

B&W advies gemeente Overbetuwe

10bw000279

Nr.:

Datum ambtelijk voorstel:
10 mei 2010**Onderwerp:**
Centrumplan Heteren**Te besluiten:**

1. Kennis nemen van de financiële rapportage Centrumplan Heteren
2. Instemmen met aanbesteden inrichting openbare ruimte maatschappelijk vastgoed
3. Instemmen met de koop van het pand van de bibliotheek Heteren voor een bedrag van € 325.000,--
4. Instemmen met het raadsvoorstel waarin is aangegeven dat voor inrichting openbare ruimte maatschappelijk vastgoed en aankoop pand bibliotheek nog geen dekkingsvoorstel is bijgevoegd
- ~~5. Kennis nemen van de presentatie aan de commissie Ruimte van 19 mei a.s.~~
5. ~~6.~~ voor de beslispunten 2, 3 en 4 een voorbehoud nemen dat de commissie Ruimte op 19 mei positief zal adviseren

Afdeling/ behandelend ambtenaar:
RO / R. Gertsen**Status advies:**
niet openbaar **persbericht:** nee**Portefeuillehouder:**
J.A.M. van Baal **akkoord:** ja**Datum b&w-vergadering:** 18 mei 2010**Advies (intern):**
FIN
OR**In raadscommissie:** Ruimte/19 mei 2010**Advies/informatie (extern):**
N.v.t.**In raadsvergadering van:** -1 juni 2010**Middelen:**
financiële paragraaf**Regelgeving, delegatie of mandaat:** n.v.t.
Advies Planning&Control: N.v.t.**Wie is bevoegd:** College
Aard bevoegdheid: Attributie (primair)**Sterstuk:** nee

	Akkoord	Bespreken	Opmerkingen
Burgemeester			
J.A.M. van Baal			
F.M.J. van Rooijen			
F.H.G.M. Witjes			
R.W. Mooij			
Secretaris TH			
Secretaris WS			
Hoofd afdeling mb			
Opmerkingen P&C			

Besluit b&w

ahond 18/5

Bijlagen:

- Financiële rapportage mei 2010
- Raadsvoorstel - en raadsbesluit
- financieel overzicht mei 2010.

Toelichting

1. In-/aanleiding

In juni 2008 heeft de gemeenteraad ingestemd met de financiële consequenties van Centrumplan heteren. Hierbij is een budget beschikbaar gesteld voor de realisatie van maatschappelijk vastgoed, een Brede School en Zalencentrum. Het is de bedoeling dat zowel het zalencentrum als de nieuwe brede school na de zomer in gebruik genomen wordt. In de periode tussen juni 2008 en mei 2010 is een en ander binnen het project veranderd. Ook is er meer inzicht in de financiële gegevens van het project. Aangezien de daadwerkelijke inrichting van de openbare ruimte tussen het nieuwe maatschappelijke vastgoed binnenkort moet aanvangen is het wenselijk en noodzakelijk uw college en de gemeenteraad te informeren over de voortgang van het project. Tevens moet het pand van de bibliotheek worden aangekocht. Voor beide onderdelen is formeel geen budget beschikbaar. Tevens zijn deze uitgaven afwijkend van hetgeen in de Grondexploitatie (GreX) van 2008 is gepresenteerd. In dit voorstel stellen wij u voor hoe hiermee omgegaan dient te worden.

2. Doelstelling en beoogd effect

- De commissie en raad informeren over de stand van zaken van het project Heteren Centrum met in het bijzonder inzicht te bieden in de financiële gegevens van het plan.
- Wegens het spoedeisende karakter afwijken van de financiële verordening en starten met de aanbesteding van de openbare ruimte en de aankoop van het pand van de bibliotheek vooraf aan de formele besluitvorming van de gemeenteraad.
- Slechts overgaan tot de aanbesteding en gunning van de openbare ruimte en de aankoop van het pand onder voorbehoud van een positief advies van de commissie ruimte van 19 mei.
- De raad in juni vragen om kennis te nemen van de aanbesteding inrichting openbare ruimte tussen het maatschappelijk vastgoed en de aankoop van het pand van de bibliotheek door te laten gaan zonder dat daar formeel budget voor is. Deze uitgaven zijn afwijkend van hetgeen in de GreX van 2008 is gepresenteerd.

3. Argumenten

In augustus 2008 heeft de raad ingestemd met de financiële consequenties van Centrumplan Heteren. Hierbij is door de raad een budget beschikbaar gesteld ten behoeve van de realisatie van een brede school en een nieuw zalencentrum. Eén van de dekkingsmiddelen uit 2008 was een verwachte opbrengst uit de grondexploitatie. De GreX Heteren Centrum is formeel niet vastgesteld maar is wel uitvoerig gedocumenteerd in de financiële bijlage van het raadsvoorstel van juni 2008. In mei 2010 zijn we in staat om beter te beoordelen of de raming uit 2008 en het beschikbaar gestelde budget voldoende is geweest en welke middelen inmiddels voor het project zijn aangewend en welke nog aangewend moeten worden.

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 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. De aankoop van het pand van de bibliotheek bedraagt € 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 verplaatsingssubsidie. 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 enkele onzekerheden:

- In juni 2008 is rekening gehouden met het verkrijgen van een ISV-II subsidie. De netto subsidieopbrengst is geraamd op € 600.000. 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 uit van het Centrumplan Heteren en is een volledig particulier initiatief. Daarnaast is een van de voorwaarden dat een samenwerkingsovereenkomst met een marktpartij 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 rekening gehouden met 1,9 miljoen euro kosten voor de herinrichting openbare ruimte voor de gehele Flessenstraat. De calculatie van de kosten van de herinrichting van de rest van de Flessenstraat staat op het moment van schrijven nog onder constructie. Geschat wordt dat de totale kosten herinrichting openbare ruimte (Flessenstraat) hoger zal zijn dan de geraamde 1,9 miljoen. Een en ander is echter sterk afhankelijk van het aanbestedingsproces.
- 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 loonwerkbedrijf 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, 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, 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. Hieraan wordt geen invulling gegeven.

Kopie maatschappelijk vastgoed

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.

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, maar in dit geval wel anders dan aanvankelijk gepland.

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.

Redenen waarom nu nog geen geactualiseerde Grex voorgelegd kan worden

Dit hoofd 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.

4. Advies:

- A** - Door de afdeling Financiën is het financieel overzicht opgesteld en in samenwerking het advies tot stand gebracht.
- De Stuurgroep Heteren Centrum heeft op 17 mei de voorstellen besproken en Geaccordeerd.
 - De afwijkende procedure is afgestemd met de Griffie.

B NVT
CNVT

5. Aanpak/uitvoering

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. Voor de vervolgstappen in het proces stellen wij het volgende voor:

- u heeft niet de bevoegdheid om zonder de goedkeuring van de gemeenteraad in te stemmen met de gunning van de openbare ruimte en de aankoop van het pand van de bibliotheek. Wegens het spoedeisende karakter is er echter geen tijd om via de normale procedure de gemeenteraad hiervoor toestemming te vragen. Wij adviseren u daarom de situatie op 19 mei a.s. voor te leggen aan de commissie ruimte en indien deze commissie positief adviseert te starten met de aanbesteding en over te gaan tot koop van het pand van de bibliotheek. Vervolgens zal de raad via bijgevoegd raadsvoorstel en raadsbesluit in juni gevraagd worden formeel in te stemmen met de uitgaven zonder dat een dekkingsvoorstel is toegevoegd.
- in het najaar 2010 zullen wij via de raad toestemming vragen om de bestemmingsplanprocedure te mogen starten.
- Bij dat bestemmingsplan zullen wij de 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 gehele Flessenstraat en de resultaten van de aanbesteding voor de realisatie van de openbare ruimte tussen de maatschappelijke voorzieningen. Op deze wijze ontstaat een actueel inzicht in de Grex.

6. Middelen

Via dit voorstel adviseren wij u om de gemeenteraad kennis te laten nemen van :

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

In paragraaf 5 van dit voorstel staat de afwijkende procedure vermeld. Omdat er geen geactualiseerde Grex is, is het op dit moment niet mogelijk om een dekkingsvoorstel te doen.

Het definitieve dekkingsvoorstel zal worden gepresenteerd bij de vaststelling van de Grex in het najaar van 2010. Dit betekent dat aanvullende gemeentelijke middelen voor het project nodig zijn.

7. Te besluiten

1. Kennis nemen van de financiële rapportage Centrumplan Heteren;
2. Instemmen met aanbesteden inrichting openbare ruimte maatschappelijk vastgoed;

3. Instemmen met de koop van het pand van de bibliotheek Heteren voor een bedrag van € 325.000,--;
4. Instemmen met het raadsvoorstel waarin is aangegeven dat voor inrichting openbare ruimte maatschappelijk vastgoed en aankoop pand bibliotheek nog geen dekkingsvoorstel is bijgevoegd;
5. voor de beslispunten 2, 3 en 4 een voorbehoud nemen dat de commissie Ruimte op 19 mei positief zal adviseren.

Onderwerp: Centrumplan Heteren

Ons kenmerk: 10uit09551

Programma(speerpunt): NVT

Nummer:

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 geruild ten behoeve van de realisatie van het zalencentrum. Onderdeel van de afspraak is dat de gemeente zich zal inspannen om loonwerkbedrijf 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 hoofd 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, de burgemeester,

Th.M.M. Hoex.

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



Onderwerp: Centrumplan Heteren

Ons kenmerk: 10uit09552

Nr.

De raad van de gemeente Overbetuwe;

gelezen het raadsvoorstel van burgemeester en wethouders van 18 mei 2010;

gelezen het advies van de commissie Ruimte van 19 mei 2010;

gelet op artikel(en) van de ;

b e s l u i t :

1. Kennis te nemen van de raming (1,17 miljoen) van de aanbestedingen van de openbare ruimte rondom het maatschappelijk vastgoed van het Centrumplan Heteren;
2. In te stemmen met de koop van het pand van de bibliotheek voor een bedrag van €325.000,--;
3. Akkoord te gaan dat in verband met het spoedeisende karakter en de nog niet geactualiseerde grondexploitatie op dit moment geen dekking voorstel voor beide uitgaven is bijgevoegd;
4. Bij het vaststellen van de geactualiseerde grondexploitatie in het najaar 2010 te besluiten over de totale dekking van het Centrumplan Heteren.

Aldus besloten in zijn vergadering van 1 juni 2010.

DE RAAD VOORNOEMD,

de griffier,

de voorzitter,

drs. A.J. van den Brink

E. Tuijnman.



Vertrouwelijke financiële bijlage

Behorende bij raadsvoorstel Centrumplan Heteren

Vergadering 1 juni 2010

Financiële gegevens Centrumplan Heteren, volgens raadsbesluit augustus 2008

A. Grondexploitatie (GREX)		B. Investerings Maatschappelijk Vastgoed
Totale kosten Grondverwerving 266.190 Sloop en saneringskosten 220.600 CT kosten 1.913.000 Plankosten 1.128.446 Algemene kosten 16.597 Rente + inflatie 345.242 Totale kosten 3.890.075		B.1. Investerings Bruto investering Maatschappelijk Vastgoed 10.048.987 Af: opbrengst zalencentrum -600.000 Te activeren nieuwe objecten 9.448.987 Bij: inbreng boekwaarde voormalig gemeentehuis Heteren 3.089.188 Totale investering 12.538.175
Totale opbrengsten Grondopbrengst centrum/plein 2.452.034 Grondopbrengst openbare bibliotheek 840.000 Grondopbrengst Flessenstraat 170.246 Grondopbrengst peuterspeelzaal 236.451 Grondopbrengst De Haafakkers 605.312 Netto subsidieopbrengst 600.000 Extra bijdrage opbrengsten 300.000 Totale opbrengsten 5.204.043		B.1. Dekking investeringen 1. Vrijval kapitaallasten bestaande objecten en kredieten 5.289.470 2. Onttrekking 'oude' bestemmingsreserve Heteren-Centrum 3.337.200 3. Positief resultaat grondexploitatie 1.313.968 4. Eenmalige onttrekking algemene reserve 2.597.537 Totale dekking 12.538.175
Positief resultaat GREX 1.313.968		B.2. Dekking afboekings boekwaarden te slopen objecten Vrijval voorziening verliesgevende complexen 1.117.423
B.2. Afboekings boekwaarden te slopen objecten - De Bongerd 104.450 - De Haafakkers 519.904 - De Julianaschool 326.702 Totale afboekings 951.056		

Actuele gegevens, mei 2010

A. Grondexploitatie	
B. Investerings Maatschappelijk Vastgoed	
Totale kosten	?
Totale opbrengsten	?
Gegevens grondexploitatie pas bekend na aanpassing gewijzigde positie gemeente en herziening bestemmingsplan. Er wordt een belangrijk lager resultaat uit de grondexploitatie verwacht dan de in 2008 geraamde 1,3 miljoen positief. 	
B.1. Bruto investering Maatschappelijk Vastgoed	
Prognose investeringen Maatschappelijk Vastgoed	9.082.434
Bij: Niet geraamde grondkosten Julianaweg Heteren	190.356
Af: opbrengst zalencentrum	-600.000
Te activeren nieuwe objecten	8.672.790
Bij: inbreng boekwaarde voormalig gemeentehuis Heteren*	3.171.450
Totale investering	11.844.240
B.1. Dekking investeringen	
1. Vrijval kapitaallasten bestaande objecten en kredieten en jaarlijkse huuropbrengsten	5.482.810
2. Onttrekking 'oude' bestemmingsreserve Heteren-Centrum	3.337.200
3. Resultaat grondexploitatie	?
4. Eenmalige onttrekking algemene reserve	2.597.537
Totale dekking	11.417.547
	(+ resultaat GREX)
B.2. Afboeking boekwaarden te slopen objecten*	
- De Bongerd	107.683
- De Haafakkers	559.945
- De Julianaschool	348.800
Totale afboeking	1.016.428
B.2. Dekking afboeking boekwaarden te slopen objecten	
Vrijval voorziening verliesgevende complexen	1.117.423

* In verband met de vrijval van de voorziening verliesgevende complexen eind 2008 is besloten om ook de boekwaarden van de te slopen gebouwen in dat jaar af te boeken. Tevens is het voormalig gemeentehuis Heteren 1 jaar eerder ingebracht. Hierdoor is op deze boekwaarden één jaar minder afgeschreven dan waarmee in het oorspronkelijk voorstel is gerekend.

Totaaloverzicht voor- en nadelen mei 2010 ten opzichte van 2008

A. Grondexploitatie		B. Investerings Maatschappelijk Vastgoed	
Gegevens grondexploitatie pas bekend na aanpassing gewijzigde positie gemeente en herziening bestemmingsplan.		Voordelen - Verwacht voordeel investeringen Maatschappelijk Vastgoed 966.553 - Dekkingsvoordeel vrijval kapitaallasten te slopen objecten 193.340 Totaal voordelen 1.159.893	
Nadelen die i.v.m. spoedeisend karakter nu al ter besluitvorming voorliggen: - Aankoop pand bibliotheek 325.000 - Extra kosten openbare ruimte maatschappelijk vastgoed (1,17 mln in plaats van 0,7 mln) 417.000 Totale extra kosten nu ter besluitvorming 742.000		Nadelen - Niet geraamde grondkosten Julianaweg Heteren 190.356 - Hogere inbreng boekwaarde voormalig gemeentehuis 82.262 - Hogere afboeking te slopen objecten 65.372 Totaal nadelen 337.990 Per saldo voordeel 821.903	
Te voorziene nadelen in de te actualiseren GREX - Lagere subsidieopbrengsten - Lagere extra inkomsten - Beperkte afzetmogelijkheid in Heteren - Hogere kosten openbare ruimte overeenkomst WSH terugkoop gronden bij niet verplaatsen loonbedrijf Gerritsen (€260.000)		Echter financiële risico's - Dekking vanuit grondexploitatie is in zeer hoge mate onzeker - Lagere opbrengsten zalencentrum ad € 600.000 - Lagere huuropbrengst gebruikers - De aanbesteding van het peuterdorp moet nog plaatsvinden	

Raadvoorstel en (vertrouwelijke) bijlage

Behorende bij vergadering juni 2008

Onderwerp: Centrumplan Heteren dekking tekort

Ons kenmerk: 08rv000081

Programma(speerpunt): Onderwijs en Educatie; Sport, Cultuur en recreatie; Wonen

Nummer: **7**

Elst, 2 juni 2008

AAN DE RAAD

VERGADERING COMMISSIE d.d. : - 2 JULI 2008 AGENDA PUNT: 10	<i>Ruinsfe</i>
---	----------------

1. Samenvatting

In de afgelopen twee jaar is het vastgestelde schetsontwerp voor het Centrumplan Heteren verder gedetailleerd. Dit betekent dat er een Definitief Stedenbouwkundig Ontwerp is opgesteld dat als onderlegger voor het bestemmingsplan dient en daarnaast dat er voor de Brede School en voor de Sportzaal/Zalencentrum een Definitief Bouwplan is voorbereid. Op basis van deze gegevens is er een nieuwe financiële doorrekening opgesteld. Deze doorrekening laat na optimalisatie en een totaal tekort zien van € 7.248.705. Deze nieuwe te vormen bestemmingsreserve van € 7.248.705 kan als volgt worden gedekt:

1. Via een onttrekking aan de bestaande (raadsbesluit augustus 2008) bestemmingsreserve Heteren – Centrum ad € 3.337.200 (stand reserve na resultaatbestemming 2007);
2. Door het positief resultaat aan de grondexploitatie van € 1.313.968 (via de algemene reserve; zie eerder dit voorstel);
3. Via een eenmalige onttrekking uit de algemene reserve ad € 2.597.537.

De raad wordt gevraagd overeenkomstig het gestelde in paragraaf 7 van het raadsvoorstel in te stemmen met de financiële consequenties van het Centrumplan Heteren.

2. Waarom naar de raad

In februari 2008 heeft de Stuurgroep Centrumplan Heteren geconstateerd dat de financiële doorrekening van het voorliggende gebouwontwerp voor de Brede School en de Sportzaal/zalencentrum (november 2007) en het definitieve Stedenbouwkundig plan (juni 2007) en tekort lieten zien. De Stuurgroep Centrumplan Heteren heeft vervolgens besloten om de raad op 18 februari 2008 te informeren over het tot dan toe bekende tekort van 3,8 miljoen euro tijdens een bijeenkomst van raadsleden.

Tevens heeft de stuurgroep aangegeven dat de investeringen voor het maatschappelijk vastgoed en het resultaat van de grondexploitatie, geoptimaliseerd dienden te worden. Deze optimalisatie van beide exploitaties heeft in de afgelopen maanden plaats gevonden. Verder zijn de beide financiële doorrekeningen tegen het licht gehouden, of alle investeringen en opbrengsten goed en deugdelijk zijn verwerkt.

Door middel van dit raadsvoorstel wordt uw raad geïnformeerd over de huidige stand van zaken geschetst rondom het project Centrumplan Heteren en wordt uw raad een dekkingsvoorstel voorgelegd voor het ontstane tekort.

3. Doelstelling en beoogd meetbaar effect

Aanvragen van een dekkingsbijdrage voor het ontstane tekort in het Centrumplan. Teneinde het bestemmingsplan Heteren Centrum in september ter visie kan worden gelegd en in 2009 kan worden gestart met de bouw van de maatschappelijke voorzieningen.

4. Argumenten en alternatieven

In de afgelopen periode zijn op basis van het gebouwwontwerp (maatschappelijke ontwikkeling) en het definitief stedenbouwkundig ontwerp (ruimtelijke ontwikkeling vrijkomende percelen), respectievelijk een herziene vastgoedexploitatie en een herziene grondexploitatie opgesteld. In de volgende paragraaf 7 wordt een korte weergave gegeven van de implicaties van het gebouwwontwerp en het stedenbouwkundig ontwerp op deze beide exploitaties. Conclusie is dat er een dekkingstekort resteert van € 2.597.537. In paragraaf 7 wordt voorgesteld om dit tekort te dekken door middel van een eenmalige onttrekking uit de algemene reserve. Op het moment dat het tekort niet zal worden gedekt, zal moeten worden geconstateerd dat het plan financieel geen dekking kent en dat de financiële uitvoerbaarheid daarmee niet voldoende is om het Centrumplan Heteren in uitvoering te brengen.

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

Gezien het feit dat het stadium van concept-definitieve gebouwwontwerpen voor de maatschappelijke voorzieningen en gedetailleerdheid van het Definitief Stedenbouwkundig Ontwerp is de verwachting dat alle extra investeringen of de mindere opbrengsten in de huidige situatie duidelijk zijn.

Op basis van het fiatteren van een extra bestemmingsreserve is de financiële paragraaf voor het bestemmingsplan Heteren Centrum dekkend en kan dit bestemmingsplan ter visie worden gelegd voor zienswijzen. Uitgangspunt is starten met de bouw voor de maatschappelijke voorzieningen in 2009, zodat de Brede school en de Sportzaal en het Zalencentrum per 1-1-2010 in gebruik kunnen worden genomen.

Ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan zal er een financiële terugkoppeling plaats vinden over de stand van zaken.

6. Communicatie

Op basis van het besluit zal er een nieuwsbrief Centrumplan Heteren worden verspreid in Heteren. Bij instemming met het voorgestelde dekkingsplan voor de financiële consequenties van het Centrumplan Heteren zal daarin de ter visielegging van het bestemmingsplan Heteren Centrum worden aangekondigd met de daarmee samenhangende planning. Op het moment dat er geen instemming zal plaats vinden, zal dit ook door middel van een nieuwsbrief worden gemeld.

7. Kosten, baten en dekking

7.1 Onderbouwing van het tekort

Vastgoedexploitatie Maatschappelijke Voorzieningen

Voor de toename van de investeringen zijn twee belangrijke oorzaken aan te geven:

1. Ten eerste is het aantal te realiseren vierkante meters toegenomen vanwege een hogere inefficiëntiegraad van het inpassen van een oude opstal in een totaal concept van twee scholen, een bibliotheek en buitenschoolse opvang. Daarnaast heeft er toevoeging plaatsgevonden van een multifunctionele ruimte.
2. Ten tweede is er sprake van een hogere bouwkostenprijs voor de "oudbouw". Deze verhoging wordt met name veroorzaakt doordat naar het nu blijkt aan de oude opstal veel meer vernieuwd moet worden dan verwacht.

Grondexploitatie

Met betrekking tot de grondexploitatie wordt geconstateerd dat met name de civieltechnische kosten hoger zijn uitgevallen dan verwacht. Deze verhoging wordt veroorzaakt door twee elementen.

1. Ten eerste is er voor twee locatie (Het Plein en het gebied tussen De Brede School en de Sportzaal) gekozen om een hoger kwaliteitsniveau toe te passen dan de kwaliteit zoals deze is opgenomen in de beleidsregel "Inrichting Openbare

Ruimte". Dit vanwege het feit dat het verblijfsgebieden betreffen, waar het van belang is dat de kwaliteit van de openbare ruimte een duurzaam karakter heeft en ook voor de toekomst deze verblijfsgebieden aantrekkelijke open ruimtes in het dorp Heteren zijn.

2. Ten tweede was de verwachting dat er veel materialen konden worden hergebruikt. Nu blijkt dat dit minder het geval is.

In de vertrouwelijke bijlage bij het voorliggende raadsvoorstel "Rapportage stand van zaken Centrumplan Heteren" staan de gedetailleerde financiële uitgangspunten voor de doorrekening weergegeven. In hoofdstuk 2 van deze vertrouwelijke rapportage is een vershilanalyse van de financiële gegevens 2005 ten opzichte van de financiële gegevens februari 2008 opgenomen. In hoofdstuk 3 wordt vervolgens ingegaan op de optimalisaties in de vastgoedexploitatie Maatschappelijke voorzieningen en de grondexploitatie voor de vrijkomende locaties. In hoofdstuk 4 staat vervolgens het dekkingsvoorstel weergegeven zoals dat ook in voorliggende raadsvoorstel is opgenomen.

7.2 Dekkingsvoorstel

In deze afsluitende paragraaf staat een integraal dekkingsvoorstel voor het Centrumplan Heteren weergegeven.

Splitsing grondexploitatie en vastgoedexploitatie

Het plan bestaat uit een vastgoedexploitatie en een grondexploitatie. Deze onderdelen moeten volgens de verantwoordingsvoorschriften op een afzonderlijke wijze financieel worden verwerkt. De vastgoedexploitatie en de grondexploitatie worden daarom in deze paragraaf afzonderlijk behandeld. De projectleider heeft echter aangegeven dat de resultaten vanuit het vastgoedgedeelte effect kunnen hebben op resultaten van de grondexploitatie en omgekeerd. De mogelijkheid bestaat dat, gedurende de realisatie, verschuivingen tussen de grondexploitatie en de vastgoedexploitatie kunnen plaatsvinden. Onderstaande gegevens zijn gebaseerd op de te verwachten resultaten zoals op dit moment te voorzien.

Resultaat grondexploitatie

Opbrengsten	€ 5.204.043
Kosten	€ 3.890.075 -/-
Positief resultaat	€ 1.313.968

Er wordt voorgesteld dat bij realisatie van het project, het eindresultaat van de grondexploitatie ten gunste zal vallen aan het jaarrekeningresultaat en vervolgens toe te voegen aan de algemene reserve (en vervolgens aan de nieuwe bestemmingsreserve kapitaallasten Heteren Centrum; zie verder in dit voorstel).

Vastgoedexploitatie:

Investerings Vastgoed Maatschappelijke ontwikkeling	
Totaal bruto investering (stichtingskosten+plankosten)	€ 10.048.987
Af: opbrengst zalencentrum	€ 600.000 -/-
Te activeren nieuwe objecten	€ 9.448.987
Toevoegen: inbreng boekwaarde gemeentehuis*	€ 3.089.188
Totaal te activeren	€ 12.538.175 ¹

¹ Het bestaande voormalige gemeentehuis blijft behouden en maakt onderdeel uit van het plan. Deze boekwaarde van het gemeentehuis wordt daarom overgeheveld naar project Centrumplan Heteren. Vervolgens zal dit gebouw in 40 jaar afgeschreven worden. De reeds lopende kapitaallasten van het gemeentehuis en de inkomsten tot eenzelfde bedrag uit de bestemmingsreserve kapitaallasten zullen vervallen.

Dekkingsvoorstel investeringen

De kapitaallasten kunnen als volgt worden gedekt:

- A. Via structurele vrijval van kapitaallasten en nieuwe huuropbrengsten;
- B. Een nieuw te vormen bestemmingsreserve kapitaallasten Heteren Centrum.

Ad. A. Dekking via structurele vrijval kapitaallasten en nieuwe huuropbrengsten

De volgende bedragen zullen structureel vrijvallen/opgenomen worden in de begroting.

1. Vrijval kapitaallasten bestaande objecten:

De Bongerd	€ 7.576
De Haafakkers	€ 56.533
De Julianaschool	€ 35.138
Totaal	€ 99.247

2. Vrijval kapitaallasten van reeds beschikbaar gestelde kredieten (€ 1.194.982) voor de uitbreiding van De Haafakkers en De Julianaschool:

Vrijval kapitaallasten: € 68.405.

3. Jaarlijkse huuropbrengsten:

Huur SKAR:	€ 113.794
Huur Atelier X:	€ 6.000
Totale huuropbrengsten	€ 119.794

Totale structureel voordeel door vrijvallende kapitaallasten en extra opbrengsten: € 287.446 (€ 99.247 + € 68.405 + € 119.794).

Met dit extra structurele bedrag kunnen de kapitaallasten van een investering van € 5.289.470 gedekt worden. Uitgaande van een afschrijving in 40 jaar en 4,5% rente.

Ad. B. Dekking via een nieuw te vormen bestemmingsreserve kapitaallasten Heteren Centrum

Zoals onder punt A. staat vermeld bedraagt het totaal te activeren bedrag € 12.538.175. Een bedrag van € 5.289.470 kan gedekt worden door de vrijval van huidige kapitaallasten en nieuwe inkomsten. Er wordt voorgesteld om voor het restantbedrag van € 7.248.705 een nieuwe bestemmingsreserve kapitaallasten Heteren Centrum te vormen.

Over deze nieuwe bestemmingsreserve wordt het volgende opgemerkt:

- De beleidsnota reserves en voorzieningen, die op 10 juni a.s. door de raad zal worden vastgesteld, bevat richtlijnen voor onder andere de rente-aspecten van bestemmingsreserves.
- Hierbij is een uitzondering gemaakt voor de categorie "Bestemmingsreserves opvang kapitaallasten". Over deze reserves wordt de rente niet toegevoegd aan de algemene reserve, maar wordt deze rente aangewend ter dekking van de rentekosten over de boekwaarde van de investering waarvoor die bestemmingsreserve is ingesteld. Daarom wordt ook hetzelfde rentepercentage gehanteerd als de rente, die wordt gehanteerd over de investering (in 2008 4,5%).
- Het jaarlijkse afschrijvingsdeel van de betreffende investering wordt gedekt ten laste van een jaarlijkse beschikking over de bestemmingsreserve. In verband hiermee wordt in afwijking van de Financiële verordening op dergelijke investeringen rechtlijnig afgeschreven (elk jaar vast bedrag) in plaats van annuïtair. Op deze wijze is de omvang van de bestemmingreserve altijd gelijk aan de omvang (boekwaarde) van de investering.

- De bestemmingreserve kapitaallasten is dan geheel afgestemd op de daaraan gekoppelde investering, zowel wat betreft afschrijvingsmethode als te hanteren rentepercentage.
- Ook de begin- en restantboekwaarde van de investering en de begin- en tussenstand van de reserve. Er wordt een afschrijvingstermijn van 40 jaar gehanteerd.

De nieuwe te vormen bestemmingsreserve van € 7.248.705 kan als volgt worden gedekt:

4. Via een onttrekking aan de bestaande bestemmingsreserve Heteren – Centrum ad € 3.337.200 (stand reserve na resultaatbestemming 2007);
5. Door het positief resultaat aan de grondexploitatie van € 1.313.968 (via de algemene reserve; zie eerder dit voorstel);
6. Via een eenmalige onttrekking uit de algemene reserve ad € 2.597.537.

Afboeking boekwaarden

De boekwaarden van de volgende te slopen gebouwen moeten worden afgeboekt:

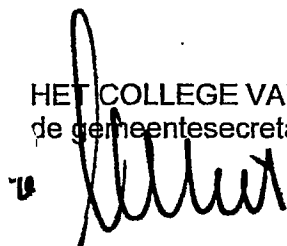
De Bongerd	€ 104.450
De Haafakkers	€ 519.904
De Julianaschool	<u>€ 326.702</u>
Totaal	€ 951.056

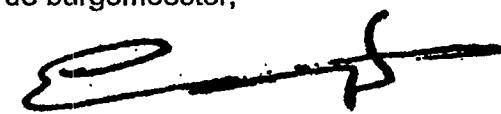
Deze afboeking heeft een eenmalig nadelig resultaat op het jaarrekeningresultaat. Hiertegenover staat echter een voordeel uit de vrijval in 2008 van de voorziening verliesgevende complexen. Het saldo voor Heteren Centrum in deze voorziening is volgens de jaarrekening 2007 € 1.117.423. Rekeninghoudende met sloopkosten wordt er vanuit gegaan dat de eenmalige afboeking van de boekwaarde en de vrijval van de voorziening budgettair neutraal zal verlopen.

Exploitatielasten

Onlangs de gebouwelijke uitbreidingen voor de Sportzaal ten opzichte van de huidige panden verwacht de afdeling MO dat er geen extra exploitatielasten geraamd hoeven te worden.

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


Th.M.M. Hoex.


E. Tuijnman.

8. Relevante stukken

1. Rapportage stand van zaken Centrumplan Heteren (VERTROUWELIJK d.d. mei 2008)

Portefeuillehouder: J.H.G. Walraven; F.M.J. van Rooijen
Behandelend ambtenaar voor technische vragen: E. Wever, tel.: (0481) 362190, email: e.wever@overbetuwe.nl

Rapportage stand van zaken
Centrumplan Heteren

VERTROUWELIJK

Mei 2008

Inhoudsopgave

Aanleiding van voorliggende rapportage	4
1 Geschiedenis van de planontwikkeling	5
1.1.1 Planontwikkeling na de herindeling	5
1.1.2 Planontwikkeling 2005	6
1.2 Planontwikkeling van 2005 tot heden	7
1.2.1 Maatschappelijk vastgoed	7
1.2.2 Ruimtelijke ontwikkeling	7
1.2.3 Privaatrechtelijke overeenkomsten	8
1.3 Informatievoorziening gemeenteraad	8
2 Stand van zaken financieel	10
2.1 Uitgangssituatie 2005	10
2.1.1 Vastgoedexploitatie 2005	10
2.1.2 Grondexploitatie 2005	11
2.1.3 Resultaat gecombineerde exploitatie 2005	11
2.2 Huidige financiële situatie	12
2.2.1 Vastgoedexploitatie 2008	12
2.2.2 Exploitatielasten	13
2.2.3 Verschilanalyse vastgoedexploitatie 2005-2008	13
2.2.4 Grondexploitatie 2008	15
2.2.5 Verschilanalyse grondexploitatie 2005-2008	15
3 Optimalisaties	18
3.1 Optimalisatie Maatschappelijk Vastgoed	18
3.1.1 Inleiding	18
3.1.2 Voorlopige toetsing kwaliteit maatschappelijke voorzieningen	18
3.1.3 Optimalisatie maatschappelijke voorzieningen	18
3.1.4 Opzet stichtingskosten voor de maatschappelijke voorzieningen	19
3.1.5 Benoeming van enkele onzekere financiële factoren	19
3.2 Optimalisatie grondexploitatie ruimtelijke ontwikkeling vrijkomende percelen	20
3.2.1 Kosten openbare ruimte	20
3.2.2 Opbrengsten woningbouwontwikkeling en detailhandel	20
3.3 Subsidies	21
3.3.1 Subsidiemogelijkheden	21
4 Dekkingsvoorstel restant tekort	23
4.1 Algemeen	23
4.2 Resultaat grondexploitatie	23
4.3 Vastgoedexploitatie:	23
4.4 Dekkingsvoorstel investeringen	24

4.5	Afboeking boekwaarden	25
4.6	Besluitpunt.....	25
Bijlage 1: Samenvatting van meest relevante financiële punten		26
Bijlage 1: vastgestelde toekomstige functies 2005.....		29
Bijlage 2: vastgestelde toekomstige functies 2008.....		31
Bijlage 3: Totstandkoming van stedenbouwkundig Ontwerp		34

Aanleiding van voorliggende rapportage

In de voorliggende rapportage wordt de huidige stand van zaken geschetst rondom het project Centrumplan Heteren. Directe aanleiding voor deze rapportage is een geconstateerd tekort op de begroting van het project ten opzichte van de uitgangspunten van augustus 2005.

Het doel van deze rapportage is dan ook om inzicht geven in de stappen die in de planontwikkeling zijn gezet in de periode van augustus 2005 tot het voorjaar van 2008 (hoofdstuk 1). Vervolgens zal er uitgebreid worden ingegaan op de huidige financiële situatie van het project Centrumplan Heteren, volgend uit de verdere detaillering in de planvorming die heeft plaatsgevonden (hoofdstuk 2). Deze veranderde financiële situatie zal vervolgens worden verklaard.

Hoofdstuk 2 wordt afgesloten met de opdracht die de Stuurgroep Centrumplan Heteren in februari 2008 heeft geformuleerd, zijnde het vinden van optimalisaties in de financiële onderdelen teneinde het ontstane tekort zoveel mogelijk te verkleinen. De uitwerking van deze opgave is terug te vinden in hoofdstuk 3. Tenslotte wordt deze rapportage met hoofdstuk 4 afgesloten, hierin wordt een oplossingsrichting voor de dekking van het uiteindelijke tekort gegeven.

1 Geschiedenis van de planontwikkeling

1.1.1 Planontwikkeling na de herindeling

Na de selectie van Rabo Vastgoed BV en Artica Vastgoedontwikkeling BV is een intentieovereenkomst opgesteld. Op 25 september 2001 heeft de gemeenteraad ingestemd met het ondertekenen van de intentieovereenkomst. Op basis van de intentieovereenkomst is een Stuurgroep ingesteld met daarin vertegenwoordigt de gemeente (wethouder ruimtelijke ontwikkeling en wethouder onderwijs, op dit moment zijnde J. Walraven en F. van Rooijen) en de private partijen Rabo Vastgoed BV en Artica Vastgoedontwikkeling BV.

Vervolgens zijn er verschillende onderzoeken verricht naar de ruimtelijke, functionele, marktechnische en financiële mogelijkheden, waarbij het oorspronkelijke plangebied locatie gemeentehuis en locatie huidig winkelcentrum Hoenderkamp Beemdthof is vergroot. In de oorspronkelijke plannen stond met name een functiewijziging van het voormalige gemeentehuis naar winkels/wonen centraal. Voortschrijdend inzicht leerde dat een verbreding van de oorspronkelijke doelstellingen en een andere invulling gewenst was, waardoor het plan op meer draagvlak zou kunnen rekenen. Aldus ontstond de zogenoemde schuifoperatie, welke voorzag in de huisvesting van een aantal maatschappelijke functies in het voormalige gemeentehuis en een invulling van de aldus vrijkomende locaties met woningbouw, commerciële functies en eventueel woon-zorgfuncties.

De raad heeft daarop in zijn vergadering van juli 2003 bepaald, dat de operatie voor de gemeente budgettair neutraal dient te verlopen. Bovendien geldt als uitgangspunt, dat de opbrengst van het voormalige gemeentehuis Heteren ten laste van de exploitatie van dit project dient te worden gebracht.

Hoewel de intentieovereenkomst op enig moment (medio 2003) verliep, is toch verder gepraat met de marktpartijen, omdat bij partijen de overtuiging bestaat, dat er sprake is van een goed plan, dat het waard is op haalbaarheid te worden getoetst. Daarbij werd overigens –met name van gemeentezijde wel onderkend, dat de die financiële haalbaarheid een lastig punt zou worden.

In het najaar 2003 is door de gezamenlijke partijen aan de Brinkgroep opdracht verstrekt om de integrale financiële haalbaarheid van het plan in beeld te brengen. De conclusie van de Brinkgroep was dat de dan voorliggende planontwikkeling een tekort van enkele miljoenen zou betekenen. Omdat duidelijk was dat deze uitkomst (mede gelet op de door de raad gestelde voorwaarde van een budgettair neutraal verloop van de operatie) voor de gemeente niet aanvaardbaar was, is in de Stuurgroep Centrumplan Heteren vervolgens intensief gesproken over alternatieven, welke een financieel gunstiger effect zouden hebben. Het streven was daarbij het schuifplan zoveel mogelijk in stand te laten. In de Stuurgroepvergadering van 21 september 2004 is vervolgens een alternatief plan gepresenteerd: "Hart voor Heteren, op weg naar een haalbaar plan".

Op 9 maart 2005 is aan de Raadscommissie Ruimte door het college samen met marktpartijen het stedenbouwkundige schetsontwerp "Hart voor Heteren, op weg naar een haalbaar plan" gepresenteerd. Op het ontwerp is door de leden van de commissie Ruimte,

maar zeker ook door de toekomstige gebruikers en andere belanghebbenden kritiek geuit. In het kort kan geconcludeerd worden dat de basis insteek van het verschuiven van voorzieningen, het herinvullen van het oude gemeentehuis en het realiseren van nieuwe winkelvoorzieningen met woningen voor verschillende doelgroepen door een ieder wordt onderschreven. Uitkomst van de commissievergadering was echter ook dat er een duidelijke opgave voor het aanpassen van het stedenbouwkundige schetsontwerp is meegegeven. Belangrijkste punten van deze opgave waren:

- Maak een plein, creëer een hart;
- Concentreer winkelvoorzieningen rond het plein en leg daar de nadruk op in de ontwikkeling van het centrum;
- Onderzoek mogelijkheden tot verbreding van de bredeschool-gedachte. Onderzoek de mogelijkheid tot het erbij betrekken van de overige scholen;
- Zorg voor meer maatschappelijke betrokkenheid;
- Heb aandacht voor de combinatie school en horeca;
- Onderzoek de mogelijkheid van handhaven van Zalencentrum en sportzaal. Suggesties om bij verplaatsing te kiezen voor de westzijde van de Flessestraat;
- Betrek lokale partijen, ondernemers en verenigingen;
- Houd minder stringent vast aan de opgave budgettair neutraal;
- Kom over 3 maanden terug met antwoorden op voornoemde opmerkingen en suggesties.

1.1.2 Planontwikkeling 2005

Om de stedenbouwkundige schets aan te kunnen passen zodat deze zou voldoen aan de in de opgave gestelde uitgangspunten, moest het plan terug naar de tekentafel. Er moesten nieuwe programmatische zekerheden worden verkregen. En de financiële consequenties hiervan moesten deze worden doorgerekend. In gezamenlijkheid hebben de gemeente en de marktpartijen met alle direct betrokkenen gesprekken gevoerd om tot een nieuw programma te komen.

Kenmerk van de ontwikkeling is dat het een integraal karakter kent. Dit wil zeggen dat wanneer een cruciaal deel zou komen te vervallen in feite de mogelijkheid tot de totale ontwikkeling komt te vervallen. Anders gezegd, de mogelijkheid voor een integrale aanpak doet zich slechts eenmaal voor. Onderdelen als upgrading van het voorzieningenniveau, hergebruik van het voormalig gemeentehuis, vernieuwing van scholen (brede school), en vergroten van de sportzaal hebben een zeer sterke relatie en zijn derhalve van elkaars ontwikkeling afhankelijk.

In de raadsvergadering van 30 augustus 2005 heeft de gemeenteraad besloten:

1. In te stemmen met verdere planvorming voor Centrumplan Heteren op basis van het conform het collegevoorstel van 31 mei 2005 aangepaste plan "Hart voor Heteren, op weg naar een haalbaar plan" van 21 september 2004.
2. Het college van burgemeester en wethouders te verzoeken de plannen verder uit te werken en gesprekken aan te gaan over de wijze van exploitatie en de bestemmingsplanwijzigingen voor te bereiden.
3. Ten laste van de Algemene Reserves een bedrag van € 3,9 miljoen beschikbaar te stellen en dat per 1-1-2006 over te hevelen naar de Bestemmingsreserve Centrumplan Heteren met een jaarlijkse rentebijdrage van 4,5%, waardoor op 31-12-2009 de eindwaarde van € 4.623.000,- wordt bereikt.

4. Voor de verdere uitwerking van de plannen een voorbereidingskrediet ter grootte van € 150.000,- beschikbaar te stellen en dat bedrag in te brengen in een grondexploitatie voor het centrumplan Heteren.

In hoofdstuk 3 zal verder worden ingegaan op de verdere financiële uitgangspunten op basis waar in augustus 2005 €3,9 miljoen is vastgesteld.

1.2 Planontwikkeling van 2005 tot heden

1.2.1 Maatschappelijk vastgoed

In 2006 is in samenspraak met de toekomstige gebruikers voor de Brede School, de peuterspeelzaal en het Sportzaal/Zalencentrum een Programma van Eisen opgesteld. De gebruikers die hebben bijgedragen aan het Programma van Eisen zijn:

- Protestant Christelijke basisschool "Koningin Julianaschool";
- Rooms Katholieke basisschool "De Haafakkers";
- Kinderopvang en buitenschoolse opvang SKAR;
- Openbare Bibliotheek Heteren;
- Peuterspeelzaal

Het Programma van Eisen (PvE) is een fasedocument dat wordt gebruikt als uitgangspunt voor het begin van de ontwerpfase van 'voorzieningencluster'. Dit PvE wordt gebruikt als toetsingsinstrument bij de verdere ontwikkeling van het gebouwontwerp. Door middel van dit PvE is de gewenste kwaliteit en capaciteit van de huisvesting van de verschillende gebruikers binnen de voorzieningencluster Heteren vastgesteld.

In de volgende fase voor de ontwikkeling van het maatschappelijk vastgoed is het PvE uitgewerkt naar een gebouwontwerp voor de Brede School en de Sportzaal/Zalencentrum. Ook in deze fase hebben de gebruikers geparticipeerd in het ontwerpproces. Dit betekent dat er zowel voor de Brede School als voor de Sportzaal een werkgroep is ingesteld, waarin het gebouwontwerp verschillende malen is besproken en aan de hand van de opmerkingen is aangepast. Het gebouwontwerp voor de Brede School is eind 2007 als pre-advies behandeld in de Welstandscommissie. Voor zowel Brede School als voor de Sportzaal/Zalencentrum geldt dat er nu naar een Definitief bouwplan kan worden gewerkt, die de basis vormt voor de bouwaanvraag.

Voor de peuterspeelzaal zal in de tweede helft van 2008 een gebouwontwerp worden uitgewerkt aan de hand van het PvE.

1.2.2 Ruimtelijke ontwikkeling

Naast het PvE voor het maatschappelijke vastgoed is er voor de ruimtelijke ontwikkeling van de vrijkomende percelen ook een PvE opgesteld. Hierbij is voor de openbare ruimte als basis uitgangspunt de Beleidsregel Inrichtingseisen Openbare ruimte opgenomen. Voor de realisatie van Het Plein is aangegeven dat hier een hoger kwaliteitsniveau moet worden gerealiseerd, zodat dit voor de toekomst op een duurzame wijze als verblijfsgebied kan worden gebruikt.

Daarnaast is er vanuit het beleidsterrein 'groen' geïnventariseerd welke waardevolle bomen er in het plangebied aanwezig zijn en welke al dan niet moeten worden

gehandhaafd. Ook voor het beleidsveld verkeer is er gekeken naar de uitgangspunten voor verkeersveiligheid (met name rondom de Brede School) en de parkeernormen.

Dit PvE is uitgangspunt geweest voor de verdere uitwerking van het stedenbouwkundig Masterplan van augustus 2005 naar een Definitief Stedenbouwkundig Ontwerp. Dit Definitieve Stedenbouwkundig Ontwerp is allereerst met omwonenden van de verschillende plangebieden eind 2006 besproken en is vervolgens in het voorjaar van 2007 aan de inwoners van Heteren voorgelegd.

In bijlage 4 is het hoofdstuk "Maatschappelijke uitvoerbaarheid" van het bestemmingsplan Heteren Centrum opgenomen. In dit hoofdstuk staan alle overleggen weergegeven die er in de periode tot aan de eerste ter visielegging van het bestemmingsplan in het kader van het opstellen van het definitief Stedenbouwkundig Ontwerp hebben plaats gevonden.

Uit deze consultaties zijn verschillende aanpassingen naar voren gekomen die in de zomer van 2007 hebben geleid tot een Definitief Stedenbouwkundig plan. In diezelfde periode zijn tevens alle benodigde onderzoeken voor het bestemmingsplan uitgevoerd, zodat aan het einde van de zomer van 2007 het voorontwerp bestemmingsplan voor de inspraak ter visie heeft gelegen (2 augustus tot en met 26 september 2007).

In het kader van de financiële paragraaf voor het bestemmingsplan zijn de afgelopen maanden benut om het totale financiële kader weer te geven en de huidige stand van zaken in beeld te brengen.

In bijlage 3 zijn de vastgestelde functies per locatie weergegeven, zoals deze zijn opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.

1.2.3 Privaatrechtelijke overeenkomsten

De financiële situatie zoals deze nu is bepaald in de voorliggende notitie is bekend bij de private partijen en vastgesteld door de Stuurgroep. In de komende maanden zal er een realisatieovereenkomst worden opgesteld voor de ontwikkeling van de vrijkomende locaties. De voorliggende rapportage is taakstellend en bepalend voor het financiële paragraaf van de realisatieovereenkomst.

1.3 Informatievoorziening gemeenteraad

In de periode van augustus 2005 tot juni 2008 hebben er verschillende momenten plaats gevonden waarop de raad is geïnformeerd of er tussentijdse besluitvorming heeft plaats gevonden:

- In de raadsvergadering van 26 september 2006 zijn er tijdens het vragenuurtje mondelinge vragen gesteld ten aanzien van de stand van zaken van de planontwikkeling en de betrokkenheid van belanghebbenden. Deze vragen zijn door middel van een memo beantwoord;
- In de raadsvergadering van 31 januari 2007 is in de raadsvergadering aangegeven dat er behoefte was aan een verdere gedachtenwisseling met het college over de kaders van het Centrumplan Heteren. Op 8 maart 2007 heeft deze bijeenkomst plaats gevonden. Belangrijkste onderwerpen waren het Distributief Planologisch Onderzoek en het Stedenbouwkundig plan. Beide zijn in een presentatie toegelicht, waarna er ook een inhoudelijke uitwisseling heeft plaats gevonden.

- In de raadsvergadering van 12 juni 2007 is het college gevraagd om het formaat van de nieuw aan te leggen sportzaal in Heteren te bespreken. In de raadsvergadering van 26 juni 2007 is het formaat van de sportzaal besproken en heeft de gemeenteraad geen bedenkingen geuit ten aanzien van het besluit van het college van Burgemeester en wethouders om de nieuwe sportzaal in Heteren in de afmeting van 22x32 meter (conform het programma van eisen dat in samenspraak met de werkgroep Sport (centrumplan Heteren) is opgesteld) te realiseren (17 april 2007).
- Op 24 juli 2007 heeft het college van B&W het voorontwerp bestemmingsplan vrijgegeven voor de inspraak. Dit besluit is ter kennis name naar de gemeenteraad gestuurd.
- Het voorontwerpbestemmingsplan 'Heteren Centrum' heeft van 2 augustus tot en met 26 september 2007 ter inzage gelegen. De ingediende inspraakreacties zijn in het bijgevoegde inspraakverslag verwerkt. De ingediende reacties hebben geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. De door te voeren aanpassingen zijn weergegeven in het inspraakverslag. Op 5 februari 2008 is het inspraakverslag vastgesteld en verzonden naar de reclamanten en ter kennisgeving verstuurd aan de raadsleden.

2 Stand van zaken financieel

2.1 Uitgangssituatie 2005

In 2005 is een gecombineerde exploitatie opgesteld voor zowel de ontwikkeling van het maatschappelijk vastgoed als de ruimtelijke ontwikkeling op de vrijkomende percelen. Deze gecombineerde exploitatie gaf een tekort te zien van €3,9 miljoen (prijsspeil 1-1-2006) en €4,6 miljoen op eindwaarde 31-12-2009. In deze paragraaf worden de financiële uitgangspunten uiteengezet van deze gecombineerde exploitatie.

Er is de keuze gemaakt om de gegevens voor de vastgoedexploitatie en de grondexploitatie voor de ruimtelijke ontwikkeling in tegenstelling tot de gecombineerde exploitatie van augustus 2005 gescheiden van elkaar te presenteren. Belangrijkste reden voor deze insteek is dat een verschilanalyse van 2005 ten opzichte van 2008 het meest inzichtelijk is op basis van de hoofdkostensoorten in de vastgoedexploitatie en de grondexploitatie. Bij de gescheiden presentatie van de exploitaties zal zoveel mogelijk worden aangesloten op de bekende gegevens, wat de herkenbaarheid van de getallen vergroot.

De gegevens zoals deze nu in korte overzichten worden gepresenteerd, zijn bedragen op basis prijspeil 31-12-2005 exclusief BTW en er wordt geen rekening gehouden met indexering. In de verschilanalyse zal deze indexering wel worden meegenomen over de totaalbedragen. In de financiële opstelling van 2005 is geen rekening gehouden met niet-verrekenbare BTW.

2.1.1 Vastgoedexploitatie 2005

In 2005 was het uitgangspunt dat de Brede School de volgende gebruikers ging huisvesten:

- De Haafakkers
- Julianaschool
- Bibliotheek Gelderland Zuid
- Skar
- Buitenschoolse Opvang

Waarbij in de financiële berekeningen het uitgangspunt was dat er voor de Skar alleen in de ruimtestaat een aantal vierkante meters voor de Skar werd geormerkt, maar dat er geen investeringen werden opgenomen vanwege het uitgangspunt dat de opbrengsten en de investeringen kosten dekkend zijn.

In onderstaand overzicht zijn de in 2005 vastgestelde investeringen en budgetten van het maatschappelijk vastgoed weergegeven. Uitgangspunt voor de bepaling van de hoogte van de investeringen was dat er werd verwacht dat het voormalig gemeentehuis als kantooromgeving op een redelijk eenvoudige wijze om te zetten is naar een schoolomgeving die voldoet aan de landelijke VNG-normen.

De totale vastgoedinvestering bedroeg in 2005 €4,6 miljoen, waarbij in de onderwijsbegroting een totaal budget van €1,8 miljoen was gereserveerd voor de verbouw van de Julianaschool en de Haafakkers.

Investeringsen			
Boekwaarde gemeentehuis		3.348.216	
Brede school	2.383.661		
Sportzaal/Zalencentrum	1.955.848		
Peuterdorp	231.907		
Totaal vastgoedinvestering		4.571.416	
Totaal investeringen			7.919.632
Budgetten			
nieuwbouw en verbouw	1.772.226		1.772.226
tekort			6.147.406

2.1.2 Grondexploitatie 2005

In onderstaand overzicht zijn de bedragen per hoofdkostensoorten en –opbrengsten opgenomen. De totale investeringen bedragen €2,5 miljoen, tegenover een totale opbrengst van €4,0 miljoen. Vanuit de gedachte van één gecombineerde exploitatie wordt het positieve saldo van de grondexploitatie aangewend als dekking voor het tekort op de maatschappelijke voorzieningen.

Investeringsen			
verwerving	714.934		
sloop	243.508		
BRM totaal	50.966		
WRM totaal	572.113		
Onvoorzien	257.234		
rente en inflatie	182.432		
Plankosten totaal	757.290		
Totale investeringen			2.778.477
Opbrengsten			
woningbouw	3.599.545		
detailhandel	703.865		
totale opbrengsten			4.303.410
resultaat 31-12-2009			1.524.933

2.1.3 Resultaat gecombineerde exploitatie 2005

Bovenstaande overzichten voor de vastgoedexploitatie en de grondexploitatie leidt een totaal tekort op de exploitatie voor Centrumplan Heteren van €4,6 miljoen op eindwaarde 31-12-2009.

Tekort vastgoedexploitatie	6, 1 miljoen euro
Overschot ruimtelijke ontwikkeling	1, 5 miljoen euro
Totaal tekort op eindwaarde 31-12-2009	4, 6 miljoen euro

2.2 Huidige financiële situatie

In de afgelopen periode zijn op basis van het gebouwwontwerp (maatschappelijke ontwikkeling) en het definitief stedenbouwkundig ontwerp (ruimtelijke ontwikkeling vrijkomende percelen), respectievelijk een herziene vastgoedexploitatie en een herziene grondexploitatie opgesteld. In de volgende twee paragrafen zullen deze beide exploitaties worden uitgewerkt.

2.2.1 Vastgoedexploitatie 2008

In 2008 is het uitgangspunt voor de Brede School nog steeds het huisvesten van

- De Haafakkers
- Julianaschool
- Bibliotheek Gelderland Zuid
- Skar
- Buitenschoolse Opvang

Daarnaast is er een multifunctionele ruimte toegevoegd die door alle gebruikers in de Brede school kan worden gebruikt, maar ook door initiatiefnemers van daar buiten voor met name culturele activiteiten. Onderstaande tabel laat een overzicht zien van onderdelen van de vastgoedexploitatie. Voor een volledig financieel overzicht van de definitieve vastgoedexploitatie verwijzen wij u naar de financiële paragraaf. Het doel van onderstaande tabel is om in paragraaf 2.2.2 een verschillenanalyse te maken voor de verschillende investeringen die zijn opgenomen in de vastgoedexploitatie.

Vastgoedexploitatie MO			
Investerings			
boekwaarde gemeentehuis			3.089.188
Brede school	5.910.157		
Sportzaal/Zalencentrum	3.482.464		
Peuterdorp	265.566		
Totale investering vastgoed ex BTW		9.658.187	
niet-verrekenbare BTW		800.000	
Totaal vastgoedinvestering incl BTW		10.458.187	10.458.187
Totaal vatgoedincl. Incl BTW en boekwaarde			13.547.375
Budgetten			
Vastgestelde budgetten scholen		1.292.982	
verkoop zalencentrum		600.000	
Totaal dekking		1.892.982	
tekort			11.654.393

* In deze tabel is geen rekening gehouden met de afboeking van de boekwaarden van De Bongerd, De Haafakkers en De Julianaschool. Deze afboekingen zijn echter wel verwerkt in de financiële paragraaf.

Uit de tabel is op te maken dat de totale investering voor maatschappelijk vastgoed inclusief BTW een kleine 10,5 miljoen euro bedraagt. Uitgangspunt voor dit investeringsbedrag zijn de bouwplantekeningen d.d. november 2007. Het verschil ten opzichte van de vastgoedexploitatie 2005 wordt op investeringsniveau toegelicht in 2.2.3. De uiteindelijke totale budgetten die in de begroting 2008 zijn opgenomen bedragen afgerond 3 1,3 miljoen euro. In 2005 is gerekend met beschikbare budgetten voor een bedrag van 1,8 miljoen. Het verschil van 0,5 miljoen wordt onder andere veroorzaakt door lagere beschikbaar gestelde budgetten, dit in verband met gewijzigde leerlingprognoses. Uiteindelijk resteert een tekort van 11,7 miljoen euro.

In deze totale investeringen zijn tevens de kosten voor de realisatie van de Skar en de multi-functionele ruimte opgenomen. Uitgangspunt is dat de investeringen voor de Skar via een jaarlijkse de huurstroom voor de Skar minimaal kostendeekkend zijn.

BTW maatschappelijke voorzieningen

In de berekening voor het maatschappelijk vastgoed staan de bedragen excl. BTW vermeld. Dit vanwege het feit dat voor een deel van de investeringen voor de Brede School en voor de Sportzaal/Zalencentrum in zijn geheel de BTW terugvorderbaar is. Voor de Brede School geldt dat alleen voor de realisatie van de scholen er sprake is van niet-verrekenbare BTW voor de overige ruimten kan dit wel. Verder betekent een terugvorderbare BTW voor de Sportzaal/Zalencentrum dat de huren voor de sportzaal in de BTW-sfeer zullen worden gebracht.

Op basis van de bovenstaande uitgangspunten is een globale inschatting gemaakt van de niet-verrekenbare BTW. Hierbij is uitgegaan van de investeringen die in het kader van de realisatie van de Julianaschool en de Haafakkers moeten worden gedaan, globaal bedragen deze investeringen €3,8 miljoen. Op basis van de huidige investeringsbedragen zou dat betekenen dat er sprake is van € 760.000,- niet-verrekenbare BTW. Vanwege het feit dat er nog geen uitgebreide fiscale analyse is gemaakt wordt dit bedrag verhoogd. Het bedrag dat op dit moment is opgenomen voor BTW bedraagt €800.000,- en zou daarmee voldoende moeten zijn om de niet-verrekenbare BTW te dekken.

In de komende maanden zal op basis van de verdere detaillering een definitieve BTW-scan moeten worden opgesteld door een belastingdeskundige. Deze scan zal vervolgens met de belastingdienst verder moeten worden doorgesproken.

2.2.2 Exploitatielasten

Met in achtneming van het huidige gebouwwontwerp is de verwachting dat er geen toename van de exploitatielasten plaats zullen vinden. Dit vanwege het feit dat er een nieuwe opstal is gerealiseerd met nauwelijks extra exploitatielasten ten opzichte van het huidige gebouw.

2.2.3 Verschilanalyse vastgoedexploitatie 2005-2008

Onderstaand wordt in drie tabellen de verschilanalyse voor het maatschappelijk vastgoed weergegeven. Allereerst worden de nominale bedragen van 2005 geïndexeerd naar bedragen voor 2009, zodat vergelijkbare bedragen ontstaan en de bouwkostenstijging hiermee is meegenomen. De bouwkostenstijging is gebaseerd op de daadwerkelijke bouwkostenstijging over 2005 tot 1-1-2008.

Investeringsbedrag 2005 doorgerekend naar 1-1-2009		
	2005	2005 index naar 1-1-2009
Brede school	2.383.661	2.754.946
Sportzaal/Zalencentrum	1.955.848	2.260.496
Peuterdorp	231.907	268.029

In de tweede tabel staan de stichtingskosten en de te realiseren vierkante meters voor de Brede School, de Sportzaal/Zalencentrum en de peuterspeelzaal vermeld.

verschilanalyse 2005 tov 2008	2005			2008			Verschil 2005 tov 2008	
	m2	totaal stichtingskst	st.kst/m2	m2	totaal stichtingskst	st.kst/m2	verschil in m2	verschil in st.kst
Brede school	3.528	2.754.946	781	4.806	5.910.157	1.230	1.278	449
Sportzaal/Zalencentrum	1.950	2.260.496	1.159	2.727	3.482.464	1.277	777	118
Peuterspeelzaal	210	268.029	1.276	181	265.566	1.467	-29	191

In de derde tabel staat weergegeven welk deel van het verschil tussen 2005 en 2008 wordt veroorzaakt door de realisatie van extra vierkante meters en welk deel van het verschil met name wordt veroorzaakt door hogere bouwkosten.

Voor de Brede School kan vervolgens worden geconcludeerd dat het merendeel van het verschil in de stichtingskosten tussen 2005 en 2008 kan worden verklaard door hogere bouwkosten. Deze hogere bouwkosten worden met name veroorzaakt doordat het uitgangspunt dat een kantoorachtige omgeving met relatief weinig ingrepen zou kunnen worden omgezet naar een schoolomgeving, geen juiste blijkt te zijn. De bouwkosten voor de verbouw van het gemeentehuis blijken niet veel lager uit te vallen dan de bouwkosten voor nieuwbouw. Daarnaast blijken de oude installaties in het bestaande gebouw niet meer aan de huidige eisen die in het kader van een schoolomgeving worden gevraagd te voldoen. Verder is het vanuit architectonisch oogpunt en de Brede School-gedachte wenselijk om de nieuwbouw min of meer dezelfde uitstraling hebben als de bestaande bouw, waardoor de ontwerpkosten van de nieuwbouw hoger uitvallen;

De extra vierkante meters worden veroorzaakt door enerzijds het feit dat er extra vierkante meters moeten worden gerealiseerd vanwege ontwerpconsequenties die het bestaande gebouw met zich meebrengt. In deze extra vierkante meters is ook rekening gehouden met de extra benodigde m2 onderwijshuisvesting van de Julianaschool en een multifunctionele ruimte. Daarnaast is vanwege het PvE een ophoging van het aantal m2 te zien. Het totaal aantal vierkante meters dat voor de Brede School extra wordt gerealiseerd bedraagt 1278m2.

Voor de sportzaal en het zalencentrum blijkt dat het verschil tussen 2005 en 2008 met name wordt veroorzaakt door een groter aantal vierkante meters. Bij het sportzaal/zalencentrum hebben de volgende mutaties in m2 plaatsgevonden:

- de afmeting van de sportzaal is met 135 m2 opgewaardeerd;
- de afmeting voor HTTC is met 87 m2 verminderd;
- de afmeting voor de Judo is met 52 m2 opgewaardeerd

De stichtingskosten voor Peuterspeelzaal zijn naar beneden bijgesteld. Dit wordt met name veroorzaakt door een vermindering van het aantal te realiseren vierkante meters. In onderstaande tabel zijn alle verschillen tussen 2005 en 2008 weergegeven.

verschilanalyse 2005 tov 2008	verschil in m2	verschil in st.kst	veroorzaakt door extra m2	verschil door hogere bouwkt.	verschil st.kst totaal
Brede school	1.278	449	997.653	2.158.421	3.156.074
Sportzaal/Zalencentrum	777	118	900.721	321.248	1.221.968
Peuterspeelzaal	-29	191	-37.014	34.550	-2.463

2.2.4 Grondexploitatie 2008

Investerings		
verwerving	266.190	
sloop+sanering	220.600	
BRM totaal	674.533	
WRM totaal	1.467.611	
Onvoorzien	219.999	
Plankosten totaal	734.790	
Totale investeringen		3.583.723
Opbrengsten		
woningbouw	3.620.668	
detailhandel	683.137	
totale opbrengsten		4.303.805
resultaat 31-12-2009		720.082

Uitgangspunt voor de investeringen en het aantal woningen is het definitief stedenbouwkundig ontwerp d.d. juni 2007.

In deze grondexploitatie zijn de plangebieden opgenomen die de gemeente in gezamenlijkheid met Artica zal gaan ontwikkelen. Dat houdt in dat de Beemdhof niet in de bovenstaande grondexploitatieberekening is meegenomen. Uitgangspunt voor deze locatie is dat deze op basis van een exploitatieovereenkomst door de WKC De Beemd zal worden ontwikkeld (zijnde een passief grondcomplex). Dit betekent dat deze ontwikkeling voor de gemeente budgettair neutraal zal verlopen, zonder dat zij hiervoor risico loopt.

2.2.5 Verschilanalyse grondexploitatie 2005-2008

Onderstaand wordt in twee tabellen de verschilanalyse voor de grondexploitatie weergegeven. Allereerst worden de nominale bedragen van 2005 geïndexeerd naar bedragen voor 2009, zodat vergelijkbare bedragen ontstaan.

Verschilanalyse investerings		
	2005	index 2005
Verwerving	714.934	260.000
sloop+sanering	221.008	255.433
BRM totaal	50.966	49.193
WRM totaal	576.042	565.002
plankst+onvoorzien	1.014.524	1.056.972
	848.016	869.628

Verschilanalyse opbrengsten		
	2005	index 2005
woningbouw	3.599.545	4.160.219
detailhandel	703.893	555.575
	4.303.438	4.715.794

Verschilanalyse investeringen	2005 Excl. Beemdhorf	index 2005	2009	verschil index 2005-2008	
Verwerving	714.934	260.000	260.000	266.190	6.190
sloop+sanering	221.008	221.008	255.433	220.600	-34.833
BRM totaal	50.966	42.563	49.193	674.533	625.340
WRM totaal	576.042	488.857	565.002	1.467.611	902.609
plankst+onvoorzien	1.014.524	914.524	1.056.972	954.789	-102.183
	848.016	752.428	869.628	3.583.723	-1.390.933 negatief

negatief

Verschilanalyse opbrengsten	2005 Excl. Beemdhor.	index 2005	2009	verschil index 2005-2008	
woningbouw	3.599.545	3.270.721	4.160.219	3.620.668	-539.551
detailhandel	703.893	480.700	555.575	683.137	127.562
	4.303.438	3.751.421	4.715.794	4.303.805	-411.989

negatief

negatief

Uit de bovenstaande tabel is op te maken dat de investeringen met 1,4 miljoen euro zijn toegenomen. En de opbrengsten met € 400.000,- zijn gedaald. Allereerst zullen de wijzigingen van de investeringen worden aangegeven, vervolgens de veranderingen in de opbrengsten.

Investeringen: Civieltechnische aanpassingen

De hogere investeringen worden met name veroorzaakt door het feit dat het hergebruik van materialen op minder plaatsten dan aanvankelijk gedacht van toepassing is. In de huidige opzet is door een civieltechnisch bureau bekeken welke materialen daadwerkelijk kunnen worden hergebruikt en welke niet. Uit dit onderzoek is gebleken dat dit op een flink aantal plaatsen niet mogelijk is, vanwege de huidige staat van de materialen en de geplande kwaliteit voor met name Het Plein en het terrein voor de Brede School.

Daarnaast is in de brekening uitgegaan van de kwaliteit op basis van de beleidsregel Inrichting Openbare Ruimte. Voor de locaties van het Plein en de pleinachtige omgeving tussen de Brede School en de Sportzaal/Zalencentrum is echter besloten dat het voor deze gebieden noodzakelijk is om een hogere kwaliteit te kiezen voor de buitenruimte, zodat deze gebieden ook daadwerkelijk als verblijfsgebieden kunnen fungeren, met een duurzaam karakter.

Tenslotte is nu gebleken dat ten hoogte van de locaties van het Plein en de pleinachtige omgeving tussen de Brede School en de Sportzaal/Zalencentrum het noodzakelijk is om het wegdek van de Flessestraat weg te halen zodat er eenheid in de uitstraling van deze locaties kan ontstaan. Dit wegdek is echter teerhoudend waardoor de afvoer hiervan een hoge investeringspost bedraagt.

Investeringen: sanering

In de berekeningen voor 2005 is geen post opgenomen voor sanering. Inmiddels is uit de bodemonderzoeken gebleken dat voor twee locaties een sanering moet worden uitgevoerd. Deze post is nu aan de grondexploitatie toegevoegd.

Opbrengsten: aantal woningen

Verder blijken ook de opbrengsten naar beneden te moeten zijn bijgesteld. Het totale aantal woningen is ten opzichte van de plannen van 2005 met 2 toegenomen en bedraagt 99 woningen. Let op dit is het aantal woningen exclusief de ontwikkelingen op de locatie van de C1000. Belangrijkste toename van het aantal woningen heeft plaats gevonden op de locatie van het Plein waar de grondgebonden woningen aan de Narcissenstraat zijn omgezet naar appartementen in twee lagen en een kap (toevoeging 16 woningen). In grondwaarde is hier echter geen doorslaggevend verschil.

Opbrengsten: aantal grond-gebonden woningen

De belangrijkste reden voor de daling van de opbrengsten is dat er op de locatie van de Haafakkers (6 woningen), de Schoutenkamp (1 woning), en hoek Kamperfoeliestraat/Flessestraat (1 woning), ten opzichte van 2005 grondgebonden woningen (dure segment) zijn weggefallen bij de stedenbouwkundige detaillering. Met name op de locatie van de Haafakkers is een vermindering van het aantal woningen aan de orde. Na overleg met de omwonenden is besloten om het plein achter de Rauwendaal niet te bebouwen. Dit leidt tot een minder aantal woningen en dus minder opbrengsten. Voor de andere twee locaties geldt dat hier met name stedenbouwkundige overwegingen een rol hebben gespeeld om op beide locaties 1 woning minder te realiseren.

3 Optimalisaties

3.1 Optimalisatie Maatschappelijk Vastgoed

3.1.1 Inleiding

Uit de voorliggende gegevens blijkt dat er een substantiële overschrijding van ongeveer € 3,9 miljoen is van de oorspronkelijk beschikbare budgetten voor de realisatie van de maatschappelijke voorzieningen. Gelet op de hoogte van de overschrijding ligt er een inspanningsverplichting om te komen tot verantwoorde optimalisaties binnen het plan. Door de stuurgroep centrumplan Heteren is aangegeven dat voor de maatschappelijke voorzieningen een optimalisatie nodig is van minimaal € 300.000. Afsluitend is een aantal onzekere factoren benoemd, die voor de uitvoering van het plan een mogelijk financieel risico met zich mee kunnen brengen.

3.1.2 Voorlopige toetsing kwaliteit maatschappelijke voorzieningen.

Door SMP is aan de hand van de momenteel beschikbare stukken gekeken van welke kwaliteit wordt uitgegaan in de huidige stichtingsbegroting. De aanwezige technische omschrijving van het voorzieningencluster geeft een goede indruk van de toepassing van de te gebruiken materialen. In de bestekfase moeten uiteindelijk definitieve keuzes worden gemaakt. Het verdient zonder meer aanbeveling om te investeren in een goed bestek, zodat er in het verdere traject niet allerlei posten voor meerwerk bijkomen. De opdracht aan SMP is geweest om in globale zin een vergelijk te maken met de recente bouwprojecten brede school in de kern Elst. Hieruit is voorlopig gebleken dat de voorzieningen in Heteren minimaal gelijkwaardig zijn aan de brede schoolvoorzieningen in de kern Elst.

Op basis van de huidige gegevens is er voor het voorzieningencluster sprake van een bedrag van ongeveer €1.089,- per m2. Ter vergelijking: de bouw van de brede school De Plataan in Elst heeft een volgens de laatste berekeningen een bedrag van €1.009,- per m2. SMP heeft aangegeven onlangs een vergelijkbaar ingewikkeld bouwproject afgerond te hebben waarbij de feitelijke m2-prijs €1.096,- bedroeg. Kortom er is nu sprake van een reële raming. Bij deze nieuwe ramingen is overigens geen sprake van overdaad. De technische omschrijving van het sport- en zalencentrum en de peuterspeelzaal zijn nog niet van Artica ontvangen, omdat hiervoor ook nog geen voorlopig definitief ontwerp is.

3.1.3 Optimalisatie maatschappelijke voorzieningen.

Op 13 maart 2008 heeft overleg plaatsgevonden met de afdeling Maatschappelijke Ontwikkeling, SMP en Artica, waarbij nogmaals kritisch is gekeken naar de huidige stichtingskostenopzet. Vervolgens heeft een inventarisatie van de mogelijke optimalisaties plaatsgevonden. Er is gezocht naar van zoveel mogelijk optimalisaties, die de directe kwaliteit van de voorzieningen niet of nauwelijks aantasten.

Rekeninghoudend met het bovenstaande zijn de volgende voorstellen tot optimalisatie ingebracht:

1. algemene bouwkosten
Door gebruik te maken van de al aanwezige voorzieningen is een besparing van €40.000,- mogelijk op de bouwplaatskosten. Als er sprake is van twee gelijktijdige bouwstromen voor zowel het voorzieningencluster als het sport- en zalencentrum zijn aparte bouwketen wellicht niet noodzakelijk.
2. Inrichting sportzaal.
Dit is een post waarover nog overleg met de eigenaar/pachter/beheerder van het sport- en zalencentrum moet volgen. Onderhandelingspunt: het salderen van een noodzakelijke verhoging van de inrichting sportzaal en de afkoop van de huidige inboedel kan een besparing opleveren van ongeveer €50.500,-.
3. Sport- en zalencentrum algemeen.
Door nog een aantal wijzigingen in het ontwerp te realiseren is een besparing van ongeveer €100.000,- mogelijk. Voor de goede orde: dit betekent niet dat hiermee de kwaliteit wordt aangetast. Het betreft voornamelijk een efficiencyslag voor een beter en praktischer ruimtegebruik.
4. Schoolplein voorzieningencluster.
Deze kostenraming lijkt op voorhand aan de hoge kant. Een besparing van €50.500,- is mogelijk zonder dat dit ten koste gaat van de kwaliteit.
5. Inrichting voorzieningencluster.
In het ontwerp is uitgegaan van een dure kastenwand voor de onderwijsruimten. Er is echter voldoende bergruimte beschikbaar, waardoor er slechts garderobes moeten worden aangebracht. De besparing is ongeveer €75.000,-.
6. Puien nieuwbouw voorzieningencluster.
Er is voor de nieuwbouw voorzieningencluster rekening gehouden met het aanbrengen van aluminium puien. Alternatief is om uit te gaan van houten- of kunststofkozijnen. Besparing bedraagt dan ongeveer €25.000,-.

De totale optimalisatie van de bouwkosten bedraagt hiermee €341.000,- exclusief 20% BTW.

3.1.4 Opzet stichtingskosten voor de maatschappelijke voorzieningen.

Na de optimalisaties zijn de ramingen voor de stichtingskosten bijgesteld. Voor de maatschappelijke voorzieningen is een totaal bedrag voor de stichtingskosten bepaald €9.185.000,- (exclusief BTW). Inclusief betekent dit een bedrag van €9.985.000,- (incl. BTW).

3.1.5 Benoeming van enkele onzekere financiële factoren.

In de raming van de stichtingskosten zijn de op dit moment bekende gegevens meegenomen. Er blijven echter in dit stadium van het project nog enkele onzekere factoren aanwezig, die de overschrijdingen zowel positief als negatief kunnen beïnvloeden.

Het gaat op dit moment om de volgende factoren:

1. er moet nog een sluitende afspraak worden gemaakt met de SKAR over het conceptuurcontract. Het gemeentelijke uitgangspunt is dat er minimaal sprake is van kostendekkendheid. De gemeente doet de investering en ontvangt hiervoor een huurvergoeding van de SKAR. De bedoeling is dat er met de SKAR een

concept-huurintentie voor deze locatie komt voordat tot met daadwerkelijke (ver-)bouw wordt gestart. Vermeldenswaard is dat het investeringsrisico voor de gemeente niet erg groot is, omdat de kinderopvangbehoefte vanuit particuliere instellingen groot is. In de financiële paragraaf is voorlopig gerekend met een jaarlijkse huurontvangst van circa € 114.000.

2. er moeten nog definitieve afspraken worden gemaakt met de gebruikers over de hoogte van de huurinkomsten voor de realisatie van de multifunctionele ruimte van 140 m2 in het voorzieningencluster. Er is voor de gebruikers gerekend met een te verwachte netto-investering van ongeveer €100.000,-. De jaarlijkse huurinkomsten bedragen afgerond €6.000,-
3. uiteraard moet straks de aanbesteding van de voorzieningen nog plaatsvinden. Pas dan is in financieel opzicht duidelijk of de realisatie van de voorzieningen binnen de raming vallen. Een tegenvallende aanbesteding kan betekenen dat er alsnog taakstellende bezuinigingen noodzakelijk zijn. Een optie kan zijn om sommige optimalisaties, waarbij met name de kwaliteit in het geding is, apart te houden bij de aanbesteding. Bij een gunstige aanbesteding bestaat dan alsnog de mogelijkheid om deze optimalisaties te heroverwegen. Uitgangspunt blijft dat er wel sprake moet zijn van reële ramingen. Dit voorkomt dat in een later stadium van het project wederom naar de gemeenteraad moet worden gegaan om extra financiële middelen beschikbaar te stellen.
4. Nogmaals wordt benadrukt dat het van groot belang is dat er een goed bestek moet worden opgesteld. Hierdoor worden de risico's voor bijvoorbeeld toekomstig meerwerk aanzienlijk beperkt. Vooral als er sprake is van een elektronische aanbesteding is een goed bestek van belang.
5. of er nog mogelijke verdere vertragingen optreden als gevolg van bijvoorbeeld de bestemmingsplanprocedures. Tegen de definitieve ontwerpen kunnen bijvoorbeeld nog bezwaren worden ingediend door belanghebbenden en/of omwonenden;
6. In de vastgoedexploitatie is een opbrengst opgenomen van €600.000,- voor de verkoop van het zalencentrum aan de huidige pachter/eigenaar/beheerder van het huidige sport- en zalencentrum. Dit bedrag is taakstellend voor de onderhandelingen over de verkoop van het Zalencentrum.

3.2 Optimalisatie grondexploitatie ruimtelijke ontwikkeling vrijkomende percelen

3.2.1 Kosten openbare ruimte

Wat betreft de investeringen voor de openbare ruimte is enerzijds bekeken wat de investeringen bedragen op basis van het inrichtingsplan dat volgt uit het definitief stedenbouwkundig ontwerp. Anderzijds is de huidige situatie gedetailleerd in beeld gebracht. Deze beide detailleringen leiden per saldo tot een optimalisatie van de investeringen van €440.000,-

3.2.2 Opbrengsten woningbouwontwikkeling en detailhandel

Na een optimalisatieslag in de vastgoedexploitatie voor de woningen en de detailhandel is gebleken dat de grondopbrengsten kunnen worden verhoogd met €300.000,-.

3.3 Subsidies

In verband met de ingewikkelde materie rondom het benoemen van mogelijk subsidies en het kunnen inschatten van de haalbaarheid van het activeren van subsidies is een gespecialiseerd bureau (PNO Consultants) gevraagd om een quickscan op te stellen. Daarin wordt aangegeven welke subsidiemogelijkheden er zijn en welk bijdrage dit maximaal zou kunnen betekenen.

In deze quickscan zijn de volgende zaken betrokken:

1. Realisatie van multifunctionele voorzieningen in het oude gemeentehuis;
2. Realisatie van een nieuw dorpsplein waarbij de C1000 verplaatst dient te worden;
3. Nieuwe sportzaal en gemeenschapsruimte;
4. Sociale woningbouw en detailhandelfuncties;
5. Europese en overige subsidiemogelijkheden.

3.3.1 Subsidiemogelijkheden

Realisatie van multifunctionele voorzieningen in het oude gemeentehuis

Voor de realisatie van de multifunctionele voorzieningen in het oude gemeentehuis en mogelijk in combinatie met de Sportzaal/Zalencentrum kan gebruik gemaakt worden van de regeling "Kulturhusen" die binnen de subsidieregeling Vitaal Gelderland valt. Realisatie nieuwe sportzaal en gemeenschapsruimte. De maximale subsidie bedraagt €300.000,- met als voorwaarde dat gemeente eenzelfde bedrag beschikbaar stelt.

Realisatie nieuw dorpsplein

Voor de realisatie van het nieuwe dorpsplein kan gebruik gemaakt worden van het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing (ISV II). Subsidie voor dit project is mogelijk door een aanvraag bij de provincie. Maximale subsidie voor de gemeente bedraagt €580.000,-.

Sociale woningbouw en detailhandelfuncties

Wellicht kan in dit kader gebruik worden gemaakt van de Unieke Kansenregeling (UKR). Aandachtspunt bij deze subsidieregeling is dat nadruk bij deze regeling ligt op de versnelde marktintroductie van technieken die bijdragen aan energietransitie. Verder moet er sprake zijn van samenwerking tussen gemeente, corporaties en ontwikkelaars; de maximale subsidie bedraagt €500.000,-. Gemeente kan hier geen trekkende rol in hebben. Er liggen hier wel kansen die door een corporatie opgepakt kunnen worden.

Subsidie Vitaal Gelderland

Daarnaast kan gebruik gemaakt worden van Vitaal Gelderland, Leefbaarheid. Deze subsidie heeft met name tot doel dat de leefbaarheid van het platteland wordt verbeterd. De maximale subsidie is 50% van de kosten met een maximum van €100.000,-.

Overige subsidies niet zijnde publiek

Bouwfonds Cultuurfonds:

- Activiteiten moeten cultureel getint zijn, bijvoorbeeld bij gemeenschapshuis zijn mogelijkheden;
- Dit fonds werkt niet met subsidieverlening via objectieve criteria;
- Maximale subsidie wordt per geval bekeken.

VSB Fonds:

- Verbetering van een leefbare Nederlandse samenleving;

- Gemeente kan zelf geen aanvrager zijn;
- Dit fonds werkt niet met subsidieverlening via objectieve criteria;
- Maximale subsidie wordt per geval bekeken.

De maximaal mogelijke subsidiebijdrage ligt rond de €1,5 miljoen euro. Hiervan wordt verwacht dat €600.000,- haalbaar is om als subsidie toegekend te krijgen.

4 Dekkingsvoorstel restant tekort

4.1 Algemeen

In deze afsluitende paragraaf staat een integraal dekkingsvoorstel voor het Centrumplan Heteren weergegeven.

Splitsing grondexploitatie en vastgoedexploitatie

Het plan bestaat uit een vastgoedexploitatie en een grondexploitatie. Deze onderdelen moeten volgens de verantwoordingsvoorschriften op een afzonderlijke wijze financieel worden verwerkt. De vastgoedexploitatie en de grondexploitatie worden daarom in deze paragraaf afzonderlijk behandeld.

Hierbij dient te worden opgemerkt dat de resultaten vanuit het vastgoedgedeelte effect kunnen hebben op resultaten van de grondexploitatie en omgekeerd. De mogelijkheid bestaat dat, gedurende de realisatie, verschuivingen tussen de grondexploitatie en de vastgoedexploitatie kunnen plaatsvinden. Onderstaande gegevens zijn gebaseerd op de te verwachten resultaten zoals op dit moment te voorzien.

In bijlage 1 is een overzicht opgenomen waar het totale dekkingsvoorstel op één pagina, alleen cijfermatig staat uitgewerkt.

4.2 Resultaat grondexploitatie

Opbrengsten	€ 5.204.043
Kosten	€ 3.890.075 -/-
Positief resultaat	€ 1.313.968

Er wordt voorgesteld dat bij realisatie van het project, het eindresultaat van de grondexploitatie ten gunste zal vallen aan het jaarrekeningresultaat en vervolgens toe te voegen aan de algemene reserve (en vervolgens aan de nieuwe bestemmingsreserve kapitaallasten Heteren Centrum; zie verder in dit voorstel).

4.3 Vastgoedexploitatie:

Investerings Vastgoed Maatschappelijke ontwikkeling

Totaal bruto investering (stichtingskosten+plankosten)	€ 10.048.987
Af: opbrengst zalencentrum	€ 600.000 -/-
Te activeren nieuwe objecten	€ 9.448.987
Toevoegen: inbreng boekwaarde gemeentehuis*	€ 3.089.188
Totaal te activeren	€ 12.538.175 ¹

¹ Het bestaande gemeentehuis blijft behouden en maakt onderdeel uit van het plan. Deze boekwaarde van het gemeentehuis wordt daarom overgeheveld naar het project Centrumplan Heteren. Vervolgens zal dit gebouw in 40 jaar afgeschreven worden. De reeds lopende kapitaallasten van het gemeentehuis en de inkomsten tot eenzelfde bedrag uit de bestemmingsreserve kapitaallasten zullen vervallen.

4.4 Dekkingsvoorstel investeringen

De kapitaallasten kunnen als volgt worden gedekt:

- A. Via structurele vrijval van kapitaallasten en nieuwe huuropbrengsten;
- B. Een nieuw te vormen bestemmingsreserve kapitaallasten Heteren Centrum.

Ad. A. Dekking via structurele vrijval kapitaallasten en nieuwe huuropbrengsten

De volgende bedragen zullen structureel vrijvallen/opgenomen worden in de begroting.

1. Vrijval kapitaallasten bestaande objecten:

De Bongerd	€ 7.576
De Haafakkers	€ 56.533
Julianaschool	€ 35.138
Totaal	€ 99.247

2. Vrijval kapitaallasten van reeds beschikbaar gestelde kredieten (€ 1.194.982) voor de uitbreiding van De Haafakkers en De Julianaschool:

Vrijval kapitaallasten: € 68.405.

3. Jaarlijkse huuropbrengsten:

Huur SKAR:	€ 113.794
Huur Atelier X:	€ 6.000
Totale huuropbrengsten	€ 119.794

Totale structureel voordeel door vrijvallende kapitaallasten en extra opbrengsten: € 287.446 (€ 99.247 + € 68.405 + € 119.794).

Met dit extra structurele bedrag kunnen de kapitaallasten van een investering van € 5.289.470 gedekt worden. Uitgaande van een afschrijving in 40 jaar en 4,5% rente.

Ad. B. Dekking via een nieuw te vormen bestemmingsreserve kapitaallasten Heteren Centrum

Zoals onder punt A. staat vermeld bedraagt het totaal te activeren bedrag € 12.538.175. Een bedrag van € 5.289.470 kan gedekt worden door de vrijval van huidige kapitaallasten en nieuwe inkomsten. Er wordt voorgesteld om voor het restantbedrag van € 7.248.705 een nieuwe bestemmingsreserve kapitaallasten Heteren Centrum te vormen.

Over deze nieuwe bestemmingsreserve wordt het volgende opgemerkt:

- De beleidsnota reserves en voorzieningen, die op 10 juni a.s. door de raad zal worden vastgesteld, bevat richtlijnen voor onder andere de rente-aspecten van bestemmingsreserves.
- Hierbij is een uitzondering gemaakt voor de categorie "Bestemmingsreserves opvang kapitaallasten". Over deze reserves wordt de rente niet toegevoegd aan de algemene reserve, maar wordt deze rente aangewend ter dekking van de rentekosten over de boekwaarde van de investering waarvoor die bestemmingsreserve is ingesteld. Daarom wordt ook hetzelfde rentepercentage gehanteerd als de rente, die wordt gehanteerd over de investering (in 2008 4,5%).
- Het jaarlijkse afschrijvingsdeel van de betreffende investering wordt gedekt via een jaarlijkse beschikking over de bestemmingsreserve. In verband hiermee wordt, in afwijking van de Financiële verordening, op dergelijke investeringen rechtlijnig afgeschreven (elk jaar vast bedrag) in plaats van annuïtair. Op deze wijze is de

omvang van de bestemmingreserve altijd gelijk aan de omvang (boekwaarde) van de investering.

- De bestemmingreserve kapitaallasten is dan geheel afgestemd op de daaraan gekoppelde investering, zowel wat betreft afschrijvingsmethode als te hanteren rentepercentage.
- Ook de begin- en restantboekwaarde van de investering en de begin- en tussenstand van de reserve. Er wordt een afschrijvingstermijn van 40 jaar gehanteerd.

De nieuwe te vormen bestemmingsreserve van € 7.248.705 kan als volgt worden gedekt:

1. Via een onttrekking aan de bestaande bestemmingsreserve Heteren – Centrum ad € 3.337.200 (stand reserve na resultaatbestemming 2007);
2. Door het positief resultaat aan de grondexploitatie van € 1.313.968 (via de algemene reserve; zie eerder dit voorstel);
3. Via een extra eenmalige onttrekking uit de algemene reserve ad € 2.597.537.

4.5 Afboeking boekwaarden

De boekwaarden van de volgende te slopen gebouwen moeten worden afgeboekt:

De Bongerd	€ 104.450
De Haafakkers	€ 519.904
De Julianaschool	€ 326.702
Totaal	€ 951.056

Deze afboeking heeft een eenmalig nadelig resultaat op het jaarrekeningresultaat. Hiertegenover staat echter een voordeel uit de vrijval in 2008 van de voorziening verliesgevende complexen. Het saldo voor Heteren Centrum in deze voorziening is volgens de jaarrekening 2007 € 1.117.423. Rekeninghoudende met sloopkosten wordt ervanuit gegaan dat de eenmalige afboeking van de boekwaarde en de vrijval van de voorziening budgettair neutraal zal verlopen.

Exploitatielasten

Ondanks de uitbreiding in vierkante meters ten opzichte van de huidige panden verwachten de afdeling MO dat er geen extra exploitatielasten geraamd hoeven te worden.

4.6 Besluitpunt

De raad zal worden gevraagd overeenkomstig het gestelde in hoofdstuk vier in te stemmen met de financiële consequenties van het Centrumplan Heteren.

Bijlage 1: Samenvatting van meest relevante financiële punten

Gehanteerde documentatie

Jaarrekening 2007
 Begrotingscijfers 2008 (geëxtrapoleerd naar 2010)
 PNL begroting 2008
 Kostenoverzicht maatschappelijke Voorzieningen Artica versie 22-4-2008
 Samenvatting Grondexploitatie versie 22-4-2008

1 Jaarcijfers 2007 en relatie met bestaande voorziening en bestemmingsreserve

Verantwoord t/m 2007

Grondverwerving flessenstraat	€	266.190
Plankosten GREX	€	603.446
Plankosten vastgoed	€	63.987
Algemene kosten	€	16.597
Rente	€	167.203
	€	1.117.423

Aanwezige voorzieningen

- voorziening verliesgevende complexen		1.117.423	A
- bestemmingsreserve Heteren		3.239.200	
rente 2008	4%	129.568	
saldo 31-12-2008		3.368.768	
rente 2009	4%	134.751	
saldo 31-12-2009		3.503.519	B

Totaal saldo per 31-12-2009 4.620.942

Administratieve verwerking BW

GREX

Grondverwerving	€	266.190	
Plankosten	€	603.446	
Algemene kosten	€	16.597	
Rente	€	167.203	
			1.053.436

MO

Plankosten	€	63.987	
			63.987
			1.117.423

Resultaat grondexploitatie

Kosten

	Verantwoord t/m 2007	Verantwoord t/m 2008	totaal
Grondvererving	€ 266.190		€ 266.190
Sloop en saneringskosten		€ 220.600	€ 220.600
CT Kosten		€ 1.913.000	€ 1.913.000
Plankosten	€ 603.446	€ 525.000	€ 1.128.446
Algemene kosten	€ 16.597		€ 16.597
Rente + inflatie	€ 167.203	€ 178.039	€ 345.242
	1.053.436	2.836.639	3.890.075
		→	€ 3.890.075

Opbrengsten

	aantal	grondopbrengst	saldo
Postkantoor / Beemdshof			
- exploitatie bijdrage			€ -
Centrum / Plein			
- appartementen plein	22	€ 33.103	€ 728.266
- appartementen overige	20	€ 33.103	€ 662.060
- 2/1 kap	4	€ 75.664	€ 302.656
- geschakelde woonwerk	1	€ 75.664	€ 75.664
- BVO detailhandel	1389	€ 492	€ 683.388
			€ 2.452.034
Openbare bibliotheek			
- appartementen	39	€ 20.000	€ 780.000
- gezondheidscentrum	1		€ 60.000
			€ 840.000
Flessenstraat			
- vrijstaand	2	€ 85.123	€ 170.246
Peuterspeelzaal			
- 2/1 kap	2	€ 75.664	€ 151.328
- vrijstaand	1	€ 85.123	€ 85.123
			€ 236.451
Haafakkers			
- 2/1 kap	8	€ 75.664	€ 605.312
Overige			
- subsidie	Bruto	€ 660.000	
	Subsidie begele	€ 60.000	
			€ 600.000
- extra bijdrage opbrengsten			€ 300.000
			€ 900.000
			€ 5.204.043
		→	€ 5.204.043
			€ 1.313.968-

Diversen MO

Budgetten MO

Budget uitbreiding Haafakkers

€ 465.000
€ 114.991

Budget direct onderhoud Haafakkers

€ 98.000
€ 677.991

Budget uitbreiding Juliana

€ 255.000
€ 245.000
€ 114.991
€ -
€ 614.991

€ 1.292.982

Boekwaarde per 31-12-2009

De Bongerd € 104.450
Haafakkers € 519.904
Julianaschool € 326.702
€ 951.055

Gemeentehuis € 3.089.188

Bijlage 1: vastgestelde toekomstige functies 2005

Bij de beschrijving van de verschillende locatie is tevens beschreven wat de huidige functies zijn van de verschillende locaties. Door het opstellen van het stedenbouwkundig schetsontwerp van juni 2005 heeft er reeds in globale zin een bepaling van de toekomstige functies plaats gevonden. Deze functies zullen de komende tijd verder moeten worden uitgewerkt. Op hoofdlijnen staan in onderstaande tabel de verschillende functies per locatie weergegeven.

Locatie 1: Schoutenkamp	
	• Omgeving van de locatie bepaalt het programma • Uitgangspunt is grondgebonden woningen • 1 maal twee onder een kap woningen • 2 vrijstaande woningen
Locatie 2: Liefkenshoek	
	• Circa 39 appartementen met een zorgcomponent • Uitwerking in samenwerking met Liefkenshoek • Stedenbouw en architectuur resultante van de samenwerking met Liefkenshoek • Mogelijkheid van het clusteren van medische voorzieningen verder onderzoeken
Locatie 3: Julianaschool	
	• Creëren van het nieuwe "Dorpsplein" (Hart van Heteren) • Oriëntatie van het plein naar de O.L. Vrouwestraat en de Dorpsstraat • In het stedenbouwkundig plan rekening houden met doorgroeipotentie naar het noorden op termijn; • Autovrij plein (30m x 40m) • Circa 1.100 m² bvo winkels/voorzieningen • Circa 20 appartementen, voornamelijk seniorenappartementen
Locatie Bongerd	
	• Circa 8 grondgebonden rijwoningen • twee onder een kap woningen • Circa 6 appartementen • Circa 1 woon/werk eenheid
Locatie 4: Beemdthof:	
	• Upgrading supermarkt (extra ca. 250 m²); • Oriëntatie van de supermarkt draaien met front aan parkeervoorziening; • Supermarkt ombouwen (inpakken) met winkelunit en nog in te vullen maatschappelijke functies of dienstverlening.; • Circa 18 appartementen in de sociale sector boven de uitbreiding; • Appartementen in de vrije sector • Oude postkantoor en Rabobank verdwijnen; • Nieuwe concentratie parkeren aan de noordzijde van de supermarkt (min 65 pp); • Gelijktijdige herontwikkeling 5 seniorenwoningen tot appartementen;
Locatie 5: De Haafakkers	
	• Stedenbouwkundige uitgangspunten worden bepaald door de omgeving Reëel programma circa 14 twee onder een kap woningen
Locatie 6: Klimboom	
	• Toevoegen Peuterspeelzaal • Oppervlakte ca. 210 m² (nieuw voor oud) • Combinatie toneel- en zangvereniging wordt gecontinueerd • Mogelijkheid onderzoeken van de vestiging van een consultatiebureau
Locatie 7: gemeentehuis	
	• Brede school c.q. clustering van onderwijsvoorzieningen • Julianaschool, Haafakkers, Bibliotheek, SKAR • Mogelijkheid onderzoeken van de vestiging van een consultatiebureau

	• Mogelijkheid onderzoeken van de ontwikkeling van een zogenoemd Kulturhus-achtige opzet • Uitbreidingbehoefte scholen ingepast • Schoolruimte conform de norm • Buitenruimte ruimschoots de norm • Parkeren conform richtlijnen CROW
Locatie 8: Sportzaal Flessestraat	
	• Uitgangspunt is een koppeling zalencentrum en sportzaal in verband met beheer en exploitatie; • Verdubbeling van de sportzaal noodzakelijk vanuit scholen en sportverenigingen; • Nieuwe Bongerd (nieuw voor oud) • Nieuwe (vergrote) sportzaal • Beheer sportzaal door exploitant bongerd • Aparte ruimte Judo (i.v.m. vaste mat en intensief gebruik) • Aparte ruimte HTTC (i.v.m. training en opslag) • Parkeren conform richtlijnen CROW

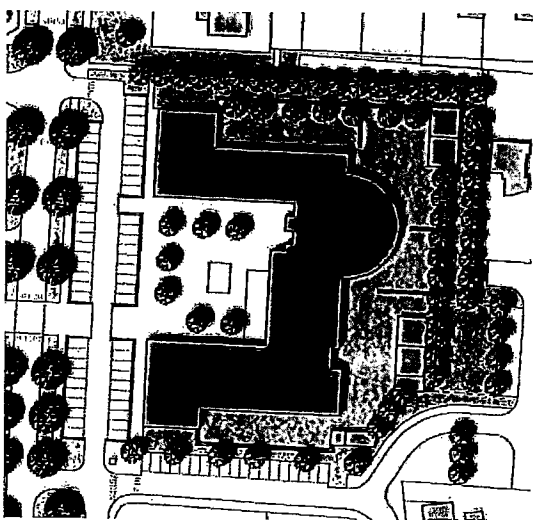
Bijlage 2: vastgestelde toekomstige functies 2008

Algemeen

In 2007 is het stedenbouwkundige schetsontwerp verder verfijnd. Onderstaand zijn de verschillende uitgangspunten zoals deze zijn opgenomen in het bestemmingsplan (volgend uit het Definitief Stedenbouwkundig Plan) weergegeven.

Omgeving voormalig gemeentehuis

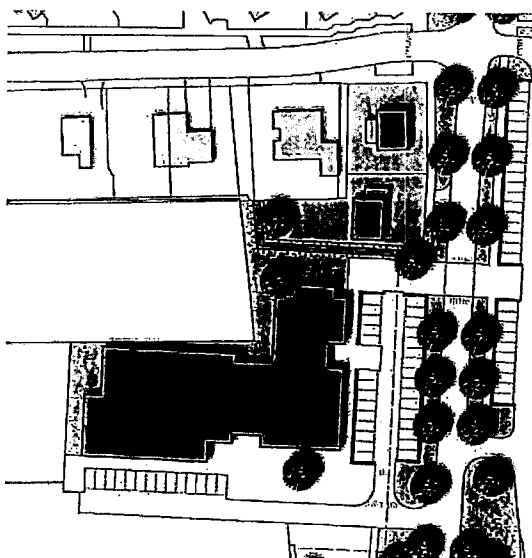
Het bestaande gemeentehuis blijft behouden en wordt zowel in zuidelijke als in westelijke richting verlengd. Op deze wijze ontstaat een zekere (school)pleinvorming, waaraan de diverse functies ontsloten worden. De ontsluiting voor de bestaande woningbouw aan de Tuin van de Burgemeester vindt niet meer plaats over het huidige parkeerterrein, maar vindt plaats door de Zwaluwstraat te verbinden met de Flessestraat.



Sporthal/de Bongerd

Aan de westzijde wordt de stedenbouwkundige morfologie gevormd door achtereenvolgens: aan de noordzijde een vrijstaande woning op de hoek van de Kamperfoeliestraat, een tweede vrijstaande woning ten zuiden daarvan en vervolgens het bouwvolume

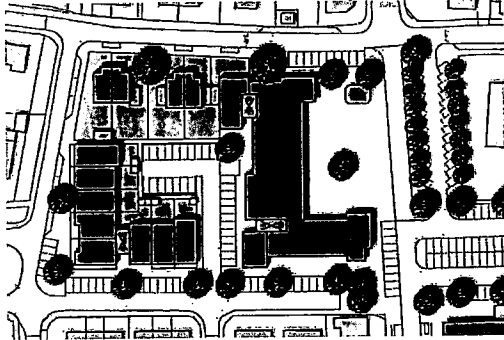
van de Bongerd, met haaks daarop de sporthal. Alhoewel het groengebied hier voor een deel "verloren" gaat, zal door middel van de aanplant van nieuwe laanbomen de groene "entree" van Heteren in de toekomst weer geborgd zijn.



Het Dorpsplein

Na de amovering van de Koningin Julianaschool, de sporthal en de Bongerd is sprake van een leeg terrein, omgrensd door de Flessestraat aan de oostzijde, de Narcissenstraat aan de zuidkant, de Rauwendaal aan de westkant en de Dorpsstraat aan de noordkant. Stedenbouwkundig is de enige juiste plek voor het creëren van een plein de noordoost hoek van de nu leeggekomen ruimte. Deze plek is georiënteerd op de Onze Lieve Vrouwenstraat, de Dorpsstraat en de Flessestraat en ligt daardoor op de kruising van twee belangrijke bestaande routes. Twee pleinwanden worden gevormd door een winkelfunctie op de begane grond. Kleinere bouwvolumes door middel van woningbouw geeft antwoord op de losse bouwvolumes langs de noordkant van de Onze Lieve Vrouwenstraat (twee-onder-

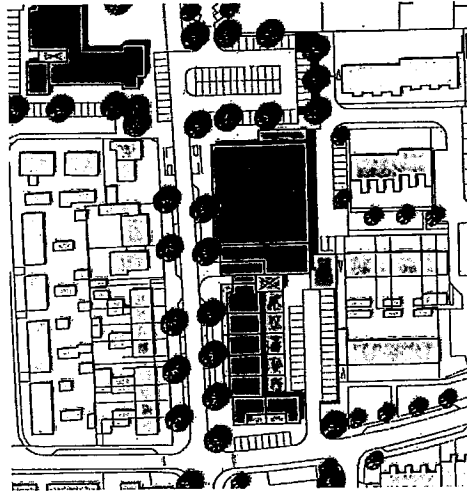
één-kap-woningen). Langs de Rauwendaal en de Narcissenstraat zijn bouwvolumes met appartementen gedacht. Het eigenlijke verblijfsplein is autovrij. Het parkeren voor de appartementen boven de winkels is gedacht op het binnenterrein (eigen weg). De overige parkeerbehoefte vindt plaats door middel van haaks- en langsparkeren langs de genoemde straten. De bouwhoogte is overal twee lagen met kap, waarbij ook in de kaplaag gewoond wordt. Om een ongewenste vermenging van parkeren ten behoeve van de winkels met die van de (bestaande) woningbouw te voorkomen wordt de Narcissenstraat losgekoppeld van de Flessenstraat: het oostelijk deel van de Narcissenstraat loopt dood.



De Beemdshof

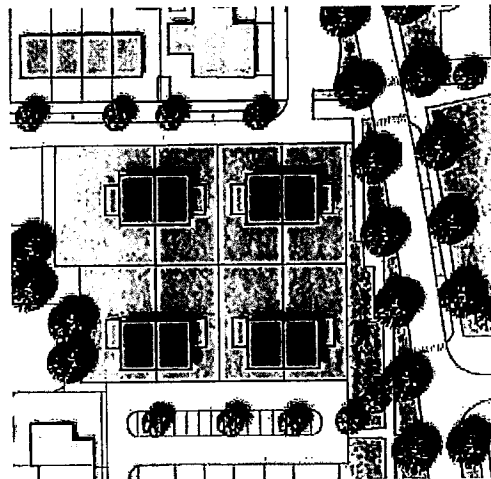
Na ampele overwegingen is besloten om te komen tot nieuwbouw van de C1000 supermarkt. De locatie hiervoor is gevonden direct ten noorden van de huidige supermarkt. Op dit moment wordt op deze locatie geparkeerd. Door de 5 noordelijk hiervan gelegen seniorenwoningen en het voormalig postkantoor te amoveren wordt weer voldoende parkeerruimte gecreëerd. Het parkeerpleintje vormt nu een logische schakel tussen de supermarkt en het winkelplein. De bevoorrading van de supermarkt vindt plaats vanaf de Flessestraat. Boven de supermarkt zijn aan de Flessenstraat en het parkeerplein appartementen gedacht in één laag met kap. Ten zuiden van de supermarkt zijn appartementen gesitueerd in twee lagen

met kap. In beide gevallen vormt de kapverdieping ook een woonfunctie.



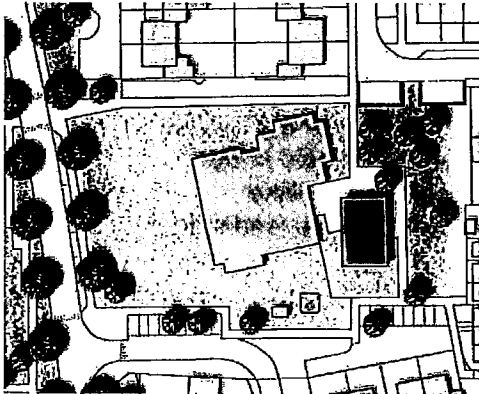
De Haafakkers

Het terrein dat vrijkomt na amovering van de school wordt ingevuld met 8 twee-onder-één kap woningen, vier woningen in een gecontinueerde rooilijn langs de Meidoornstraat en vier langs de noordkant van de Prinsenhof.



De Klimboom

Aan de oostzijde van de Klimboom wordt de bouw van het Peuterdorp mogelijk gemaakt.

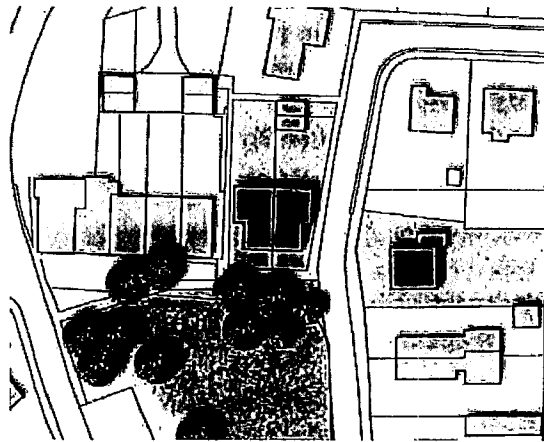
**Liefkenshoek**

De planvorming van deze locatie is nog niet zodanig uitgekristalliseerd, dat er sprake is van een definitief stedenbouwkundig plan. Op de plankaart en in de voorschriften wordt voor deze locatie daarom een uitwerkingsbevoegdheid opgenomen. Na amovering van de bibliotheek komt met het ten noorden daarvan gelegen terrein een locatie beschikbaar voor de realisering van ca. 40 appartementen

(doelgroep senioren). Verder worden de mogelijkheden onderzocht rondom een mogelijk vestiging van een gezondheidscentrum.

Schoutenkamp

Na amovering van het peuterdorp en het gebouw van de Judovereniging ontstaat ruimte voor één vrijstaande woning aan de oostkant van de Schoutenkamp en twee twee-onderéén kap woningen grenzend aan het voormalige schoolgebouw.



Bijlage 3: Totstandkoming van stedenbouwkundig Ontwerp

In het ontwerpproces zijn vele overlegmomenten geweest met de verschillende belanghebbenden. De centrumontwikkeling in Heteren kenmerkt zich door een grote verscheidenheid aan belanghebbenden, die grofweg kan worden opgedeeld in de bewoners van Heteren en de toekomstige gebruikers van de maatschappelijke voorzieningen (de sportzaal, het verenigingsgebouw en de brede school) evenals de huidige en toekomstige winkeliers.

Het ontwerpproces was in twee fasen op te delen:

- De stedenbouwkundige schets, waarin de locaties en de te realiseren functies zijn vastgelegd;
- Het stedenbouwkundig ontwerp, waarin de schets verder is uitgewerkt.

Vanaf november 2004 tot de vaststelling door de raad op 31 augustus 2005 is gewerkt aan het opstellen van de stedenbouwkundige schets. Op 6 december 2004 zijn de fracties te geïnformeerd (fractievoorzitters en –specialisten) over de wijzigingen in het Centrumplan Heteren ten opzichte van eerdere plannen.

Op 9 maart 2005 is aan de Raadscommissie Ruimte door het college samen met marktpartijen het stedenbouwkundige schetsontwerp “Hart voor Heteren, op weg naar een haalbaar plan” gepresenteerd. Deze commissievergadering vond plaats in De Bongerd in Heteren. Tijdens deze commissievergadering bleek dat de toen voorliggende schets voor verbetering vatbaar was en dat er meer rekening zal moeten worden gehouden met de bij de fracties, dorpsraad en insprekers levende wensen.

Op basis van verschillende overleggen met de dorpsraad (7 april 2005, 12 mei 2005, 6 juni 2005), de klankbordgroep (afvaardiging van fractievoorzitters en –specialisten, d.d. 18 mei 2005) en de toekomstige gebruikers (17 mei 2005 en 30 mei 2005), is vervolgens het schetsontwerp aangepast. Dit schetsontwerp is op 30 augustus door de gemeenteraad vastgesteld.

Met de verdere uitwerking van de stedenbouwkundige schets is in juni 2006 gestart. Vervolgens zijn in december 2006 per locatie bijeenkomsten gehouden, waarbij direct omwonenden individueel zijn uitgenodigd:

- december 2006: locatie de Klimboom en de Haafakkers;
- december 2006: locatie Schoutenkamp en voormalig gemeentehuis;
- 13 december 2006: locatie de Beemdhof en Dorpsplein.

Tijdens deze bijeenkomst is het stedenbouwkundig ontwerp specifiek voor de verschillende locaties toegelicht. De direct omwonenden hebben tijdens deze bijeenkomst de gelegenheid gehad om opmerkingen te maken en vragen te stellen.

Naar aanleiding van de bewonersbijeenkomsten begin december hebben er ten aanzien van twee locaties nog afzonderlijke gesprekken plaats gevonden:

- Locatie de Haafakkers met het buurtteam Liefkenshoek op 20 december 2006;

- Locatie Klimboom met de belanghebbenden van "het Peuterdorp" op 7 februari 2007 .

Van de besprekingen en voorgestelde wijzigingen is op 30 januari 2007 de gemeenteraad in kennis gesteld. Tevens is er op 8 maart 2007 een informatiebijeenkomst geweest voor de commissie Ruimte met als specifiek onderwerp het distributief planologisch onderzoek.

Op 15 maart 2007 vond een plenaire sessie plaats voor alle inwoners van Heteren.

Vanwege de omvangrijke mutaties met betrekking tot de C1000-supermarkt, (nieuwbouw i.p.v. uitbreiden bestaande C1000) zijn op 26 april, 16 mei en 25 juni 2007 nogmaals besprekingen gevoerd met de bewoners van de Beemdthof.

Toelichting

1. In-/aanleiding

In juni 2008 is door de gemeenteraad een budget beschikbaar gesteld voor de realisatie van maatschappelijk vastgoed, een Brede School en Zalencentrum. Het is de bedoeling dat zowel het zalencentrum als de nieuwe brede school na de zomer in gebruik genomen wordt. In de periode tussen juni 2008 en mei 2010 is een en ander binnen het project veranderd. Ook is er meer inzicht in de financiële gegevens van het project. Aangezien de daadwerkelijke inrichting van de openbare ruimte tussen het nieuwe maatschappelijke vastgoed binnenkort moet aanvangen is het wenselijk en noodzakelijk uw college en de gemeenteraad te informeren over de voortgang van het project. Voor de inrichting openbare ruimte is formeel geen budget beschikbaar. In dit voorstel stellen wij u voor hoe hiermee omgegaan dient te worden.

2. Doelstelling en beoogd effect

- De commissie en raad informeren over de stand van zaken van het project Heteren Centrum met in het bijzonder inzicht te bieden in de financiële gegevens van het plan.
- De op handen zijnde aanbesteding inrichting openbare ruimte tussen het maatschappelijk vastgoed door te laten gaan zonder dat daar formeel budget voor is.

3. Argumenten

In juni 2008 is door de raad een budget beschikbaar gesteld ten behoeve van de realisatie van een brede school en een nieuw zalencentrum. Eén van de dekkingsmiddelen uit 2008 was een verwachte opbrengst uit de grondexploitatie. De Grex Heteren Centrum is formeel niet vastgesteld maar is wel uitvoerig gedocumenteerd in de financiële bijlage van het raadsvoorstel van juni 2008. In mei 2010 zijn we in staat om nauwkeuriger te beoordelen of de raming uit 2008 en het beschikbaar gestelde budget voldoende is geweest en welke middelen inmiddels voor het project zijn aangewend en welke nog aangewend moeten worden.

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 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. De bibliotheek ontvangt daarvoor een verplaatsingssubsidie van € 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 verplaatsingssubsidie. 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 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 uit van het Centrumplan Heteren en is een volledig particulier initiatief. Daarnaast is een van de voorwaarden dat een samenwerkingsovereenkomst met een marktpartij 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 rekening gehouden met 1,9 miljoen euro kosten voor de herinrichting openbare ruimte voor de gehele Flessenstraat. De calculatie van de kosten van de herinrichting van de rest van de Flessenstraat staat op het moment van schrijven nog onder constructie. Geschat wordt dat de totale kosten herinrichting openbare ruimte (Flessenstraat) hoger zal zijn dan de geraamde 1,9 miljoen. Een en ander is echter sterk afhankelijk van het aanbestedingsproces.
- Met de Woningstichting Heteren is een stuk grond geruild ten behoeve van de realisatie van het zalencentrum. Onderdeel van de afspraak is dat de gemeente zich zal inspannen om loonwerkbedrijf 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, 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, betekent dit een extra kostenpost die uit de Grex gedekt moet worden.

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 be-

sprekingen hierover zijn gaande. De uitkomst van de besprekingen zijn belangrijke bouwstenen voor de precieze inhoud van het bestemmingsplan en consequenties voor de Grex.

4. Advies:

- A** - Door de afdeling Financiën is het financieel overzicht opgesteld en in samenwerking het advies tot stand gebracht.
- De Stuurgroep Heteren Centrum heeft op 17 mei de voorstellen besproken en Geaccordeerd.

B NVT
CNVT

5. Aanpak/uitvoering

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. Voor de vervolgstappen in het proces stellen wij het volgende voor:

- in het najaar 2010 zullen wij via de raad toestemming vragen om de bestemmingsplanprocedure te mogen starten.
- Bij dat bestemmingsplan zullen wij de 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 gehele Flessenstraat 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.

6. Middelen

Zoals aangegeven zijn wij op dit moment niet in staat een dekkingsvoorstel voor beide uitgaven aan u voor te leggen. Het definitieve dekkingsvoorstel zal worden gepresenteerd bij de vaststelling van de Grondexploitatie in het najaar van 2010.

Wij stellen voor om de te maken kosten voor de inrichting van de openbare ruimte vooralsnog ten laste te brengen van het budget zoals dat door uw raad in juni 2008 beschikbaar is gesteld.

7. Te besluiten

1. Kennis nemen van de financiële rapportage Centrumplan Heteren;
2. Instemmen met aanbesteden inrichting openbare ruimte maatschappelijk vastgoed;
3. Instemmen met de koop van het pand van de bibliotheek Heteren voor een bedrag van € 325.000,--;
4. Instemmen met het raadsvoorstel waarin is aangegeven dat voor inrichting openbare ruimte maatschappelijk vastgoed en aankoop pand bibliotheek nog geen dekkingsvoorstel is bijgevoegd;
5. voor de beslispunten 2, 3 en 4 een voorbehoud nemen dat de commissie Ruimte op 19 mei positief zal adviseren.

Onderwerp: Centrumplan Heteren

Ons kenmerk: 10uit09551

Programma(speerpunt): NVT

Nummer:

Elst, 1 juni 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 wij instemming 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 vastgoedIn 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 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. De vrijkomende bibliotheeklocatie 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 verplaatsingssubsidie. 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 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 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 rekening gehouden met 1,9 miljoen euro kosten voor de herinrichting openbare ruimte voor de gehele Flessenstraat. De calculatie van de kosten van de herinrichting van de rest van de Flessenstraat staat op het moment van schrijven nog onder constructie. Geschat wordt dat de totale kosten herinrichting openbare ruimte (Flessenstraat) hoger zal zijn dan de geraamde 1,9 miljoen. Een en ander is echter sterk afhankelijk van het aanbestedingsproces.
- Met de Woningstichting Heteren is een stuk grond geruild ten behoeve van de realisatie van het zalencentrum. Onderdeel van de afspraak is dat de gemeente zich zal inspannen om loonwerkbedrijf 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, 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, 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 hoofd 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 gehele Flessenstraat 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 vragen wij u wel 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, de burgemeester,

Th.M.M. Hoex.

E. Tuijnman.

8. Relevante stukken

1. Financieel overzicht vergelijking 2008-2010
2. Raadsvoorstel en besluit beschikbaar stellen budget realisatie maatschappelijk vastgoed augustus 2008.
3. (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

Onderwerp: Centrumplan Heteren

Ons kenmerk: 10uit09552

Nr.

De raad van de gemeente Overbetuwe;

gelezen het raadsvoorstel van burgemeester en wethouders van 18 mei 2010;

gelezen het advies van de commissie Ruimte van 19 mei 2010;

gelet op artikel(en) van de ;

b e s l u i t :

1. Akkoord te gaan met de aanbesteding van de openbare ruimte rondom het maatschappelijk vastgoed van het Centrumplan Heteren;
2. In te stemmen met de koop van het pand van de bibliotheek voor een bedrag van €325.000,--;
3. Akkoord te gaan dat in verband met het spoedeisende karakter en de nog niet geactualiseerde grondexploitatie op dit moment geen dekking voorstel voor beide uitgaven is bijgevoegd;
4. Bij het vaststellen van de geactualiseerde grondexploitatie in het najaar 2010 te besluiten over de totale dekking van het Centrumplan Heteren.

Aldus besloten in zijn vergadering van 1 juni 2010.

DE RAAD VOORNOEMD,
de griffier,

de voorzitter,

drs. A.J. van den Brink

E. Tuijnman.



Onderwerp: Centrumplan Heteren

Ons kenmerk: 10uit09551

Programma(speerpunt): NVT

Nummer:

Elst, 1 juni 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 wij instemming 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 zalencomplex 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 vastgoedIn 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 verwachtte 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 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. De vrijkomende bibliotheeklocatie 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 verplaatsingssubsidie. 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 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 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 rekening gehouden met 1,9 miljoen euro kosten voor de herinrichting openbare ruimte voor de gehele Flessenstraat. De calculatie van de kosten van de herinrichting van de rest van de Flessenstraat staat op het moment van schrijven nog onder constructie. Geschat wordt dat de totale kosten herinrichting openbare ruimte (Flessenstraat) hoger zal zijn dan de geraamde 1,9 miljoen. Een en ander is echter sterk afhankelijk van het aanbestedingsproces.
- Met de Woningstichting Heteren is een stuk grond geruild ten behoeve van de realisatie van het zalencentrum. Onderdeel van de afspraak is dat de gemeente zich zal inspannen om loonwerkbbedrijf 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, 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, 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 hoofd 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 gehele Flessenstraat 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 vragen wij u wel 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, de burgemeester,

Th.M.M. Hoex.

E. Tuijnman.

8. Relevante stukken

1. Financieel overzicht vergelijking 2008-2010
2. Raadsvoorstel en besluit beschikbaar stellen budget realisatie maatschappelijk vastgoed augustus 2008.
3. (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