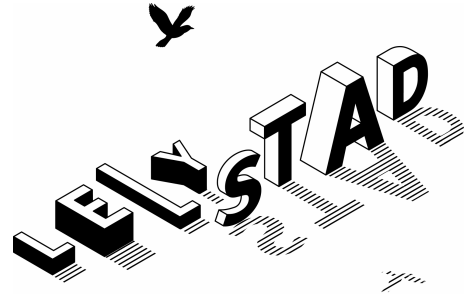


Voorstel aan de raad

afdeling: SO-PM
steller: J.G.C. de Groot
doorkiesnummer: 8839
e-mailadres: jgc.de.groote@lelystad.nl
begrotingsparagraaf:



2006

Nr. B06.00179-1

Punt 9 van de agenda voor de vergadering van 20 april 2006.

Onderwerp

Herziening grondexploitatie en planning stadshart (OMS Beheer BV) 2005.

Voorgesteld besluit

De herziene grondexploitatie d.d. 22 november 2005 en planning Stadshart van OMS Beheer BV d.d. 12 december 2005 vast te stellen.

Inleiding

Jaarlijks wordt de grondexploitatie en planning Stadshart herzien. Indien er sprake is van een significante afwijking volgens de bepalingen van de samenwerkingsovereenkomst, is goedkeuring van de gemeenteraad voor de herziening van de grondexploitatie en planning vereist.

Maatschappelijk effect

De gemeente heeft als aandeelhouder in OMS CV/BV direct invloed op de realisatie van het Masterplan Stadshart en houdt door de gekozen publiekprivate samenwerking met William Properties controle over de procesmatige en financiële aspecten.

Argumenten

Op 6 december 2005 heeft het college ingestemd met de nota "besluiten AVA OMS 8 december 2005". Daarna – op 8 december 2005 - heeft de AVA van OMS Beheer BV ingestemd met de aan de AVA voorgelegde besluiten waarna de herziene grondexploitatie stadshart (bijlage II) definitief is gemaakt. In de oplegnotitie die OMS Beheer BV bij de herziene grondexploitatie heeft gevoegd zijn de mutaties aangegeven en nader toegelicht. Hetzelfde geldt voor de risico's. In de toelichting op dit raadsvoorstel zijn de mutaties (zie ook bijlage 5) inhoudelijk nader toegelicht. Omdat er sprake is van een significante afwijking – volgens de bepalingen van de samenwerkingsovereenkomst – ten opzichte van de grondexploitatie 2004 moet deze ter goedkeuring aan de gemeenteraad worden voorgelegd. De gemeenteraad wordt voorgesteld in te stemmen met de herziene grondexploitatie d.d. 22 november 2005 en planning d.d. 12 december 2005. In de bijlage treft u de herziene grondexploitatie en de aangepaste planning (bijlagen I en II) aan.

Kanttekeningen

Er is sprake van een significante afwijking indien er een negatieve afwijking van de exploitatiebegroting is van meer dan € 113.000,00 (hfl. 250.000,00 volgens samenwerkings-overeenkomst 2001) en/of een vertraging in de uitvoering van het project ten opzichte van de planning van meer dan drie maanden.

Lelystad, 7 februari 2006.

Het college van de gemeente Lelystad,

de secretaris,

de burgemeester,

D.J. Willems.

M. Horselenberg.



Raadsbesluit

2006

Nr. B06.00179-2

De raad van de gemeente Lelystad,

op voorstel van het college van de gemeente Lelystad d.d. 7 februari 2006;

B E S L U I T:

de herziene grondexploitatie d.d. 22 november 2005 en planning Stadshart van OMS Beheer BV d.d. 12 december 2005 vast te stellen.

Lelystad, 20 april 2006.

De raad van de gemeente Lelystad,

de griffier,

de voorzitter,

Toelichting op mutaties (Oplegnotitie OMS BV)**Kosten- en opbrengstbegroting (zie ook bijlage 5)**

Dukaatplein: het programma voor het project Dukaatplein/Wisselplein is in de planuitwerking aangepast. Het gaat hierbij om programma-aanpassing (vierkante meters en aantallen woningen) voor de functies wonen, winkels en kantoren. De aanpassingen leiden per saldo tot €0,2 miljoen meeropbrengsten.

Combinatiegebouw: het Combinatiegebouw gaat verbouwd worden. Er komt een nieuwe entree voor Centrada en het deel voor openbaar parkeren wordt verbeterd. De verbouwing leidt er toe dat een deel van het beoogde programma (appartementen) van het Combinatiegebouw niet gerealiseerd kan worden. Dit deel wordt toegevoegd aan het project appartementen Zilverpark-oost. Deze aanpassing leidt tot €0,2 miljoen meeropbrengsten.

Algemeen: toevoegen uitname startkapitaal in 2012. In 2001 bij het sluiten van de samenwerkings-overeenkomst hebben gemeente en William Properties ieder startkapitaal gestort. In 2012 wordt dit door beide partijen weer uitgenomen.

Zilverparkkade: aanpassing grondinkomsten Zilverparkkade aan administratie. Aan de hand van de door de administratie ingeboekte grondopbrengsten is geconstateerd dat deze €0,14 miljoen meer bedragen dan begroot.

Parkwijk: in 2005 is William Properties voor de Parkwijk een samenwerking aangegaan met projectontwikkelaar Proper Stok. De reden hiervoor is geweest dat Proper Stok een ervaren ontwikkelaar is van soortgelijke bijzondere woningbouwprojecten en veel kennis heeft van het "vermarkten" er van. De capaciteiten van William Properties en Proper Stok vullen elkaar goed aan. De inbreng van Proper Stok heeft ertoe geleid dat de planuitwerking op onderdelen verandert. Dientengevolge wijzigt de begroting Parkwijk.

Algemeen: de post bodemsanering is verlaagd met €0,21 miljoen hetgeen een evenredig positief gevolg heeft voor de exploitatiebegroting. Dit is gedaan omdat er inmiddels meer inzicht bestaat in de werkelijke kosten.

Overige aanpassingen (o.a. administratieve aanpassingen als gevolg van prijspeilen) betreffen o.a. prijspeil/indexverschil 2004-2005.

De mutaties leiden ertoe dat het saldo grondexploitatie 22 november 2005 €0,32 miljoen wordt (was €0,78 miljoen op 16 december 2004).

Planning (zie ook bijlage I en II)

Theaterkwartier: in verband met volgtijdelijkheid op - of prioriteit van - andere projecten zijn de onderdelen winkels, wonen en kantoren van het theaterkwartier 1 tot 2 jaar opgeschoven.

Stationbalkons: de planning van beide balkons is omgedraaid, eerst noord en dan zuid. De reden hiervan is dat met noord aansluiting kan plaatsvinden met de tegenoverliggende te realiseren megastores en winkels.

ABC/D: dit deelproject is opgeschoven met 1,5 jaar zodat het volgt op de ontwikkelingen in De Waag (o.a. plannen van Redema). Voor de grondexploitatie maakt dit geen verschil aangezien voor ABC/D nog kosten noch opbrengsten zijn opgenomen.

Stadsparkwoningen: dit deelproject (studiegebied) wordt met 1 jaar opgeschoven. Hier wordt geen prioriteit aan toegekend en zal te zijner tijd met een eventuele herontwikkeling van het pannenkoekenhuis worden gezien.

Parameters grondexploitatie

Het rentepercentage waarmee in de grondexploitatie rekening wordt gehouden wordt niet aangepast. De percentages voor de kosten- en opbrengststijging blijft gelijk conform de afspraken van de samenwerkingsovereenkomst met William Properties.

Risico's en optimalisatiemogelijkheden

Belangrijk aandachtspunt is de uiteindelijke invulling van het Agorahof ten zuiden van het theater. Nu hier geen bibliotheek wordt gevestigd, wordt nagedacht over een andere uiteindelijke invulling. De planning is al 2 jaar naar achteren geschoven. In de grondexploitatie is een opbrengst meegenomen voor circa 2.200 m² winkels plus een optimalisatiebijdrage.

Een tweede punt is de gronduitgifte voor het Dukaatplein/Wisselplein. Komt daar onverhoopt vertraging in door bestemmingsplanprocedures (zienswijzen-beroep) dan ontstaat het risico dat de kaspositie van OMS (tijdelijk) eind 2006 onder de 0 komt. De kosten voor bouwrijp maken zijn dan al gemaakt. Opschorting is niet mogelijk gezien de benodigde voorbereidingstijd en procedures.

Mogelijkheden voor verhoging van de opbrengsten worden gezien bij de herontwikkeling/nieuwbouw door Redema (De Waag-noord). Onderhandelingen met Redema zijn onlangs gestart.

**Gemeente Lelystad Voorgesteld besluit**

Onderwerp: herziene grondexploitatie en planning stadshart d.d. 12 dece		A	B
Aan	<input type="checkbox"/> Directie i.o. <input checked="" type="checkbox"/> College <input type="checkbox"/> Burgemeester	Bijlagen	<input type="checkbox"/> Brief <input type="checkbox"/> Financiële paragraaf <input checked="" type="checkbox"/> Gemeenteraad <input type="checkbox"/> Anders, namelijk herziene grondexploitatie en planning
Gegevens voorstel	Datum: 21 december 2005 Registratienummer: Intern kenmerk: VBSO-PM0514079-jgr Steller: J.G.C. de Grootte	Sector / afdeling: so-pm Doorkiesnummer: 0320-278839 Ingekomen brief d.d.: Afkomsig van:	

Behandeling	<input type="checkbox"/> Openbaar	<input checked="" type="checkbox"/> Kabinet	<input type="checkbox"/> Vertrouwelijk
--------------------	-----------------------------------	---	--

Parafen							
Afdelingshoofd	Sectorcontroller	Directeur	Medeparaaf directeur / hoofd	Medeparaaf directeur / hoofd	Gemeentesecretaris		
Besproken in directieoverleg		<input type="checkbox"/> nee	<input type="checkbox"/> ja, zie bijgevoegd advies d.d.				
Afdoening via parafering (A-procedure)			Datum besluit:				
Conform voorgesteld besluit							
AKKOORD	B	I	II	III	IV	V	VI
BESPREKEN	B	I	II	III	IV	V	VI
Afdoening in collegevergadering (B-procedure)							
Datum besluit:			Agendanummer:				
Voorgesteld besluit							

1. De raad voor te stellen met de mutaties in de grondexploitatie van OMS BV/CV inhoudende kosten- en opbrengstbegroting, risico's en optimalisatiemogelijkheden en planningen, in te stemmen (zie toelichting op mutaties zoals bijgesloten).



Datum besluit	Agendanummer	Begrotingsparagraaf Fout! De documentvariabele ontbreekt.
---------------	--------------	--

1. De raad voor te stellen met de mutaties in de grondexploitatie van OMS BV/CV inhoudende kosten- en opbrengstbegroting, risico's en optimalisatiemogelijkheden en plannings, in te stemmen (zie toelichting op mutaties zoals bijgesloten).

Inleiding

Jaarlijks wordt de grondexploitatie en planning stadshart herzien. Indien er sprake is van een significante afwijking volgens de bepalingen van de samenwerkingsovereenkomst, is goedkeuring van de gemeenteraad voor de herziening van de grondexploitatie en planning vereist.

Maatschappelijk effect

De gemeente heeft als aandeelhouder in OMS CV/BV direct invloed op de realisatie van het masterplan stadshart en houdt door de gekozen publiekprivate samenwerking met William Properties controle over de procesmatige en financiële aspecten.

Argumenten

1. Op 6 december 2005 heeft het college ingestemd met de nota "besluiten AVA OMS 8december 2005". Daarna – op 8 december 2005 - heeft de AVA van OMS Beheer BV ingestemd met de aan de AVA voorgelegde besluiten waarna de herziene grondexploitatie stadshart en planning definitief is gemaakt. Omdat er sprake is van een significante afwijking – volgens de bepalingen van de samenwerkingsovereenkomst – ten opzichte van de grondexploitatie 2004 moet deze ter goedkeuring aan de gemeenteraad worden voorgelegd. De gemeenteraad wordt voorgesteld in te stemmen met de herziene grondexploitatie d.d. 22 november 2005 en planning d.d. 12 december 2005.

Kanttekeningen

Er is sprake van een significante afwijking indien er een negatieve afwijking van de exploitatiebegroting is van meer dan € 113.000,- (hfl. 250.000,- volgens samenwerkingsovereenkomst 2001) en/of een vertraging in de uitvoering van het project ten opzichte van de planning van meer dan drie maanden.

Communicatie

Besluiten over de herziene grondexploitatie zijn kabinet.