

Onderwerp: Herziening grondexploitatie Elst Centraal 2013

Ons kenmerk: 13rv000069

Programma(speerpunt): Ruimtelijke ordening (Elst Centraal)

Nummer: 9

Elst, 11 juni 2013

AAN DE RAAD

1. Samenvatting

Volgens afspraak 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 2012 die in mei 2012 door uw raad is vastgesteld. Deze grondexploitatie sluit op een tekort van € 4,5 mln op eindwaarde, waarvoor een voorziening is getroffen. Bij de grondexploitatie 2012 is tevens een gewogen risicoanalyse opgesteld met een samengesteld risicobedrag van € 2,5 mln negatief. In de grondexploitatie 2012 was, op basis van de marktomstandigheden en vooruitzichten destijds, reeds rekening gehouden met onder meer lagere grondopbrengsten en een aangepaste fasering.

De slechte omstandigheden op de woningbouwmarkt duren echter voort en bieden nog geen vooruitzicht op verbetering. De economie van Nederland is begin dit jaar tevens in een derde recessie op rij (sinds 2008) beland. Deze negatieve marktontwikkelingen hebben een forse impact op de grondexploitatie Elst Centraal en vooral op de woningbouw erin. Daarom is er noodzaak om de financiële strategie te herijken en stellen wij voor de herziening van de grondexploitatie 2013 een koerswijziging voor.

De integrale ontwikkeling van Elst Centraal – binnen het ruimtelijke kader van het in 2012 vastgestelde stedenbouwkundig plan – wordt daarbij geknipt in financiële delen (complexen). De grondexploitatie wordt beperkt tot de 1^e fase en voor de marktgevoelige deelgebieden met o.m. woningbouw worden toekomstbestendige financiële maatregelen getroffen.

2. Waarom naar de raad

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

3. Doelstelling en beoogd meetbaar effect

Met de vaststelling van de herziene grondexploitatie 2013 is de financiële uitvoerbaarheid van de eerste 'harde' fase van Elst Centraal geborgd en kunnen de (tunnel-) infrastructuur, het Huis der Gemeente en de P+R garage gerealiseerd worden. Maximale risicobeheersing is hierbij een belangrijk sturingsdoel.

4. Argumenten en alternatieven

Maximale risicobeheersing

De huidige marktomstandigheden hebben een forse negatieve impact op vooral de woningbouw in Elst Centraal. Onzekerheden over de hoogte en fasering van de

grondopbrengsten voor de woningbouw betekenen dat een integrale herziening van de grondexploitatie niet haalbaar is. Daarom is het noodzakelijk om de marktgevoelige woningbouw buiten de grondexploitatie te laten zodat de financiële uitvoering van de 1^e fase van Elst Centraal veilig gesteld kan worden. De 1^e fase bevat de spoor- en tunnelinfrastructuur, het Huis der Gemeente, de P+R garage en het kantorencomplex-zuid. Dit is nagenoeg hetzelfde gebied waarvoor in mei 2012 het bestemmingsplan is vastgesteld.

Op basis van maximale risicobeheersing stellen wij daarom de volgende koerswijziging t.a.v. de herziening grondexploitatie Elst Centraal voor:

- aangepaste grondexploitatie voor de uitvoering van de 1^e fase;
- marktproblemen woningbouw opvangen buiten de grondexploitatie 1^e fase;
- nu treffen van toekomstbestendige maatregelen voor de overige fasen.

Het financieel splitsen van de ontwikkeling van Elst Centraal betekent:

- maximale risicobeheersing door het hanteren van een groeimodel;
- de start van de ontwikkeling op de gemeentelijke gronden;
- de start van de noodzakelijke infrastructuur als basis voor Elst Centraal als multimodaal knooppunt
- een start van de ontwikkeling private gronden afhankelijk is van marktpartijen.

Veilig stellen uitvoering 1^e 'harde' fase Elst Centraal

De ontwikkeling van Elst Centraal vindt gefaseerd plaats. In de ontwikkelingsstrategie uit 2009 is onderscheid gemaakt in de eerste 'harde' fase en de overige 'zachte' fasen. De eerste fase bevat de kern, het startpunt en daarmee de aanjager van de ontwikkeling van Elst Centraal: de auto- en fietstunnel, het 3^e spoor en de stationsvernieuwing, het Huis der Gemeente en de P+R garage. In de overige fasen is voorzien in woningen en (op de locatie Overtoom) in een mix van bedrijven en kantoren. De ontwikkeling van deze fasen zijn vooral afhankelijk van marktomstandigheden en de private partijen die deze gronden bezitten.

Om de realisatie van de 1^e fase (financieel) veilig te stellen, stellen wij voor de grondexploitatie Elst Centraal te beperken tot een kleiner gebied. Deze koerswijziging leidt ertoe dat de 1^e fase financieel uitvoerbaar blijft en robuust is. Voor een toelichting op het exploitatiegebied en welke functies en werkzaamheden hierbinnen vallen, verwijzen wij u korthedshalve naar de rapportage van de herziening, zie bijlage 1.

De gronden in de 1^e 'harde' fase zijn al in eigendom c.q. erfpacht van de gemeente of NS (P+R garage). Voor het verkrijgen van de gronden van HJ Heinz voor het 3^e spoor en de autotunnel is conform uw raadsbesluit een koopovereenkomst getekend. Voor de 1^e fase is in mei 2012 een bestemmingsplan vastgesteld.

De integrale ontwikkeling van Elst Centraal vindt plaats binnen de ruimtelijke kaders zoals deze zijn vastgesteld in het stedenbouwkundig plan (2012) en het dit jaar op te stellen beeldkwaliteitsplan.

Toekomstbestendige maatregelen

Op basis van de voorgestelde koerswijziging wordt de ontwikkeling van woningbouw, bedrijven en overige private gronden in Elst Centraal buiten de grondexploitatie gelaten. Op deze gronden rust echter een gemeentelijke boekwaarde door een verwerving (ETE-complex) en planvoorbereidingskosten (private gronden). T.b.v. een goede financiële uitgangspositie voor een toekomstige ontwikkeling en o.b.v. de geldende administratieve voorschriften is het noodzakelijk om thans hiervoor maatregelen te treffen. Voor de private gronden wordt daarbij, in lijn met het gemeentelijk grondbeleid, weer de passieve grondpolitiek toegepast. De gemeente beperkt zich hierbij tot het verhalen van eigen



kosten en ligt het ontwikkelingsrisico bij de markt. Zie verder onder *Kosten, baten en dekking*.

Daarnaast werd de grondexploitatie onevenredig zwaar belast door bovenplanse kosten van infrastructuur, zoals de reconstructie van de Van Oldenbarneveldtstraat en Johan de Wittstraat voor de aansluiting op de nieuwe tunnels bij het station. De opbrengst dragers in de 1^e fase zijn te beperkt om de aanzienlijke kosten van de openbare infrastructuur rondom het station volledig te dragen. Daarom stellen wij voor om enkele onderdelen van die kosten op een andere wijze te dekken. Zie verder onder *Kosten, baten en dekking*.

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

Als uw raad instemt met de herziening van de grondexploitatie Elst Centraal 2013, kan ons college kredieten verstrekken voor het exploiteren van de eerste fase van Elst Centraal. De te realiseren functies zoals Huis der Gemeente en P+R garage worden voor bouwverkeer ontsloten en de openbare ruimte wordt fasegewijs ingericht (afhankelijk van de oplevering van deze functies en de nieuwe tunnels). Dit vindt plaats als er geen planologische belemmeringen meer zijn gelet op de beroepsprocedure van het bestemmingsplan.

In het kader daarvan kunnen verdere verplichtingen aangegaan worden voor o.m. het bouw- en woonrijp maken van het plangebied. In 2012 hebben wij, op basis van de vastgestelde grondexploitatie 2012, 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 2013.

6. 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.

7. Kosten, baten en dekking

Grondexploitatie Elst Centraal

De grondexploitatie Elst Centraal uit 2012 is herzien per 1-1-2013 en ten aanzien van het exploitatiegebied verkleind tot de 1^e fase. De kostenraming is gebaseerd op het inrichten van de openbare ruimte zodat het station, Huis der Gemeente en P+R garage bereikbaar zijn en kunnen functioneren. De inrichting van de stationspleinen is hierbij inbegrepen, maar zal pas plaatsvinden bij de oplevering van de tunnels. De opbrengsten zijn beperkt, maar in grote mate zeker en betreffen de grondopbrengst onder het Huis der Gemeente en de kantoorstrip, de exploitatiebijdrage P+R garage en de beschikbaar gestelde subsidies/bijdragen door o.m. de provincie. De opbrengsten onder het kantorencomplex-zuid zijn nog marktgevoelig en zijn daarom meegewogen in de risicoanalyse. De uitgebreide rapportage over de grondexploitatie incl. de gewogen risicoanalyse is bijgevoegd als bijlage 1.

Het resultaat van de herziening grondexploitatie 2013 verbetert van € 4,5 mln negatief (2012) naar nu € 3,0 mln negatief. Hierdoor ontstaat er vrije ruimte in de vorig jaar getroffen voorziening ter hoogte van € 4,5 mln – € 3,0 mln = € 1,5 mln (zie ook *ETE-complex*).

Bij de grondexploitatie is tevens de gewogen risicoanalyse geactualiseerd. In de grondexploitatie 2012 bedroeg deze € 2,5 mln negatief. In de herziene grondexploitatie per 1-1-2013 voor de 1^e fase is de gewogen risicoanalyse geactualiseerd naar € 1,5 mln negatief, een verbetering van € 1,0 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.

ETE-complex

De gemeente heeft in 2007 als strategische aankoop het eigendom van het ETE-complex aan de Nieuwe Aamsestraat 11 verworven. De boekwaarde bestaat naast de verwerving ook uit o.m. rentekosten en bedraagt inmiddels € 2,09 mln. In een recent uitgevoerde taxatie is de huidige marktwaarde bepaald op € 0,63 mln. Omdat op het ETE-complex woningbouw is voorzien – deelgebied Het Klooster – en deze ontwikkeling buiten de grondexploitatie van de 1^e fase valt, moet het verschil tussen de boekwaarde en de getaxeerde marktwaarde afgeschreven worden. Dit is tevens in lijn met de administratieve regelgeving op dit gebied. De afboeking van € 1,46 mln wordt gedekt door de vrij gekomen ruimte in de in 2012 ingestelde voorziening voor Elst Centraal.

Boekwaarde private gronden

Elst Centraal is als integraal project de afgelopen jaren voorbereid, wat onder meer heeft geleid tot de stedenbouwkundige visie (2009) en het stedenbouwkundige plan (2012). De boekwaarde van de plan- en rentekosten in Elst Centraal is in lijn met de systematiek van het instrument exploitatieplan verdeeld over alle opbrengstendragers per deelgebied en grondeigenaar. Voor de private gronden in Elst Centraal betekent dit een boekwaarde van ongeveer € 2,0 mln. Dit bedrag wordt bij een toekomstige ontwikkeling van de private gronden ingebracht als kostenverhaal; of op basis van een anterieure overeenkomst of via een exploitatieplan. Het is de verwachting dat een significant percentage van deze boekwaarde verhaald kan worden. Het is dus nog geen verloren geld. Wel is het noodzakelijk om hiervoor nu een voorziening te treffen ter hoogte van € 2,0 mln. Dit is in lijn met de gemeentelijke grondpolitiek (passief beleid) en de administratieve regels op dit punt.

De hierboven beschreven financiële mutaties van afboeken van een boekwaarde en aanpassing van voorzieningen zijn verwerkt in de jaarrekening 2012.

Reconstructie Van Oldenbarneveldtstraat en J. de Wittstraat

In de Programmabegroting 2012 is een PNL-post van € 400.000 opgenomen voor de herinrichting van de Energieweg, waarvoor uw raad een krediet beschikbaar heeft gesteld. Daarnaast heeft de stadsregio een subsidie hiervoor verleend. Deze herinrichting heeft een bovenplans karakter ten opzichte van Elst Centraal. Datzelfde geldt voor de reconstructie van de Van Oldenbarneveldtstraat en Johan de Wittstraat voor de aansluiting op de nieuwe tunnels bij het station. Het in 2010 aangevraagde krediet voor de Energieweg was gebaseerd op een scenario van een volledige vernieuwing van de weg. Uit nader onderzoek en actuele ramingen van uitgewerkte ontwerpen blijkt dat de reconstructie van het asfalt technisch beperkt kan blijven tot de top laag. Het beschikbare krediet voor de Energieweg biedt daarom voldoende financiële ruimte om ook de kosten van de reconstructie van de Van Oldenbarneveldtstraat en Johan de Wittstraat op te vangen. Daarom stellen wij u voor om deze kosten te verantwoorden ten laste van het reeds beschikbaar gestelde krediet voor de herinrichting van de Energieweg.

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS
de gemeentesecretaris,

Th. Hoox MVO

de burgemeester

drs A.S.F. van Asseldonk



8. Relevante stukken

1. Rapportage herziening grondexploitatie Elst Centraal 2013 d.d. mei 2013
(**VERTROUWELIJK**)

Portefeuillehouder: F.M.J. van Rooijen

Behandelend teammanager voor technische vragen: S. Voets, tel.: (0481) 362 300,

email: info@overbetuwe.nl

