

Raadsbijlage 6

Financieel Raamwerk Gebiedsontwikkeling

Status :

openbaar

Voorstel om te besluiten:

- Instemmen met het bij de planoptimalisatie behorende en aangepaste financieel raamwerk (dictum 2 d) en de daarbij behorende begrotingen voor de grondexploitatie, hoofdontsluiting, parkeren, C2C-maatregelen en kabelbaan;
- Een (rendabel) voorbereidingskrediet van € 500.000,= beschikbaar te stellen ten behoeve van de uitwerking van de oeververbinding, het parkeren en de C2C-cases (water/energie), ten laste van de toekomstige opbrengsten uit deze exploitaties (dictum 3);

Bijlagen : niet openbaar in verband met bedrijfsgegevens.

De begrotingen Kazernekwartier

- Grondexploitatie
 - Hoofdontsluiting
 - Parkeren
 - C2C-maatregelen
 - Kabelbaan
-

Inleiding en samenvatting

In het verleden heeft u financiële kaders gesteld voor de ontwikkeling van het Kazernekwartier. U heeft middelen gereserveerd voor de ontwikkeling en in het weerstandsvermogen rekening gehouden met de geraamde risico's.

Hieronder geven we een korte toelichting op de eerder vastgestelde financiële kaders. Daarna worden de financiële gevolgen van de voorgestelde planoptimalisatie en uitbreiding van de werkzaamheden met C2C-maatregelen en een oeververbinding beschreven.

De planoptimalisatie kan grotendeels binnen de beschikbaar gestelde middelen worden uitgevoerd rekening houdende met een verhoging van de subsidietaakstelling.

De investeringen in de C2C-maatregelen en de oeververbinding kunnen opgevangen worden binnen de exploitatie van deze voorzieningen.

Als gevolg van deze uitbreiding van de werkzaamheden wordt een hoger risicoprofiel geraamd dan voorheen. Wij achten dit verhoogd risicoprofiel acceptabel, gezien de kansen en positieve effecten die het project biedt voor de stad, zoals wordt onderschreven door het rapport maatschappelijke effecten.

Tevens achten we dat het verhoogd risicoprofiel opgevangen kan worden binnen het beschikbare weerstandsvermogen van de gemeente aangezien de weerstandsratio gehandhaafd blijft op 1. We stellen voor het actueel financieel raamwerk vast te stellen.

Eerder vastgestelde Financiële kaders

In mei 2011 en maart 2012 heeft u in het kader van de vaststelling van de visie Kazernekwartier resp. het uitgewerkte stedenbouwkundig plan een integraal financieel raamwerk voor het project Kazernekwartier vastgesteld.

Ten behoeve van de uitvoering van project heeft u het voornemen uitgesproken meerjarig middelen in de begroting op te nemen ter dekking van tekorten en kapitaallasten. In de prorap 2012 heeft een herschikking plaatsgevonden tussen de deelbegrotingen Grondexploitatie en de Hoofdontsluiting en is besloten de jaarlijks te reserveren middelen voor de grondexploitatie op te nemen in een bestemmingsreserve.

Resultaat

Voor het tekort op de grondexploitatie incl. de verbeelding van het fort en het opstellen van C2C-businesscases heeft u aangegeven in de periode tot en met 2035 ca. 38 miljoen euro in de begroting te reserveren.

Voor de aanleg van de hoofdontsluiting, o.a. de ongelijkvloerse kruising Eindhovenseweg, heeft u meerjarig kapitaallasten gereserveerd rekening houdende met een netto-investering van € 8,6 miljoen .

De parkeerexploitatie zoals in 2012 aan de raad voorgelegd kende een sluitende exploitatie rekening houdende met een afdracht aan de grondexploitatie voor het gebruik van de gronden.

In 2015 heeft u, bij de besluitvorming over de begroting 2016, besloten om aan de reeds gespaarde middelen in de bestemmingsreserve Kazernekwartier rente toe te voegen om op die wijze de rentekosten als gevolg van uitstel van de, met de investeringen samenhangende, grondopbrengsten te compenseren. Tegelijkertijd heeft u in de begroting 2016, in het zogenaamde voorportaal 2017, een inflatiecorrectie opgenomen ter compensatie van de verdragingskosten in de uitvoering van de hoofdinfrastructuur (1 mln. euro). Definitieve besluitvorming hierover vindt plaats bij de begroting 2017.

Risico

In het gemeentelijke weerstandsvermogen en de weerstandsratio is rekening gehouden met een risicoprofiel van de ontwikkeling Kazernekwartier.

Gekoppeld aan het financieel raamwerk 2012 is een risico-inschatting gemaakt met voor de onderdelen grondexploitatie (€ 6 miljoen) en MFC (€ 2,5 miljoen).

In het kader van raadsvoorstel 2014 / 70 heeft u besloten medewerking te verlenen aan de verdere uitwerking van de marktpropositie "Het Fort van Venlo" en onder nader te bepalen condities een ingroeimethodiek ten aanzien van de grondprijs en opstellen te hanteren.

In de nota grondbedrijf 2014 is het als gevolg van het hiermee samenhangend risico van de grondexploitatie incl. parkeren verhoogd naar € 14,7 miljoen.

Voor de hoofdontsluiting is geen afzonderlijke risico-inschatting gemaakt.

Actueel Financieel raamwerk

De voorgestelde planoptimalisatie is verwerkt in actuele begrotingen voor de grondexploitatie, de hoofdontsluiting en de parkeerexploitatie. Daarnaast zijn in verband met de uitbreiding van de werkzaamheden gericht op een energieneutraal gebied en een sluitende waterkringloop en de aanleg van een kabelbaan aanvullende begrotingen opgesteld.

De belangrijkste planaanpassingen die een invloed hebben op de begrotingen voor de grondexploitatie, de hoofdontsluiting en de parkeerexploitatie betreffen:

- Verankering van het 'rondje fort' inclusief het terugbrengen van de grachtstructuur in het plan; een en ander is uitgewerkt op het niveau van een voorlopig ontwerp voor de openbare ruimte; De verankering van het 'rondje fort' leidt tot meerkosten (extra investeringen) en inkomstenderving (programreductie van 140.000 naar 110.000 m2 BVO)

- Aanpassing van het parkeerplan zodanig dat slim en langer gebruik wordt gemaakt van bestaande voorzieningen, waardoor investeringen naar achteren kunnen worden geschoven. Dit maakt dat meer “gespaard” kan worden voor later te realiseren gebouwde voorzieningen.
- Een aangepaste ontwikkelstrategie en een langere exploitatieperiode, waarbij mét het Fort van Venlo, gefaseerd en van binnenuit het fort wordt ontwikkeld
- De verwerking van de C2C maatregelen met betrekking tot groen, materialen en grijswaterverwerking in het plan voor de inrichting van de openbare ruimte

Resultaat

De verankering van het ‘rondje fort’ en de verlenging van de exploitatieperiode resulteren in meerkosten en inkomstenderving die deels gecompenseerd kunnen worden door voordelen uit een gunstigere parkeerexploitatie.

Daarnaast kunnen de meerkosten worden opgevangen binnen de tussentijds nader uitgewerkte budgetramingen en door een aanvullende opgave voor subsidiemiddelen. Het ophogen van de subsidietaakstelling voor het ‘rondje fort’ wordt, op basis van lopende gesprekken daarover met de provincie (inzet middelen stedelijk centrum en de Tenderregeling Monumentensubsidie), verantwoord geacht.

Een deel van de meerkosten als gevolg van de verlenging van de exploitatieperiode wordt verevend door de rentetoevoeging over de voor het project ingestelde bestemmingsreserve “Openbare Ruimte Kazernekwartier” en de voorziene inflatiecorrectie op de investeringen hoofdontsluiting.

Financiële effecten planoptimalisatie

Rondje Fort	-
Parkeerplan	+
Exploitatieperiode	-
Uitwerking budgetten	+
Subsidietaakstelling	+
Rente over reserve/inflatiecorr.	+

Per saldo kunnen, rekening houdende met een positief besluit voor een inflatiecorrectie in het kader van de begroting 2017, de planaanpassingen binnen de beschikbare middelen worden gerealiseerd.

De voorgestelde uitbreiding van de werkzaamheden gericht op energieneutraal gebied en een sluitende waterkringloop en de aanleg van een kabelbaan over de maas kunnen budgettair neutraal worden uitgevoerd. Een nadelige exploitatie met betrekking tot waterzuivering en WKO kan worden gecompenseerd door een voordelig resultaat uit de exploitatie van windmolens. De investeringen en exploitatielasten van een kabelbaan kunnen worden gedekt uit de verkoop van tickets.

Risico

De uitbreiding van het financieel raamwerk met de investeringen in de C2C-maatregelen en de kabelbaan heeft slechts een beperkt effect op de gemeentelijke schuldquote. De investeringen vergroten het risicoprofiel van het project ten opzichte van het eerder vastgestelde raamwerk van ca. € 14,7 miljoen naar € 20,1 miljoen.

De financiële risico's in het project Kazernekwartier worden met name bepaald door de mate waarin het publiek het Kazernekwartier en haar functies bezoekt. Het aantal bezoekers dat het kazernekwartier wenst te bezoeken heeft grote invloed op de begrotingen voor het parkeren en de kabelbaan.

Het netto-risico in verband met het aantal bezoekers wordt geraamd op a € 4,65 mln voor de parkeerexploitatie en € 4,25 miljoen voor de kabelbaan.

In de begroting voor het parkeren is rekening gehouden met ca 2,5 a 3,0 miljoen bezoekers per jaar in de eindfase van het project . Het leisuredome in Kerkrade alleen al trekt op dit moment ca. 1,5 miljoen bezoekers per jaar.

De risico's met betrekking tot de parkeerexploitatie worden gelimiteerd doordat, in geval van te weinig bezoekers en parkeerders, de noodzaak voor het bouwen van dure gebouwde parkeervoorzieningen wordt beperkt.

Voor de kabelbaan wordt uitgegaan van 600.000 bezoekers per jaar structureel met in de eerste jaren een piekgebruik uitgaande van de nieuwsgierigheid bij bezoekers om een keer in de kabelbaan te hebben gezeten.

Deze 600.000 bezoekers worden op basis van een onderzoek door Haskoning haalbaar geacht.

De risico's met betrekking tot de kabelbaanexploitatie worden gelimiteerd door afspraken in de Uitgifteovereenkomst waarin is verwoord dat bij een meerjarig exploitatietekort de gemeente de kabelbaan niet in stand hoeft te houden.

De risico's als gevolg van de aanwezigheid van explosieven & archeologie achten wij overzichtelijk gezien het omvangrijke vooronderzoek in relatie tot de opgenomen budgetten voor vervolgonderzoek en eventuele ruiming van explosieven. Daarnaast is met Fort van Venlo een reële planning afgesproken, en zijn partijen zich bewust en accepteren zij het risico van mogelijke planningstegenvallers .

De vergroting van het risicoprofiel heeft invloed op de ratio van het gemeentelijk weerstandsvermogen. Op basis van de huidige gegevens schommelt de ratio, inclusief het aangepast risicoprofiel Kazernekwartier rond een acceptabele waarde van 1.

Aandachtspunten Financieel Raamwerk

Begrotingen

In onderstaande overzicht zijn de verschillende begrotingen van werkzaamheden gericht op de uitvoering van het project kazernekwartier samengevat

De grondexploitatie, de hoofdontsluiting en de parkeerexploitatie worden in opdracht van (voor rekening en risico van) de gemeente uitgevoerd.

Met betrekking tot de uitvoering van de C2C-maatregelen en de oeververbinding wordt op basis van verdere uitwerking van de werkzaamheden onderzocht of deze door de gemeente, door derden of in samenwerking worden gerealiseerd. De begrotingen bieden een kader waarbinnen de plannen en rolverdeling worden uitgewerkt. Deze worden te zijner tijd aan u voorgelegd ter besluitvorming.

Per begrotingsonderdeel wordt in de bijlage een toelichting gegeven.

FINANCIEEL RAAMWERK KAZERNEKWARTIER 2016	1 Grondexploitatie	2 Hoofdontsluiting	3 Parkeren	4 C2C- maatregelen	5 Kabelbaan
UITGAVEN					
investeringen	89,64	13,10	25,43	13,67	11,50
exploitatiekosten	0,00	0,00	87,28	24,59	41,99
TOTALE UITGAVEN	89,64	13,10	112,71	38,25	53,49
INKOMSTEN					
eenmalige inkomsten	51,49	3,50	0,00	0,00	0,00
inkomsten uit exploitatie	0,00	0,00	112,71	28,11	56,34
TOTALE INKOMSTEN	51,49	3,50	112,71	28,11	56,34
SALDO	-38,15	-9,60	0,00	-0,29	2,85
gemeentelijke bijdragen nog te besluiten inflatiecorrectie	38,15	8,60	0,00	0,00	0,00
Totaal gemeentelijke bijdragen	38,15	9,60	0,00	0,00	0,00
raming restrisico	12,70	0,90	1,00	1,00	4,50

Aandachtspunten:

- Investerings, realisatie en kredieten

De investeringen in de diverse begrotingen worden geraamd op totaal ca € 153 miljoen. Voor een deel van de investeringen in de Grondexploitatie en de Hoofdontsluiting heeft u inmiddels kredieten verleend voor een bedrag van € 71,5 resp. € 12,1 miljoen.

Binnen deze kredieten zijn in de Grondexploitatie en de Hoofdontsluiting t/m 2015 kosten gerealiseerd ter hoogte € 28,7 resp. € 2,5 miljoen. Aanvullende kredietverlening voor deze onderdelen is derhalve op dit moment niet aan de orde.

Voor de parkeerexploitatie, de C2C-maatregelen en de Kabelbaan heeft u nog geen uitvoeringskrediet beschikbaar gesteld. In afwachting van de uitwerking van de plannen in concrete uitvoeringsplannen en rolverdelingen tussen gemeente en particuliere investeringen is een uitvoeringskrediet nog niet aan de orde. Wel stellen wij voor om ten behoeve van de uitwerking van deze plannen, vooruitlopend op de uitvoeringskredieten, voorbereidingskredieten beschikbaar te stellen ter hoogte van € 500.000,- ten laste van inkomsten uit toekomstige exploitatie deze onderdelen.

- Uitbreiding onderhoudsbudget:

Voor het Parkeren, de C2C-maatregelen en de Kabelbaan is na realisatie nog sprake van een langjarige exploitatieperiode. Realisatie- en exploitatiekosten worden in die periode gedekt door de verkoop van energie (C2C), parkeertarieven (parkeren) en tickets (kabelbaan). In de begrotingen van deze onderdelen zijn derhalve ook de kosten en opbrengsten uit exploitatie opgenomen.

Voor de grondexploitatie en de hoofdontsluiting zijn geen exploitatiekosten opgenomen. Dit betekent niet dat er geen sprake zou zijn van exploitatielasten immers de openbare ruimte in deze begrotingen vergen langjarig onderhoud. Wat betreft de grondexploitatie betreft het een uitbreiding van de openbare ruimte. Voor wat betreft de hoofdontsluiting is sprake van een reconstructie van de openbare ruimte met nieuwe complexe kunstwerken.

De investeringen in beide begrotingen leiden op termijn, naar gelang de gefaseerde oplevering van de openbare ruimte, tot een noodzakelijke uitbreiding van de onderhoudsbudgetten.

Te zijner tijd zal u, via de reguliere P&C-cyclus, verzocht worden het onderhoudsbudget openbare ruimte uit te breiden. De meerkosten voor onderhoud in de eindfase worden op dit moment globaal berekend op ca. 500.000 euro per jaar. Hiertegenover staat dat als gevolg van de bebouwing op het terrein extra OZB-inkomsten worden gegenereerd ter hoogte van ca. 800.000 euro per jaar.

- Resultaat, gemeentelijke bijdragen

Zoals uit het samenvattend overzicht blijkt, zijn de begrotingen met uitzondering van de hoofdontsluiting sluitend. (nog te besluiten inflatiecorrectie ad 1 mln euro.). Hierover bent u geïnformeerd in de Raadsconsultatie 10 van 2015 inzake het voornemen van het college om de bouw van de ongelijkvloerse kruising Eindhoveneweg-Kazernestraat te koppelen aan de voorgenomen werkzaamheden van Prorail aan Station Blerick. In de begroting van 2016 heeft u vervolgens, in het zogenaamde voorportaal 2017, een inflatiecorrectie opgenomen ter compensatie van de verdragingskosten in de uitvoering van de hoofdinfrastructuur (€ 1 mln). Definitieve besluitvorming hierover vindt plaats bij de begroting 2017. Mocht u alsdan besluiten deze correctie niet over te nemen zullen de

- Parkeren

In de parkeerbegroting wordt ervan uitgegaan dat het jaarlijks exploitatieresultaat uit het parkeren op het Kazernekwartier wordt bijgedragen aan de grondexploitatie ter vergoeding van het gebruik van de gronden. Als gevolg van een optimaler parkeerplan wordt deze afdracht hoger geraamd dan voorheen.

Vooralsnog gaan wij ervan uit dat de gemeente deze parkeerexploitatie zelf uitvoert, gericht op regie op de parkeersituatie. Mogelijk dat te zijner tijd na realisatie van de parkeervoorzieningen wordt overwogen de parkeerexploitatie te vervreemden.

Zoals eerder vermeld treden met name risico's op in de kabelbaan- en parkeerbegroting. Omdat tegenvallers in de parkeerbegroting direct van invloed zijn op de omvang van de vergoeding aan de grondexploitatie is dit risico in het samenvattend overzicht van het financieel raamwerk opgenomen onder de grondexploitatie.

Een nadere toelichting op de risico's treft u in de bijlage aan.

Scenario's

In het kader van de planoptimalisatie, de verwerking van de C2C-ambitie alsmede met betrekking tot de oeververbinding zijn door ons keuzes gemaakt die invloed hebben op het resultaat en het risicoprofiel van de ontwikkeling. Wij willen u de effecten van de keuzes op het financiële resultaat en het risicoprofiel tonen opdat u onze overwegingen kunt volgen en opdat u bij een eventuele heroverweging uwerzijds de effecten kunt beoordelen van deze heroverweging.

In onderstaand schema is getracht de effecten van de keuzes schematisch weer te geven, Tevens is het scenario "stoppen met de ontwikkeling van het kazernekwartier" opgenomen.

Planoptimalisatie, C2C en oeververbinding	effect op financieel	
	resultaat	risico
Maximale verbeelding rondje fort kostenaspect	-/-	-
vermindering programma (agv rondje fort dan wel marktsituatie)	-/-	+/+
verlenging exploitatieperiode	-/-	+/+
minder gebouwde parkeerplaatsen	+	+/+
starten met maaiveldparkeren	+	+/+
Start parkeren op appelplaats	+	+
ambitie energieneutraliteit	+	-
ambitie waterkringloop	-	-
Kabelbaan	0	-/-
stopzetten planontwikkeling en afboeken boekwaarde	-/-	+/+

De effecten van het stopzetten van de planontwikkeling vraagt een nadere toelichting. Stopzetten, tijdelijk bevrozen van de ontwikkeling dan wel ontwikkelen met een laag ambitieprofiel (verhuur bestaande gebouwen, geen ingrijpende aanpassingen van de openbare ruimte) zal leiden tot de noodzaak om een groot deel van de boekwaarde (ca. € 15 mln. per direct af te boeken. Hiertegenover staat dat in de meerjarenbegroting middelen vrijvallen. Deels zullen de vrijvallende middelen ingezet dienen te worden om de kosten van het beheer van het terrein en de opstellen te compenseren indien geen andere gebruiksaanwending plaatsvindt dan wel alternatieve kostendragers worden gevonden. Bij voldoende afboeking van de boekwaarde wordt het risicoprofiel aanzienlijk verlaagd. Echter er is dan ook geen sprake meer van kansen die de nu voorgestane ontwikkeling biedt voor de stad.

