

Emmeloord, 3 november 2009.

Onderwerp

Grondexploitaties Emmelhage

Voorgenomen besluit

1. Complex 11 om zetten in complex 11a zijnde fasen 1a en 1b van Emmelhage.
2. Complex 11b openen ten behoeve van de ontwikkeling van fase 2 van Emmelhage.
3. Voor 2009 de voorbereidingskosten voor Emmelhage fase 2 dekken uit de grondexploitatie fase 1 (complex 11). Het betreft in 2009 extern een bedrag van € 200.000 en intern ca. 1.600 uren, oftewel € 140.000 (€ 85 per uur).
4. De voorbereidingskosten in 2010, voorshands in schatten op: externe kosten groot € 278.000 en intern 2.500 uur, oftewel € 215.000 (€ 85 per uur) ten laste te brengen van de grondexploitatie fase 2 (complex 011b).
5. Deze gedekte kosten te zijner tijd als historische plankosten opnemen in de grondexploitatie fase 2.
6. De historische planontwikkelingskosten van complex 12 worden in de jaarrekening van 2009 ten laste gebracht van complex 11a en afgesloten.

Advies raadscommissie

De commissie van advies voor Woonomgeving adviseert unaniem positief omtrent dit voorstel en adviseert het voorstel als hamerstuk te beschouwen.

Aan de raad.

Status: ter besluitvorming

Inleiding

Medio 2009 is besloten om de vigerende grondexploitatie Emmelhage (complex 11) voor fasen 1 en 2 te verkleinen tot uitsluitend fase 1 en te scheiden in complexen 11a voor fase 1 en 11b voor fase 2.

Daarmee is formeel de basis ontvallen aan het financieren van de kosten van fase 2. Deze nota dient het dichten van dit "gat". Formeel is de gemeenteraad bevoegd voor het wijzigen van vastgestelde begrotingen.

Doelstelling

Control over de bestede middelen voor Emmelhage.

Voorgesteld besluit

1. Complex 11 om te zetten in complex 11a zijnde fasen 1a en 1b van Emmelhage.
2. Complex 11b te openen ten behoeve van de ontwikkeling van fase 2 van Emmelhage.
3. Voor 2009 de voorbereidingskosten voor Emmelhage fase 2 te dekken uit de grondexploitatie fase 1 (complex 11). Het betreft in 2009 extern een bedrag van € 200.000 en intern ca. 1.600 uren, oftewel € 140.000 (€ 85 per uur).
4. De voorbereidingskosten in 2010, voorshands in te schatten op: externe kosten groot € 278.000 en intern 2.500 uur, oftewel € 215.000 (€ 85 per uur) ten laste te brengen van de grondexploitatie fase 2 (complex 011b).
5. Deze gedekte kosten te zijner tijd als historische plankosten opnemen in de grondexploitatie fase 2.
6. De historische planontwikkelingskosten van complex 12 worden in de jaarrekening van 2009 ten laste gebracht van complex 11a en afgesloten.

Argumenten

1. Door de ruimtelijke koerswijziging, het knippen en aanpassen van het plan Emmelhage, dienen de financiën op een andere wijze ingericht te worden en afzonderlijke grondexploitaties te worden opgevoerd.
2. Het betreft kosten die noodzakelijkerwijs gemaakt moeten worden voor de verdere planvorming en ontwikkeling van fase 2 en verder. De kosten voor 2009 zijn ingeschat aan de hand van het vastgestelde projectjaarplan van 2009. De kosten voor 2010 zijn voorafgaand aan een nieuw projectjaarplan voor 2010 geraamd op basis van ervaringsgegevens.
3. Het betreft kosten die gedekt worden uit de toekomstige grondexploitatie fase 2.
4. Het betreft kosten die ook bij de toestand van vóór de "knip" gemaakt zouden zijn, dus het gaat per saldo niet om een expansie van de kosten.
5. De te maken kosten waren ingeschat bij het projectjaarplan Emmelhage 2009. De te maken kosten voor 2010 zullen preciezer worden ingeschat bij het projectjaarplan 2010.
6. De geraamde en bestede kosten kunnen overeenkomstig de afspraken worden betaald uit de grondexploitatie Emmelhage 11a en in de toekomst 11b, d.w.z. deze zijn niet hoger dan gebruikelijke kosten voor planontwikkeling in vergelijkbare projecten en vergelijkbare omstandigheden.
7. Zonder formeel besluit is er gebrek aan accountability.

Een schatting van de te boeken kosten:

- De interne uren voor fase 2 en 3 in de tweede helft van 2009 bedragen naar schatting 1.600.
- Externe inhuur voor de tweede helft van 2009 is naar schatting als volgt:

Inhuur tbv projectmanagement in 2 ^e helft 2009	€	60.000
Inhuur tbv stedenbouwkundig plan in 2 ^e helft 2009	€	25.000
Archeologie, milieu geluid, water, ecologie, verkeer	€	45.000
Marktadviezen	€	5.000
mer	€	15.000
adviseur bestemmingsplan	€	40.000
beeldkwaliteitsteam	€	7.500
Externe adviezen fase 2 e.v.	€	197.500

- De interne uren voor fase 2 en 3 in 2010 bedragen naar schatting 2.500.
- Externe inhuur 2010:

Inhuur tbv projectmanagement in 2010 (600 uur)	€	78.000
Inhuur tbv stedenbouwkundig plan in 2010	€	75.000
Bestemmingsplan afmaken	€	50.000
Marktadviezen	€	20.000
Marketing en communicatie	€	25.000
Beeldkwaliteitsplan	€	30.000
Externe adviezen fase 2 e.v.	€	278.000

Kanttelingen

De grondexploitatie zal pas aan uw raad worden aangeboden als het stedenbouwkundig plan gereed is, naar verwachting in mei 2010.

De voorfinanciering in 2010 zal parallel aan het vaststellingstraject van het projectjaarplan via het college aan de raad worden voorgelegd.

Planning/Uitvoering

Onmiddellijk.

Bijlagen

geen

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

Portefeuillehouder : J. v.d. Est

Steller : C. Bergonje, (0527) 63 32 42, k.bergonje@noordoostpolder.nl

