

Raadsvoorstel

Datum raadsvergadering : 5 maart 2009

Agenda nr. 7

Onderwerp : centrumplan Uift

Voorgestelde beslissing:
1. Het complex Centrumplan Uift te openen conform bijgevoegd exploitatie overzicht Een krediet beschikbaar te stellen van € 9.579.805 voor de periode 2008 - 2011

Inleiding

In juni 2006 is de samenwerkingsovereenkomst Centrumplan Uift gesloten tussen de gemeente, MKB Vastgoedplan, Planoform Vastgoedontwikkeling en Stichting Pares. Als vervolg hierop is op 24 september 2008 met Planoform Vastgoedontwikkeling een realisatieovereenkomst gesloten. Op basis van het bij de overeenkomsten behorende financiële plan is een exploitatie begroting gemaakt van de kosten en opbrengsten aan gemeente zijde voor de realisatie van het plan. (zie bijlage).

De start van de uitvoering van het project is nabij. Gestart zal worden met de sloop van de smeltkroes/bibliotheek. In de exploitatie is er van uit gegaan dat het gehele project in 2015 kan worden afgerond

Samenvatting

Met het vaststellen van de exploitatiebegroting en het verstrekken van het gevraagde krediet is voldaan aan de financiële onderdelen in de samenwerkings- en realisatieovereenkomst en van die in de kaderstellende notitie.

Meetbaar effect

De herinrichting van het centrum van Uift, verbetering van de winkelfunctie, uitbreiding van het woningbestand en verbeterde inrichting van de openbare ruimte.

Argumenten

1.1 De grondexploitatie Centrumplan Ulf is een financiële vertaling van de ontwikkeling van het centrumplan Ulf.

In 2006 is de samenwerkingsovereenkomst getekend. Deze overeenkomst geeft het juridisch en financieel kader voor de transformatie van het centrumplan Ulf. De realisatieovereenkomst geeft op onderdelen een verdere uitwerking van de samenwerkingsovereenkomst. In de exploitatie zijn overeenkomstig de realisatieovereenkomst de delen Blenk RABO, Kennedyplein Noord en Zuid niet opgenomen. Het Kennedyplein Noord wordt door de eigenaren in samenwerking met de ontwikkelaar zelfstandig ontwikkeld. Het Kennedyplein Zuid en de Blenk, RABO gedeelte zullen in afzonderlijke realisatieovereenkomsten worden uitgewerkt. Wel is de herinrichting van de openbare ruimte van het Kennedyplein meegenomen in de exploitatie. Deze sluit immers aan op de openbare ruimte in de Kerkstraat. Niet meenemen van de herinrichting van het Kennedyplein is daarom geen optie.

In de exploitatie is tevens als kosten meegenomen een afdracht van € 1.250.000 aan de cultuurfabriek ten behoeve van smeltkroes/bibliotheek conform Raadsvoorstel van 21 december 2006

Het investerings- en kostenoverzicht ziet er samengevat als volgt uit:

Investerings:	€ 12.281.885
Kostenstijging	€ 1.075.233
 Totaal investeringen	 € 13.357.118
 Opbrengsten	 € 11.675.433
Opbrengstenstijging	€ 1.414.364
 Totaal opbrengsten	 € 13.089.797
 Te betalen rente	 € 1.252.235

Exclusief rente is er een tekort op de exploitatie van € 267.321

Inclusief rente kent de exploitatie in 2015 een tekort van € 1.519.555 (eindwaarde) De Netto Contante Waarde (NCW) per 1 januari 2009 bedraagt € 1.079.919

1.2 Voor de gemeente is het plan hiermee nog niet financieel neutraal. Het uitgangspunt blijft echter dat het plan financieel neutraal moet worden afgesloten. Hieraan kunnen de volgende activiteiten bijdragen.

- Het Centrumplan Ulf is aangemeld bij de provincie Gelderland om in aanmerking te komen voor ISV 3 subsidie. Deze tranche start in 2010.
- Het opnieuw uitwerken van het Kennedyplein, waarbij het streven moet zijn te komen tot een sluitende c.q. positieve exploitatie van dit deel van het centrumplan.
- Het combineren van de herinrichting van de openbare ruimte en het verbeteren van het riool. In de exploitatie wordt het voordeel hiervan geschat op € 300.000. Door het kiezen van een integrale aanpak kan hier een hoger inverteerend effect optreden.
- Het mogelijk plaatsen van een kiosk op het Kennedyplein. Met de opbrengsten hiervan is nog geen rekening gehouden.
- Het eventueel onderzoeken van mogelijkheden voor het realiseren van “urban villa's” die buiten het centrumplan liggen.
- In de programmabegroting 2009 – 2012 is voor de herinrichting van de openbare ruimte in het centrum van Ulf voor 2011 een bedrag opgenomen op de investeringslijst van € 2.100.000. Omdat over de investeringslijst per jaar besloten wordt, kan met dit bedrag geen rekening worden gehouden in de exploitatie.
- In 2011 zal er een krediet worden gevraagd voor het tweede deel van de exploitatie. Bovengenoemde opties zijn dan zodanig ver uitgewerkt en bekend dat de financiële consequenties in beeld zijn en hier keuzes op gemaakt kunnen worden.

1.3 Met het openen van een complex liggen de financiële kaders voor het centrumplan Ulf vast.

2.1 Voor het doen van de noodzakelijke uitgaven moet een krediet worden verstrekt. Er wordt een krediet voorgesteld voor de periode 2008 – 2011. In 2011 zal opnieuw een krediet voorstel worden gedaan voor de resterende periode.

Kosten, baten, dekking en begrotingwijziging

Voor de uitvoering van het centrumplan Uift moeten investeringen worden gedaan. Hiervoor is een krediet noodzakelijk. Vooralsnog wordt een krediet gevraagd voor de periode 2008 – 2011 ter grootte van € 9.579.805. In 2011 zal met een nieuw kredietvoorstel worden gedaan voor de rest van de periode tot 2015. Het gevraagde bedrag kan als volgt worden verdeeld:

Grondkosten, incl. boekwaarde	€ 6.794.643
VTU (voorbereiding, toezicht en uitvoering	€ 313.631
Bijdrage cultuurfabriek	€ 1.250.000
Bijdrage uit opbrengsten de Blenk	€ 126.370
Kostenstijging	€ 467.686
Rente	€ 627.475

Deze kosten kunnen worden gedekt uit grondopbrengsten, zoals opgenomen in de overeenkomsten met de ontwikkelaar, uit de bijdrage die de ontwikkelaar aan de gemeente betaald uit het positief saldo voor de Blenk in 2011 en uit de verkoop van een appartement aan het Kennedyplein dat thans in het bezit is van de gemeente. De verkoop van het appartement zal in 2009 plaatsvinden. De opbrengsten uit de overeenkomst met de ontwikkelaar vallen in de periode 2010 – 2015. In totaal bedragen de opbrengsten, inclusief opbrengstenstijging € 13.089.797. Het deel van de opbrengsten dat uitgaat boven het gevraagde krediet zal dienen ter dekking van het krediet dat in 2011 zal worden gevraagd.

Burgemeester en wethouders,

G.H. Tamminga
secretaris

J.P.M. Alberse
burgemeester