

Raadsvoorstel

Aan de raad van de gemeente Sliedrecht

Zaaknummer: 2278997	Sliedrecht, 7 mei 2019
---------------------	------------------------

Onderwerp:

Voortgang Burgemeester Winklerplein en aanvraag aanvullende kredieten

Beslispunten

1. Bekrachtigen dat vanaf 9 mei 2019 de informatie over de bijgestelde grex en risicoanalyse, bijlage 2 en 3 onder geheimhouding ter inzage bij de griffie van de gemeenteraad is gelegd.
2. Met betrekking tot locatie C (westzijde van het plangebied):
 - a. De geactualiseerde grondexploitatie BW-plein vast te stellen;
 - b. Het geprognosticeerde tekort op de grondexploitatie van € 330.000 te dekken uit de algemene reserve;
3. Met betrekking tot de oostzijde van het plangebied:
 - a. De realisatie en inrichting van de Zuidooster voort te zetten en hiervoor een aanvullend krediet beschikbaar te stellen van € 655.000;
 - b. Voor de dekking van de kapitaallasten die voortvloeien uit de investering van € 655.000 in de openbare ruimte aan de oostzijde van het plein, de stelpost grote projecten aan te wenden voor een bedrag van € 33.000 structureel (afschrijvingstermijn 25 jaar);
4. Met betrekking tot het plein:
 - a. Voor de herinrichting op het huidige kwaliteitsniveau een aanvullend krediet beschikbaar te stellen van € 460.000;
 - b. De kaders voor de herinrichting afzonderlijk uit te werken;
 - c. De extra ISV-middelen ten bedrage van € 245.000 beschikbaar te stellen ter dekking van de inrichting van het plein;
 - d. Voor de resterende investering in de openbare ruimte van € 215.000 de stelpost grote projecten aan te wenden voor een bedrag van € 11.000 structureel (afschrijvingstermijn 25 jaar).

Samenvatting

Het Burgemeester Winklerplein is een langlopend project. Kortgeleden is een doorbraak bereikt waardoor voortgang kan worden gemaakt. Er is daarmee ook een natuurlijk moment ontstaan om het project te overzien en de grondexploitatie en kredieten te herijken. In dit voorstel wordt inzichtelijk gemaakt dat sprake is van drie onderdelen waarvoor kredieten moeten worden bijgesteld tot een totaalbedrag van € 1.445.000 miljoen. In dit voorstel worden tevens voorstellen gedaan ter dekking.

In de CIB van 8 januari 2019 is uw raad geïnformeerd over de herontwikkeling van het BW-plein. En daarbij is aangegeven dat u medio 2019 wordt geïnformeerd over de financiële consequentie van de langere doorlooptijd en marktontwikkelingen. De financiële cijfers van de kredieten en de grondexploitatie zijn nu compleet en inzichtelijk gemaakt. De doorrekening en bijstelling kan nu worden voorgelegd aan uw raad. Dit raadsvoorstel gaat hier verder op in.

Inleiding

Rondom het Burgemeester Winklerplein (hierna: BW-plein) is de afgelopen maanden een doorbraak bereikt. Door intensieve interventie vanuit de gemeente is een aantal belangrijke barrières weggenomen en kan binnen afzienbare tijd de eerste beweging aan het plein zichtbaar worden. De afspraken zijn begin 2019 verankerd in een zogenaamde allonge op de samenwerkingsovereenkomst.

Een belangrijk gevolg van de interventie door de gemeente, is dat in het centrum van onze gemeente een gezondheidscentrum wordt gevestigd. Dit is een voorziening waaraan het college grote waarde hecht in het belang van het welzijn van onze inwoners.

De acties van de afgelopen maanden waren weliswaar strikt genomen niet de primaire verantwoordelijkheid van de gemeente, maar het belang dat het college hecht aan het vitaal houden van de lokale economie en aan de uitstraling van ons centrum, gaf de doorslag om deze rol wél en met voortvarendheid op te pakken. Dit is ook de reden waarom het BW-plein een belangrijke plaats in het coalitieakkoord heeft gekregen. Deze acties hebben wel financiële consequenties. Het college is zich daarbij bewust van de omvang van het aanvullende krediet.

Tegelijkertijd zijn we de afgelopen maanden aan de slag gegaan met de actualisering van de plannen voor zover het de rol van de gemeente aangaat. Begin 2016 is het geactualiseerde krediet door uw raad vastgesteld; daarmee zijn de cijfers inmiddels behoorlijk gedateerd. Pas na het afsluiten van allonge en de doorrekening van actuele taxatie en de planning is het complete financiële beeld ontstaan en kunnen wij uw raad hierover informeren.

Onze doorrekening leidt ertoe dat de cijfers stevig opwaarts moeten worden bijgesteld. Factoren die daarbij een belangrijke rol spelen zijn de volgende.

- a. De prijzen in de vastgoed- en bouwsector zijn meer dan evenredig gestegen in de afgelopen 3 jaar. De kosten van verwerving zijn hierdoor ook onevenredig gestegen;
- b. In het raadsbesluit van 26 januari 2016 is uitgegaan van verwerving van de kiosken, woningen en winkels voor Deelblok C en de Zuidooster door middel van minnelijke verwerving. Inmiddels is gebleken dat dit uitgangspunt niet in alle gevallen gehanteerd kan worden. Op basis van de ervaring uit de al gerealiseerde verwervingen, de diverse gesprekken met de eigenaren en huurders en de bestaande tegengestelde belangen is de hoogte van de verwervingen opnieuw ingeschat. Dit heeft een negatief effect op de eerder ingeschatte kosten van verwervingen;
- c. De interventie door de gemeente heeft een lange doorlooptijd gekend. Naast inzet van capaciteit van de gemeente, is noodzakelijkerwijs zwaar kaliber externe expertise betrokken;
- d. De plankosten zijn door de langere doorlooptijd opgelopen. Achter de schermen is de afgelopen tijd doorgewerkt door de projectleiding. Met name het doorbreken van de impasse zoals hiervoor bedoeld, de verwerving en de actualisatie van de plannen is gewoon doorgedaan;
- e. Het oorspronkelijke plan om een natuurlijk proces van verplaatsing van zittende ondernemers tot stand te brengen, staat onder druk. Bedoeling was dat de ontwikkeling qua fasering zo zou kunnen lopen dat bestaande ondernemers van oud naar nieuw zouden kunnen verhuizen waardoor verplaatsingskosten tot een minimum zouden kunnen worden beperkt. Dit is helaas niet (meer) mogelijk waardoor we rekening moeten houden met een aanzienlijk bedrag aan verplaatsingskosten.

Beoogd effect

Doel van dit voorstel is tweeledig:

- I. Voldoen aan de actieve informatieplicht van het college;
- II. Een basis leggen voor het vervolg van de gemeentelijke rol, die recht doet aan het budgetrecht van de raad en die is gebaseerd op actuele kredieten en een actuele grondexploitatie.

Argumenten

1. *De grondexploitatie is aan fundamentele herziening toe*

Een grondexploitatie (GREX) is een doorrekening van alle baten en lasten die samenhangen met het leveren van bouwrijpe grond. Voor locatie C (westzijde van het plein) is in de samenwerkingsovereenkomst vastgelegd dat de gemeente verantwoordelijk is voor de grondexploitatie. De GREX voor locatie C moet jaarlijks worden geactualiseerd. Vanwege het tijdsverloop sinds januari 2016 is nu een fundamentele herziening aan de orde. Inmiddels is duidelijk dat de verwervings- en plankosten voor locatie C zijn gestegen. In totaliteit is sprake van een kostenstijging van ca. € 390.000 ten opzichte van de GREX van mei 2018.

Anderzijds zijn ook de grondprijzen gestegen. Uit de GREX blijkt dat de gestegen kosten niet kunnen worden gecompenseerd door de gestegen opbrengsten. De bouwkostenindex is de afgelopen jaren met ruim 10% per jaar gestegen. Voor wat betreft de opbrengsten liggen zaken contractueel vast waardoor niet alle kosten kunnen worden doorberekend.

Per saldo is het saldo van de GREX door dit alles verslechterd met een bedrag van ca. € 480.000 ten opzichte van de GREX van mei 2018, die toen sloot op € 150.000 positief. Er blijft hierdoor een tekort van € 330.000 op de GREX. Geadviseerd wordt de geactualiseerde GREX vast te stellen en ter dekking van het tekort de algemene reserve aan te spreken.

2. *De verwerving van de kiosken aan de oostzijde van het plein creëert ruimte en beeldkwaliteit*

In de oorspronkelijke plannen was voorzien dat de kiosken aan de oostzijde van het plein zouden worden verworven door de gemeente. Zoals bekend is minnelijke verwerving niet aan de orde. Om tot onteigening over te gaan, is een titel nodig, namelijk een bestemmingsplan. Verwerving is kostbaar. Ten opzichte van het oorspronkelijk voor dit onderdeel beschikbaar gestelde krediet, wordt een kostenstijging voorzien.

Omdat nog geen onherroepelijke stappen zijn ondernomen, is dit onderdeel van het plan in principe herafweegbaar door de raad.

Ons advies is echter om door te zetten op verwerving en wel om de volgende redenen:

- Uitgangspunt bij de planvorming was om het plein qua uitstraling een impuls te geven. Vanuit die invalshoek was de verwerving en sloop van de kiosken een belangrijke stap;
- Door verwerving en sloop ontstaat ruimte voor extra parkeerplaatsen. De parkeerdruk in ons dorp is groot; vanuit dat belang is iedere parkeerplaats er een. Overigens is de parkeerdruk niet beperkt tot het BW-plein; reden voor het college om deze problematiek op korte termijn opnieuw breder onder ogen te zien (denk bijvoorbeeld aan de Kerkbuurt, de Nijverwaard, het Noordoost-Kwadrant e.d.);
- We creëren ruimte voor de aan die zijde van het plein gevestigde supermarkt om uit te breiden. De bereidheid hiertoe van de desbetreffende ondernemer creëert ook extra dekkingsmogelijkheden. Op dit moment wordt in de cijfers uitgegaan van een grondopbrengst van ruim € 180.000.

In de begroting is € 150.000 structureel aan ruimte gereserveerd voor de ontwikkeling van de grote projecten. Een mogelijkheid is om de investering aan de oostzijde van het plein te zien als een investering van € 655.000 in de openbare ruimte waarop we 25 jaar afschrijven. De kapitaallast die

daarmee samenhangt, komt uit op ca. € 33.000 bij aanvang. Voorgesteld wordt om deze kapitaallast te dekken vanuit genoemde stelpost.

3. De inrichting van het plein vergt extra inspanningen en nadere kaders

Het plein is een belangrijk onderdeel van de openbare ruimte op het BW-plein, waar dus een verantwoordelijkheid ligt voor de gemeente. Als gevolg van de langere doorlooptijd en de interventie van de afgelopen periode, zijn veel extra kosten gemaakt ten laste van de bestaande kredieten van het plein. In totaliteit is daaraan een bedrag van ca. € 210.000 besteed. Daarnaast is sprake van gestegen prijzen (ca. € 120.000) en lopen de plankosten door (raming ca. € 130.000). In totaliteit moet bij een inrichting op gelijk niveau daarom rekening worden gehouden met een bedrag van € 460.000 extra benodigde middelen. Wij stellen voor om voor dit bedrag een aanvullend krediet beschikbaar te stellen.

In het raadsbesluit van januari 2016 is toegezegd om met de raad te spreken over een startnotitie betreffende de inrichting van de openbare ruimte. In 2016 heeft daartoe weliswaar een aanzet plaatsgevonden, maar dit proces verdient een herstart. Door de impasse die ontstond, heeft de uitwerking hiervan geen opvolging gekregen. Wij stellen daarom voor de kaderstelling rondom de inrichting van het plein middels een interactief proces ter hand te nemen.

Rondom het BW-plein is de afgelopen jaren al geïnvesteerd in de infrastructuur. Met name de bushalte is fors aangepakt. Hiervoor kwamen middelen beschikbaar uit het provinciale Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing. Vanuit deze provinciale budgetten komt voor Sliedrecht een bedrag van ca. € 245.000 aan extra middelen beschikbaar die verder niet meer van verantwoording behoeven te worden voorzien, mits ze worden besteed in lijn met het oorspronkelijke doel. De aanpak van het BW-plein ligt uitdrukkelijk in deze lijn. Voorstel is daarom deze middelen in te zetten voor de inrichting van het plein (stedelijke vernieuwing).

Wanneer de ISV-middelen ten bedrage van € 245.000 worden ingezet ter dekking van het krediet van € 460.000, blijft nog een bedrag over van € 215.000 ($€ 460.000 - € 245.000$). Ook dit bedrag kan worden gezien als investering in de openbare ruimte. Wanneer deze wordt afgeschreven in 25 jaar, resulteert een kapitaallast bij aanvang van ca. € 11.000. Voorgesteld wordt om deze kapitaallast te dekken vanuit de hiervoor reeds genoemde stelpost voor de ontwikkeling van grote projecten.

4. Het bekrachtigen van de geheimhouding is noodzakelijk voor de positie van de gemeente

De grondexploitatie geeft inzicht in de financiële cijfers van het project. Deze gegevens kunnen voor marktpartijen en vastgoedeigenaren van belang zijn en kunnen daarmee de positie van de gemeente schaden. Om deze reden heeft het college besloten op bijlage 2 en 3 van dit voorstel, 'bijgestelde grex en de risicoanalyse', de geheimhouding op te leggen en wordt uw raad gevraagd deze geheimhouding te bekrachtigen.

Kanttekeningen

Bij de calculaties in dit voorstel is rekening gehouden met het meest waarschijnlijke scenario. Het verdere verloop van het project is echter nog met een aantal onzekerheden omgeven. Het college heeft rondom de grote projecten daarom stevig ingezet op risicomanagement. Dit betekent dat risico's worden geïdentificeerd, gekwantificeerd qua kans en qua financiële impact. Deze werkwijze helpt bij het sturen en beheersen van de risico's en vereist monitoring. In de periodieke rapportages aan de raad zullen de risico's daarom meer dan voorheen aandacht krijgen.

Voor dit project is sprake van een gewogen risicoprofiel van € 1,2 miljoen. De belangrijkste veroorzakers hiervan zijn de volgende.

1. Hogere verwervingskosten;
2. Lagere opbrengst bouwblok C (GREX);
3. Civieltechnische uitvoering plein en bushalte;
4. Uitloop tot 2024, extra plankosten.

Nogmaals: het nu voorliggende plan gaat, met de kennis van nu, uit van het meest waarschijnlijke scenario. Bovenstaande risico's zijn in beeld gebracht om ze actief te beheersen en waar mogelijk te mitigeren.

Kaderstellende en controlerende aspecten t.b.v. de gemeenteraad, uitgesplitst in:

- **Financiële kaders**

Het budgetrecht ligt bij de gemeenteraad. De gemeenteraad is bevoegd kredieten beschikbaar te stellen en de grondexploitatie vast te stellen.

Dit voorstel ziet op een uitbreiding van de oorspronkelijk ter beschikking gestelde kredieten. In totaal is een bedrag van € 2.850.000 aan kredieten beschikbaar gesteld. Hierin is de GREX overigens als saldo opgenomen waardoor het krediet niet het totaalvolume aan te maken kosten weergeeft.

- Voorstel is de nu voorliggende uitbreiding van in totaal € 1.445.000 als volgt te dekken (bedragen in €):

Omschrijving	Aanvullend krediet	Dekking	Resteert (investering)	Jaarlast	Toelichting dekking
GREX	330.000	330.000	-	-	Algemene Reserve
Zuidooster	655.000	-	655.000	33.000	Budget grote projecten
Plein	460.000	245.000	215.000	11.000	ISV € 245.000; resterende jaarlast vanuit budget grote projecten
Totaal	1.445.000	575.000	870.000	44.000	

- **Wettelijke en Beleidskaders, eventueel inhoudelijke/ruimtelijke kaders**

BBV (Besluit begroting en verantwoording); Bro (Besluit ruimtelijke ordening)

- **Duurzaamheid**

N.v.t.

- **Tijdspad, monitoring en evaluatie mb.t. voorgesteld raadsbesluit**

Het besluit wordt conform de begrotingswijziging verwerkt in de begroting van de gemeente. De grondexploitatie (Zuidooster) wordt volgend jaar voor een actualisatie weer aangeboden aan de gemeenteraad. In de jaarrekening en risicoparagraaf komt deze grondexploitatie ook terug.

Communicatie

Het vaststellen van de grondexploitatie en het bijstellen van de kredieten is een financieel/administratieve handeling waarover verder niet actief wordt gecommuniceerd.

Vervolg

Met het beschikbaar stellen van aanvullend krediet en het actualiseren van de grondexploitatie BW-plein ontstaat er een reëel beeld van de kosten en opbrengsten. Hiermee kan het project weer verder uitgevoerd worden om te komen tot realisatie.

Eerdere besluiten/behandeling raad

In januari 2016 zijn de GREX en kredieten geactualiseerd. De GREX is in het kader van de P&C-cyclus jaarlijks geactualiseerd.

Burgemeester en wethouders van Sliedrecht,
De secretaris, De burgemeester,



H.F. van Breugel



drs. A.P.J. van Hemmen

Bijlage(n):

conceptraadbesluit met de volgende bijlagen:

1. Begrotingswijziging 219011;
2. **GEHEIM/ TER INZAGE BIJ GRIFFIE** Bijgestelde GREX BW plein;
3. **GEHEIM/ TER INZAGE BIJ GRIFFIE** Risicoanalyse BW plein.