



## Adviesnota raad – openbaar

|                             |                                                                                       |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Onderwerp</b>            | Raadsvoorstel inzake vaststelling 1e wijziging GREX<br>woningbouwproject Havenmeester |
| <b>Zaakdossier</b>          | Z/22/023650 - D/22/078004                                                             |
| <b>Portefeuillehouder</b>   | Wethouder A. Boone                                                                    |
| <b>Raadsprogramma</b>       | 3. Wonen, werken en recreëren in Doesburg                                             |
| <b>Datum collegebesluit</b> | 26 april 2022                                                                         |

|                  |                               |                       |                              |
|------------------|-------------------------------|-----------------------|------------------------------|
| <b>Opsteller</b> | Antoon van Buren              | <b>E-mail</b>         | antoon.van.buren@doesburg.nl |
| <b>Team</b>      | Strategie Beleid en Projecten | <b>Telefoonnummer</b> | (0313) 48 13 65              |

### Voorstel

#### *Inhoudelijk beslispunt*

--

#### *Financieel beslispunt*

In te stemmen met het voorstel tot 1<sup>e</sup> wijziging van de GREX "Havenmeester"

#### *Procedureel beslispunt*

--

### Juridische grondslag

Conform de bepalingen uit het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) dienen financiële grondexploitaties periodiek te worden geactualiseerd, waarbij het voorspelde bedrijfsresultaat door de Gemeenteraad dient te worden vastgesteld.

### Inleiding

In december 2018 hebt u een GREX (grondexploitatie) voor de transformatie van locatie Stadswerf naar een woonlocatie vastgesteld. De te verwachten kosten en opbrengsten zijn toen gebaseerd op een schetsontwerp met ontwikkelingsprogramma. Nadien is in overleg met de beoogde ontwikkelaar een definitief woningbouwprogramma vastgesteld, en is hierop aansluitend een inrichtingsplan voor de openbare ruimte opgesteld.

De in 2018 geprognosticeerde kosten en opbrengsten dienen op basis van de nadere uitwerking van het ontwikkelingsplan te worden geactualiseerd, en volgens de bepalingen uit het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) in een 1<sup>e</sup> wijziging van de GREX door u te worden vastgesteld.

Vertrekpunt voor de nadere uitwerking van woningbouwplan en inrichtingsplan op de voormalige locatie van de stadswerf is een door ons met Van Wijnen Projectontwikkeling Oost BV (Arnhem) in april 2018 gesloten ontwikkelingsovereenkomst. Bij deze overeenkomst is als bindende bijlage een schetsplan gevoegd voor de bouw van 13 tot 14 meer-generatie-woningen. In 2021 zijn de plannen

concreet uitgewerkt, en heeft de ontwikkelaar een marktverkenning uit laten voeren naar de behoefte aan het aangeboden type woningen. De belangstelling van de woonconsument bleek groot, waardoor wij op 27 januari 2022 een koopovereenkomst voor de afname van dertien bouwrijpe bouwkvavels konden ondertekenen. Ook over de herinrichting van de openbare ruimte en de afvoer van regenwater hebben wij overeenstemming bereikt met zowel de ontwikkelaar als met het Waterschap Rijn en IJssel. <sup>1</sup> Het herinrichtingsplan is verwerkt in een WRM-BRM-bestek (bestek voor het woon- en bouwrijp maken) is aanbesteed en eind april 2022 gegund aan de laagste inschrijver.

### **Doel / meetbaar effect**

Het actualiseren van de eerdere geprognosticeerde kosten en opbrengsten in de GREX 2018, om daarmee een meer realistische voorspelling te kunnen doen van het uiteindelijke bedrijfsresultaat.

### **Argumenten**

#### *1.1 Een nieuwe realiteit vraagt om een gewijzigde GREX*

Op basis van de door de ontwikkelaar nader uitgewerkte plannen zijn zowel de kosten als de opbrengsten toegenomen, daarbij opgemerkt dat nog altijd een positief netto bedrijfsresultaat valt te noteren.

**De hogere grondopbrengsten (+ € 449.000)** zijn het direct gevolg van het gegeven dat anders dan aanvankelijk begroot er duurdere woningen worden gebouwd, en dat over het verschil van VON-totaal (nieuw) en VON-totaal (oud) een nabetaling gaat plaatsvinden. Deze nabetalingsregeling hebben wij opgenomen in de in april 2018 met de beoogde ontwikkelaar gesloten ontwikkelingsovereenkomst.

**De hogere kosten (+ ca € 86.000)** zijn met name het gevolg van een bij nader inzien groter projectgebied, en méér m2's die uiteindelijk openbaar blijven:

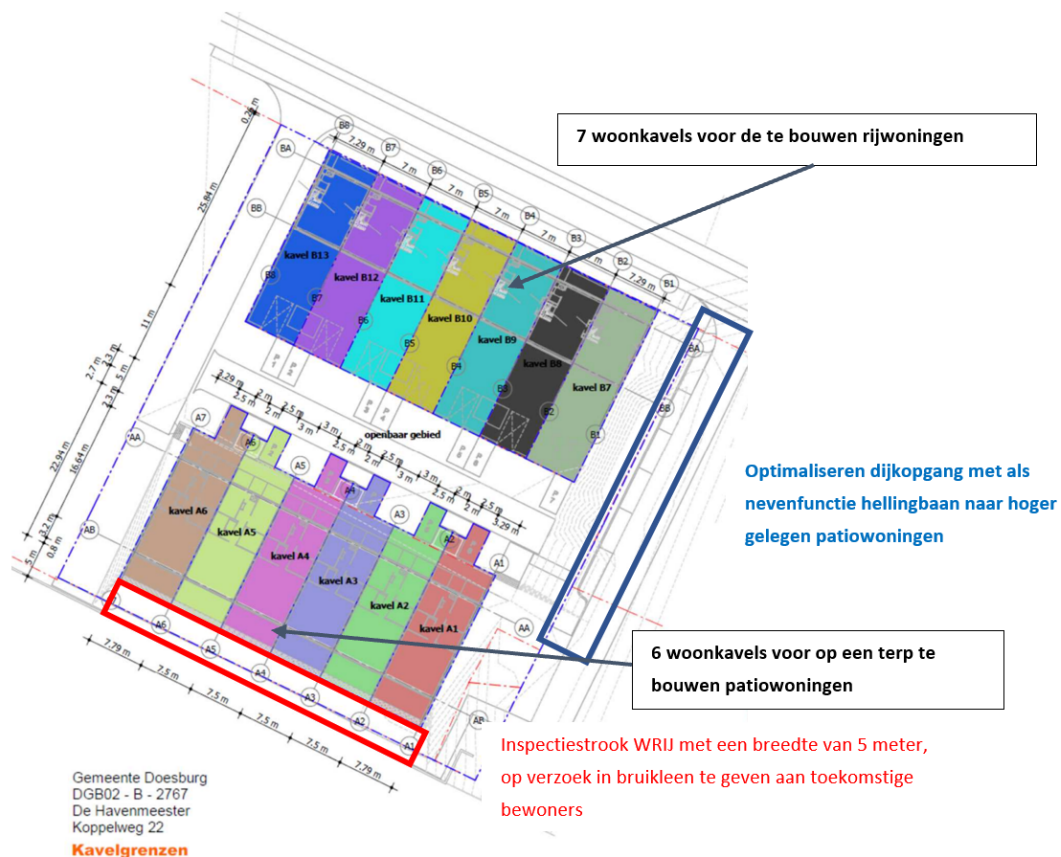
- a. Zo is de dijkopgang gesitueerd ten oosten van het projectgebied bij de herontwikkeling betrokken om hiermee zonder traplopen het hoogteverschil tussen de zeven rijwoningen grenzend aan de Koppelweg en de zes op een terp gesitueerde patiowoningen aan de Oude IJssel te overbruggen.
- b. Op voorspraak van het Waterschap Rijn en IJssel blijft een strook van 5 meter langs de Oude IJssel als inspectiestrook onbebouwd. In een later stadium wordt gezien of er bij de toekomstige bewoners interesse is om deze strook gezamenlijk te gebruiken voor recreatieve doeleinden. Zo ja, zal hen worden gevraagd het onderhoud en beheer ervan op zich te nemen. De afspraken, waaronder een gegarandeerd behoud van het groene karakter, worden vastgelegd in een bruikleenovereenkomst.

---

<sup>1</sup> Het Waterschap dient in te stemmen met de wijze waarop het regenwater afkomstig van daken en verhardingen wordt afgevoerd c.q. vastgehouden in de bodem. Ook heeft zij zeggenschap over de positionering van de woonbebouwing langs de rivier. Dit met het oog op haar taak om te zorgen voor solide dijken, die het 'achterland' moeten beschermen tegen hoog water.



**Schematische schets van ontwikkelingslocatie (met hierin weergegeven de 13 woonkavels)**



Per saldo stijgt het geprognosticeerde bruto bedrijfsresultaat met (€ 449.000 minus € 86.000 =) € 363.000.

### **Kanttelingen**

*1.1 Uit het bruto bedrijfsresultaat moet vennootschapsbelasting en de in 2017 voorgefinancierde voorzieningen worden betaald.*

Het voorspelde bedrijfsresultaat van € 539.000 conform bijgevoegde GREX moet worden gecorrigeerd met naar verwachting € 235.000 naar afgerond € 304.000.

- ✓ Rekening wordt gehouden met een winstbelasting van maximaal 25%.
- ✓ Met voorgefinancierde voorzieningen wordt bedoeld op sloop van een oud clubgebouw en de aanleg van openbare parkeerplaatsen ter hoogte van de nieuwe tennisaccommodatie aan de

Looiersweg, daarbij verwijzend naar een hierover door u op 28 september 2017 genomen besluit.<sup>2</sup>

**2.1 & 2.2** *Een vrij liggend voetpad langs dit nieuw te ontwikkelen woongebied mag niet (langer) rechtstreeks worden betaald uit de GREX.*

Als gevolg van de transformatie van de bedrijvenstrook Koppelweg naar een overwegend woongebied dient de aangrenzende weg idealiter te worden uitgebreid met een vrij liggend voetpad. Deze wens is als nadere uitwerking opgenomen in de in 2017 vastgestelde structuurvisie voor de Koppelweg e.o. (getiteld: De Blauwe Knoop). De planvoorbereidingen voor vervanging van de weg, het reviseren van het riool onder de weg en voornoemd voetpad zijn in voorbereiding. Voor de vervangingsinvesteringen zijn reeds bedragen opgenomen in door u eerder vastgestelde meerjarenbegrotingen. Voor nieuw aan te leggen infrastructuur, in dit geval dus een vrij liggend voetpad ten dienste van de woningbouw, moeten wij op enig moment een projectbudget bij u aanvragen. Dit verzoek wordt aan u gericht wanneer wij meer inzicht hebben over de hiermee gemoeide investeringskosten. De kosten dienen te worden betaald uit de Algemene Reserves. Het opnemen van een zogenaamde bovenwijkse voorziening in een GREX is namelijk niet langer toegestaan. In feite kan gesteld worden dat via een omweg het voetpad alsnog wordt betaald uit de netto grondopbrengsten. Dan hebben we het in feite niet alleen over grondopbrengsten uit het project Havenmeester maar ook over al gerealiseerde netto grondopbrengsten uit project De Sluyswachter<sup>3</sup>

---

<sup>2</sup> In dit besluit, met als onderwerp: "Verlenen van financiële medewerking voor het verplaatsen van de tennisaccommodatie" is onder het adagium: "*De kost gaat voor de baat uit*" met uw instemming een voorschot genomen op het bedrijfsresultaat bij verkoop van woonkavels op de voormalige locatie Stadswerf. Voor de sloop van bedrijfswoning en bedrijfsgebouwen op locatie Stadswerf, de sloop van het voormalige clubgebouw van Sportclub Doesburg, én de aanleg van vrije parkeerplaatsen bij de nieuwe tennisaccommodatie hebt u een bedrag van € 176.000 beschikbaar gesteld. De sloop van de bedrijfsgebouwen aan de Stadswerf is opgenomen in de boekwaarde GREX 2018. De uiteindelijke kosten m.b.t. de nieuwe tennisaccommodatie bedroegen € 100.026, en moeten volgens afspraak nog boekhoudkundig worden verwerkt. Dit gaat gebeuren ná afsluiting van dit grondbedrijfproject, en dat is wanneer alle kosten en opbrengsten zijn gerealiseerd. De argumentatie om de investeringen in de tennisaccommodatie te betalen uit de grondopbrengsten Stadswerf is terug te voeren op het gegeven dat beide projecten onderdeel uitmaken van de gebiedsvisie Blauwe Knoop van oktober 2017.

<sup>3</sup> **Project De Sluyswachter** liet ná verkoop van gemeentelijke bouwgrond een positief netto bedrijfsresultaat zien van afgerond € 45.000. Deze opbrengst is verwerkt in de jaarrekening van 2020.



## Financiën

De 1<sup>e</sup> wijziging op de GREX van 2018 laat een gunstiger bedrijfsresultaat zien dan destijds voorspeld:

| nr. | omschrijving:                                                    | GREX 2022 | GREX 2018 | G'22 - G'18 |
|-----|------------------------------------------------------------------|-----------|-----------|-------------|
| 1   | Groote projectgebied                                             | 5.500     | 4.184     | 1.316       |
| 2   | Aantal m2 uitgeefbaar                                            | 2.435     | 3.200     | -765        |
| 3   | Aantal m2 openbaar (ná inrichting)                               | 3.065     | 984       | 2.081       |
| 4   | Aantal te realiseren woningen                                    | 13        | 13        | 0           |
| 5   | VON-totaal ex BTW                                                | 5.793.388 | 3.310.000 | 2.483.388   |
| 6   | Geprognosticeerde kosten                                         | 710.000   | 624.244   | 85.756      |
| 7   | Geprognosticeerde opbrengsten                                    | 1.249.000 | 800.000   | 449.000     |
| 8   | Voorspeld bruto bedrijfsresultaat (7-6)                          | 539.000   | 175.756   | 363.244     |
| 9   | Te betalen vennootschapsbelasting (max 25%)                      | 134.750   | 43.939    | 90.811      |
| 10  | Kosten pp + sloop v.m. clubgebouw voor nieuwe tennisaccommodatie | 100.026   | 100.026   | 0           |
| 11  | Netto bedrijfsresultaat (8-(9+10))                               | 304.224   | 31.791    | 272.433     |

## Uitvoering

### Planning

- ✓ Parallel aan dit besluitvormingsproces starten wij de planvoorbereidingen voor het herinrichten van de Koppelweg (tracé Looiersweg – Barend Ubbinkweg)
- ✓ Ons streven is eind juli 2022 de ontwikkelingslocatie bouwrijp op te leveren, waarna de woonkavels juridisch (onder betaling van de koopsom) worden geleverd aan de ontwikkelaar. Na levering wordt door hem gestart met de woningbouw

### Communicatie

n.v.t.

### Evaluatie

n.v.t.

## Bijlage(n)

1. Rekenblad: 1<sup>e</sup> wijziging GREX “Havenmeester” (Koppelweg)