

14RV000021

Onderwerp: Herziening grondexploitatie Elst Centraal 2014

Ons kenmerk:

Programma(speerpunt): Ruimtelijke ordening (Elst Centraal)

Nummer: 7

Elst,

AAN DE RAAD

1. Samenvatting

Volgens afspraak en vaste gedragslijn wordt de grondexploitatie van Elst Centraal jaarlijks herzien en ter vaststelling voorgelegd aan uw raad. Maximale risicobeheersing is hierbij een belangrijk sturingsdoel.

Het vigerende financiële kader voor Elst Centraal is gebaseerd op de grondexploitatie 2013 die in juni 2013 door uw raad is vastgesteld. Deze grondexploitatie sluit op een tekort van € 3,0 mln. op eindwaarde, waarvoor een voorziening is getroffen. Bij de grondexploitatie 2013 is tevens een gewogen risicoanalyse opgesteld met een samengesteld risicobedrag van € 1,5 mln. negatief.

De integrale ontwikkeling van Elst Centraal – binnen het ruimtelijke kader van het in 2012 vastgestelde stedenbouwkundig plan – is in 2013 geknipt in financiële delen (complexen). De grondexploitatie Elst Centraal 2014 is dus ook beperkt tot de 1^e fase.

Voor de herziening van de grondexploitatie 2014 zijn op basis van de geformuleerde uitgangspunten, programma en het ruimtegebruik, de kosten, de bijdragen en baten in het plangebied berekend. De bijdrage van de gemeente in de herziene grondexploitatie 2014 is bepaald op € 4,2 mln. op eindwaarde. De geactualiseerde risicoanalyse is per saldo gelijk gebleven en bedraagt negatief € 1.5 mln. Dat betekent dat een extra voorziening noodzakelijk is voor Elst Centraal 1e fase van € 1,2 mln. Deze extra voorziening voor een sluitende grondexploitatie 2014 wordt veroorzaakt door de volgende mutaties in de grondexploitatie:

- | | |
|---|----------|
| • Boekwaarde per ultimo 2013 hoger | 0,7 mln. |
| • De post onvoorzien is aangepast naar 4,5 % | 0,1 |
| • De ontwikkelingsperiode is verlengd met 1 jaar (extra plankosten) | 0,2 |
| • Kantoren-zuid; verschil tussen provinciale lening en grondopbrengsten | 0,2 |
| • Totaal | 1,2 mln. |

De gewogen risicoanalyse 2014 laat zowel kansen als risico's zien. Enkele risico's zijn geëffectueerd of geminimaliseerd doordat het planproces verder richting uitvoering gaat. De uitspraak van de Raad van State in 2013 over het bestemmingsplan heeft naast duidelijkheid over de onherroepelijke infrastructuur plandelen echter ook extra onzekerheid opgeleverd. Samen met de heroverweging van de gemeenteraad ten aanzien van gemeentelijke huisvesting zijn er toegenomen onzekerheden over wanneer welke functies – apart van de spoor- en tunnelinfra – in de 1e fase definitief kunnen worden gebouwd en de daarmee samenhangende beeldkwaliteit, planning en fasering van de inrichting openbare ruimte. Daarom is naast de zeer beperkte en onzekere grondopbrengsten extra aandacht noodzakelijk voor de inrichtingskosten van Elst

Centraal in relatie tot de uitgangspunten van het vastgestelde stedenbouwkundig plan in 2012. Daarnaast dienen financiële beoordelingen van kostenramingen van de inrichting openbare ruimte ten opzichte van de budgetten, die op basis van het VO Integraal Plan Openbare Ruimte (IPOR) uit 2012 zijn verantwoord in de grondexploitatie 2013, nader geanalyseerd te worden voor een integrale afweging en voorstel. Naar aanleiding van deze constatering is de post onvoorzien aangepast en zijn hiervoor ook opnieuw gewogen risicobedragen opgenomen in de risicoanalyse 2014.

2. Waarom naar de raad

De raad wordt via de besluitvorming over de grondexploitatie in staat gesteld het financiële kader voor Elst Centraal in 2014 vast te stellen.

3. Doelstelling en beoogd meetbaar effect

Met de realisatie van de 1e fase Elst Centraal tot het multimodale knooppunt rondom het station Elst wordt de basis gelegd voor de integrale gebiedsontwikkeling Elst Centraal. Helaas is bij de vaststelling van het bestemmingsplan Elst Centraal 1e fase op twee onderdelen door de Raad van State in 2013 goedkeuring onthouden. Dit betreft de gronden met de bestemming "Huis de Gemeente" en "Kantoren-zuid". Voor de bestemmingen "Huis der Gemeente" en "Kantoren-zuid" worden de milieutechnische reparatiemogelijkheden onderzocht. Als eerste onderdelen van Elst Centraal 1e fase worden nu door ProRail werkzaamheden aan het 3e spoor en station verricht en door NS de P&R garage gerealiseerd.

Argumenten en alternatieven

De grondexploitatie Elst Centraal uit 2013 is herzien per 1-1-2014. Conform het raadsbesluit van 29 juni 2013 beperkt het exploitatiegebied zich tot de 1e fase. De kostenraming is gebaseerd op het inrichten van de openbare ruimte zodat alle toekomstige functies in het gebied bereikbaar zijn en kunnen functioneren. De inrichting van de stationspleinen is hierbij inbegrepen, maar zal pas plaatsvinden bij de oplevering van de tunnels. De grondopbrengsten zijn beperkt tot het Huis der Gemeente en enkele woonwerk units aan het stationsplein west. De gedeelde grondopbrengsten van de kantorenlocatie zijn deels opgevangen door extra subsidie via een provinciale revolverende lening. De grondopbrengst voor het Huis der Gemeente is gehandhaafd bij ongewijzigde kaderstelling.

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

Als uw raad instemt met de herziening van de grondexploitatie Elst Centraal 2014, kan ons college kredieten verstrekken voor het exploiteren van de eerste fase van Elst Centraal. De te realiseren bestemmingen worden ontsloten en de openbare ruimte wordt fasegewijs ingericht (afhankelijk van de oplevering van deze functies en de nieuwe tunnels).

In het kader daarvan kunnen verdere verplichtingen aangegaan worden voor o.m. het bouw- en woonrijp maken van het plangebied. In 2013 hebben wij, op basis van de vastgestelde grondexploitatie 2013, reeds kredieten verleend voor het bouwrijp maken van de 1^e fase en de plankosten t/m 2013. Deze kredieten worden ondergebracht in de herziene grondexploitatie 2014.

5. Communicatie

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

6. Kosten, baten en dekking

Grondexploitatie Elst Centraal

De grondexploitatie Elst Centraal uit 2013 is herzien per 1-1-2014. Conform het raadsbesluit van 29 juni 2013 beperkt het exploitatiegebied zich tot de 1e fase. De kostenraming is gebaseerd op het inrichten van de openbare ruimte zodat alle toekomstige functies in het gebied bereikbaar zijn en kunnen functioneren. De inrichting van de stationspleinen is hierbij inbegrepen, maar zal pas plaatsvinden bij de oplevering van de tunnels.

Door vaststelling door uw raad van de grondexploitatie Elst Centraal 2014 kan de financieel-economische haalbaarheid van het plan worden aangetoond. Met deze vaststelling van de grondexploitatie 2014 dient de raad tevens te besluiten om een extra voorziening ad € 1.216.741,- op te nemen teneinde een sluitende grondexploitatie in 2014 te realiseren. De resultaten van de herziening per 1-1-2014 zijn reeds verwerkt in de jaarrekening 2013.

De geactualiseerde risicoanalyse is per saldo gelijk gebleven en bedraagt negatief € 1.5 mln. Het gewogen risicobedrag van € 1,5 mln wordt, in lijn met de behandeling van de voorgaande grondexploitaties, benoemd in de paragraaf weerstandsvermogen in de programmabegroting.

De uitgebreide rapportage over de grondexploitatie incl. de gewogen risicoanalyse is bijgevoegd als bijlage 1.

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

Th. Hoex MMO

drs A.S.E. van Asseldonk

7. Relevante stukken

1. Rapportage herziening grondexploitatie Elst Centraal 2014 d.d. maart 2014
(VERTROUWELIJK)

Portefeuillehouder: F.M.J. van Rooijen

Behandelend teammanager voor technische vragen: S. Voets, tel.: (0481) 362 300,
email: info@overbetuwe.nl