



Raadsvoorstel

jaar	stuknr. Raad	categorie/agendanr.	stuknr. B. en W.
2011	RA11.0026	B 5	11/134

Onderwerp:

Grondexploitatie en parkeerexploitatie Willinkplein- Zuid

Portefeuillehouder: A.J. Sleeking

Dienst Beleid
Projectmanagement
B.M.E. v. d. Akker, telefoon ((0591)68 94 02)

Aan de gemeenteraad

Voorgesteld besluit

1. De grondexploitatie voor het grondcomplex Willinkplein-Zuid vast te stellen.
2. De kosten van dit project te dekken uit de opbrengst van de grondverkoop.
3. Een raamkrediet van € 6.218.776 excl. BTW, beschikbaar te stellen voor de gemeentelijke onderdelen van het plan ten laste van de in uitvoering te brengen grondexploitatie
4. Een raamkrediet van € 12 mln., excl. BTW, ter realisatie van de uitbreiding van de parkeergarage Willinkplein, vast te stellen, ten laste van de parkeeropbrengsten.
5. De door het college opgelegde geheimhouding op basis van art. 25 lid 2 Gemeente wet inzake de bijlagen "Exploitatie-uitgangspunten en financiële resultaten grondexploitatie Willinkplein-zuid d.d. 04-01-2011" en "Spark: Financiële waardering parkeergarage Willinkplein-Zuid d.d. 19-10-2010" te bekrachtigen op basis van art. 25 lid 3 Gemeentewet.

Samenvatting

Aan de zuidzijde van het evenementenplein-centrumplein, dat ontstaat in het plan Atalanta, is een planontwikkeling uitgewerkt, waarvoor het voornemen bestaat te gaan samenwerken met Ahold Vastgoed. Deze planontwikkeling omvat de uitbreiding van de parkeerkelder Willinkplein in zuidelijke richting tot ca. 900 plaatsen met een ontsluitingsweg die ter hoogte van Holdert aansluit op de Hondsrugweg, de realisatie van ca. 5400 tot 5900 m² bedrijfsvloeroppervlak op begane grond, de realisatie van ca. 4500 m² bedrijfsvloeroppervlak danwel woningen in de opbouw en de aanleg van een hellende daktuin boven het supermarktdeel. De omgeving van het gebouw wordt heringericht tot verblijfsgebied. Aan de zuidzijde van het plan is nog ruimte voor ca. 60 woningen, dan wel ca. 8000 m² commerciële ruimte, met daaronder een parkeergarage.

Bijlagen:

- Afbakening exploitatiegebied grondcomplex Willinkplein-Zuid (bijlage 1)
- Samenvatting uitgangspunten financiële prestatie parkeergarage Willinkplein-Zuid d.d. 21-12-2010 (bijlage 2)

Stukken ter inzage:

Collegebesluit grondexploitatie en parkeerexploitatie Willinkplein Zuid d.d. 11-01-2011

- Exploitatie- uitgangspunten financiële resultaten grondexploitatie Willinkplein-zuid (geheim)
- Financiële waardering Parkeergarage Willinkplein-Zuid (Spark) (geheim)

jaar	stuknr. Raad	categorie/agendanr.	stuknr. B. en W.
2011	RA11.0026	B 5	11/134

1. Aanleiding voor het voorstel

Het gebied Willinkplein-Zuid vormt de zuidelijke begrenzing van het evenementenplein-centrumplein, dat ontstaat in het plan Atalanta, zodra de Hondsrugweg verdiept is aangelegd. De planontwikkeling is nu zodanig uitgekristalliseerd, dat er een goed zicht is op de inhoud van het te realiseren plan, de samenwerkingsmogelijkheden met Ahold Vastgoed en op de kosten die de gemeente zou moeten maken voor de inrichting van het openbare gebied en de parkeerkelder. Het wenselijk is op korte termijn een overeenkomst met Ahold aan te gaan met het oog op het opstellen van een voorlopig en definitief ontwerp van zowel het gemeentelijke deel als het Ahold deel van de ontwikkeling.

De bijgevoegde grondexploitatieopzet is de financiële onderlegger van de beoogde planontwikkeling. Daarnaast is een raming opgesteld van de te verwachten kosten en opbrengsten van de parkeerkelder.

2. Argumentatie/beoogd effect

Een van de onderdelen van Atalanta is de realisatie van de Verbinding tussen het belevenspark en het bestaande centrum. Onderdeel daarvan is de realisatie van een nieuw plein, dat beide centrumdelen met elkaar verbindt. Doelstelling is een levendig en fraai vormgegeven ontmoetingsplein, multifunctioneel te benutten voor bijvoorbeeld evenementen, concerten, markten. De mogelijkheid hiertoe ontstaat, zodra de Hondsrugweg verdiept wordt aangelegd en de parkeerplaatsen gesitueerd worden in ondergrondse parkeergarages.

De ontwikkeling samen met Ahold Vastgoed draagt bij aan deze doelstelling. Deze leidt ertoe dat de zuidzijde van het plein wordt ingevuld met winkels en horeca en dat de hoofdtoegang van het parkeren aan het plein gesitueerd wordt. Daardoor ontstaat aan de zuidzijde voeding voor het plein. Daarnaast is het hellende begroeide dak boven de winkelontwikkeling naar het centrumplein toegekeerd. Dit kan als een openbare daktuin gaan fungeren; een definitief besluit in deze ware te nemen in relatie tot het ontwerp van het centrumplein.

De uitbreiding van de al aanwezige parkeergarage tot ca. 900 plaatsen, vervangt de huidige parkeerplaatsen op het Willinkplein en voorziet daarnaast in een parkeerbalans, die rekening houdt met de toe te voegen bedrijfsvloeroppervlak en eventueel woningen.

3. Relatie met bestaand beleid/eerder genomen besluiten

De invulling van de grootschalige supermarkt ter plaatse sluit aan bij de beleidsbepaling, zoals die heeft plaatsgevonden in het kader van de werklocatievisie, die inhoudt dat ook de vestiging van grote supermarkten in de centrumgebieden dient plaats te vinden. Dit is overigens ook conform het nog vigerende beleid.

Daarnaast sluit de invulling aan op de besluiten in het kader van Atalanta (raadsbesluiten december 2008 en december 2010)

4. Afstemming met externe partijen/communicatie

Extern heeft afstemming plaatsgevonden met Ahold Vastgoed. De planvorming is verder aan de orde geweest in overleg met de Koepel van Winkeliersverenigingen, de Erkende Overleg Partner Emmen Centrum, de VVE Myriadeflat en de mandelige eigenaars in de Weiart.

5. Personele organisatorische consequenties

Het plan is opgenomen in het werkplan van de diensten Beleid en Gebied.

6. Financiële consequenties/voorgestelde dekking

6.1 Grondexploitatie

Voor het plangebied is een grondexploitatie opgesteld. Hierin zijn de kosten en opbrengsten in het gebied m.u.v. die van de parkeerkelder geraamd. Gezien het nog onzekere aspect van de grondopbrengsten van de bebouwing aan de zuidzijde van het terrein, zijn deze nog niet opgenomen als opbrengst in de grondexploitatie. Bijlage 1 geeft een overzicht van het gebied waar de grondexploitatie betrekking op heeft.

Onderstaand een overzicht van de geraamde kosten en opbrengsten in de grondexploitatie.

Tabel Overzicht financiële resultaten	
Onderdelen	Resultaten
Totaal investeringen	€ 5.896.659,=
Kostenstijgingen	€ 322.117,=
Totaal opbrengsten	€ 7.728.413,=
Opbrengstenstijgingen	€ 293.084,=
Renteopbrengsten	€ 71.556,=
Saldo grondexploitatie op eindwaarde per 31-12-2016	€ 1.874.288,= (positief)
Saldo grondexploitatie op contante waarde per 01-01-2011	€ 1.398.623,= (positief)

Tabel Onderbouwing investeringen en opbrengsten	
Investeringen	Investeringen (in €)
- Verwervingen en boekwaarde	€ 1.101.184,=
- Bouwrijp maken	€ 1.205.750,=
- Woonrijpmaken	€ 1.118.000,=
- Plankosten	€ 678.000,=
- Voorbereiding en Toezicht	€ 474.045,=
- Bijdragen	€ 763.705,=
- Planschade	€ 91.225,=
- Onvoorzien	€ 464.750,=
Totale investeringen:	€ 5.896.659,=
Opbrengsten	Opbrengsten (in €)
- Grondopbrengsten winkels	€ 7.104.188,=
- Grondopbrengsten kantoren	€ 624.225,=
Totale opbrengsten:	€ 7.728.413,=

De dekking zal volledig bestaan uit te de te genereren grondopbrengsten. Opgemerkt dient te worden dat met Ahold Vastgoed een verlaging van de grondprijs van € 1 mln. is overeengekomen, wanneer de gemeente later dan 1 juni 2013 de constructieve vloer voor de commerciële ruimte van Ahold (het dak van de parkeerkelder) oplevert. Bij een spoedige besluitvorming inzake de grondexploitatie en voortvarend in procedure brengen van het bestemmingsplan, is deze termijn haalbaar, zelfs wanneer er bezwaren tegen het bestemmingsplan worden ingebracht.

De grondexploitatie heeft een positief resultaat van bijna € 1,4 mln. contante waarde per 1-1-2011.

Wij stellen u voor deze grondexploitatie vast te stellen.

Tevens stellen wij voor een raamkrediet van € 6.218.776 excl. BTW beschikbaar te stellen ten laste van de grondexploitatie.

6.2 Parkeerexploitatie

Zoals al aangegeven, is het voornemen de parkeergarage uit te breiden van de huidige 367 plaatsen tot ca. 900 plaatsen. De totale geraamde kosten van aanleg van deze parkeergarage bedragen afgerond € 12 mln. Daarbij is rekening gehouden met extra kosten, voortvloeiend uit de overkraging van de ruimte tussen de parkeergarage en de tunnel ten behoeve van de riolering en de verdiepte aanleg van de auto-toegang naar de parkeergarage.

In de kostenraming is opgenomen dat de constructie van de parkeergarage berekend zal moeten zijn op het erop bouwen van de winkelruimten en de erboven gelegen daktuin. De kosten van extra fundatie ten gevolge van het realiseren van de opbouw met kantoren danwel woningen zijn hierin nog niet opgenomen. Deze zullen na afronding van het constructief definitief Ontwerp berekend worden en tegen kostprijs door Ahold voldaan worden.

Door adviesbureau Spark is een raming gemaakt van de financiële haalbaarheid van de parkeergarage op basis van deze kostprijs, de te verwachten bezettingsgraad en de te verwachten parkeertarieven. Ten aanzien van de parkeertarieven is uitgegaan van dezelfde uitgangspunten als die, die gehanteerd zijn voor de parkeergarage Willinkplein 1 en Noorderplein c.a. (€ 1,75 per uur vanaf 2014). In de parkeerexploitatie is er rekening mee gehouden dat de mogelijke kantoorfunctie in de opbouw gedurende de kantooruren ca. 120 parkeerplaatsen in abonnementvorm zal afnemen, tegen een marktconforme prijs.

In bijlage 2 is een samenvatting opgenomen van de uitgangspunten van de financiële prestatie van de parkeergarage.

Adviesbureau Spark komt tot de conclusie dat bij de genoemde uitgangspunten de parkeergarage vanaf de opening in 2013 kostendekkend geëxploiteerd zal kunnen worden. In de berekening van Spark is uitgegaan van een annuïtaire afschrijving. Deze leidt gedurende de gebruiksduur tot gelijkmatige kosten en sluit daarmee ook het meest aan op de te verkrijgen parkeerinkomsten. Het hanteren van een annuïtaire afschrijving voor parkeergarages is conform de Nota activabeleid gemeente Emmen 2010.

Ter toelichting zijn aan dit voorstel de onderbouwing van de grondexploitatie en het adviesrapport van Spark toegevoegd.

Deze rapportages bevatten vertrouwelijke informatie, die wanneer deze openbaar wordt, de financiële positie van de gemeente kan schaden in aanbestedingsprocedures en onderhandelingen. Ons college heeft daarom besloten terzake van de notities:

- Uitgangspunten en financiële resultaten grondexploitatie Willinkplein-zuid d.d. 04-01-2011 (Bijlage 5)
- Rapportage van Spark: Financiële waardering parkeergarage Willinkplein-Zuid d.d. 19-10-2010. (Bijlage 6), het college geheimhouding op te leggen

Dit geldt niet voor de samenvatting die van de rapportage van Spark is opgesteld.(bijlage 2)

Geheimhouding kan gelet op artikel 86 en 25 Gemeentewet slechts worden opgelegd aan de raadscommissie c.q. op grond van een belang genoemd in artikel 10 van de Wet Openbaarheid van Bestuur. In het onderhavige geval zijn er twee relatieve uitzonderingsgronden van artikel 10 lid 2 onder b. en onder g. van toepassing. Dit betekent dat het belang van informatieverschaffing moet worden afgewogen tegen de economische en financiële belangen van de gemeente én tegen het voorkomen van onevenredige bevoordeling of benadeling van bij de aangelegenheid betrokken natuurlijke personen of rechtspersonen, dan wel van derden.

De economische en financiële belangen van de gemeente, worden, door het overleggen van alle gegevens inzake de grondexploitatie, de haalbaarheid van de parkeerexploitatie en inzake de opbouw van de kredieten in ernstige mate geschaad. Voortijdige informatieverschaffing door de gemeente kan leiden tot verzwakking van de positie van de gemeente. Voortijdige informatieverschaffing zal eveneens kunnen leiden tot een verbetering van de onderhandelingspositie van derden.

Op basis van artikel 10 lid 2 onder b. en onder g. van de Wet Openbaarheid van Bestuur adviseren wij derhalve om ter zake genoemde bijlagen geheimhouding op te leggen aan het de raadscommissie en de raad. Het belang van informatieverschaffing weegt niet op tegen de economische en financiële belangen van de gemeente Emmen. Daarnaast dient onevenredige bevoordeling of benadeling van derden te worden voorkomen.

Wij stellen uw raad voor terzake de genoemde stukken om bovengenoemde redenen op basis van art. 86 en 25 van de Gemeentewet geheimhouding op te leggen aan de raadscommissie en de raad.

Wij stellen u voor parkeerexploitatie goed te keuren en een raamkrediet van € 12 mln. beschikbaar te stellen. De jaarlijkse lasten kunnen gedekt worden uit de parkeeropbrengsten.

Een concept-besluit is bijgevoegd.

Emmen, 11 januari 2011

Burgemeester en wethouders van Emmen,
de secretaris, de burgemeester,

A.J. Mewe

C. Bijl

jaar	stuknr. Raad	categorie/agendanr.	stuknr. B. en W.
2011	RA11.0026	B 5	11/134

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Emmen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 11 januari 2011, nummer: 11/134;

b e s l u i t :

1. Bijgaande grondexploitatie voor het grondcomplex Willinkplein-Zuid vast te stellen.
2. De kosten van dit project te dekken uit de opbrengst van de grondverkoop.
3. Een raamkrediet van € 6.218.776 excl. BTW beschikbaar te stellen voor de gemeentelijke onderdelen van het plan ten laste van de in uitvoering te brengen grondexploitatie.
4. Een raamkrediet van € 12 mln., excl. BTW, ter realisatie van de uitbreiding van de parkeergarage Willinkplein vast te stellen, ten laste van de parkeeropbrengsten.
5. De door het college opgelegde geheimhouding op basis van art 25 lid 2 Gemeentewet inzake de bijlagen "Exploitatie-uitgangspunten en financiële resultaten grondexploitatie Willinkplein-Zuid d.d. 04-01-2011" en "Spark: Financiële waardering parkeergarage Willinkplein-Zuid d.d. 19-10-2010" te bekrachtigen op basis van art 25 lid 3 Gemeentewet.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 31 maart 2011.

de griffier,

de voorzitter,

H.D. Werkman

C. Bijl