RAADSVOORSTEL

Onderwerp : Grondexploitatie VCD

Zaak- & documentnr. : Z/22/100053/201584080
Portefeuillehouder : D.P.L.M. van Dam

Opsteller : Dick Boschman
Afdeling : Ruimte, Samenleving en Ontwikkeling
Telefoonnr. (088) 695 3000

Samenvatting
Op basis van de raadsbesluiten van 20 juli 2021 en 18 januari 2022 is de grondexploitatie van het Vitaal Centrum Duiven (VCD) geactualiseerd en opnieuw doorgerekend. De geactualiseerde grondexploitatie moet voorafgaand aan de vaststelling van de bestemmingsplannen Vitaal Centrum - Integraal Kind Centrum (IKC) Remigius en Droopad 1 worden vastgesteld en vervangt daarmee de bestaande grondexploitatie van 01-01-2022.

Beslispunten
1. De geactualiseerde grondexploitatie VCD vast te stellen en daarmee de reeds bestaande voorziening voor het VCD te verhogen tot € 3.170.697,-.

Aanleiding
De Gemeente Duiven beoogt het centrum van Duiven een kwaliteitsimpuls te geven door verschillende ruimtelijke ingrepen in het gebied: het project Vitaal Centrum Duiven. Uw raad heeft recentelijk een keuze gemaakt ten aanzien van de programmatische invulling van drie laatste ontwikkellocaties in het centrum van Duiven. Het betreft de locatie aan het Remigiusplein (Fase 4 centrumplan), de locatie van het huidige IKC Remigius en het Woonpark (locatie achter gemeentehuis). Het IKC Remigius wordt verplaatst naar het Woonpark en de resterende gebieden worden ingevuld met een woonprogramma. Op basis van de raadsbesluiten van 20 juli 2021 en 18 januari 2022 is de grondexploitatie (GREX) van het VCD geactualiseerd en opnieuw doorgerekend. De geactualiseerde grondexploitatie wordt voorafgaand aan de vaststelling van de bestemmingsplannen ‘Vitaal Centrum, IKC Remigius’ en Droopad 1 vastgesteld en vervangt daarmee de bestaande grondexploitatie van 01-01-2022. De bestaande grondexploitatie is de grondexploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening 2021. Er is in de begroting reeds een voorziening getroffen voor het tekort in deze bestaande grondexploitatie conform de richtlijnen van het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV). De geactualiseerde grondexploitatie wordt samen met de bestemmingsplannen ‘Vitaal Centrum, IKC Remigius’ en Droopad 1 aan uw raad ter besluitvorming voor gelegd.

Planning
Op basis van de raadsbesluiten van 20 juli 2021 en 18 januari 2022 is de grondexploitatie van het VCD geactualiseerd en opnieuw doorgerekend. De geactualiseerde grondexploitatie moet voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan ‘Vitaal Centrum, IKC Remigius’ worden vastgesteld ter vervanging van de bestaande grondexploitatie VCD van 01-01-2022.

Beoogd effect
Het hebben van een geactualiseerde grondexploitatie VCD die een vertaling is van de reeds eerder genomen raadsbesluiten.

Argumenten
1.1 IKC Remigius is door besluitvorming onderdeel geworden van GREX VCD
Op 20 juli 2021 heeft uw raad besloten een onderdeel van het Woonpark van het Vitaal Centrum Duiven aan te wijzen als nieuwbouw locatie voor IKC Remigius en daarbij de huidige locatie Droopad 1 aan te wijzen als toekomstige woningbouwlocatie. Met dit besluit is IKC Remigius onderdeel geworden van het project Vitaal Centrum Duiven.

1.2 Bij besluitvorming voor fase 4 VCD is ingestemd met de financiële consequenties
Op 18 januari 2022 is de invulling van fase 4 van Vitaal Centrum Duiven (VCD) in uw raad besproken en heeft uw raad besloten om fase 4 VCD in te vullen met woningbouw in combinatie met een vergroting van het groen en gebruiksmogelijkheden in plaats van met detailhandel in combinatie met woningbouw. Daarbij heeft uw raad ook besloten in te stemmen met de financiële consequenties van deze keuze en deze consequenties te laten verwerken in de jaarrekening en vervolgens in een geactualiseerde grondexploitatie bij vaststelling van het bestemmingsplan.

1.3 Aanvullende voorziening kan worden gedekt uit de algemene reserve
Voor het tekort in de geactualiseerde grondexploitatie zal bij vaststelling door uw raad de voorziening worden aangevuld conform de richtlijnen van het BBV.

Kanttekeningen
1.1 Aantal ontwikkelingen nog niet uitgewerkt
Binnen deze grondexploitatie zijn de woningbouwontwikkelingen in het Woonpark en op de huidige locatie van IKC Remigius nog niet nader uitgewerkt. In de actualisatie van grondexploitatie van ontwikkeling VCD is daarom reëel behoudend gerekend. De komende jaren zal de grondexploitatie VCD conform de richtlijnen blijvend worden geactualiseerd op basis van de dan bekende uitwerkingen/ plannen.

Financiële paragraaf
In het raadsvoorstel over fase 4 VCD, waarover uw raad op 18 januari 2022 besloten heeft, is reeds aangegeven dat de oorspronkelijk beoogde invulling van fase 4 met detailhandel, als gevolg van gewijzigde marktomstandigheden, economische ontwikkelingen en een toename van leegstand in het centrum, al langere tijd duidelijk niet meer reëel is. Ook is toen al aangegeven dat de oorspronkelijk geraamde opbrengstpotentie van fase 4 zoals destijds opgenomen in de bestaande grondexploitatie van circa 1,5 miljoen euro niet meer realistisch is. Daar waar de noodzakelijke planwijziging op fase 4 van detailhandel richting woningbouw een negatief financieel effect heeft, hebben andere planwijzingen, zoals het aanwijzen van de achter te laten schoollocatie als woningbouwlocatie, een positief effect op de grondexploitatie. Bij het raadsbesluit van 18 januari 2022 is toegezegd dat de totale financiële gevolgen van zowel de planwijzigingen waarover al besluitvorming door de gemeenteraad heeft plaatsgevonden (verplaatsing IKC Remigius, aanwijzen oude locatie IKC Remigius als woninglocatie) als de gemaakte keuze voor fase 4 zullen worden verwerkt in een geactualiseerde grondexploitatie die gelijktijdig met de bestemmingsplanwijzigingen ter besluitvorming wordt voorgelegd.

Door de nieuwe invulling en de verdere uitwerking van het VCD is er een verschuiving op diverse lagen binnen de kosten en de opbrengsten. Hierdoor ontstaat binnen de grondexploitatie een toename van zowel de kosten als van de opbrengsten.

Op basis van de regels van het BBV moet er een voorziening getroffen worden waarbij met een disconteringsvoet van 2% wordt gerekend. De benodigde voorziening voor het VCD

wordt dan € 3.170.697,-. Dit is circa € 365.000,- hoger dan de reeds bestaande voorziening (€ 2.807.023,-) in de jaarrekening 2021.

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan en de grondexploitatie zal de begroting hierop worden aangepast.

De aanvulling van de voorziening VCD met € 363.674,- tot € 3.170.697,- kan worden gedekt vanuit de algemene reserve.

Participatie en communicatie
n.v.t.

Intergemeentelijke samenwerking
n.v.t.

Bijlagen

201584083	Overzicht grondexploitatie VCD (vertrouwelijk, ligt bij de griffie ter inzage)
201584082	Raadsbesluit geactualiseerde grondexploitatie VCD

Duiven, 30 november 2022.

Burgemeester en wethouders van Duiven,

mr. drs. R.J. (Rutger) den Haan	mr. H.B. (Huub) Hieltjes
secretaris	burgemeester