal bekeken worden in hoeverre deze en eventuele andere optimaliseringen daadwerkelijk verwerkt kunnen worden in de grondexploitatiebegroting.

### **Overige zaken**

Het college heeft recentelijk besloten om geen doorsteek te maken voor auto's in de Korte Achterzijde (naar de Overtuinen) gegeven de financiële onhaalbaarheid.

Momenteel wordt onderzocht of het wellicht mogelijk is om een doorsteek te maken voor alleen voetgangers. Afhankelijk van dit onderzoek zal blijken wat hiervan de kosten zijn.

Benadrukt moet worden dat deze kosten niet voorzien zijn in de grondexploitatiebegroting. Mocht tot een dergelijk besluit gekomen worden, dan zullen hiervoor aanvullende middelen aangevraagd moeten worden.

**Communicatie.**

Geen externe communicatie benodigd.

**Achterliggende documenten.**

Bijlagen 1 t/m 2 vertrouwelijk behandelen.

Het college van burgemeester en wethouders van Noordoostpolder,  
de secretaris, de burgemeester,

Portefeuillehouder: W. Keur  
Steller : Van Heemert/De Droog

[m.vanheemert@noordoostpolder.nl](mailto:m.vanheemert@noordoostpolder.nl)/[c.dedroog@noordoostpolder.nl](mailto:c.dedroog@noordoostpolder.nl)

De raad van de gemeente Noordoostpolder,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 6 juni 2006, no. 10293-1;

**B E S L U I T:**

De herziene grondexploitatie voor het project Emmeloord-Centrum vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering  
van 28 juni 2007.

De griffier, de voorzitter,