

Raadsvoorstel

Aan de raad van de gemeente Sliedrecht

Zaaknummer: xxxxxx	Sliedrecht, 5 mei 2020
--------------------	------------------------

Onderwerp:

Actualisatie grondexploitatie Burgemeester Winklerplein (deelgebied C).

Beslispunten

1. Bekrachtigen dat vanaf 11 mei de informatie over de geactualiseerde e grondexploitatie en risicoanalyse van het project BW-plein (bijlage 1 en 2) onder geheimhouding ter inzage is gelegd bij de griffie van de gemeenteraad.
2. Met betrekking tot locatie C (westzijde van het plangebied), de geactualiseerde grondexploitatie en risicoanalyse van het project BW-plein vast te stellen.
3. Voor het geprognosticeerde tekort op de grondexploitatie een dotatie te doen van € 758.973 in de daarvoor reeds in 2019 gevormde voorziening ten laste van de algemene reserve.
4. In te stemmen met bijgevoegde begrotingswijziging 220007 (bijlage 5

Samenvatting

In dit voorstel wordt inzichtelijk gemaakt dat er sprake is van een geactualiseerde grondexploitatie (grex) en risicoanalyse voor deelgebied C in het project Burgemeester Winklerplein. Daarnaast wordt voorgesteld het verhoogde geprognosticeerde tekort te dekken uit de algemene reserve en een bestaand krediet te laten vrijvallen ten gunste van de algemene reserve.

Inleiding

In het voorjaar van 2019 is door uw gemeenteraad de grex geactualiseerd. Ook in 2020 wordt uw gemeenteraad voorgesteld de grex en risicoparagraaf vast te stellen.

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

- a. De prijzen in de vastgoed- en bouwsector zijn weer meer dan evenredig gestegen in het afgelopen jaar. De kosten van verwerving zijn hierdoor ook onevenredig gestegen.
- b. 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. Het project is opnieuw in de planning gezet. Het gevolg van de vertraging is een doorlooptijd van het project tot 2024.
- d. De plankosten zijn opnieuw tegen het licht gehouden en in de geactualiseerde planning gezet.
- e. Indexcijfers en rentecijfers zijn aangepast naar de huidige stand van zaken.

Stand van zaken:

Uw gemeenteraad heeft vorige jaar ingestemd met de grondexploitatie en een geprognosticeerd te kort. Helaas wordt in dit voorstel, voorgesteld een extra dotatie te doen in de gevormde voorziening ten laste van de algemene reserve. Deze extra middelen zijn nodig om tot een herontwikkeling van het Burgemeester Winklerplein te komen.

Belangrijkste stappen die het afgelopen jaar zijn gezet worden hieronder verder toegelicht:

Uitvoering van de Allonge / Samenwerkingsovereenkomst:

Begin 2019 is een allonge gesloten tussen De Windroos en de gemeente Sliedrecht. Daarbij is overeenstemming bereikt over locatie B (waar nu de apotheek is gehuisvest) en locatie D (voorheen stomerij). Met Van Bakel BV (eigenaar apotheek) is hier een overeenkomst over gesloten. Het gebouw D is inmiddels gesloopt en een onherroepelijke omgevingsvergunning afgegeven voor de bouw van het nieuwe 'Gezondheidscentrum'. De levering van de percelen B en D heeft vertraging opgelopen, omdat er een discussie is over de voorwaarden m.b.t. de levering tussen Van Bakel BV en De Windroos.

Ruimtelijke procedure:

Het afgelopen jaar is hard gewerkt aan het ontwerp-bestemmingsplan voor de totale herontwikkeling van het Burgemeester Winklerplein. De basis hiervoor ligt in het masterplan dat door uw raad is vastgesteld en de overeenkomsten die door het college met de ontwikkelende partij zijn gesloten. Alle onderzoeken die noodzakelijk zijn voor een goede ruimtelijk ordening zijn opgesteld en maken onderdeel uit van het ontwerp-bestemmingsplan. Te denken valt aan een akoestisch onderzoek, een parkeerbalans, behoefte onderzoek, bezonningstudie en een stikstofberekening.

Het ontwerp-bestemmingsplan is eind maart tot half april ter reactie ingestuurd naar onze formele overlegpartners, zoals de Provincie, de omgevingsdienst en de veiligheidsregio. De reacties worden verwerkt en eventueel wordt het plan bijgesteld. Het college kan daarna het ontwerp-bestemmingsplan vaststellen en voor een periode van 6 weken voor zienswijze ter visie leggen. Alle belanghebbenden mogen dan een reactie geven op het plan. De verwachting is dat het plan van half mei tot eind juni ter inzage ligt. Daarna worden alle zienswijzen verwerkt in een Nota van Zienswijzen (NvZ) en wordt het ontwerp-bestemmingsplan mogelijk aangepast. Uiteindelijk is het uw gemeenteraad die wordt voorgesteld in te stemmen met de NvZ en het ontwerp -bestemmingsplan. Daarna volgt mogelijk nog een beroep (afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State) voordat het bestemmingsplan onherroepelijk wordt. De verwachting is dat uw raad hierover in september een besluit zal gaan nemen.

Communicatie:

Voor de totale herontwikkeling is een nieuwsbrief opgesteld. In deze nieuwsbrief is het volgende opgenomen:

- Wat wordt wanneer en op welke locatie gebouwd.
- Een toelichting van de ruimtelijke procedure waarin is aangegeven op welke momenten belanghebbenden iets kunnen vinden van de plannen. Dit is conform de toezegging van wethouder Spek bij de besluitvorming 'Coördinatieregelen' (februari 2020).

Deze nieuwsbrief is in april verstuurd naar direct omwonenden per post en digitaal. Komende zomer komt er een vervolg.

Hieronder een uitsnede van de nieuwsbrief over de ruimtelijke procedure.

MEI-JUNI 2020	SEPTEMBER 2020	OKTOBER-NOVEMBER 2020
Publicatie en zienswijzen/inspraak: - ontwerp bestemmingsplan - ontwerp omgevingsvergunning - concept beeldkwaliteitsplan - College van B&W besluit dat plannen in ontwerpversie gereed zijn. - Iedereen heeft zes weken de tijd om een reactie (zienswijze) te geven op het ontwerp bestemmingsplan. - Iedereen heeft zes weken de tijd om een reactie (zienswijze) te geven op de ontwerp omgevingsvergunning. - Iedereen heeft zes weken de tijd om een reactie (inspraakreactie) te geven op het concept beeldkwaliteitsplan.	Vaststellingsbesluiten: - Gemeenteraad stelt het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan vast. De raad betreft hierbij de ingediende zienswijzen en inspraakreacties. - College van B&W besluit over verlening van de omgevingsvergunning. Het college betreft hierbij de ingediende zienswijzen en inspraakreacties en het raadsbesluit.	Beroepsprocedure: - Tegen het vaststellingsbesluit bestemmingsplan en de omgevingsvergunning kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. - De beroepstermijn start op de dag nadat de documenten ter inzage zijn gelegd en duurt zes weken. - Beroep kan alleen worden ingesteld door belanghebbenden die eerder op tijd een zienswijze hebben ingediend en tegen eventuele wijzigingen. - Tegen het vaststellingsbesluit van het beeldkwaliteitsplan kan geen géén bezwaar of beroep worden ingediend.

Afbeelding 1: Uit de nieuwsbrief van maart 2020, toelichting op de ruimtelijke procedure.

Verwerving van het vastgoed bouwdeel C:

De afgelopen periode zijn gesprekken gevoerd met de eigenaren van het vastgoed in bouwdeel C. Hier zijn o.a. de Primera en een Chinees restaurant gehuisvest. Deze gesprekken lopen moeizaam en dat is gezien het verleden ook begrijpelijk. Ook het ontbreken van een concreet aanbod voor een nieuwe locatie maakte dit gesprek lastig. Het gaat nog om 3 eigenaren van de winkels, een eigenaar van één Kiosk en één eigenaar van appartementen.

Op basis van het ontwerp-bestemmingsplan is nu duidelijk wat exact wordt teruggebouwd. Hoeveel woningen en vierkante meter commercieel (functies; detailhandel, supermarkt, dienstverlening en horeca) komen in het plan. Uit het behoefte onderzoek (DPO=distributie planologische onderzoek) is gebleken dat er een aantal vierkante meters omgezet moest worden van commercieel naar wonen, omdat er anders een onverantwoord groot aanbod commercieel / detailhandel vierkante meters zou ontstaan in Sliedrecht.

Nu duidelijk is wat er terug komt, kan de concrete aanbieding worden gedaan aan de vastgoedeigenaren. Op basis van de onteigeningswaarde (waarde vastgoed, herbelegging en verhuiskosten) is door een onafhankelijk taxateur van Schep Makelaardij een waardebeoordeling uitgevoerd voor de panden. Deze waarde wordt omgezet naar een financieel aanbod dat de gemeente gaat doen om het pand te kunnen aankopen. Of deze waarde wordt omgezet naar vervangend vastgoed die de ontwikkelaar aanbiedt. Het is uiteindelijk aan de huidige vastgoedeigenaren of zij gebruik maken van die aanbieding. Als zij er geen gebruik van maken dan zal het onteigeningstraject ingezet moeten worden. Daarnaast is het aan de huurders om ruimte te huren (of kopen) bij de projectontwikkelaar of bij een vastgoedeigenaar die van de ontwikkelaar heeft gekocht.

Kiosken Zuid-Ooster:

Uw gemeenteraad heeft in het verleden een krediet beschikbaar gesteld voor de verwerving en inrichting van de Zuid-Ooster. De kiosken en het omliggende gebied, nabij de Albert Heijn. Van de drie kiosken is er één aangekocht (Zalmhuisje) door de gemeente. Vorige jaar heeft de gemeenteraad een amendement ingediend op het raadsvoorstel om géén extra krediet beschikbaar te stellen voor de Zuid-Ooster. Uit gesprekken die gevoerd zijn met de eigenaar van de 2 overige kiosken en de berekeningen is gebleken dat het aankopen van de overige twee kiosken niet mogelijk is voor het resterende krediet.

Ondernemersvereniging:

Begin april is er een nieuwsbrief verstuurd naar alle betrokkenen, die ook via de (sociale) media is verspreid. Daarin staat uitgelegd wat er gaat gebeuren en wanneer bepaalde ontwikkelingen gaan plaatsvinden. Het is erg lang stil geweest rondom het BW-plein omdat er nog veel onzekerheden en onduidelijkheden waren. Nu ziet het er naar uit dat de ontwikkeling in een versnelling gaat. Daarom is ook in de nieuwsbrief uitgelegd wanneer belanghebbende kunnen reageren op de plannen. Dat zal zijn als het college het ontwerp-bestemmingsplan vaststelt en voor 6 weken ter inzage legt.

Met de ondernemers spreken wij op regelmatige basis, door een stuurgroep-vergadering met het bestuur van de ondernemersvereniging (1x in de 6 weken). Die stuurgroep, waarbij voorheen de ontwikkelaar ook aansloot, is nu alleen met de ondernemersvereniging. Dat heeft te maken met een gebrek aan vertrouwen en een ander inzicht van het eindbeeld van het Burgemeester Winklerplein. De ondernemersvereniging wil graag dat de nieuwe supermarkt in bouwblok C komt en niet naast de Albert Heijn in Bouwblok B. De gemeente en ontwikkelaar gaan voor de supermarkt op locatie B.

Inrichting van de plein/buitenruimte:

Als het ontwerp-bestemmingsplan is vastgesteld gaan we aan de slag met de inrichting van het plein. Samen met bewoners, gebruikers en ondernemers willen we een ontwerp maken van de buitenruimte waarbij rekening gehouden wordt met de uitgangspunten die de raad heeft meegegeven. Dat ontwerp moet vervolgens worden uitgewerkt naar een definitief ontwerp (DO). Op basis daarvan worden de financiële consequenties inzichtelijk gemaakt. Het is mogelijk dat bij de aanbesteding zal blijken dat het bestaande krediet onvoldoende is om de ambities van het plein te kunnen realiseren. Dan volgt er een separaat raadsvoorstel.

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 gebaseerd is op actuele kredieten en een actuele grondexploitatie.

Het doel van dit voorstel is om de raad jaarlijks actueel inzicht te geven in de ontwikkelingen van de grondexploitatie en kredieten rondom het project Burgemeester Winklerplein. Daarnaast heeft dit voorstel tot doel inzicht te verschaffen in de financiële effecten van de actualisatie van de grondexploitatie. En wordt er inzicht verschaft in de mogelijke risico's die zijn opgenomen in de geactualiseerd risicoparagraaf.

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 daarmee de positie van de gemeente schaden. Om deze reden heeft het college besloten om 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; verwervingen en plankosten vallen hoger uit

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. Daarbij gaat het om de prijsaanpassing tot 31-12-2019. Inmiddels is duidelijk dat de verwervings- en plankosten voor locatie C zijn gestegen. Het totaal begrote tekort in 2019 op eindwaarde was € 329.626 en groeit naar een tekort van € 1.088.599. Dat is een verslechtering van het resultaat met een bedrag van € 758.973.

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.

Het verdere verloop van het project is echter nog met een aantal onzekerheden omgeven. 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.

Voor dit project is nu sprake van een gewogen risicoprofiel van € 886.543. Daarbij neemt het risico van het plan af met een bedrag van € 327.860. In 2019 was de risicoparagraaf € 1.214.313 en die is nu € 886.543. De oorzaak hiervan is dat de kosten nu als hard te verwachten kosten in de grondexploitatie zijn opgenomen. Belangrijkste risico's die nu nog wel in risicoparagraaf zijn opgenomen zijn onder andere:

1. Civieltechnische uitvoering plein en bushalte.
2. Minder resultaat uit grondopbrengsten.

3. Geprognostiseerde tekort te dekken uit algemene reserve

Per saldo is het saldo van de grex verslechterd met een bedrag van circa €758.973 ten opzichte van de GREX van mei 2019. Hierdoor ontstaat een totaal verwacht tekort van € 1.088.599 op de grex. Geadviseerd wordt de geactualiseerde grex vast te stellen en ter dekking een voorziening te vormen en te dekken uit de algemene reserve.

Kanttekeningen

Bij de calculaties in dit voorstel is rekening gehouden met het meest waarschijnlijke scenario. De verwerving van bouwblok C, die voor een groot gedeelte de grex bepalen zijn op basis van de onteigeningswaarde opgenomen. Overige risico's zijn in de risicoparagraaf opgenomen. Het kan zijn dat hier in de toekomst een beroep op moet worden gedaan. Voor de inrichting van de buitenruimte (het plein) volgt separaat een raadsvoorstel over het ontwerp en de financiële consequenties.

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 het dekken van de tekorten van de grex vanuit de algemene reserve en het laten vrijvallen van het krediet van Zuid-Ooster.

- **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 jaarrekening 2019 van de gemeente. De grondexploitatie wordt volgend jaar voor een actualisatie weer vastgesteld door het college en 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. Belanghebbenden worden geïnformeerd middels een nieuwsbrief over de inhoud van het plan. Deze nieuwsbrief is in april verstuurd en in de zomer volgt de volgende.

Vervolg

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

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

Bijlage(n):

Raadsbesluit met de volgende bijlagen:

1. **GEHEIM/ TER INZAGE BIJ GRIFFIE** Bijgestelde GREX + Samenvatting BW-plein 2020;
2. **GEHEIM/ TER INZAGE BIJ GRIFFIE** Risicoanalyse BW-plein 2020;
3. Concept raadsbesluit;
4. Begrotingswijziging 220007;