

Onderwerp: Centrumplan Heteren

Ons kenmerk: 10uit09551 / 10 RV 00 056

Programma(speerpunt): NVT

Nummer: 7

Elst, 18 mei 2010

AAN DE RAAD

1. In augustus 2008 heeft u ingestemd met de financiële consequenties van het centrumplan Heteren. In dit voorstel informeren wij u over de stand van zaken van het project, een financiële vergelijking met het voorstel en besluit van 2008 en de huidige stand van zaken. Daarnaast vragen u kennis te nemen van het besluit van B&W om, vooruitlopend op het vaststellen van een grondexploitatie in het najaar 2010, akkoord te gaan met de aanbesteding van de openbare ruimte rondom het maatschappelijk vastgoed van het centrumplan Heteren. Tenslotte vragen wij u in te stemmen met de koop van het pand van de bibliotheek Gelderland Zuid, locatie Heteren.

2. Waarom naar de raad

Ten tijde van het beschikbaar stellen van het budget voor de realisatie van het maatschappelijk vastgoed is een financieel overzicht (als bijlage) bij het voorstel meegestuurd. In deze bijlage is een uitgebreid beeld geschetst van de Grondexploitatie (GreX) van het project. Formeel gezien is de GreX niet door uw raad vastgesteld. Het maatschappelijk vastgoed wordt na de zomer 2010 in gebruik genomen. Met name voor het gebruik van de brede school is het van belang dat een veilige inrichting van de openbare ruimte vooraf gerealiseerd is. De vaststelling van de geactualiseerde GreX en de vervolgstappen in de procedure van het bestemmingsplan hebben wij gepland na het zomerreces van uw raad. Aangezien wij nu al investeringen moeten doen, formeel niet over middelen beschikken en de werkelijke kosten zullen afwijken van de aan u gepresenteerde GreX 2008 is het noodzakelijk om uw raad te laten instemmen met de aanbesteding van de openbare ruimte rondom het maatschappelijk vastgoed.

Daarnaast is een bedrag van € 325.000,-- nodig voor de aankoop van het pand van de huidige bibliotheek in Heteren. In het beschikbaar gestelde budget van augustus 2008 is hier geen rekening mee gehouden.

3. Doelstelling en beoogd meetbaar effect

De raad informeren over de stand van zaken van het project centrumplan Heteren en verantwoording afleggen wat tot nu toe met het beschikbaar gestelde bedrag is gedaan. Daarnaast toestemming vragen een aanbesteding te mogen doen in het kader van het centrumplan Heteren en het pand van de huidige bibliotheek aan te kopen zonder dat de raad een GreX heeft vastgesteld en zonder dat de raad een dekkingsvoorstel wordt voorgelegd.

4. Argumenten en alternatieven

Zoals aangegeven is door uw raad in augustus 2008 ingestemd met de financiële consequenties van Centrumplan Heteren. Hierbij is een budget beschikbaar gesteld ten behoeve van de realisatie van een brede school en een zalencentrum in Heteren. In het raadsvoorstel van augustus 2008 is een splitsing gemaakt tussen het maatschappelijk



vastgoed en de grondexploitatie. Een deel van de financiële dekking voor het maatschappelijk vastgoed komt voort uit geprognosticeerde opbrengsten uit de Grex.

Grex centrumplan

In een grondexploitatie is opgenomen de te verwachten opbrengsten en kosten van het centrumplan. Kosten ontstaan door o.a. verwerving van onroerend goed, bouw- en woonrijp maken van vrijkomende locaties en herinrichting van de openbare ruimte. De opbrengsten zijn afkomstig uit de herontwikkeling van de vrijkomende locaties. Op basis van de toen beschikbare gegevens uit 2008 was gerekend met een positief afsluitende Grex van 1,3 miljoen. Deze 1,3 miljoen zou bijdragen aan de financiering van het maatschappelijk vastgoed. In de Grex Heteren zijn alle kosten opgenomen van de inrichting van de openbare ruimte. Deze maken geen deel uit van het beschikbaar gestelde budget uit 2008 omdat dat budget bestemd is voor de realisatie van het maatschappelijk vastgoed. De kosten voor de openbare ruimte zijn hoger dan waarmee gerekend is in de GREX van 2008. Hierop komen wij later in dit voorstel terug.

Na de zomer 2010 wordt de brede school en het zalencentrum in gebruik genomen. Dit betekent dat vooraf het deel openbare ruimte tussen het maatschappelijk vastgoed heringericht moet worden. Dit is noodzakelijk om de gebruikers van de brede school een zo veilig mogelijke (fiets) route naar de school te kunnen laten volgen.

Formeel gezien heeft uw raad in 2008 geen Grex vastgesteld. Wel is uw raad middels een uitgebreide financiële rapportage, die als bijlage bij het raadsbesluit van juni 2008 is meegezonden, geïnformeerd over de Grex Heteren. Aangezien nu een aanbesteding dient plaats te vinden voor de openbare ruimte tussen het maatschappelijk vastgoed zonder dat uw raad formeel een Grex heeft vastgesteld, betekent dat wij uw raad expliciet toestemming vragen om de aanbesteding te mogen uitvoeren. Tevens willen wij u toestemming vragen om de niet geraamde uitgaven aan de bibliotheek van € 325.000 te doen. Wij willen dit echter niet doen voordat wij u inzicht hebben gegeven in de stand van zaken van de Grex.

✓

Verwacht voordeel maatschappelijk vastgoed In het financieel overzicht is aangegeven dat (tot nu toe) een voordeel van per saldo ruim € 820.000,-- wordt verwacht op de investeringen van het maatschappelijk vastgoed.

Er zijn echter nog een aantal onzekerheden rondom het maatschappelijk vastgoed, namelijk:

- In 2008 is gerekend met een opbrengst van het zalencentrum van € 600.000. Er is ~~nog~~ geen koopovereenkomst afgesloten;
- Een gedeelte van de investering wordt gedekt door extra huurinkomsten. Het risico bestaat dat lagere huurinkomsten worden gerealiseerd;
- De aanbesteding van het peuterdorp moet nog plaatsvinden.

. Dit voordeel zou kunnen worden ingezet om de hiervoor genoemde extra kosten Grex 2010 te dekken. Formeel gezien zouden wij dan binnen de financiële kaders van de raad blijven uit 2008. Echter, binnen de Grex 2010 verwachten wij nog enkele tegenvallers.

Grex Centrumplan 2010

Als bijlage hebben wij een financieel overzicht meegestuurd. In dit overzicht staat aangegeven welke financiële gegevens onderdeel uitmaakten van het raadsbesluit van juni 2008, een actualisering van die gegevens van mei 2010 en een totaaloverzicht van de voor- en nadelen mei 2010 ten opzichte van juni 2008.

De verwachte resultaten uit de Grex van juni 2008 worden niet gehaald. Dit heeft enkele oorzaken:

- De kosten herinrichting openbare ruimte zijn hoger dan geraamd. In 2008 was door Artica rekening gehouden met € 700.000,--. Op basis van het inrichtingsontwerp is



gecalculeerd dat een investering van 1,17 miljoen nodig is. Dit is een verschil van € 417.000,-- euro.

- Met de directie van Bibliotheek Gelderland Zuid is afgesproken dat zij verhuizen naar de nieuwe bredeschoollocatie. Het vrijkomende pand wordt verworven voor € 325.000,--. De huidige locatie van de bibliotheek (pand en ondergrond) in Heteren komt in eigendom van de gemeente en wordt ingezet voor herontwikkeling (woningbouw). In het voorstel van juni 2008 is echter geen rekening gehouden met deze aankoop. De kosten moeten worden gedekt uit de Grex en betekent een extra kostenpost.

Vorenstaande betekent dat nu € 742.000,-- extra nodig is ten opzichte van de Grex van 2008.

Daarnaast bevat de Grex, zoals opgesteld door Artica, enkele onzekerheden:

- In juni 2008 is rekening gehouden met het verkrijgen van een ISV-II subsidie (€580.000,--). Deze subsidie is door de provincie inderdaad toegekend. Wij schatten in dat het project voor een groot deel niet voldoet aan de voorwaarden die de provincie aan het project stelt. Dat komt deels omdat de subsidie ingezet wordt voor de herontwikkeling van het winkelcentrum aan de Beemdhof. De herontwikkeling van de Beemdhof maakt echter geen onderdeel meer uit van het Centrumplan Heteren en is een volledig particulier initiatief. Daarnaast is een van de voorwaarden dat een samenwerkingsovereenkomst met een marktpartij (mogelijk Artica) gesloten wordt. Het centrumplan wordt echter niet in samenwerking uitgevoerd. De gemeente heeft een publiekrechtelijke taak (bestemmingsplan) en zal de vrijkomende locaties aan de markt tegen marktconforme prijzen verkopen.
- In juni 2008 is gerekend met een te groot woningbouwprogramma voor de vrijkomende locaties. Het aantal woningen wordt minder en daarmee dan ook de opbrengsten.
- In juni 2008 is door Artica rekening gehouden met 1,9 miljoen euro kosten voor de herinrichting openbare ruimte voor de Flessestraat voor zover deze onderdeel uitmaken van het Centrumplan. De calculatie van de kosten van de herinrichting van de rest van de Flessestraat staat op het moment van schrijven nog onder constructie. Geschat wordt dat de totale kosten herinrichting openbare ruimte (Flessestraat) hoger zal zijn dan de geraamde 1,9 miljoen.
- Met de Woningstichting Heteren is een stuk grond geruimd ten behoeve van de realisatie van het zalencentrum. Onderdeel van de afspraak is dat de gemeente zich zal inspannen om loonwerkbij Gerritsen te verplaatsen naar een andere locatie. De Woningstichting heeft een overeenkomst met Gerritsen over de herontwikkeling van de huidige locatie. Indien deze verplaatsing niet lukt en dit de gemeente is aan te rekenen, is afgesproken dat de gemeente een deel van de grond weer terugkoopt. Deze grond heeft een contractuele waarde van €260.000,--. De gemeente is in overleg met loonbedrijf Gerritsen en de verwachting is dat een akkoord kan worden gesloten over een verplaatsing. Indien dit om welke reden dan ook niet zou lukken en aanrekenbaar is aan de gemeente, betekent dit een extra kostenpost die uit de Grex gedekt moet worden.
- In de Grex van 2008 is gerekend met een opbrengst stelpost van € 300.000. Hier kan geen invulling aan gegeven worden.

Redenen waarom nu nog geen geactualiseerde Grex voorgelegd kan worden

Dit heeft twee hoofdredenen:

- Wij zijn op dit moment in gesprek met Artica Planontwikkeling b.v. over de voorwaarden van een koopovereenkomst voor de vrijkomende locaties. De resultaten van de bespreking heeft invloed op de Grex.



- Op dit moment wordt de raming en aanbesteding van de openbare ruimte voorbereid. De resultaten zijn op dit moment nog niet bekend. De uitkomst hiervan is van invloed op de Grex.

Beide onderdelen zullen van invloed zijn op het resultaat van de Grex. Wij hebben er dan ook voor gekozen om de resultaten van de Grex te presenteren op het moment dat hierover duidelijkheid is.

Relatie Grex met ontwikkelaar Artica Planontwikkeling

Zoals bekend is het centrumplan Heteren ontstaan vanuit een prijsvraag door de vml gemeente Heteren. Deze prijsvraag, het ontwikkelen van een Hart voor Heteren, werd destijds gewonnen door Rabo Vastgoed ontwikkeling die vrijwel direct Artica Planontwikkeling b.v. in het proces heeft betrokken. Artica is sinds die tijd de gesprekspartner van de gemeente. Vanuit de historie van het project is het altijd de bedoeling geweest dat Artica en de gemeente een gezamenlijke Grex zouden voeren. Artica zou zowel het vastgoed als de openbare ruimte realiseren. In 2008 is deze koers losgelaten toen niet Artica maar de gemeente zelf het maatschappelijk vastgoed ging realiseren. De gemeente realiseert ook de tussenliggende openbare ruimte. Deze koerswijziging heeft ook als gevolg dat investeringen en opbrengsten, die onderdeel van de Grex vormen, in tijd uit elkaar gaan lopen. De gemeente zal eerst in de openbare ruimte moeten investeren, het bestemmingsplan gereed maken en de vrijkomende locaties bouw- en woonrijp maken. Met andere woorden, de kosten gaan voor de baat. Op zichzelf een normaal proces in ruimtelijke ontwikkeling.

Begin 2010 heeft een heroriëntatie plaatsgevonden over de samenwerking met Artica. Gezien de ontwikkelingen binnen het project zijn er geen redenen meer om een gezamenlijke Grex te voeren. De gemeente heeft een publiekrechtelijke taak (o.a. bestemmingsplan) en is eigenaar van de vrijkomende locaties. Door middel van een bestemmingsplanwijziging wordt een woonbestemming op de vrijkomende locaties gerealiseerd. De gemeente verkoopt die locaties tegen marktconforme prijzen. De gemeente maakt de locaties bouw- en woonrijp en realiseert de overige openbare ruimte. Vanuit de historische relatie met Artica en vanwege het feit dat historische plankosten op Artica zijn te verhalen heeft de gemeente (morele) redenen om een koopovereenkomst voor de vrijkomende locaties met Artica te sluiten. De besprekingen hierover zijn gaande. De uitkomst van de besprekingen zijn belangrijke bouwstenen voor de precieze inhoud van het bestemmingsplan en consequenties voor de Grex.

Vervolgstappen in het proces

Vanwege de realisatie en ingebruikname van het maatschappelijk vastgoed kan niet gewacht worden met de inrichting van de tussenliggende openbare ruimte. In onderhavig voorstel is ingegaan op het feit dat financiële middelen nodig zijn om de openbare ruimte daadwerkelijk na de zomer 2010 gereed te hebben. Voor de vervolgstappen in het proces stellen wij het volgende voor:

- in het najaar 2010 zullen wij de bestemmingsplanprocedure voortzetten.
- Bij dat bestemmingsplan zullen wij uw raad ook een geactualiseerde Grex voorleggen met als doel deze Grex vast te stellen. Op deze wijze is de raad in staat om de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan te kunnen beoordelen. In de geactualiseerde Grex zal tevens het resultaat van de besprekingen met Artica verwerkt zijn en de resultaten van de calculaties voor de herinrichting van de openbare ruimte voor de Flessenstraat voor die delen die onderdeel uitmaken van het Centrumplan. en de resultaten van de aanbesteding voor de realisatie van de openbare ruimte tussen de maatschappelijke voorzieningen. Op deze wijze ontstaat een nauwkeurig inzicht in de Grex.



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

Indien uw raad instemt met het aanbesteden van de openbare ruimte rondom het maatschappelijk vastgoed zal direct worden gestart met de uitvoering. Een evaluatie van dit besluit kan in het najaar plaatsvinden bij de vaststelling van het bestemmingsplan en Grex.

Een evaluatie van de historie van het project vindt al via een ander proces plaats.

6. Communicatie

NVT

7. Kosten, baten en dekking

Omdat wij nog niet beschikken over een geactualiseerde Grex zijn wij op dit moment niet in staat een dekkingsvoorstel voor beide uitgaven aan u voor te leggen.

Via dit voorstel willen wij u kennis laten nemen van, cq om toestemming te geven om de volgende uitgaven te doen:

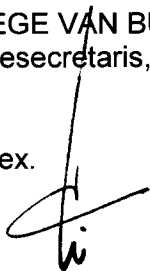
- Uitgaven openbare ruimte: € 1.170.000
- Uitgaven bibliotheek: € 325.000

Het definitieve dekkingsvoorstel zal worden gepresenteerd bij de vaststelling van de Grondexploitatie in het najaar van 2010.

Dit betekent dat aanvullende gemeentelijke middelen voor het project nodig zijn.

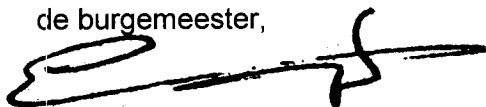
HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS,
de gemeentesecretaris,

Th.M.M. Hoex.



de burgemeester,

E. Tuijnman.



8. Relevante stukken

1. Raadsvoorstel en besluit beschikbaar stellen budget realisatie maatschappelijk vastgoed augustus 2008.
2. (vertrouwelijke) bijlage rapportage stand van zaken Centrumplan Heteren, mei 2008.

Portefeuillehouder: J.A.M. van Baal

Behandelend ambtenaar voor technische vragen: R. Gertsen, tel.: (0481) 362300, email: r.gertsen@overbetuwe.nl

