

Onderwerp: Herziening grondexploitatie Elst Centraal fase 1 2015

Ons kenmerk: 15rv000017

Programma(speerpunt): Elst Centraal

Nummer: 10

Elst, 17 maart 2015

AAN DE RAAD

1. Samenvatting

Volgens afspraak wordt de grondexploitatie Elst Centraal jaarlijks herzien en ter vaststelling aangeboden aan uw raad. De grondexploitatie betreft Elst Centraal fase 1 zoals in de rapportage van de herziening van de grondexploitatie is afgebeeld. Overige fasen vallen conform besluitvorming in 2013 buiten de grondexploitatie, voor deze complexen geldt een passief grondbeleid.

Inhoudelijk is de belangrijkste wijziging die in de grondexploitatie is verwerkt de herwaardering van de gronden op de locatie 'Stationsplein-Oost' na het schrappen van het Huis der Gemeente en de locatie ten oosten van de P+R-garage. De herwaardering is op basis van een normatieve ruimtelijke verkenning en de huidige marktwaarde. Dit vormt dan het financiële kader voor de verdere uitwerking die mede tot stand komt via de herijking van de ontwikkelingsstrategie voor Elst Centraal. Deze herijking wordt momenteel opgesteld en is daarom niet inhoudelijk van invloed op voorliggende herziening.

Daarnaast is de reconstructie van de Johan de Wittstraat en Van Oldenbarneveldtstraat weer toegevoegd aan de grondexploitatie (incl. het dekkingsbudget) om de efficiëntie in de uitvoering te vergroten.

De herziening van de grondexploitatie per 1-1-2015 kent een tekort van € 7,8 miljoen op eindwaarde. Het tekort valt daarmee € 3,5 miljoen hoger uit dan de grondexploitatie van 2014. De belangrijkste verschillen zijn:

- Het vervallen van de grondopbrengst onder de voormalige locatie van het Huis der Gemeente en in de plaats daarvan de huidige marktwaarde (aankoopwaarde) als grondwaarde voor een normatief bepaald uitgeefbare oppervlakte (per saldo -/- € 1,1 miljoen).
- Een stijging in de kosten van de inrichting openbare ruimte. In 2014 is hierin een verdiepingsslag gemaakt op basis van het inrichtingsplan met een nadere uitwerking in een gedetailleerde kostenraming (SSK-systematiek) en een rioleringsplan. Ondanks diverse optimalisaties heeft dit tot een kostenstijging geleid (-/- € 1,4 miljoen). Een overschrijding op de inrichtingskosten was al in 2014 als grootste risico benoemd.
- Daarnaast hebben enkele andere risico's zich voorgedaan, zoals hoger uitgevallen verwervingskosten en het aantreffen van extra bodemverontreiniging (totaal -/- € 0,2 miljoen).
- Een dekkingsmogelijkheid voor de watergang is niet meer opgenomen gelet op de onzekerheid van het verkrijgen ervan (-/- € 0,3 miljoen).
- De looptijd van de grondexploitatie is verlengd van 2017 naar 2018 waardoor de rentekosten stijgen (-/- € 0,6 miljoen).

Het resultaat van de herziene grondexploitatie Elst Centraal fase 1 betekent dat er een extra voorziening nodig is van € 3,5 miljoen om het tekort op eindwaarde (van € 7,8 miljoen) te dekken.

De geactualiseerde risicoanalyse 2015 bevat in totaal € 0,2 miljoen aan gewogen risico's (negatief). In 2014 was dit nog € 1,5 miljoen (negatief).

2. Waarom naar de raad

De raad wordt via de besluitvorming over de grondexploitatie in staat gesteld het financiële kader voor Elst Centraal fase 1 in 2015 vast te stellen.

3. Doelstelling en beoogd meetbaar effect

Met de realisatie van Elst Centraal fase 1 tot het multimodale knooppunt rondom het station Elst wordt de basis gelegd voor de integrale gebiedsontwikkeling van Elst Centraal.

In 2013 heeft de gemeenteraad besloten tot een financiële koerswijziging voor Elst Centraal. De actieve gebiedsontwikkeling in de grondexploitatie is beperkt tot fase 1 en voor de overige fasen is een passief grondbeleid gaan gelden. Dit betreft gronden waar woningbouw is voorzien en/of die in eigendom zijn van marktpartijen. Over deze complexen zullen wij u informeren via de jaarrekening 2014 (het betreft de complexen met gemeentegrond G102 ETE en G103 Klooster en het complex met gronden van derden G104 passieve gronden).

De financiering van de auto- en fietstunnel bij het station is apart geregeld via het uitvoeringskrediet en de bestemmingsreserve Spoorzone.

Het financiële kader voor Elst Centraal fase 1 wordt gevormd door de grondexploitatie en voorliggende herziening per 1-1-2015. Met de vaststelling hiervan is de financiële uitvoerbaarheid van de eerste fase van Elst Centraal geborgd en kan ons college de herontwikkeling verder realiseren.

4. Argumenten en alternatieven

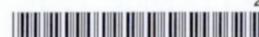
Herontwikkeling stationsgebied

Het ruimtelijke kader voor Elst Centraal wordt gevormd door het stedenbouwkundig plan zoals vastgesteld in mei 2012, waarbij de functie Huis der Gemeente nu is geschrapt. In 2013 heeft de Raad van State de bestemming hiervoor en voor de bestemming kantoren ten oosten van de P+R-garage vernietigd.

Naar aanleiding van het Coalitieprogramma 2014-2018 is in de Uitvoeringsagenda afgesproken dat een nieuwe ontwikkelingsstrategie wordt gemaakt voor Elst Centraal. Aan deze herijking van de ontwikkelingsstrategie wordt op dit moment gewerkt. Vooruitlopend hierop moeten financieel aannames worden gehanteerd voor de jaarrekening.

Uitgangspunt voor Elst Centraal hierbij is de herontwikkeling van het stationsgebied. Naast woningbouw op locaties (vooral) ten noorden van de Nieuwe Aamsestraat, zijn er ontwikkellocaties voor kantoren en/of bedrijven. In Elst Centraal fase 1 is dit Stationsplein-Oost (voormalig Huis der Gemeente) en de locatie direct ten oosten van de P+R-garage. Deze locaties zijn als 'grijs' (nader uit te werken) aangegeven in de afbeelding "Plangrens Elst Centraal fase 1", zie bijlage 1.

Er is momenteel nog geen (nieuw) programma voor deze locaties vastgesteld. De specifieke functie-invulling is afhankelijk van de herijking van de ontwikkelingsstrategie en het milieuonderzoek die nu gestart zijn. Financieel gezien mag echter verondersteld worden dat een minimale grondopbrengst – op basis van een normatief uitteefbaar



oppervlakte – behaald kan worden die gelijk is aan de huidige marktwaarde (aankoopwaarde).

Aan het uitgeven van gronden in fase 1 zijn uiteraard nog kansen en risico's verbonden. Deze zijn opgenomen in de gewogen risicoanalyse.

Realisatie inrichting openbare ruimte

Een belangrijk onderdeel van de grondexploitatie zijn de inrichtingskosten voor de openbare ruimte. Deze openbare ruimte is nodig om het station en de auto- en fietstunnel te ontsluiten evenals de ontwikkellocaties aan de oostzijde van het spoor. In de afbeelding "Ruimtegebruik Elst Centraal fase 1" is het plangebied afgebeeld waarbinnen deze (her)inrichting van de openbare ruimte plaatsvindt, zie bijlage 2.

Alle benodigde gronden zijn sinds vorig jaar in eigendom van de gemeente.

In 2014 is een detailleringsslag gemaakt in de uitvoeringsvoorbereiding van de openbare ruimte. Op basis van het inrichtingsplan zijn de kostenramingen nader uitgewerkt in een gedetailleerde kostenraming (SSK-systematiek) en een rioleringsplan. Hieruit is gebleken dat de thans geraamde kosten van de inrichting openbare ruimte hoger uitvallen dan waar eerder budgettair rekening mee is gehouden. Een overschrijding op de inrichtingskosten was reeds in 2014 als grootste risico benoemd.

Met behoud van de basiskwaliteit in de stationsomgeving – zoals vastgesteld in het stedenbouwkundig plan – zijn daarbij al diverse optimalisaties doorgevoerd, waaronder die verband houden met het schrappen van het Huis der Gemeente. Te denken valt hierbij aan het vervallen van de brede waterpartij met kademuuren. Verdere optimalisatie zou de uitstraling van de stationsomgeving en de ontwikkelingsmogelijkheden negatief beïnvloeden. Daarnaast zou een kwaliteits- en daarmee kostenverlaging het extra tekort slechts gedeeltelijk goedmaken.

In 2016 is de aanbesteding van (een groot deel van) de herinrichting van de openbare ruimte in fase 1. Daarom zijn de thans voorhanden gedetailleerde ramingen opgenomen als budget in de herziening zodat er een goed onderbouwd toetsingskader voor de aanbestedingen zal zijn.

In de risicoanalyse is een kans opgenomen dat er aanbestedingsvoordelen kunnen worden behaald. Hier staat tegenover dat bij de planuitwerking ook hogere kosten kunnen optreden door nader onderzoek, onvoorziene omstandigheden en de complexe fasering die in het stationsgebied aan de orde is.

5. Hoe gaan we dat bereiken en is evaluatie nodig?

Als uw raad instemt met de herziening van de grondexploitatie 2015 voor Elst Centraal fase 1, dan kan ons college kredieten verstrekken en opdrachten aangaan voor het realiseren van de eerste fase van Elst Centraal. Dit betreft o.m. het inrichten van de openbare ruimte in aansluiting op de (tunnel)infrastructuur bij het station en ter ontsluiting van de ontwikkellocaties. Voor deze locaties wordt, samen met de gronden waar een passief grondbeleid voor geldt, een herijking van de ontwikkelingsstrategie opgesteld met een (nieuwe) marktbenadering. Bij de herijking zullen de financiële gevolgen voor de grondexploitatie en de overige complexen in beeld worden gebracht.

6. Communicatie

In het kader van de communicatiestrategie Elst Zuidoost wordt over relevante voorstellen aan de raad gecommuniceerd via de daartoe beschikbare communicatiemiddelen zoals De Betuwe en de website van Elst Zuidoost.



7. Kosten, baten en dekking

De grondexploitatie Elst Centraal fase 1 uit 2014 is herzien per peildatum 1-1-2015. De grondexploitatie is opgebouwd uit kosten voor verwerving, bouw- en woonrijp maken, plankosten en onvoorzien.

De reconstructie van de Johan de Wittstraat en Van Oldenbarneveldtstraat is weer toegevoegd aan de grondexploitatie om de efficiëntie in de uitvoering te vergroten. Het restantbudget van de PNL-post voor de Energieweg, waarvan de herinrichting inmiddels is afgerond, wordt bestemd voor de opvang van een deel van de uitgaven, opgenomen in deze grondexploitatie.

Voor wat betreft opbrengsten zijn in de grondexploitatie de verschillende subsidies en (exploitatie)bijdragen verantwoord, evenals opbrengsten via gronduitgifte. In de grondexploitatie zijn drie woningbouwkavels aan de westzijde van het station opgenomen. Verder is rekening gehouden met een minimale grondopbrengst van de locatie 'Stationsplein-Oost' en de locatie direct ten oosten van de P+R-garage op basis van de huidige marktwaarde en een indicatief uitteefbaar oppervlakte.

De herziening van de grondexploitatie Elst Centraal fase 1 per 1-1-2015 bedraagt dan op eindwaarde 2018 negatief € 7,8 miljoen. Dat betekent dat een extra voorziening nodig is voor Elst Centraal fase 1 van € 3,5 miljoen. Wij beseffen dat deze extra voorziening fors is, maar achten ons hiertoe genoodzaakt om de financiële uitvoerbaarheid van Elst Centraal fase 1 te kunnen waarborgen.

Wij kiezen daarbij voor een realistische en voorzichtige koers gelet op de herinrichting van de openbare ruimte die moet aansluiten op het station en de (tunnel)infrastructuur en daarnaast de nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden aan de oostzijde van het spoor waarvan de concrete invulling nog onzeker is.

In de grondexploitatie 2014 was een risicoprofiel opgesteld waarbij de gewogen risico's op € 1,5 miljoen (negatief) uitkwamen. In de herziening 2015 zijn de risico's en kansen gewogen op € 0,2 miljoen (negatief). Dit gewogen risicobedrag wordt, in lijn met de behandeling van voorgaande grondexploitaties, benoemd in de paragraaf weerstandsvermogen bij de jaarrekening.

De uitgebreide rapportage over de herziening grondexploitatie Elst Centraal fase 1 per 1-1-2015 incl. risicoanalyse is bijgevoegd als bijlage 3 (vertrouwelijk).

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS,
de gemeentesecretaris, de burgemeester,

Th. Hoex MMO

drs A.S.F. van Asseldonk

b.a. J.v. Baal

8. Relevante stukken

1. Afbeelding plangrens Elst Centraal fase 1
2. Afbeelding ruimtegebruik Elst Centraal fase 1
3. Rapportage herziening grondexploitatie Elst Centraal fase 1 per 1-1-2015 d.d. 9 maart 2015 (**VERTROUWELIJK**)

Portefeuillehouder: J.A.M. van Baal

Behandelend teammanager voor technische vragen: A. Mulders-Bartels, tel.: (0481) 362 300, email: info@overbetuwe.nl