

Emmeloord, 31 augustus 2017.

Onderwerp

Vaststellen Programmaexploitatie Centrumplan Emmeloord (katern D)

Advies raadscommissie

[...]

Aan de raad.

Status: ter besluitvorming

Voorgesteld besluit

1. De Programmaexploitatie Centrumplan Emmeloord (katern D = grondexploitatie en niet-grondexploitatiedeel) vaststellen.
2. De te treffen verliesvoorziening dekken uit de algemene reserve grondexploitaties.
3. Voor het niet-grondexploitatiedeel een budget beschikbaar stellen van €1.519.472,-.
4. Het planschattingsbedrag ad € 923.059 oormerken binnen de algemene reserve grondexploitaties.
5. De reeds in de algemene reserve grondexploitaties geormerkte middelen voor bovenwijkse investeringen ad € 489.128 beschikbaar stellen.
6. Het getroffen krediet voor voorbereidingskosten Centrumplan Emmeloord beëindigen.
7. De 11^e wijziging van de Programmabegroting 2017 vaststellen.

Doelstelling

Het centrum van Emmeloord verder (door)ontwikkelen naar een krachtig, economisch vitaal, aantrekkelijk Hart voor Emmeloord.

Inleiding

Van Open Plan Proces naar Centrumplan

Met het Open Plan Proces is begonnen met de verdere vernieuwing van het centrum. Dit proces stond in het teken van het inspireren door met de samenleving onderzoek te doen naar de ontwikkelingsmogelijkheden van het centrum. Dat heeft geleid tot het vaststellen van het scenario compact centrum en het programmakader. Dit scenario en programmakader zijn uitgewerkt en geconcretiseerd in het centrumplan.

Het centrumplan bestaat uit de volgende katernen:

- *Katern A: Het stedenbouwkundig plan*, dat de belangrijkste (ruimtelijke) principes van het Centrumplan beschrijft. U stelde dit op 10 juli 2017 vast;
- *Katern B: Het beeldkwaliteitsplan*, dat ingaat op de beoogde stedenbouwkundige, cultuurhistorische en architectonische kwaliteit van het centrum van Emmeloord. Het beeldkwaliteitsplan heeft een formele status en dient ter toetsing en beoordeling voor de welstandscommissie. Op 10 juli 2017 stemde u in met het ontwerp Beeldkwaliteitsplan. Het heeft van 15 juni 2017 tot 27 juli 2017 6 weken ter inzage gelegen en wordt separaat aan de raad aangeboden;
- *Katern C: De uitwerkingsagenda*, dat beschrijft hoe de verdere uitvoering van het Centrumplan vorm moet krijgen. Op 10 juli 2017 stelde u ook dit vast;
- *Katern D: de programmaexploitatie*, dat de financiële kaders van het Centrumplan beschrijft.

Het centrum in en naar een nieuwe fase

Het centrum bevindt zich in een belangrijke fase. Jaren is er over het centrum gesproken. Delen van het centrum zijn opgeknapt. Andere delen moeten nog worden vernieuwd. Tegelijkertijd is er het besef dat het centrum zich moet doorontwikkelen om krachtig, economisch vitaal en aantrekkelijk te blijven als Hart van Emmeloord. Met het vaststellen van alle katernen van het centrumplan kan de volgende stap voor het centrum worden gezet.

Programmatische aanpak vraagt middelen

In de uitvoering wordt door een programmatische aanpak stap voor stap uitvoering gegeven aan het centrumplan.

Het behouden en herstellen van het centrum kost geld om processen en projecten in het centrum uit te (kunnen) voeren. Voor een overzicht van de kosten en baten is een programmaexploitatie gemaakt. De programmaexploitatie (Katern D) bestaat uit een grondexploitatie en daarnaast uit kosten die op grond van wet- en regelgeving niet aan de grondexploitatie worden toegerekend.

Argumenten

1.1 De Programmaexploitatie laat een reëel beeld zien van geraamde kosten en opbrengsten

De verwachte kosten en opbrengsten van het Centrumplan zijn ten behoeve van deze besluitvorming in beeld gebracht. De Programmaexploitatie is opgenomen in de bijlage bij dit voorstel.

1.2 Het vaststellen van Bouwgronden in Exploitatie (BIE) is een bevoegdheid van de raad

De bevoegdheid voor het vaststellen van een grondexploitatiecomplex en bijbehorende grondexploitatiebegroting ligt bij de raad. Deze bevoegdheid van de raad vloeit voort uit het budgetrecht dat de raad heeft bij het vaststellen van de begroting (art 189 Gw). De raad stelt de grondexploitatiebegroting vast, mede op basis van het bestemmingsplan.

1.3 Toerekening kosten aan de grondexploitatie conform wet- en regelgeving

De programmaexploitatie bestaat uit een grondexploitatiedeel en een niet-grondexploitatiedeel. In het grondexploitatiedeel vallen alle kosten en opbrengsten welke conform artikel 6.2.4 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) op de kostensoortenlijst staan.

Investerings in de openbare ruimte kunnen ook aan de grondexploitatie worden toegerekend, mits deze een relatie hebben met de locaties die ontwikkeld worden. De mate van toerekenbaarheid van de kosten aan de betreffende grondexploitatie dient te worden getoetst aan drie criteria, te weten: profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit conform de Wro. De afweging van deze drie criteria dient beargumenteerd door de raad te worden vastgesteld.

De ontwikkelgebieden van de grondexploitatie profiteren van de investeringen in de openbare ruimte, immers een functionerend centrum heeft behoefte aan een aangrenzend up-to-date openbaar gebied. De investeringen in de openbare ruimte zouden niet zijn gemaakt indien er géén ontwikkeling plaats zou vinden. Alleen de nieuwe ontwikkelgebieden profiteren van de betreffende investeringen in de openbare ruimte. De kosten zijn voor 100% toerekenbaar aan de grondexploitatie.

Er zijn echter kosten die niet toerekenbaar zijn aan de grondexploitatie, te weten: de verkeersmaatregelen rondom het centrum, de upgrade van de Lange Nering, de verwachte kosten voor de vergroening van het centrum (75%) en als laatste de communicatiekosten. De verkeersmaatregelen rondom het centrum zouden ook genomen zijn zonder de ontwikkeling van het centrumplan en dat geldt ook voor de communicatiekosten. De kosten van de upgrade van de Lange Nering en de vergroening van een deel van het centrum mogen niet meer in de grondexploitatie opgenomen

worden. Zie beslispunt 4 voor het beschikbaar stellen van een budget voor deze niet toerekenbare kosten.

2.1 het treffen van een verliesvoorziening is nodig om het financieel tekort af te dekken.
Het saldo van opbrengsten en kosten van de grondexploitatie is negatief, namelijk € 5.042.469. Dit betekent dat er meer verwachte kosten zijn dan verwachte opbrengsten. De hogere kosten worden vooral veroorzaakt door de inbrengwaarde van De Deel en rentekosten over de looptijd van de grondexploitatie. Door het treffen van een verliesvoorziening, ten laste van de Algemene Reserve Grondexploitatie, is het tekort financieel afgedekt.

3.1 Benodigde dekking van de overige kosten

Ter dekking van de overige, niet aan de grondexploitatie toe te rekenen kosten is een budget van € 1.519.472 benodigd. Het budget komt ten laste van de Algemene Reserve Grondexploitaties. Zie het integrale kostenoverzicht van het centrumplan Emmeloord in de programmaexploitatie in de bijlage bij dit voorstel. Dit budget is nodig voor de uitvoering van de verkeersmaatregelen rondom het centrum, de BIZ bijdrage en de upgrade van het bestaande openbare gebied.

4.1 Het restant van het programmakader ad €4,0 miljoen oormerken ten behoeve van risicobeheersing

Op 4 juli 2016 stelde u het Programmakader Hart voor Emmeloord vast. Een belangrijk uitgangspunt was dat het resultaat binnen het in het programmakader opgenomen beoogde saldo van ten hoogste € 4,0 miljoen zou blijven. Het verwachte saldo komt neer op een bedrag van € 3.076.941. Het restant bedraagt € 923.059.

5.1 deze middelen zijn voor verkeersmaatregelen gereserveerd

De middelen van het GVVP (nu algemene infrastructurele voorzieningen) zijn in de nota bovenwijks geormerkt voor verkeersmaatregelen en ondergebracht in de algemene reserve grondexploitaties.

6.1 Het getroffen krediet voor voorbereidingskosten Centrumplan Emmeloord beëindigen

In het grondexploitatiedeel houden we rekening met een totaalbudget voor planontwikkelingskosten & VTU. Met dit budget is ook rekening gehouden met de voorbereidingskosten en kan het getroffen krediet ad € 200.000 beëindigd worden.

7.1 Vaststellen 11e wijziging van de programmabegroting 2017

De programmabegroting 2017 wordt door bovenstaande besluiten op onderdelen aangepast. Dit vergt een besluit tot wijziging van de programmabegroting 2017 op onder andere de onderdelen: het vaststellen van een nieuwe grondexploitatie Centrumplan Emmeloord, de verwerking van de inbrengwaarde van de gronden in het nieuwe bouwgrondcomplex, het beschikbaar stellen van een budget ter dekking van de overige kosten en het beschikbaar stellen van het in de algemene reserve geormerkte bedrag voor bovenwijkse investeringen.

Kanttelingen

1.1 Er zijn risico's

De daadwerkelijke uitvoering/invulling is afhankelijk van marktruimte, investeringsbereidheid, draagvlak en planologische wijziging/bestemming. Door kosten en opbrengsten per deelgebied te beheren en er pas kosten worden gemaakt wanneer zicht is op het realiseren van opbrengsten, is geborgd dat de risico's goed gemanaged worden.

1.2 Kosten die buiten de programmaexploitatie vallen

De verwachte kosten van de vervanging van de riolering in en rondom het centrum loopt via het Gemeentelijk RioleringsPlan (GRP) en de voorziening riolering.

De (reeds gemaakte) kosten van de zogenoemde 'Quickwins' vallen buiten de programmaexploitatie, met uitzondering van 'Quickwin nummer 3', te weten de rotonde KJ-sstraat/Espelerlaan en reconstructie Onder de Toren. Deze investering valt onder de verkeersmaatregelen rondom het centrum.

Planning/uitvoering

Op korte termijn kunt u in ieder geval de volgende zaken verwachten:

- Uitvraag naar een (eventuele) invulling van het horecapaviljoen
- Uitbreidingsplan van t Voorhuys
- Uitvraag voor 1 van de 2 gebouwen tussen de Residence en t Voorhuys
- Een deel van de verkeersstructuur van het centrum wordt aangepakt: de rotonde bij de kruising van de Espelerlaan/Koningin Julianastraat en de straat Onder de Toren wordt opnieuw ingericht.
- De uitkomst van een parkeeronderzoek
- Een (collectieve)ondernemersactiviteit
- Keuze voor het gebruik van de Poldertoren
- Een voorlopig ontwerp voor de inrichting van De Deel.

Om de raad in staat te stellen de uitvoering van het Centrumplan goed te kunnen blijven volgen, maken we elke vier maanden (februari, juni, oktober) een voortgangsrapportage. Daarin wordt niet alleen de stand van zaken vermeld, maar wordt ook een *forecast* gegeven (wat gaat de komende periode gebeuren, wat kan de raad verwachten). De inhoud van de rapportage bevat in elk geval de volgende punten:

- Programmaniveau
- Voortgang op hoofdlijnen
- Stand van zaken programmaexploitatie
- Planning
- Risico's
- (Deel)project en procesniveau

Bijlagen

Programmaexploitatie "Centrumplan Emmeloord" (katern D)

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

Portefeuillehouder: De heer H.H. Suelmann
Steller: De heer N. van der Ende; 06 13 32 97 34;
n.vanderende@noordoostpolder.nl

De raad van de gemeente Noordoostpolder,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 31 augustus 2017,
no. 502471-1;

B E S L U I T:

1. De Programmaexploitatie Centrumplan Emmeloord (katern D = grondexploitatie en niet-grondexploitatiedeel) vast te stellen.
2. De te treffen verliesvoorziening te dekken uit de algemene reserve grondexploitaties.
3. Voor het niet-grondexploitatiedeel een budget beschikbaar te stellen van €1.519.472,-.
4. Het planschattingsbedrag ad € 923.059 te oormerken binnen de algemene reserve grondexploitaties.
5. De reeds in de algemene reserve grondexploitaties geormerkte middelen voor bovenwijkse investeringen ad € 489.128 beschikbaar te stellen.
6. Het getroffen krediet voor voorbereidingskosten Centrumplan Emmeloord te beëindigen.
7. De 11^e wijziging van de Programmabegroting 2017 vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering
van 25 september 2017.

De griffier, de voorzitter,