

Memo Grondexploitatie De Woongaard / Elst Centraal

Aan : Raadsleden gemeente Overbetuwe
Van : Het college van burgemeester en wethouders
Ons kenmerk : 21bij11743
Datum : 28 juli 2021

Aanleiding

Naar aanleiding van uw besluit op 1 oktober 2019, verwoord in raadsvoorstel (19rv000075) en raadsbesluit (19rb000086) 'Speerpunt 31 Uitvoeringsagenda 2018-2022 betreffende de nieuwbouw van een Multifunctioneel Sportcentrum' (hierna MFSC) te Elst, is een volwaardig locatiekeuzeonderzoek uitgevoerd. Uit de rapportage 'Locatiekeuzeonderzoek Multifunctioneel Sportcentrum van 26 juli 2021 (21bij11737), blijkt op basis van het onderzoeksmodel dat locatie De Woongaard volgens de ruimtelijke aspecten in potentie het beste haalbaarheidsprofiel heeft ten opzichte van locatie De Helster.

Tevens zijn in de afweging tussen locatie De Helster en locatie De Woongaard als definitieve ontwikkellocatie voor de realisatie van de nieuwbouw van het MFSC te Elst, ook de financiële aspecten van het totaal effect op beide locaties in beeld gebracht. Hieruit blijkt dat volgens de financiële aspecten van het totaal effect op beide locaties, variant 'MFSC Elst wordt gerealiseerd op locatie De Woongaard en locatie De Helster wordt gebruikt voor de realisatie van woningbouw' substantieel beter scoort. Zie hiervoor memo 'Locatiekeuze nieuwbouw MFSC te Elst' (21bij11745).

Om u inzicht te geven in de financiële haalbaarheid van de realisatie van het MFSC te Elst op locatie De Woongaard als definitieve ontwikkellocatie, geven wij u door middel van deze memo inzicht in de grondexploitatie De Woongaard / Elst Centraal (21bij118730) die tegelijkertijd ter vaststelling aan u wordt aangeboden op 5 oktober 2021.

Beschrijving grondexploitatie De Woongaard / Elst Centraal

Onderstaand figuur geeft het plangebied en het ruimtegebruik weer waar de grondexploitatie betrekking op heeft. De grondexploitatie De Woongaard / Elst Centraal behelst alleen de locatie De Woongaard.

Het MFSC te Elst heeft volgens de rapportage 'Programma van Eisen Multifunctioneel Sportcentrum Elst' van 26 juli 2021 (21bij11732) een omvang van 6.657 m² bruto vloeroppervlak bestaande uit een 25 m wedstrijdbad, een doelgroepenbad, een whirlpool, een glijbaan, een peuterbassin, een sporthal van 48 m x 30 m, een multifunctionele ruimte, een vechtsportzaal, horeca en bijbehorende tribunes, personeels-, kleed- en bergruimten. Tevens zijn 194 parkeerplaatsen opgenomen. Het totale oppervlakte van het perceel De Woongaard betreft circa 20.300 m², waarvan in het ruimtegebruik circa 10.500 m² is toegerekend aan het sportcentrum en circa 5.150 m² aan educatie.



Multifunctioneel Sportcentrum te Elst

Parkeren MFSC te Elst



Figuur: plangebied en ruimtegebruik grondexploitatie

Eerdere besluiten

Op 6 oktober 2020 heeft u met raadsvoorstel en raadsbesluit (20rv00077 en 20rb000091) ingestemd met de aankoop van de Nieuwe Aamsestraat 13b betreffende de aanleg van het vrijliggende fietspad langs de Nieuwe Aamsestraat en de Regenboog ten behoeve van de veilige afwikkeling van de verkeersstromen rond het station met name voor de fietsers. Op 6 oktober heeft u aangegeven in te stemmen met de aankoop vanwege verbeteringen in de verkeersveiligheid in Elst Centraal. In het raadsbesluit van 6 oktober is ook weergegeven dat op dit moment er een ondergrondse watergang van het Waterschap Rivierenland aanwezig is tussen Nieuwe Aamsestraat 13b en de huidige ligging van de weg. Tussen de gemeente en het Waterschap is afgesproken dat bij de ontwikkeling van Elst Centraal de ondergrondse watergang bovengronds moet worden teruggebracht. Er is hier sprake van een watergang van circa 10 meter breed. Bij de realisatie van het MFSC te Elst op locatie de Woongaard wordt deze A-watergang mogelijk gemaakt.

De aankoop van de Nieuwe Aamsestraat 13b is verwerkt in deze grondexploitatie opzet.

Herinrichting openbare ruimte

De grondexploitatie De Woongaard omvat alle civieltechnische werkzaamheden ten behoeve van de herinrichting van het openbaar gebied, bouwrijp maken van de sportlocatie, het realiseren van een A-watergang en aansluiten van het watersysteem. Tijdens het woonrijp maken van het gebied wordt het openbaar gebied aangeplant en ingericht.

Planologische procedure

In de grondexploitatie De Woongaard zijn de kosten opgenomen voor de benodigde onderzoeken, civieltechnische begeleiding en de plankosten ten behoeve van het planologisch procedure die gevoerd moet worden om de bestemming van locatie de Woongaard geschikt te maken voor de bestemming Maatschappelijk / Sport en Onderwijs.

Verwerving

In de grondexploitatie zijn de kosten opgenomen ten behoeve van de verwerving van de locatie, zijnde verwerving Nieuwe Aamsestraat 13b en VOF Westeraam II:

a) Verwerving Nieuwe Aamsestraat 13b

Op 6 oktober 2020 heeft u met raadsvoorstel en raadsbesluit (20rv00077 en 20rb000091) een krediet van € 780.000 (excl. compensabele btw) ten behoeve van de aankoop van de Nieuwe Aamsestraat 13b ter beschikbaar gesteld. Aangegeven is dat te zijner tijd de

boekwaarde van deze aankoop wordt ingebracht in een grondexploitatie. Tevens is op 6 oktober 2020 aangegeven dat deze waarschijnlijk niet winstgevend zal zijn. De aankoopwaarde van genoemd perceel is zoals gezegd bepaald op basis van de bestemming wonen. In de grondexploitatie zal het uitgangspunt zijn dat de woning wordt gesloopt.

Uit de huidige opstelling van de grondexploitatie De Woongaard / Elst Centraal (21bij11873) blijkt dat het verlies niet in de rest van de grondexploitatie kan worden opgevangen.

Na inbreng van de boekwaarde van de aankoop van de Nieuwe Aamsestraat 13b van € 780.000 in de grondexploitatie, vervallen de jaarlijkse rentelasten van het beschikbaar gestelde krediet.

b) Verwerving De Woongaard van VOF Westeraam II

Om de ontwikkeling van het MFSC te Elst mogelijk te maken wordt de memo 'uitgangspunten ruilovereenkomst VOF Westeraam II' (21bij11744) betreffende de gronden van locatie De Woongaard, ter goedkeuring aan het college van burgemeester en wethouders aangeboden. De inbreng van de verwerving ten aanzien van de aankoop van locatie de Woongaard van VOF Westeraam II bedraagt € 917.000.

Opbrengsten

De uitgifte prijs wordt bepaald door het aantal m2 bruto vloeroppervlak (bvo). De uitgifte prijzen zijn kengetallen vastgesteld door onze taxateur Gloudemans. De uitgifteprijs ten behoeve van sport bedraagt € 130 m2 bvo en de uitgifteprijs van onderwijs bedraagt € 150 m2 bvo.

Volgend uit de rapportage 'Programma van Eisen Multifunctioneel Sportcentrum Elst' omvat het MFSC te Elst 6.700 m2 bvo. Volgend uit gesprekken met Westeraam en het Lyceum is voor het onderwijs 4.000 m2 bvo opgenomen, zoals ook in de 'Actualisatie ontwikkelingsstrategie Elst Centraal 2020' (20int05169) is vastgesteld.

Dit resulteert in een opbrengst van € 871.000 voor het MFSC te Elst en € 600.000 voor het onderwijs op locatie De Woongaard. De grondwaarde van € 871.000 wordt ingebracht bij de exploitatiebegroting. Zie hiervoor de memo 'Memo 'Investeringskostenraming en exploitatiebegroting MFSC te Elst (21bij11742).

Financiële implicaties grondexploitatie De Woongaard / Elst Centraal

De grondexploitatie eindigt met een negatief saldo van € 997.366.

Aan nog te verwachten kosten is in de grondexploitatie € 2.433.500,- opgenomen. Het betreft hierbij naast de hiervoor genoemde werkzaamheden in het openbaar gebied ook de verwerving van gronden van Auwens en VOF Westeraam, het bouw- en woonrijp maken van de locatie en alle nog te maken plankosten en bijbehorende onderzoeken voor de planologische procedure voor het wijzigen van de bestemming naar Maatschappelijk / Sport en Onderwijs.

In de grondexploitatie worden verder nog grondopbrengsten verwacht van € 1.471.000,-. Hierbij gaat het om de grondopbrengst van € 871.000 voor het MFSC te Elst (6.700 m2 bvo) en € 600.000 (4.000 m2 bvo) voor het onderwijs op locatie De Woongaard.

Grondexploitatie De Woongaard / Elst Centraal

Een en ander is verantwoord in de 'Grondexploitatie De Woongaard / Elst Centraal' (21bij11873). Indien op 5 oktober 2021 de grondexploitatie door u is vastgesteld, wordt deze toegevoegd aan de lopende grondexploitaties in de P&C cyclus. Het resultaat van de grondexploitatie bedraagt per 31-12-2024 € 997.366 negatief. Dit wordt verwerkt door de voorziening verliesgevende complexen te verhogen met genoemd bedrag van € 997.366 en dit resultaat te verwerken in de jaarstukken 2021.