

# Raadsvoorstel



| jaar | stuknr.<br>Raad | categorie | agendanr. | Stuknr.<br>B. en W. |
|------|-----------------|-----------|-----------|---------------------|
| 2020 | RA20.0031       | A         | 7         | 20/280              |

## Onderwerp:

Jaarrapportage Emmen Vernieuwt 2019 en aanvullend krediet Willinkplein Zuid

**Portefeuillehouder:** H.F. van Oosterhout

Emmen Vernieuwt

E. Regtop, telefoonnummer 140591

## Aan de gemeenteraad

### Voorgesteld besluit

1. Kennis te nemen van de bijgevoegde jaarrapportage Emmen Vernieuwt 2019.
2. Een aanvullend budget van € 150.000 beschikbaar te stellen voor plankosten Willinkplein Zuid en deze te dekken via de grondexploitatie Willinkplein Zuid en mee te nemen in de herziening van de grondexploitatie Willinkplein Zuid per 1-1-2020.
3. Een aanvullend krediet van € 150.000 beschikbaar te stellen voor plankosten parkeergarage Willinkplein Zuid en de daaruit voortvloeiende jaarlijkse kapitaallasten van € 4.286 (o.b.v. annuïtaire afschrijving in 50 jaar en 1,50% rekenrente) met ingang van 2021 mee te nemen in de begroting 2021.
4. Een aanvullend krediet van € 225.000 beschikbaar te stellen voor herinrichting openbaar gebied Willinkplein Zuid en de daaruit voortvloeiende jaarlijkse kapitaallasten van € 9.000 (o.b.v. lineaire afschrijving in 40 jaar en 1,50% rekenrente) met ingang van 2021 mee te nemen in de begroting 2021.
5. Een aanvullend krediet van € 225.000 beschikbaar te stellen voor maaiveld parkeren Willinkplein Zuid en de daaruit voortvloeiende jaarlijkse kapitaallasten van € 13.105 (o.b.v. annuïtaire afschrijving in 20 jaar en 1,50% rekenrente) met ingang van 2021 te dekken uit de parkeerexploitatie.
6. Een en ander via een begrotingswijziging te regelen.

### Bijlage(n)

1. Jaarrapportage Emmen Vernieuwt 2019
2. Begrotingswijziging

### Stuk(ken) ter inzage

1. Colleebesluit d.d. 7 april 2020 en de daarbij behorende stukken

| jaar | stuknr.<br>Raad | categorie | agendanr. | stuknr.<br>B. en W. |
|------|-----------------|-----------|-----------|---------------------|
| 2020 | RA20.0031       | A         | 7         | 20/280              |

## 1. Inleiding

Op 22 mei 2018 hebben wij het geactualiseerde programmaplan Emmen Vernieuwt (EV) vastgesteld. Dit programmaplan vormt het programmacontract tussen het college als bestuurlijk opdrachtgever en de programmamanager EV als opdrachtnemer.

In het geactualiseerde programmaplan EV is opgenomen dat met ingang van 2018 eenmaal per jaar een volledige rapportage over Emmen Vernieuwt zal worden gemaakt die aansluit op de jaarrekening.

Deze jaarrapportage EV 2019 treft u als bijlage bij dit voorstel aan.

Daarnaast hebben wij uw raad eind januari 2020 ingelicht over het verwachte tekort ten opzichte van de beschikbare budgetten bij het project Willinkplein Zuid (19.013438). In deze brief is aangegeven dat wij bij de vaststelling van de jaarrapportage Emmen Vernieuwt 2019 zullen komen met een raadsvoorstel voor het beschikbaar stellen van aanvullend krediet voor het project Willinkplein Zuid en de verwerking van de financiële consequenties daarvan in de jaarrekening 2019 en begroting 2021 en verder.

## 2. Beoogd effect

Door middel van het verzoek aan de raad tot toekenning van extra middelen waarborgen van de hoogwaardige kwaliteit van de ontwikkeling Willinkplein Zuid. Daarnaast, door middel van de jaarrapportage EV 2019, voorzien in de informatiebehoefte van de raad.

## 3. Argumenten

### 1.1 De raad wil geïnformeerd worden over Emmen Vernieuwt.

De raad wil geïnformeerd worden en blijven over de ontwikkelingen met betrekking tot Emmen Vernieuwt. Deze rapportage dient als adequate informatievoorziening aan de raad. Aangezien dit besluit vergezeld wordt van een kredietaanvraag, wordt de jaarrapportage deze keer aangeboden via een raadsvoorstel en niet via een raadsbrief.

### 2.1 t/m 5.1 Het oplossen van het tekort binnen de huidige kredieten is onmogelijk zonder drastische keuzes te maken met vergaand kwaliteitsverlies tot gevolg.

De gemeente maakt een bewuste keuze om op dergelijke belangrijke locaties in het stadscentrum kwaliteit te willen blijven leveren in het kader van onze beleidsdoelstelling van een aantrekkelijk stadscentrum als visitekaartje. Een dergelijke omvangrijke herinrichting wordt voor tientallen jaren aangelegd en moet passen bij deze beleidsdoelstelling. Deze nadrukkelijke wens om met elkaar de goede dingen te blijven doen, uit zich ook in de keuzes die we maken in het ontwerp voor de openbare ruimte. Om deze reden wordt u nu voorgesteld, de gevraagde middelen beschikbaar te stellen. Op de overige oorzaken gaan we hieronder nader in.

### 2.2 t/m 5.2 De lange voorbereidingstijd van het project zorgt voor extra kosten.

Willinkplein Zuid is een uiterst complexe ontwikkeling met een (veel) langere voorbereidingstijd dan gebruikelijk. In de afgelopen 10 jaar zijn met meerdere partijen diverse plannen ontwikkeld die om allerlei redenen geen doorgang hebben gevonden. Als gevolg hiervan zijn de plan- en onderzoekskosten hoger dan gebruikelijk. Het in de grondexploitatie en overige budgetten opgenomen plankostenbudget is hierdoor niet toereikend.

Daarnaast zorgt de lange voorbereidingstermijn in de praktijk voor hogere kosten voor aanleg als gevolg van marktwerking, die niet in de kredieten kunnen worden opgevangen. De kredieten zijn namelijk niet geïndexeerd, terwijl de laatste jaren sprake is van hoge prijsstijgingen en indexeringen in de bouw. In de jaarrapportage EV 2018 is dit punt daarom reeds als risico benoemd.

### 2.3 t/m 5.3 Als gevolg van het omgevingsproces zijn extra wensen gehonoreerd met financieel effect.

Vanuit ondernemersvereniging Vlinderstad is meerdere malen aangegeven dat een directe verbinding vanaf de Hondsrugweg naar de parkeerplaatsen op maaiveld een uitdrukkelijke wens is. Om die reden is lopende de planuitwerking besloten een extra ontsluitingsweg aan te leggen vanaf de Hondsrugweg naar de maaiveldparkeerplaatsen. De kosten van deze ingreep waren in de aanvankelijke raming van de projectbudgetten niet meegenomen.

*2.4 t/m 5.4 Het bleek gaandeweg noodzakelijk extra maatregelen te nemen tijdens de bouwfase.*

Willinkplein Zuid betreft een langdurig, complex project in het hart van het stadscentrum. Dat legt grote druk op de direct omwonenden en heeft grote effecten voor ondernemers in het centrum.

Vanzelfsprekend wordt doorlopend met omwonenden en ondernemers overlegd om de overlast zoveel mogelijk te beperken. Dat heeft geresulteerd in een aantal maatregelen die weliswaar de overlast beperken, maar ook zorgen voor extra kosten. Hierbij valt te denken aan de aanleg van extra parkeerplaatsen, investeringen om bestaande parkeerplaatsen in de bouwfase bereikbaar te houden en extra inspanningen om afsluitingen van inritten en de oostelijke tunnelbuis van de Hondsrugtunnel in weekenden en gedurende vakanties weer ongedaan te maken.

*2.5 t/m 5.5 De complexiteit van de locatie zorgt voor extra kosten.*

Als gevolg van eerdere besluitvorming is de gemeente extra verplichtingen aangegaan om enkele te verwachten knelpunten op te lossen, die het gevolg zijn van het bouwen op een complexe binnenstedelijke locatie. De kosten hiervan blijken, als gezegd mede vanwege de wens om niet in te boeten op kwaliteit, bovendien hoger dan aanvankelijk geraamd. Dat is hoofdzakelijk terug te voeren op het verleggen van extra kabels en leidingen, en het aansluiten van het gebouw op de omgeving in relatie tot het in het terrein aanwezige hoogteverschil. Omdat de gemeente bouwrijpe grond levert voor een marktconform tarief, is het redelijk dat zij ook hierin voorziet, zoals ook in de overeenkomsten met de ontwikkelaar is vastgelegd. Om deze zaken het hoofd te bieden, is destijds gebruik gemaakt van de ruimte voor onvoorzien in de projectbudgetten. Dit is reeds vermeld in de jaarrapportage EV 2018.

*2.6 t/m 5.6 Het is niet uit te sluiten dat zich gedurende de uitvoering onverwachte en niet voorzienbare tegenvallers voordoen.*

De herinrichting van de openbare ruimte Willinkplein-Zuid betreft een complexe binnenstedelijke opgave. De uitvoering van de herinrichting van de openbare ruimte is nog niet gestart. Bepaalde aspecten moeten nog verder worden uitgewerkt en worden besproken met de betrokken partijen. De kosten van dergelijke aspecten zijn op basis van de huidige kennis ingeschat en naar verwachting toereikend.

Het is echter niet uit te sluiten dat zich gedurende de uitvoering onverwachte en niet voorzienbare tegenvallers voordoen. Om dit op te kunnen vangen is in de gevraagde middelen rekening gehouden met 10 % onvoorzien. Hoewel hierin een percentage van 15% van de te maken uitvoeringskosten gebruikelijk is, verwachten we – omdat het project reeds vergevorderd in voorbereiding is – dat 10% in dit geval toereikend is.

*2.7 t/m 5.7 Het al dan niet beschikbaar stellen van de gevraagde middelen is een bevoegdheid en een keuze van de raad.*

De raad kan er vanzelfsprekend voor kiezen de gevraagde middelen niet beschikbaar te stellen. Om zonder aanvullend krediet het project binnen de bestaande kredieten te kunnen afronden, is het noodzakelijk drastische wijzigingen door te voeren in het ontwerp die gepaard gaan met vergaand kwaliteitsverlies. Dit onder meer door bepaalde delen van het plangebied in het geheel niet opnieuw in te richten, en het aantal maaiveldparkeerplaatsen drastisch te beperken om zo de noodzakelijke kostenbesparing te kunnen realiseren. Ook kan het in dat geval om budgettaire redenen bijvoorbeeld noodzakelijk zijn om voor het oplossen van de hoogteverschillen rondom het pand goedkopere oplossingen te kiezen die kunnen leiden tot problemen bij de bevoorrading van het nieuwe complex.

*2.8 De raad is bevoegd tot het vaststellen van de raamkredieten op basis van de herziene grondexploitaties.*

Elk jaar per 1 januari worden de grondexploitaties herzien en worden de raamkredieten aangepast. Bij het vaststellen van de jaarrekening worden de raamkredieten opnieuw vastgesteld. De extra plankosten van € 150.000 zijn meegenomen in de herziene grondexploitatie Willinkplein Zuid per 1 januari 2020. De lasten komen, als gevolg van de noodzakelijke ophoging van de voorziening voor deze grondexploitatie, ten laste van het jaarrekeningresultaat 2019.

*3.8 t/m 5.8 De benodigde dekking voor de kapitaallasten dient opgenomen te worden in de begroting 2021 en verder.*

De uit het aanvullend benodigde krediet van € 600.000 voortvloeiende structurele kapitaallasten kunnen niet gedekt worden binnen de beschikbare middelen en dienen daarom met ingang van 2021 opgenomen te worden in de begroting en meerjarenraming. Een groot deel van de kosten wordt gemaakt ten behoeve van de aanleg van extra parkeerareaal (parkeergarage en maaiveldparkeren). Om die reden wordt voorgesteld het aanvullend benodigd kapitaallastenbudget gedeeltelijk ten laste te brengen van de parkeerexploitatie. De kapitaallasten van de kredieten parkeergarage Willinkplein en maaiveldparkeren Willinkplein worden conform eerdere besluitvorming overigens ook reeds gedekt via de parkeerexploitatie.

*6.1 Een begrotingswijziging is nodig om de begroting aan te passen.*

Door middel van de begrotingswijziging komt het aanvullende krediet beschikbaar en kunnen de extra uitgaven rechtmatig worden gedaan.

#### **4. Kanttekeningen**

*2.1 t/m 5.1 De berekening van de benodigde middelen is het resultaat van inschattingen en ramingen.*

De herinrichting van de openbare ruimte Willinkplein Zuid betreft een complexe binnenstedelijke opgave. De uitvoering van de herinrichting van de openbare ruimte is nog niet gestart. Bepaalde aspecten moeten nog verder worden uitgewerkt en worden besproken met de betrokken partijen. De kosten van dergelijke aspecten zijn op basis van de huidige kennis ingeschat en naar verwachting toereikend. Het is echter niet uit te sluiten dat zich gedurende de uitvoering onverwachte en niet voorzienbare tegenvallers voordoen. Om dit op te kunnen vangen is in de gevraagde middelen rekening gehouden met 10 % onvoorzien.

*5.2 De dekking voor de extra kapitaallasten ten laste van de parkeerexploitatie is voorsnog onzeker.*

Door de kapitaallasten van het extra benodigd krediet gedeeltelijk (€ 13.105 per jaar o.b.v. annuïtaire afschrijving in 20 jaar en 1,50% rekenrente) te dekken via de parkeerexploitatie wordt, zij het beperkt, voorgesorteerd op een verwacht overschot als gevolg van het proces rondom taakstelling parkeren. Of de volledige opbrengst op de parkeerexploitatie en het overschot ten aanzien van de taakstelling daadwerkelijk wordt gehaald, moet blijken. Daarmee is nog niet zeker of de benodigde dekking in 2021 en verder uit de parkeerexploitatie ook daadwerkelijk beschikbaar is.

#### **5. Financiën**

Het financieel kader voor het project Willinkplein Zuid wijzigt, bij instemming van uw raad met dit voorstel, als volgt:

| Krediet                    | Oud            | Nieuw         | Extra benodigd krediet                   | Afgerond    |
|----------------------------|----------------|---------------|--|-------------|
| Parkeergarage              | € 6.514.000,-  | € 6.664.000,- | € 150.000                                | € 150.000   |
| Maaiveldparkeren           | € 970.000,-    | € 1.192.287,- | € 222.287,-                              | € 225.000,- |
| Inrichting openbare ruimte | € 1.822.000,-  | € 2.044.287,- | € 222.287,-                              | € 225.000,- |
| Grondexploitatie           | € 2.723.000    | € 2.873.000,- | € 150.000,-                              | € 150.000,- |
| <b>TOTAAL</b>              | € 12.029.000,- | € 12.773.574  | € 744.574 (ca. 6% van het projectbudget) | € 750.000,- |

| Krediet | Extra benodigd | Te dekken via |
|---------|----------------|---------------|
|---------|----------------|---------------|

| kapitaallastenbudget  |                   |                                |
|---|-------------------|--------------------------------|
| Parkeergarage   | € 4.286,-         | Begroting 2021 e.v.            |
| Maaiveldparkeren  | € 13.105,-        | Parkeerexploitatie m.i.v. 2021 |
| Inrichting openbare ruimte  | € 9.000,-         | Begroting 2021 e.v.            |
| <b>TOTAAL:</b>  | <b>€ 26.391,-</b> |                                |
| Het uit de grondexploitatie te dekken plankostenbudget heeft geen gevolgen in termen van kapitaallasten. Dit wordt meegenomen in de jaarlijkse actualisatie van de grondexploitatie en komt daarmee ten laste van het jaarrekeningresultaat 2019. |                   |                                |

De benodigde ophoging van de kredieten bedraagt alles overziend 6% van de eerder geraamde kosten en is als volgt opgebouwd:

|  |                    |
|--|--------------------|
| Plankosten   | € 300.000,-        |
| Tekort op beschikbaar budget ten opzichte van kostenraming | € 126.738,-        |
| 10% onvoorzien   | € 317.836,-        |
| Afronding  | € 5.426,-          |
| <b>TOTAAL</b>  | <b>€ 750.000,-</b> |

Omdat de uitgaven in de loop van 2020 plaatsvinden, zijn de aanvullende kapitaallasten van dit besluit in 2020 zeer beperkt en pas vanaf 2021 effectief. Indien nodig wordt een eventuele aanvullende kapitaallast voor 2020 verantwoord in het kader van de reguliere planning en controlcyclus.

## 6. Uitvoering

Na formele besluitvorming door de raad worden de benodigde begrotingswijzigingen gemaakt.

Een concept-besluit is bijgevoegd.

Emmen, 7 april 2020.

Burgemeester en wethouders van Emmen,

de gemeentesecretaris,

de burgemeester,

M. Plantinga-Leenders

H.F. van Oosterhout

| jaar | stuknr.<br>Raad | categorie | agendanr. | stuknr.<br>B. en W. |
|------|-----------------|-----------|-----------|---------------------|
| 2020 | RA20.0031       | A         | 7         | 20/280              |

## Raadsbesluit

De raad van de gemeente Emmen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 7 april 2020, B&W nummer 20/280;

### besluit:

1. Kennis te nemen van de bijgevoegde jaarrapportage Emmen Vernieuwt 2019;
2. Een aanvullend budget van € 150.000 beschikbaar te stellen voor plankosten Willinkplein Zuid en deze te dekken via de grondexploitatie Willinkplein Zuid en mee te nemen in de herziening van de grondexploitatie Willinkplein Zuid per 1-1-2020;
3. Een aanvullend krediet van € 150.000 beschikbaar te stellen voor plankosten parkeergarage Willinkplein Zuid en de daaruit voortvloeiende jaarlijkse kapitaallasten van € 4.286 (o.b.v. annuïtaire afschrijving in 50 jaar en 1,50% rekenrente) met ingang van 2021 mee te nemen in de begroting 2021;
4. Een aanvullend krediet van € 225.000 beschikbaar te stellen voor herinrichting openbaar gebied Willinkplein Zuid en de daaruit voortvloeiende jaarlijkse kapitaallasten van € 9.000 (o.b.v. lineaire afschrijving in 40 jaar en 1,50% rekenrente) met ingang van 2021 mee te nemen in de begroting 2021;
5. Een aanvullend krediet van € 225.000 beschikbaar te stellen voor maaiveld parkeren Willinkplein Zuid en de daaruit voortvloeiende jaarlijkse kapitaallasten van € 13.105 (o.b.v. annuïtaire afschrijving in 20 jaar en 1,50% rekenrente) met ingang van 2021 te dekken uit de parkeerexploitatie.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 28 mei 2020.

de griffier,

de voorzitter,

H.D. Werkman

H.F. van Oosterhout