

Datum

26-11-2024

Onderwerp

Beëindigen grondexploitatie Elzeneindlocatie

Slowcare

Wat adviseert het college te besluiten?

1. De grondexploitatie Elzeneindlocatie Slowcare te sluiten en de financiële gevolgen te verwerken bij het MPG 2025;
2. De huidige beheers- en exploitatielasten van de gymzaal te verwerken bij de 1^e marap 2025.

Wat is de aanleiding voor dit advies?

Op 14 november 2023 heeft het college besloten om op de locatie van de voormalig gymzaal koopappartementen voor starters te laten realiseren.

De voorgenomen verkoop aan Bene Vivendo en Cedrus Vastgoed is conform het Didam arrest gepubliceerd. Er is door Elzeneindhuis Slowcare een kort geding ingediend tegen de voorgenomen verkoop. Op advies van een advocaat heeft de gemeente het voornemen ingetrokken, omdat er aanbesteed moet worden. Van dit besluit is de gemeenteraad op 5 maart 2024 via een raadsinformatiebrief geïnformeerd. Het college heeft besloten dat het project geen prioriteit meer krijgt bij de inzet van beschikbare capaciteit en middelen. Behoudens de verkoop van de gymzaal zijn binnen de grondexploitatie de werkzaamheden uitgevoerd en de opbrengsten gerealiseerd. Omdat de verkoop niet kan worden gerealiseerd, wordt voorgesteld de grondexploitatie af te sluiten.

Welk resultaat willen we bereiken?

De grondexploitatie Elzeneindlocatie Slowcare afsluiten en daarmee duidelijkheid scheppen dat de eerder beoogde woningbouwopgave op locatie Elzeneind 20 niet wordt gerealiseerd.

Welke argumenten zijn er voor dit advies? (=want)*1.1 Samenwerking met initiatiefnemers eindigt*

Als gevolg van het terugnemen van het voornemen tot verkoop eindigt de samenwerking op deze locatie met de initiatiefnemers Bene Vivendo en Cedrus Vastgoed. Het concept dat zij voeren past wel goed bij de visie van de gemeente op wonen en zorg. Met deze initiatiefnemers is afgesproken dat wanneer zich een andere mogelijkheid voordoet er met hen wordt gesproken. Als die andere locatie in eigendom van de gemeente is en het op die andere locatie tot een aanbesteding komt, dan kunnen Bene Vivendo en Cedrus Vastgoed meedingen.

1.2 Capaciteit versus aantal woningen

De beschikbare capaciteit om te werken aan de opgave voor woningbouw in de stad noopt tot het maken van keuzes. De relatie ureninzet tegen aantal woningen en urgentie van het project maken dat dit project geen prioriteit (meer) krijgt. Daarvoor draagt het aantal woningen te weinig bij aan de opgave in de stad en zal het, gelet op de ontwikkelingen tot nu toe, meer dan een gemiddeld inzet vragen om de door het college gevraagde starterwoningen tot stand te laten komen.

Omdat het project geen prioriteit heeft, kan de grondexploitatie worden beëindigd. Daardoor kan de gemeente vrijelijk een besluit gaan nemen over toekomstig gebruik van de locatie Elzeneind 20.

1.3 Sportorganisaties/bedrijven zoeken ruimte.

Bij het ontwikkelen van Euterpepark blijkt dat er een aantal sportorganisatie/bedrijven is die ruimte zoeken. Het college heeft toegezegd faciliterend op te treden als deze organisaties ruimte zoeken. Dat kan planologisch op geschikte plekken, maar ook door het beschikbaar stellen van ruimte in gemeentelijke accommodaties.

De voormalig gymzaal zou daarvoor ingezet kunnen worden, maar dan moet eerst het besluit om er woningen te bouwen worden stopgezet.

Wat zijn tegenargumenten of risico's? (=maar)

1.1 Tijdelijk gebruik eindigen.

Elzeneindhuis Slowcare heeft de voormalig Sportzaal in gebruik voor met name opslag. De beheerovereenkomst is eerder al opgezegd in verband met het eerdere initiatief.

Waar moeten we rekening mee houden?

a. Financiën

Op 1-1-2016 heeft uw raad ingestemd met het openen van de grondexploitatie Elzeneindlocatie Slowcare. De grondexploitatie wordt met uw besluit afgerond, met uitzondering van verkoop van de gymzaal. Het afsluiten van de grondexploitatie Elzeneind zonder verkoop heeft de volgende (financiële) effecten:

1. De geraamde verkoop van 25 wooneenheden worden niet gerealiseerd.
2. De opbrengst voor de verkoop van de gymzaal wordt niet gerealiseerd. De raming van deze verkoop was € 440.000,-;
3. De geraamde winst (bij het najaarsbericht 2024) kan niet meer worden genomen. Dit gaat om een bedrag van € 396.353,-. De winst wordt normaal gesproken toegevoegd aan de Algemene Reserve van het Grondbedrijf die dient als weerstandsvermogen. De werkelijke financiële gevolgen van dit besluit verwerken we bij het MPG 2025 (jaarrekening 2024).
4. Er is sprake van een interne levering van de gymzaal. De gymzaal was ingebracht in de grex, maar wordt nu terug geleverd. Omdat de gymzaal geen boekwaarde kent, heeft dit geen financieel effect;
5. De huidige beheers- en exploitatielasten van de gymzaal worden opgenomen in de gemeentelijke exploitatie bij de 1^e marap 2025. Het uitgangspunt is dat dit tenminste kostenneutraal gebeurt.

b. Communicatie

Wij brengen de wijkraad Ruwaard op de hoogte.

c. Uitvoering

De gemeenteraad zal een besluit moeten nemen over het voorstel om het project te stoppen en de grondexploitatie Elzeneindlocatie Slowcare te sluiten.

De gymzaal Elzeneind 20 valt terug aan het Vastgoedbedrijf die een besluit moet (laten) nemen over de toekomst van deze locatie.

d. Overlegd met

Overlegd met:

Intern

Opgaveteam, Twan Thissen – ambtelijk opdrachtgever, Sandra Hofman – hoofd afdeling Vastgoed, Marlies van Nistelrooij – planeconoom, Rene van Boekel – F&C adviseur, Wiljan Mentink - sportaccommodaties, Hans Willemsen – sportbeleid, leden projectteam – Erwin Bos, Leon de Coninck, Auke Braxhoven

Extern

Bene Vivendo en Cedrus Vastgoed, wijkraad

Samenvatting

De gemeente geeft geen prioriteit aan woningbouw op de locatie Elzeneind 20. De gemeente kiest ervoor om de daarvoor benodigde capaciteit en middelen op andere projecten in te zetten. Als gevolg daarvan sluit de gemeente de grondexploitatie Elzeneindlocatie Slowcare.