

Raadsvoorstel

Aan de raad van de gemeente Sliedrecht

Zaaknummer: 2020-0048225	Sliedrecht, 21 april 2020
Portefeuillehouder: E.P.E. Goverde	Fatale termijn: Ja, één keer per jaar moet de grondexploitatie vastgesteld worden. En worden meegenomen in de jaarrekening.
Afdoening motie en/of toezegging: Is hiermee een motie afgedaan? n.v.t. Is hiermee een toezegging afgedaan? n.v.t.	

Onderwerp

Actualisatie grondexploitatie Sliedrecht Buiten Stationspark 3

Beslispunten

1. de geheimhouding op bijlage 1 en 2 bij het raadsvoorstel te bekrachtigen conform art 25 lid 2/3 gemeentewet (Wet Openbaarheid van Bestuur artikel 10).
2. In te stemmen met de grondexploitatie inclusief risicoparagraaf Sliedrecht Buiten Stationspark 3 dd. 31-03-2020.(bijlage 1 en 2,geheim)
3. in te stemmen met de begrotingswijziging 220008

Samenvatting

In dit voorstel wordt inzichtelijk gemaakt dat sprake is van een geactualiseerde grondexploitatie (grex) en risicoanalyse voor project Sliedrecht Buiten Stationsaprk 3.

Inleiding

In dit voorstel wordt inzichtelijk gemaakt dat sprake is van een geactualiseerde grondexploitatie (grex) en risicoanalyse voor Sliedrecht Buiten & Stationspark3. De actualisatie zorgt voor een resultaatsverbetering van € 500.166 op eindwaarde.

In het voorjaar van 2019 is door uw gemeenteraad de grex geactualiseerd. Ook in 2020 wordt uw raad voorgesteld de grex en risicoparagraaf vast te stellen. Hierin zijn de actuele cijfers opgenomen, zoals;

1. Hogere verwervingskosten voor de gronden;
2. Het project is opnieuw in de planning gezet, de fasering van kosten en opbrengsten is daardoor iets aangepast echter is de planning dat het project eind 2027 is afgerond;
3. De plankosten zijn opnieuw tegen het licht gehouden en in de geactualiseerde planning gezet;
4. De watercompensatie die binnen deze grondexploitatie is opgenomen is ook geactualiseerd;
5. Indexcijfers en rentecijfers zijn aangepast naar de huidige stand van zaken;

Hogere verwervingskosten

Op basis van de huidige situatie wordt verwacht dat wij meer kosten zullen maken ten behoeve van de nog te verwerven percelen. In de gemaakte risicoanalyse van 2019 was daar al rekening mee gehouden door daarvoor en risico voor aan te houden. Een deel van dit risico komt nu te vervallen. Zie uitwerking risicoanalyse.

Plankosten minder kosten

Verwacht wordt over de hele looptijd minder plankosten uit te geven dan was voorzien. De kostenraming is opgebouwd uit een gespecificeerde kostenraming per jaar en is bij de actualisatie iets herzien.

Afdrachten minder kosten

In de grondexploitatie van 2019 was een bedrag opgenomen als bijdrage uit de grondexploitatie voor de ontwikkeling van een lokale fietsverbinding. Deze bijdrage is in zijn geheel komen te vervallen/meegenomen in de herinrichting van de Stationsweg.

Index en rentekosten zijn geactualiseerd

Dit bedrag is afgenomen door de aanpassing van het rentepercentage dat de gemeente hanteert. Dit rente percentage is afgenomen van 1,1% naar 0,53%. Aangezien in deze exploitatie de forse lasten voor de baten uitgaan heeft dit een behoorlijke invloed.

Het eerder totaal begrote resultaat (grex 2019) op eindwaarde van € 183.950 neemt toe (met € 500.166) en zal nu € 684.116 bedragen. Tevens neemt ook het risico met een gering bedrag van € 21.839 af.

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 gemeenteraad en gebaseerd is op actuele kredieten en een actuele grondexploitatie.

Het uiteindelijke effect moet zijn het realiseren van de opgaven Sliedrecht Buiten en Stationspark 3 zijn. Met het vaststellen van een gezamenlijke grondexploitatie worden de budgetten beschikbaar gesteld en geautoriseerd voor de totale uitvoering van de opgaven.

Argumenten

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

De grondexploitatie en risicoparagraaf geven 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, respectievelijk 'bijgestelde grex en de risicoanalyse', de geheimhouding op te leggen en wordt uw raad gevraagd deze geheimhouding te bekrachtigen.

2. De grondexploitatie en risicoparagraaf zijn geactualiseerd en verwervingen vallen duurder uit

Een grondexploitatie (GREX) is een doorrekening van alle baten en lasten die samenhangen in de opgave. De GREX moet jaarlijks worden geactualiseerd. Inmiddels is duidelijk dat de verwervings- en plankosten zijn gestegen. De renteparameters zijn gedaald. In totaliteit is sprake van een resultaatsverbetering van € 500.166,-- ten opzichte van de GREX van mei 2019.

3. Het is een verplichte actualisatie vanuit de verantwoordingsregels

De gemeente is conform de verantwoordingsregels (BBV) verplicht één keer per jaar de grondexploitatie te actualiseren en vast te laten stellen door de gemeenteraad. De grondexploitatie SP3 is in het voorjaar van 2018 voor het laatst geactualiseerd en verwerkt in de jaarrekening 2019.

Kanttekeningen / Risico's

De realisatie van SB/SP3 is afhankelijk van het verwerven van de benodigde gronden en het verkrijgen van een onherroepelijk bestemmingsplan. De verwerving loopt op dit moment niet soepel. Er zijn aanbiedingen gedaan aan de grondeigenaren die op basis de toekomstige bestemming marktconform zijn. Deze aanbiedingen zijn (nog) niet geaccepteerd.

De bestemmingsplanprocedure is opgestart en het voorontwerp heeft ter inzage gelegen. De ruimtelijke onderbouwing van nut en noodzaak van bedrijventerrein Stationspark 3 aangetoond. Momenteel wordt gewerkt aan de uitkomsten van de stikstofdepositie die volgen uit de Aerius berekening voor de aanleg van Stationspark3.

Bij het niet onherroepelijk worden van het bestemmingsplan kan het project niet gerealiseerd worden en moeten de gemaakte kosten worden afgeboekt. In de risicoparagraaf van de begroting is hiermee rekening gehouden.

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

• Financiële kaders

Het eindresultaat van de grondexploitatie SB/SP3 komt uit op een voordeel van € 684.116,-- en is daarmee nog steeds meer dan budgettair neutraal zoals opgenomen in het raadsbesluit van mei 2019.

Met de actualisatie van de grondexploitaties zijn enkele inhoudelijke aanpassingen gedaan, zoals:

- een aangepaste planning;

- aangepaste parameters en indexering;
- hogere kosten voor grondverwerving;

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

BBV (Besluit begroting en verantwoording)

Bro (Besluit ruimtelijke ordening)

- **Duurzaamheid**

n.v.t.

- **Inclusiviteit**

n.v.t.

- **Tijdsplan, monitoring en evaluatie m.b.t. voorgesteld raadsbesluit**

Deze grondexploitatie SB/SP3 wordt in het Meerjarenprogramma Gebiedsontwikkeling (MPG) opgenomen en volgend jaar aangeboden voor een actualisatie aan de gemeenteraad. In de jaarrekening en risicoparagraaf komt deze grondexploitatie ook terug.

Communicatie / Participatie

Het vaststellen van een grondexploitatie is een financieel/administratieve handeling waarover verder niet wordt gecommuniceerd.

Vervolg

Met het actualiseren van de grondexploitatie ontstaat er een reëel beeld van de kosten en opbrengsten. Hiermee kan het project weer verder uitgevoerd worden om te komen tot realisatie. De risico's zijn opgenomen in de risicoparagraaf.

Eerdere besluitvorming c.q. bronvermelding

In mei 2019 is de GREX is in het kader van de P&C-cyclus jaarlijks geactualiseerd.

Bijlagen

-
1. GEHEIM Bijlage 1; Samenvatting grex Stationspark 3 Sliedrecht Buiten 31 03 2020.pdf
 2. GEHEIM Bijlage 2; Risicoanalyse grex Stationspark 3 Sliedrecht Buiten 31 03 2020.pdf
 3. GEHEIM TER INZAGE Bijlage 3; Grote Grex Stationpark 3 Sliedrecht buiten 31 03 2020.xlsm
 4. Bijlage 4; concept Raadsbesluit actualisatie grondexploitatie Sliedrecht Buiten + Stationspark 3.docx
 5. Bijlage 5; 220008 Grex STP3 SB.doc