

Memo

Aan : Gemeenteraad Overbetuwe
Van : College van Burgemeester & Wethouders
CC :
Ons kenmerk : 09uit04038
Datum : 9 maart 2009
Betreft : Memo: Financiële aspecten Nota van Uitgangspunten Centrum Elst

1. Inleiding

Mede naar aanleiding van vragen van de CDA-fractie naar de financiële aspecten van het project Centrum Elst wil het college van B&W in het kort nog enkele zaken toevoegen en toelichten.

2. Financiële uitgangspunten

Voor het project Centrum van Elst is als uitgangspunt genomen dat de kosten zoveel mogelijk gedekt dienen te worden door de opbrengsten van de deellootaties, bijdragen ten behoeve van bovenwijkse voorzieningen en beschikbare middelen uit de begroting.

- a. Opbrengsten deellootaties
- b. Bijdragen bovenwijkse voorzieningen
- c. Middelen uit de begroting

Als gevolg van de ontwikkeling van het Centrum van Elst zullen er ook extra inkomsten zijn als gevolg van toegenomen WOZ-waarden en extra inwonertal. Gelet op het feit dat het hier gaat om een indirecte relatie zijn ze buiten beschouwing gelaten, hoewel ze wel degelijk een substantiële omvang en een structureel karakter hebben.

Ad a. Opbrengsten deellootaties

Op grond van de nieuwe Wro kan er kostenverhaal voor de gemeentelijke plankosten toegepast worden op de deellootaties. De ruimte hiervoor wordt bepaald door het batig saldo van de ontwikkeling. In hoeverre er sprake kan zijn van een batig saldo, hangt met name af van de volgende factoren:

- de aankoopprijs van de grond
- het te realiseren programma
- de na te streven beeldkwaliteit
- de kosten voor parkeren
- de verkoop- c.q. verhuurwaarde.

In het project Centrum Elst is (afgezien van de huidige recessie) sprake van gunstige verkoopcondities. Het batig saldo wordt echter zeer beperkt door de volgende gemeentelijke eisen, die dwingend worden opgelegd:

- woningdifferentiatie van 50% betaalbare woningen
- parkeren op eigen grond
- hoge beeldkwaliteit.

Met name het parkeren op eigen grond heeft grote financiële gevolgen. Gelet op de beperkte ruimte in het Centrum is het veelal noodzakelijk om de parkeerplaatsen ondergronds aan te leggen. Dit is uit een oogpunt van dubbel ruimtegebruik een goede zaak. De aanleg van ondergrondse parkeerplaatsen is echter bijzonder kostbaar. De kosten van bijvoorbeeld 200 ondergrondse parkeerplaatsen kunnen oplopen tot ca. 5 miljoen euro.

Met betrekking tot de deellootaties worden de eisen van de gemeente dwingend opgelegd, ook al heeft dit tot gevolg dat de mogelijkheden voor kostenverhaal sterk beperkt worden..

In de begroting voor het Centrum van Elst is er vooralsnog geen rekening gehouden met een substantieel kostenverhaal, maar wel met een parkeerbijdrage "in natura". Zodra hier meer zicht op is kunnen deze bijdragen alsnog in de begroting opgenomen worden.

Ad b. Bijdragen bovenwijkse voorzieningen

Via (anterieure) overeenkomsten kunnen bijdragen voor bovenwijkse voorzieningen overeengekomen worden. Hierbij gaat het om vaste bedragen per woning (naar categorie) en per vierkante meter bvo. In de Toekomstvisie Overbetuwe (structuurvisie) is aangegeven welke soorten voorzieningen er in de toekomst gerealiseerd gaan worden. Dit vormt de (toekomstige) basis voor het verrekenen van de bijdragen. Gelet op het feit dat het centrum van Elst er niet alleen is voor de bewoners en ondernemers in Elst, maar voor de gehele gemeente (en zelfs een deel van de regio) is het niet redelijk om uitsluitend bijdragen te vragen vanuit de deellocaties. Om die reden zullen de bijdragen dan ook gevraagd vanuit alle ontwikkellocaties binnen de gemeente. Deze bijdragen zullen ten goede komen aan de Algemene Reserve. Voor het aanwenden van deze middelen zal te zijner tijd een afzonderlijk raadsvoorstel gemaakt worden.

In de begroting voor het Centrum van Elst is er nog geen rekening gehouden met mogelijke toekomstige bijdragen voor bovenwijkse voorzieningen. Te zijner tijd zal hiervoor een afzonderlijk raadsvoorstel opgesteld worden.

Ad c. Middelen uit de begroting

Het herinrichten van de openbare ruimte van het centrum van Elst vormt één van de onderdelen van de begroting. Met name de herinrichting van de Dorpsstraat, de herinrichting van het Europaplein en de (gedeeltelijke) aanpassing van verkeersstructuur met bijbehorende maatregelen vormen substantiële kostenposten. Of deze onderdelen uitgevoerd moeten gaan worden vraagt om nadere besluitvorming van de raad. Om te bepalen hoe hoog de kosten worden, zullen aan de hand van nadere ontwerpen nauwkeuriger ramingen opgesteld worden.

Aangezien in het centrum van Elst sprake is van herinrichting van bestaand openbaar gebied is het redelijk om te onderzoeken voor welke bijdragen er uit de reguliere beheer- onderhoudsbudgetten in de begroting dekking gevonden kan worden. Bijvoorbeeld een gecombineerde aanpak van de vervanging van het rioolstelsel en de herinrichting van de Dorpsstraat kan leiden tot een efficiënte aanpak en zou een aanzienlijke kostenbesparing op kunnen leveren.

In de begroting voor het Centrum van Elst is er nog geen rekening gehouden met mogelijke toekomstige bijdragen uit reguliere budgetten voor beheer en onderhoud. Zodra hier meer zicht op is kunnen deze bijdragen alsnog in de begroting opgenomen worden.

3. Globale kostenraming

Globaal is berekend dat de kosten van de ontwikkeling van Elst Centrum kunnen variëren van nul euro tot maximaal 7,4 miljoen euro. Het uiteindelijke bedrag is afhankelijk van de keuzes die de raad maakt: een sobere uitvoering brengt lagere kosten met zich mee, dan een meer uitgebreide variant. Ook kunnen de kosten lager uitvallen als er goedkopere verkeersmaatregelen worden getroffen. De aanleg van een rotonde is bijvoorbeeld duurder dan het handhaven van de huidige verkeersregelinstallatie. Als op alle voorstellen 'ja' gezegd zou worden, dan bedraagt de globale kostenraming in totaal 7,4 miljoen euro. Zodra de inrichtingsplannen voor het openbaar gebied concreet uitgewerkt zijn, zullen er meer gedetailleerde ramingen aan de raad voorgelegd worden.

Vooralsnog is voor het project Centrum van Elst uitgegaan van de volgende globale kostenramingen

a. herinrichting Dorpsstraat	4,2
b. aanpassing groenstructuur	0,5
c. aanleg rotonde (kruispunt Dorpsstraat-Rijksweg)	1,0
d. aanpassing / aanvulling verkeersmaatregelen	0,5
e. reconstructie Europaplein	0,3
f. verplaatsing ca. 100 parkeerplaatsen	0,3
g. herinrichting kerkplein	0,3
h. niet verhaalbare plankosten	0,3
Totaal	7,4

(afgeronde bedragen in miljoenen euro's, exclusief BTW, inclusief VTU)

Zowel over de aard en de inhoud van de inrichtingsplannen als over de kostenaspecten van de inrichtingsplannen zal de raad gevraagd worden om nadere besluiten te nemen.

Deze besluitvorming kan dan alsnog variëren van het ene uiterste (nul euro) tot het andere uiterste (7,4 miljoen euro). Uiteindelijk zal het er op aankomen om een goede balans te vinden tussen de gewenste kwaliteitsverbetering van het Centrum enerzijds en de kosten die dit met zich meebrengt anderzijds. De ontwikkeling van de deellocaties is gebaat bij een optimale kwaliteit van de omliggende openbare ruimte en omgekeerd. Zowel met samenhang als fasering zal hier nadrukkelijk aandacht aan besteed worden.

In de begroting voor het Centrum van Elst is uitgegaan van een maximale raming van alle onderdelen. Zodra er meer zicht is op welke onderdelen uitgevoerd moeten worden en wat de nauwkeuriger kostenraming oplevert, zullen deze aangepaste kosten in de begroting opgenomen worden.

4. Samenvatting

Bovenstaande punten kunnen met betrekking tot de begroting voor het centrum van Elst als volgt kort samengevat worden:

- 1. er is vooralsnog geen rekening gehouden met een substantieel kostenverhaal, maar wel met een parkeerbijdrage "in natura". Zodra hier meer zicht op is kunnen deze bijdragen alsnog in de begroting opgenomen worden*
- 2. er is nog geen rekening gehouden met mogelijke toekomstige bijdragen voor bovenwijkse voorzieningen. Te zijner tijd zal hiervoor een afzonderlijk raadsvoorstel opgesteld worden.*
- 3. er is nog geen rekening gehouden met mogelijke toekomstige bijdragen uit reguliere budgetten voor beheer en onderhoud. Zodra hier meer zicht op is kunnen deze bijdragen alsnog in de begroting opgenomen worden.*
- 4. er is uitgegaan van een maximale raming van alle onderdelen. Zodra er meer zicht is op welke onderdelen wel en welke onderdelen niet uitgevoerd moeten worden en wat de nauwkeuriger kostenraming oplevert dan zullen deze aangepaste kosten in de begroting opgenomen worden.*

5. Conclusie

De globale kostenraming van ca. 7,4 miljoen euro die genoemd is in het raadsvoorstel voor de Nota van Uitgangspunten voor het centrum van Elst is een maximale kostenraming voor alle onderdelen, waarbij de mogelijke opbrengsten ten behoeve van het centrum van Elst vooralsnog buiten beschouwing zijn gelaten.

Zodra er meer zicht is op de keuze van de uit te voeren onderdelen, een nauwkeuriger kostenraming en meer inzicht in de mogelijke kosten zal de aangepaste kostenraming c.q. begroting ter besluitvorming aan de gemeenteraad worden aangeboden.