Raadsvoorstel

Raadsvergadering:	02-10-2023
Commissie:	18-09-2023
Agendapunt:	9.
Onderwerp:	Grondexploitatie Gebiedsontwikkeling Centrumplan Heerde
Afdeling:	Ruimtelijke Ontwikkeling
Opsteller:	Baukje Wijtsma
Telefoonnummer:	n.v.t.
E-mailadres	b.wijtsma@heerde.nl
Portefeuille:	W.I. Meijer
Programma:	Ruimte

De raad besluit om:
1. de op bijlage 1 toegevoegde grondexploitatie Gebiedsontwikkeling Centrumplan Heerde, waarop een verplichting tot geheimhouding rust, vast te stellen.
2. een krediet open te stellen van € 3.423.707, onder intrekking van het voorbereidingskrediet van € 155.000, om de grondexploitatie Gebiedsontwikkeling Centrumplan Heerde uit te voeren.

Inleiding
Op 16 juni 2020 heeft het college van B&W een positieve grondhouding aangenomen voor de ontwikkeling van de voormalige gemeentewerf, Dorpsstraat 25, 25b en 25c (ABN locatie), Dorpsstraat 23, 23a (Van der Belt locatie) en de Dorpsstraat 27 en 27a (Van Setten/Van Loenen locatie.

Het plan is vervolgens uitgewerkt en vertaald in het bestemmingsplan 'Centrumplan Heerde' die tegelijkertijd aan uw raad ter vaststelling wordt aangeboden.

Beoogd doel
Het op korte termijn realiseren van de Gebiedsontwikkeling Centrumplan Heerde.

Bevoegdheid / Juridisch kader
Op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), artikel 6.12 t/m 6.25 en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), artikel 6.2.1 t/m 6.2.12 is de gemeente verplicht om kosten te verhalen die zij maakt om ontwikkelingen te realiseren. De gemeente is verplicht om een exploitatieplan op te stellen, tenzij de kosten anderszins verzekerd zijn, namelijk via gronduitgifte, anterieure overeenkomsten of via een combinatie van gronduitgifte en een anterieure overeenkomst. Bij dit project zijn de kosten verzekerd via gronduitgifte en via anterieure overeenkomsten. Er hoeft daarom geen exploitatieplan te worden opgesteld.
Het opleggen van de verplichting tot geheimhouding is geregeld in artikel 87 Gemeentewet, het verstrekken van het aldus geheime stuk aan de raad is geregeld in artikel 88 lid 2 Gemeentewet.

Eerdere besluitvorming en kaders
- Raadsbesluit 'Beschikbaar stellen voorbereidingskrediet centrumontwikkeling Heerde', d.d. 14 juni 2021;
- Collegebesluit 'Aankoop van de woning Kerkstraat 1a', d.d. 21 december 2021 en 31 januari 2023;
- Collegebesluit en ari ' Sluiten anterieure overeenkomsten centrumontwikkeling Heerde', d.d. d.d. 5 juli 2022.

Argumenten
1.1 Het project is economisch uitvoerbaar
Uit de als bijlage 1 toegevoegde Grondexploitatie Gebiedsontwikkeling Centrumplan Heerde blijkt dat het project economisch uitvoerbaar is op basis van de gehanteerde uitgangspunten en parameters. De totale kosten kunnen worden gedekt uit de totale opbrengsten, waarna er een positief saldo van ongeveer € 162.000 overblijft.

Er zit een totale risicoafdekking van ongeveer € 220.000 in het project.

1.2 Er zijn reële parameters gehanteerd
Er is gerekend met een rentepercentage van 0,67%. Dit is het werkelijke rentepercentage van de uitstaande gelden van de gemeente Heerde.

Er is een kostenstijging van 4% per jaar meegenomen op alle nog te maken kosten. Deze kostenstijging is gebaseerd op door Metafoor uitgegeven Outlook Grondexploitaties 2023. Hierin wordt voor het jaar 2023 een kostenstijging van 4-8% gehanteerd, voor de jaren 2024-2025 3-5% en voor het jaar 2026 2%. De meeste kosten vallen in de jaren 2024 en 2025. Daarom is er gekozen voor een gemiddelde kostenstijging van 4% per jaar voor de gehele looptijd t/m 2026.

Er is geen rekening gehouden met een opbrengstenstijging, aangezien alle gronden aan Van Wijnen en Triada worden verkocht. Hier zijn reeds afspraken over gemaakt.

1.3 De gehanteerde opbrengsten zijn gegarandeerd
De bouwrijpe gronden worden door de gemeente voor getaxeerde waarde verkocht aan Van Wijnen en aan Triada. Met beide partijen is overeenstemming bereikt over de prijs en de voorwaarden. De koopovereenkomsten worden gelijktijdig met dit voorstel aan het college aangeboden.

1.4 Er is nog geen rekening gehouden met de subsidie Steengoed Benutten
Bij de berekening van het resultaat is nog geen rekening gehouden met de eventuele verstrekking van de provinciale subsidie 'Steengoed Benutten'. Deze subsidie bedraagt maximaal € 500.000, waarvan een deel zal worden doorgezet naar de initiatiefnemer van de locatie Van Setten Van Loenen. De gesprekken met de provincie worden gevoerd, momenteel is nog niet bekend of de subsidie wordt verstrekt en welk bedrag dan verstrekt wordt. Bij verstrekking kan de subsidie worden ingezet conform de motie van de raad voor nog meer kwaliteit in de openbare ruimte, bijvoorbeeld voor extra inrichting van het Van Meurspark of de aangrenzende steeg van de Johanneskerk.

1.5 Bij gebiedsontwikkeling is een positieve uitkomst van de grondexploitatie niet de belangrijkste drijfveer
Gebiedsontwikkeling is de kunst van het verbinden van functies, disciplines, partijen, belangen en geldstromen, met het oog op de (her)ontwikkeling van een gebied. Ontwikkelingen moeten rekening houden met de omgeving waarin zij worden gerealiseerd. Er wordt niet naar één enkel aspect gekeken, maar aspecten worden in samenhang, integraal, tegen elkaar afgewogen. Het uiteindelijke resultaat moet voldoen aan een goede ruimtelijke ordening.

Als bijlage 1 is de Grondexploitatie Gebiedsontwikkeling Centrumplan Heerde opgenomen. Deze bijlage is geheim aangezien deze de belangen kan schaden en de onderhandelingspositie van de Gemeente Heerde kan beïnvloeden.

Kanttekeningen
1.1 Een groot gedeelte van de civiele kosten worden gedekt uit reserves en investeringen
Van de investeringen die in de grondexploitatie worden genoemd, wordt € 500.000 gedekt uit de reserve afkoppeling riolering. Daarnaast is er een bedrag van € 820.000 opgenomen in de investeringslijst. Beide bedragen zijn als 'bijdragen middelen algemene dienst' opgenomen als opbrengst in de grondexploitatie. De investeringslijst wordt in november 2023 separaat aan uw raad aangeboden.

1.2 De kosten kunnen hoger uitvallen dan verwacht
Op basis van de huidige informatie is een zo nauwkeurig mogelijke inschatting gemaakt van de toekomstige kosten. De omstandigheden kunnen echter wijzigen, waardoor kosten kunnen stijgen.

1.3 De doorlooptijd van het project kan wijzigen
De afgelopen jaren is duidelijk geworden dat marktomstandigheden snel kunnen wijzigen door externe omstandigheden. Indien de verkoop van de woningen tegenvalt, kan de gehanteerde planning verschuiven.

1.4 Geheimhouding
Omdat er financiële belangen voor de gemeente Heerde als genoemd in artikel 5.1 lid 2 aanhef en sub b. Wet open overheid in het spel zijn, hebben wij besloten tot het opleggen van de verplichting tot geheimhouding op de in bijlage 1 opgenomen Grondexploitatie Gebiedsontwikkeling Centrumplan

Heerde. Hierbij hebben wij gebruik gemaakt van onze bevoegdheid als genoemd in artikel 87 Gemeentewet, en verstrekken het ingevolge het bepaalde in artikel 88 lid 2 Gemeentewet vervolgens aan uw raad.

Geld
Tegenvallers door hogere kosten of een langere doorlooptijd kunnen worden opgevangen door de post onvoorzien of door het positieve saldo van de grondexploitatie. De totale risicoafdekking in dit project bedraagt € 220.000.

De huidige boekwaarde van het project bedraagt € 601.978. Van dit bedrag is € 426.553 uitgegeven aan de verwerving van Kerkstraat 1a. Het restant van € 175.425 is uitgegeven aan het opstellen van een stedenbouwkundig plan, bestemmingsplan, onderzoeken en overige planvoorbereiding.
Het in de raad van 14 juni 2021 verstrekte voorbereidingskrediet van € 155.000 is opgenomen in de grondexploitatie. In totaal is er momenteel € 112.133 van het voorbereidingskrediet verbruikt. De aankoop van Kerkstraat 1a is in eerste instantie op de balans van de grondexploitatie gezet. Deze is nu opgenomen in de grondexploitatie.

Communicatie
N.v.t.

Uitvoering
De door de raad beschikbaar gestelde kredieten zullen worden ingezet voor de uitvoering van het project.

Advies commissie(s)
De commissie adviseert behandeling als B-onderwerp.

Heerde, 22 augustus 2023

Het college van Heerde
drs. J.W. Wiggers, burgemeester
B. van Zuthem, gemeentesecretaris

Bijlagen:
1. Raadsbesluit Grondexploitatie Gebiedsontwikkeling Centrumplan Heerde

Ter inzage voor raadsleden:
2. Grondexploitatie Gebiedsontwikkeling Centrumplan Heerde (GEHEIM)