

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team: Projecten, Realisatie en Ontwikkeling

Onderwerp:

Vaststelling grondexploitatie Shita-locatie

Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 21-12-2021
Notanummer	: 2021-417
Datum	: 21-12-2021
Programma	: 06-Herstructurering en vastgoed
Portefeuillehouder	: Wethouder De Geest,
Bijlage(n)	: Grondexploitatie Shita-locatie.pdf

Parafering

15-12-2021: Programmamanager Herstructurering en Vastgoedontwikkeling14-12-2021: Wethouder

Agendering

Definitieve akkoord

24-12-2021

B & W d.d.: 21-12-2021

Besluit

1. Het raadsvoorstel en ontwerp -raadsbesluit met betrekking tot de grondexploitatie Shita-locatie vast te stellen en aan te bieden aan de raad;
2. De beschikbare verliesvoorziening van € 695.000 vrij te laten vallen ten gunste van de Reserve Onroerende Zaken;
3. De taakveldenbegroting te wijzigen en de raad voor te stellen de programmabegroting te wijzigen bij de Jaarrekening;
4. De grondexploitatie Shita-terrein aan te bieden aan de gemeenteraad nadat hierop geheimhouding is opgelegd;
5. De nota en het besluit openbaar te maken met uitzondering van de grondexploitatie Shita-terrein.

De nota en het besluit openbaar te maken met uitzondering van de grondexploitatie Shita-terrein

Inleiding

Op 17 maart 2021 heeft de gemeenteraad een Ontwikkelperspectief voor de Shita-locatie vastgesteld. De locatie omvat twee deelgebieden, te weten het Shita-terrein en de voormalige speeltuinlocatie. Bij de vaststelling van het ontwikkelperspectief heeft de gemeenteraad een verliesvoorziening getroffen van €695.000 teneinde het project te kunnen uitvoeren.

In juli 2021 is een ontwikkel- en realisatieovereenkomst gesloten met Rentrete en Solis ten aanzien van de speeltuinlocatie en verkoop van de gronden. In de zomer van 2021 heeft tevens een uitvraag plaatsgevonden ten behoeve van het Shita-terrein. Op basis van deze inschrijfprocedure heeft een gunning plaatsgevonden aan Hegeman Ontwikkeling B.V.. Inmiddels is met deze partij een koopovereenkomst gesloten.

Omdat de gemeente grondeigenaar is en verantwoordelijk voor de uitgifte van de (bouwrijpe) gronden is het nodig een grondexploitatie vast te stellen. Op basis

van de grondexploitatie worden de kosten en opbrengsten verantwoord.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Op basis van de grondexploitatie wordt het financiële kader definitief vastgesteld en worden de budgetten voor de ontwikkeling van het gebied vrijgegeven. Hierdoor kan het bestemmingsplan worden voorbereid evenals de uitvoering van de civiele- en saneringswerkzaamheden. Met de grondexploitatie wordt financiële sturing gegeven aan het project met als uiteindelijke doel het woningbouwprogramma te realiseren.

Kader

- * Nota grondbeleid
- * Woonvisie
- * Omgevingsvisie Deventer 2019
- * Visie Voorstad Oost
- * Raadsbesluit Ontwikkelperspectief Shita 2021

Betrokken partijen en participatie

Voorafgaand aan de totstandkoming van het ontwikkelperspectief is intensief overleg gevoerd met de buurt. Tevens hebben omwonenden specifiek voor het Shita-terrein de mogelijkheid gekregen een stem uit te brengen op basis van de inschrijvingen. Deze stemmen van omwonenden zijn meegenomen in de beoordeling. Wat betreft het verdere planproces wordt de buurt (zowel omwonenden van het Shita-terrein als omwonenden van de speeltuinlocatie) tijdig geïnformeerd.

Argumenten voor en tegen

- * Met de vaststelling van de grondexploitatie wordt inzicht gegeven in kosten, opbrengsten, het verwachte financiële resultaat, de risico's en kunnen de budgetten worden vrijgegeven
- * De grondexploitatie laat ondanks de reeds genomen verliesvoorziening een licht positief / neutraal resultaat zien.

Financiële consequenties en dekking

De grondexploitatie heeft een gecalculeerd voordeel van € 30.220 op netto contante waarde per 1 januari 2022. Vanwege dit voordeel zijn er voor het vaststellen van deze grondexploitatie geen aanvullende middelen nodig. Op dit moment heeft het project een verliesvoorziening van € 695.000. Met het vaststellen van deze grondexploitatie kan de verliesvoorziening vrijvallen ten gunste van de Reserve Onroerende Zaken. Tegelijkertijd is het netto risicoprofiel € 47.250, waarvoor gedeeltelijk een beroep wordt gedaan op het specifieke weerstandsvermogen. De planeconomische verkenning behorende bij het ontwikkelingsperspectief ging uit van een negatief planresultaat van € 695.000. Ten opzichte van die verkenning is het resultaat met € 725.220 verbeterd. Dit komt doordat:

- * De kosten voor woonrijp maken, inclusief aanleg van groenvoorzieningen voor rekening en risico van de ontwikkelende partijen zijn gekomen;
- * De geraamde saneringskosten en kosten voor bouwrijp maken lager uitvallen;
- * De opbrengsten voor het Shita-terrein hoger uitvallen;

Openbaarmaking en communicatie

De nota en het besluit openbaar maken, behalve de vertrouwelijke bijlage grondexploitatie Shita-locatie, op basis van art. 25 gemeentewet.

Aanpak en uitvoering

Na vaststelling van de grondexploitatie zien vervolgproces en planning er globaal als volgt uit.

- * Afronding planvorming en stedenbouw beide terreindelen (Q1 2022) - collegebesluit
- * Voorbereiding en opstart bestemmingsplanprocedures (2x) + beeldkwaliteitsplan (Q1 & 2 2022)
- * Vaststelling bestemmingsplannen & beeldkwaliteitsplannen (Q3 2022) - raadsbesluit
- * Bouwrijp maken en bodemsanering (Q4 2022)
- * Realisatie bouwplannen (2023)
- * Woonrijp maken (2023/2024)

RAADSVOORSTEL

Onderwerp : Vaststelling grondexploitatie Shita-locatie
Portefeuillehouder : Wethouder De Geest,
Voorstelnummer : 2021-417
Datum B en W besluit : 21-12-2021
Team : DEV-PRO

Inleiding

Op 17 maart 2021 heeft de gemeenteraad een Ontwikkelperspectief voor de Shita-locatie vastgesteld. De locatie omvat twee deelgebieden, te weten het Shita-terrein en de voormalige speeltuinlocatie. Bij de vaststelling van het ontwikkelperspectief heeft de gemeenteraad een verliesvoorziening getroffen van €695.000 teneinde het project te kunnen uitvoeren.

In juli 2021 is een ontwikkel- en realisatieovereenkomst gesloten met Rentree en Solis ten aanzien van de speeltuinlocatie en verkoop van de gronden. In de zomer van 2021 heeft tevens een uitvraag plaatsgevonden ten behoeve van het Shita-terrein. Op basis van deze inschrijfprocedure heeft een gunning plaatsgevonden aan Hegeman Ontwikkeling B.V.. Inmiddels is met deze partij een koopovereenkomst gesloten.

Omdat de gemeente grondeigenaar is en verantwoordelijk voor de uitgifte van de (bouwrijpe) gronden is het nodig een grondexploitatie vast te stellen. Op basis van de grondexploitatie worden de kosten en opbrengsten verantwoord.

Raadsvoorstel

1. De grondexploitatie Shita-terrein vaststellen
2. De beschikbare verliesvoorziening van € 695.000 vrij laten vallen ten gunste van de Reserve Onroerende Zaken
3. De taakveldenbegroting te wijzigen en de programmabegroting te wijzigen bij de Jaarrekening
4. Het raadsbesluit openbaar maken met uitzondering van de grondexploitatie

Kern raadsvoorstel

De gemeenteraad wordt gevraagd de grondexploitatie Shita-locatie vast te stellen. Op basis van de grondexploitatie kunnen de voorbereidende werkzaamheden worden uitgevoerd en worden de kosten en opbrengsten verantwoord.

Beoogd resultaat

Op basis van de grondexploitatie wordt het financiële kader definitief vastgesteld en worden de budgetten voor de ontwikkeling van het gebied vrijgegeven. Hierdoor kan het bestemmingsplan worden voorbereid evenals de uitvoering van de civiele- en saneringswerkzaamheden. Met de grondexploitatie wordt financiële sturing gegeven aan het project met als uiteindelijke doel het woningbouwprogramma te realiseren.

Kader

- * Nota grondbeleid
- * Woonvisie
- * Omgevingsvisie Deventer 2019
- * Visie Voorstad Oost
- * Raadsbesluit Ontwikkelperspectief Shita 2021

Argumenten ten behoeve van de raad

* Met de vaststelling van de grondexploitatie wordt inzicht gegeven in kosten, opbrengsten, het verwachte financiële resultaat, de risico's en kunnen de budgetten worden vrijgegeven

* De grondexploitatie laat ondanks de reeds genomen verliesvoorziening een licht positief / neutraal resultaat zien.

Betrokken partijen en participatie

Voorafgaand aan de totstandkoming van het ontwikkelperspectief is intensief overleg gevoerd met de buurt. Tevens hebben omwonenden specifiek voor het Shita-terrein de mogelijkheid gekregen een stem uit te brengen op basis van de inschrijvingen. Deze stemmen van omwonenden zijn meegenomen in de beoordeling. Wat betreft het verdere planproces wordt de buurt (zowel omwonenden van het Shita-terrein als omwonenden van de speeltuinlocatie) tijdig geïnformeerd.

Financiële consequenties

De grondexploitatie heeft een gecalculeerd voordeel van € 30.220 op netto contante waarde per 1 januari 2022. Vanwege dit voordeel zijn er voor het vaststellen van deze grondexploitatie geen aanvullende middelen nodig. Op dit moment heeft het project een verliesvoorziening van € 695.000. Met het vaststellen van deze grondexploitatie kan de verliesvoorziening vrijvallen ten gunste van de Reserve Onroerende Zaken conform Memo Waardering 2021. Tegelijkertijd is het netto risicoprofiel € 47.250, waarvoor gedeeltelijk een beroep wordt gedaan op het specifieke weerstandsvermogen. De planeconomische verkenning behorende bij het ontwikkelperspectief ging uit van een negatief planresultaat van € 695.000. Ten opzichte van die verkenning is het resultaat met € 725.220 verbeterd. Dit komt doordat:

* De kosten voor woonrijp maken, en aanleg groenvoorzieningen voor rekening en risico van de ontwikkelende partijen zijn gekomen;

* De geraamde saneringskosten en kosten voor bouwrijp maken lager uitvallen;

* De opbrengsten voor het Shita-terrein hoger uitvallen;

Betrokkenheid raad

Op 17 maart 2021 heeft de gemeenteraad ingestemd met het ontwikkelperspectief Shita-locatie. Op basis van dat raadsbesluit zijn de financiële, ruimtelijke en programmatische kaders vastgesteld.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Deventer,
de secretaris, de burgemeester,



M.A. Kossen



R.C. König

RAADSBESLUIT

Onderwerp : Vaststelling grondexploitatie Shita-locatie
Voorstelnummer : 2021-417
Raadstafel d.d. :
Raadsvergadering :

De raad van de gemeente Deventer,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 21-12-2021, nummer 2021-417

BESLUIT

1. De grondexploitatie Shita-terrein vaststellen
2. De beschikbare verliesvoorziening van € 695.000 vrij laten vallen ten gunste van de Reserve Onroerende Zaken
3. De taakveldenbegroting te wijzigen en de programmabegroting te wijzigen bij de Jaarrekening
4. Het raadsbesluit openbaar maken met uitzondering van de grondexploitatie

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van

De raad voornoemd,

de griffier,

de voorzitter,

A. Kerver

R.C. König