

Onderwerp: Grondexploitatie Elst Spoorallee 2013

Ons kenmerk: 13rv000125

Programma(speerpunt): Ruimtelijke Ordening (Elst Centraal)

Nummer: 10.

Elst, 3 december 2013

AAN DE RAAD

1. Samenvatting

De raad wordt via de besluitvorming over de grondexploitatie Spoorallee 2013 in staat gesteld om:

- het financiële kader voor de Spoorallee vast te stellen;
- de financieel-economische haalbaarheid van het wijzigingsplan Spoorallee aan te tonen;
- door de besluitvorming de beschikbaarheid van voldoende dekkingsmiddelen voor de aanleg van de herontwikkeling Nieuwe Aamsestraat en de Zuidelijke ontsluiting de Aam te realiseren.

Primair uitgangspunt voor de grondexploitatie Spoorallee 2013 is de marktconforme uitgifte van gronden in het projectgebied. Door de huidige negatieve marktomstandigheden is de uitgifteprijs laag, niet kostendekkend en daardoor is de ontwikkeling niet haalbaar zonder de financiële bijdragen van derden. (Provincie en overigen). Inmiddels heeft de gemeente zekerheid over de bijdragen van de bovengenoemde partijen middels beschikkingen.

Door het spoedeisende karakter wordt met betrekking tot de uitvoering van alle drie de EFRO-projecten wordt geadviseerd de door de raad getroffen voorziening van 0,9 miljoen ten behoeve van de Spoorallee volledig te benutten en de budgettering van de EFRO-projecten als een samenhangend geheel te beschouwen, conform de ingediende EFRO-aanvraag. De provincie laat die ruimte in haar beschikking ook aan de gemeente. Op deze manier kunnen de drie voornoemde projecten binnen de gestelde termijnen worden gerealiseerd met voldoende dekkingsmiddelen.

2. Waarom naar de raad

De raad wordt via de besluitvorming over de grondexploitatie in staat gesteld het financiële kader voor de Spoorallee vast te stellen. Hiermee kan de financieel-economische haalbaarheid van het wijzigingsplan Spoorallee worden aangetoond. Voorts is deze besluitvorming bepalend voor de beschikbaarheid van voldoende dekkingsmiddelen voor de aanleg van de herontwikkeling Nieuwe Aamsestraat en de Zuidelijke ontsluiting de Aam.

3. Doelstelling en beoogd meetbaar effect

De grondexploitatie Spoorallee 2013 is de eerste grondexploitatie voor de Spoorallee die door de raad wordt vastgesteld. De prijspeildatum is 01-01-2013. Na vaststelling door de raad kan de financieel-economische haalbaarheid van het wijzigingsplan Spoorallee in voldoende mate worden aangetoond. In het kader van de strakke subsidievoorwaarden voor de uitvoering en realisatie ook de aanleg en herontwikkeling van de Nieuwe Aamsestraat en de Zuidelijke ontsluiting de Aam worden gerealiseerd.

4. Argumenten en alternatieven

De raad wordt via de besluitvorming over de grondexploitatie in staat gesteld om:

- het financiële kader voor de Spoorallee vast te stellen;

- de financieel-economische haalbaarheid van het wijzigingsplan Spoorallee aan te tonen;
- door de besluitvorming de beschikbaarheid van voldoende dekkingsmiddelen voor de aanleg van de herontwikkeling Nieuwe Aamsestraat en de Zuidelijke ontsluiting de Aam te realiseren.

Toelichting:

Medio 2013 zijn van alle drie de projecten binnen de EFRO aanvraag geoptimaliseerd en zijn de ramingen geactualiseerd. De twee investeringsramingen (Nieuwe Aamsestraat en Spoorallee) waarvoor budget beschikbaar is gesteld door de gemeenteraad zijn verfijnd van een globale raming naar een meer exacte raming. Optimalisering van project Spoorallee laat een voordeel van € 0,7 miljoen zien ten opzichte van de globale raming van 2012. Dit voordeel is te verklaren doordat een minder zware technische constructie voor de ontsluitingsweg door het gebied benodigd is dan oorspronkelijk werd geraamd. Dit doet niet af aan de beoogde toekomstvaste constructie.

Reconstructie van de Nieuwe Aamsestraat laat na actualisatie (*) een nadeel zien van € 0,5 miljoen. Inmiddels is er een volledig beeld ontstaan van de omvang van het project en de kosten. Er blijkt een groter projectgebied en een hogere grondverwervingsprijs nodig voor een toekomstvaste reconstructie. Ambitie van het college is daarnaast om de Lingestraat te verbinden met de Nieuwe Aamsestraat wat tot hogere civiele kosten heeft geleid. Het duurzame ontwerp is met de omliggende bedrijven besproken wat geleid heeft tot een breder draagvlak. Op basis hiervan moet worden vastgesteld dat er onvoldoende dekking is om de Nieuwe Aamsestraat te reconstrueren binnen de beschikbare middelen op individueel projectniveau.

(**) Dit tekort is inclusief de voorlopige raming van de provincie met betrekking tot de bijdrage vanuit Beter Benutten. Zie ook de memo aan de gemeenteraad nr: 13int03356

Projectbelang

Het uitvoeren van deze reconstructie is zeer belangrijk binnen de bereikbaarheidsopgaven van de Toekomstvisie+ en het door de raad vastgestelde programma verkeer dat een optimaal verkeersnetwerk voorstaat. In het uitvoeringsplan Herontwikkeling De Aam is daarnaast opgenomen dat de toenemende verkeersdruk op het kruispunt van De Aam naar de A325 vraagt om verbetering van de bereikbaarheid. Omdat het voor de totale verkeers- en bereikbaarheidsopgaven van Elst Zuidoost zo belangrijk is de Nieuwe Aamsestraat duurzaam in te richten, is ambtelijk gezocht naar financiële mogelijkheden.

Overwegingen

Aanvullende financiële middelen beschikbaar stellen voor realisatie van de reconstructie Nieuwe Aamsestraat sluit niet aan bij de taakstellende opdracht.

Mede gezien het spoedeisende karakter - met betrekking tot de realisatietermijn- wordt geadviseerd de door de raad getroffen voorziening van 0,9 miljoen ten behoeve van de Spoorallee volledig te benutten en de budgettering van de EFRO-projecten als een samenhangend geheel te beschouwen, conform de ingediende aanvraag. De provincie laat die ruimte in haar beschikking ook aan de gemeente. Op deze manier kunnen de drie projecten worden gerealiseerd.

Op het moment dat het advies niet wordt gevolgd ontstaat het risico van afstel, uitstel of vertraging van één of meer projecten. De grondslag van de EFRO subsidie wordt op dat moment verlaten waardoor de uitkering van de EFRO subsidie niet, of een belangrijk deel, niet kan worden gegarandeerd. Datzelfde geldt voor de provinciale gelden die ter beschikking zijn gesteld door de stadsregio. Het totale risico wordt geschat op circa 1 mln.



6. Communicatie

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

7. Kosten, baten en dekking

Grondexploitatie Elst Spoorallee 2013

De gronden voor het wijzigingsplan Elst, Spoorallee zijn in eigendom van de gemeente Overbetuwe. Voor de exploitatie van de gemeentelijke gronden tot bedrijventerrein is een gemeentelijke grondexploitatie opgesteld.

De grondexploitatie 2013 sluit met een nadelig saldo van €-990.000 (EW 31-12-2020). Dit nadelig saldo kan worden gedekt uit de aanwezige voorziening van € 993.000. (stand van zaken n.a.v. de najaarsnota 2013). Bij het samenstellen van de jaarrekening 2013 zal de grondexploitatie worden herzien op basis van de situatie per 1-1-2014 en zal indien nodig de voorziening worden aangepast.

Primair uitgangspunt voor de grondexploitatie Spoorallee 2013 is de marktconforme uitgifte van gronden in het projectgebied. Door de huidige negatieve marktomstandigheden is de uitgifteprijs laag, niet kostendekkend en daardoor is de ontwikkeling niet haalbaar zonder de financiële bijdragen van derden. (Provincie en overigen). Inmiddels heeft de gemeente zekerheid over de bijdragen van de bovengenoemde partijen middels beschikkingen.

Als onderdeel van het financieel kader Elst Zuidoost is een bijdrage in de dekking in 2011 voor drie projecten in Zuidoost onder andere EFRO-subsidie aangevraagd. De drie projecten betreffen:

- Aanleg herontwikkeling Nieuwe Aamsestraat;
- Aanleg Zuidelijke Ontsluiting de Aam;
- Grondexploitatie Spoorallee/ontsluitingsweg Spoorallee.

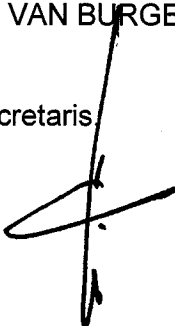
Basis voor de EFRO-aanvraag zijn de investeringsramingen voor civieltechnische kosten en de (externe) plankosten in de drie bovengenoemde deelprojecten. De beschikking voor de toegekende EFRO-subsidie voor de drie projecten bedraagt in totaal € 1.713.663, -. Belangrijke randvoorwaarde is dat alle drie de bovengenoemde projecten voor 1 maart 2015 zijn uitgevoerd. Aan de drie projecten is een (intern gemeentelijke) verdeling toegekend. Een EFRO subsidie is op basis van globale ramingen aangevraagd (12bw000341) en per beschikking van 5 juli 2013 toegekend. De hoogte bedraagt € 1,7 miljoen. Voorwaarde voor de subsidiabele kosten is dat alle drie de projecten voor 1 maart 2015 zijn uitgevoerd.

Door dit spoedeisende karakter wordt geadviseerd de door de raad getroffen voorziening van 0,9 miljoen ten behoeve van de grondexploitatie Spoorallee 2013 te benutten en de budgettering van de EFRO-projecten als een samenhangend geheel te beschouwen, conform de ingediende aanvraag. De provincie laat die ruimte in haar beschikking ook aan de gemeente. Op deze manier kunnen de drie projecten worden gerealiseerd.

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS,

de gemeentesecretaris

Th. Hoex MMO



de burgemeester,

drs A.S.F. van Asseldonk

