Raadsvoorstel

Onderwerp	Voorbereidingskrediet vastgoedlocaties
Zaaknummer	Z/20/371923
Documentnummer	INT/21/1060482
Portefeuillehouder	Nanne van Dellen
Portefeuille	Middelen/vastgoed
Behandelend ambtenaar/afdeling	Ruimtelijke ontwikkeling
Telefoon	0316 -595 508
E-mail	g.vanderwens@zevenaar.nl

1. Samenvatting

De gemeente Zevenaar wil in de komende jaren graag een aantal vastgoedobjecten verkopen. Deze panden zijn vermeld als te verkopen objecten in het Integraal Accommodatieplan 2020-2040.Het betreffen de panden; Vincent van Goghstraat 4, Steenhuizen 6, Da Costastraat 2 te Zevenaar en Nieuwe Komstraat 19 en Markt 8 te Lobith. De gemeente wenst, naast de verkoop, ook invulling te geven aan overige (beleidsmatige) uitgangspunten, zoals die er zijn op de gebieden van wonen, duurzaamheid, groen, stedenbouw, verkeer etc. Voor de herontwikkeling van deze locaties heeft het college voorlopige uitgangspunten per locatie vastgesteld. Deze zijn in een consultatieronde voorgelegd aan de omwonenden en andere belanghebbenden. Het college vraagt nu geld beschikbaar te stellen ten behoeve van de verdere herontwikkeling/planuitwerking van deze locaties.

2. Raadsvoorstel

Wij stellen u voor om:

1. Ten behoeve van de planuitwerking van Vincent van Goghstraat 4, Steenhuizen 6, Da Costastraat 2 te Zevenaar en Nieuwe Komstraat 19 en Markt 8 te Lobith een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen ter grootte van € 150.000,- en dit bedrag in te brengen in een nog op te stellen grondexploitatie.

3. Waarom naar de raad

Het budgetrecht is aan uw raad voorbehouden.

4. Doelstelling en beoogd resultaat

De volgende doelen en resultaten worden beoogd:

- Mogelijkheid tot herontwikkeling van een vijftal vastgoedlocaties en daarmee in te spelen op de kwalitatieve- en kwantitatieve marktvraag naar (betaalbare) woningen in de gemeente Zevenaar;
- Invulling geven aan een bezuinigingstaakstelling.

5. Argumenten en alternatieven

Argumenten

1.1 Zonder een voorbereidingskrediet is het niet mogelijk om de planuitwerking op te pakken

Om verder met de planvorming te kunnen gaan, denk hierbij aan het uitvoeren van noodzakelijke onderzoeken en het opstarten van de bestemmingsplanprocedure, projectleidings- en andere ambtelijke kosten, is een voorbereidingsbudget essentieel. Op basis van een grove raming worden deze ingeschat op € 150.000,- wat een gemiddelde van € 30.000,- per locatie betekent. Het betreffen de volgende locaties:

- Vincent van Goghstraat 4 (Zevenaar)
- Steenhuizen 6 (Zevenaar)
- Da Costastraat 2 (Zevenaar)
- Markt 8 (Lobith)
- Nieuwe Komstraat 19 (Lobith)

Alternatieven kanttekeningen en risico's

Het alternatief is niet beschikbaar stellen van de gevraagde kredieten. Hierdoor kan de gemeente niet verder met het afstoten / herontwikkelen van diverse vastgoedlocaties en het realiseren van de bezuinigingstaakstelling. Daarnaast komen er dan ook minder (betaalbare) woningen beschikbaar in de komende jaren. Andere woningbouwontwikkelingen laten we dan over aan particuliere initiatieven, waardoor mogelijk niet goed ingespeeld wordt op de woningbehoefte en de afspraken uit de woondeal. De bezuinigingstaakstelling wordt op dit punt niet gehaald dus er zal naar alternatieven moeten worden gezocht.

De voorliggende planontwikkeling is niet zonder risico's. We vragen een voorbereidingskrediet aan. In de loop van het traject kan de gemeente tegen obstakels aanlopen. Mocht een en ander onverhoopt niet binnen 5 jaar leiden tot de beoogde grondexploitatie dan dient het budget voor de planvoorbereidingskosten eenmalig ten laste van het gemeentelijk begrotingssaldo te worden genomen. Dit risico wordt echter als gering beschouwd. Ofschoon niet verwacht kan er zich een nieuwe crisis voordoen op de woningmarkt. Beoogde grondopbrengsten kunnen dan mogelijk niet worden behaald. Gelet op de huidige schaarste op de markt van materialen en mensen bestaat er ook een risico van kostenstijgingen welke hoger liggen dan waarmee nu rekening wordt gehouden.

Voor bovengenoemde locaties is een grondexploitatieberekening op hoofdlijnen opgesteld. Zie hiervoor de paragraaf "kosten, baten en dekking" hieronder.

6. Hoe gaan we dat bereiken en is evaluatie nodig?

Na besluitvorming in de raad t.b.v. het beschikbaar stellen van het voorbereidingskrediet zal het college verder gaan met de planuitwerking en het bijbehorende participatietraject. Bij de vaststelling van de noodzakelijke bestemmingsplanherzieningen door de raad wordt aangegeven hoe het uiteindelijke plan zich verhoudt met de (concept) uitgangspunten, daarnaast wordt ingegaan op het resultaat van de participatie (per locatie). Tegelijkertijd met het aanbieden van het ontwerp bestemmingsplan leggen we een door u vast te stellen grondexploitatie voor inclusief een begroting. Vanuit de door u vastgestelde grondexploitatie kunnen de uitvoerings- en planbegeleidingskosten worden verantwoord en kunnen de grondopbrengsten worden verwerkt.

7. Klimaat en duurzaamheid

Bij de herontwikkeling van de vastgoedlocaties worden uitgangspunten opgesteld m.b.t. klimaat en duurzaamheid.

8. Communicatie

Het college neemt nu de verdere uitwerking van de plannen voor haar rekening met de bijbehorende participatie en communicatie.

9. Kosten, baten en dekking

Op basis van voorlopige uitgangspunten hebben we een grove raming gemaakt van het verwachtte resultaat van de vijf herontwikkellocaties welke worden ingebracht in een nog vast te stellen grondexploitatie. Het resultaat wordt ingeschat op € 417.000,- op basis van Netto Contante Waarde per 01-01-2022. Dit is inclusief de inbreng van hierna genoemd voorbereidingskrediet en het gevraagde budget voor sloopkosten (zie raadsvoorstel INT/21/1060479). Onderstaande tabel laat de opbouw zien van dit saldo:

Locatie	Verwacht grondexploi-tatiesaldo	Bezuinigings-taakstelling ?	Hoogte bezuinigings-taakstelling	Verschil
Steenhuizen	€ 581.000	ja	€ 467.500	€ 113.500
Nieuwe Komstraat Lobith	€ 61.000	ja	-€ 51.000	€ 112.000
Markt Lobith	€ 200.000	ja	€ 238.500	-€ 38.500
Planvoorbereiding bovengenoemde locaties	-€ 91.000		€ 0	-€ 91.000
Saldo locaties met bezuinigingstaakstelling	**€ 751.000**		**€ 655.000**	**€ 96.000**
Planvoorbereiding overige locaties	-€ 59.000			-€ 59.000
Da Costastraat	-€ 165.000	nee		-€ 165.000
V. van Goghstraat	-€ 97.000	nee		-€ 97.000
rente-effecten	€ 12.000		€ 21.000	-€ 9.000
Saldo op eindwaarde per 31-12-2024	€ 442.000		€ 676.000	-€ 234.000
Saldo netto contant per 01-01-2022	**€ 417.000**		**€ 650.000**	**-€ 233.000**

Uit bovenstaande tabel is op te maken voor welke locaties er een bezuinigingstaakstelling is opgenomen in onze meerjarenbegroting. Voor de genoemde 3 vastgoedlocaties wordt rekening gehouden met een bezuinigingstaakstelling van in totaal € 655.000,-. Het mogelijke exploitatiesaldo schatten wij op dit moment in op € 751.000,-. Per saldo verwachten we een voordeel ten opzichte van de bezuinigingsopgaaf van € 96.000,- .

Echter de locaties Da Costastraat en Vincent van Goghstraat zijn ook in voorliggend raadsvoorstel betrokken. Voor deze locaties is in het verleden geen bezuinigingstaakstelling geformuleerd en het verwachte exploitatiesaldo bedraagt hier totaal € 262.000,- negatief (-€ 165.000,- - € 97.000,-). Dit wordt hoofdzakelijk veroorzaakt door het voorlopige woningbouwprogramma, waarin relatief veel huur- en betaalbare woningen zijn opgenomen. Rekening houdend met de kosten van planvoorbereiding en rente-effecten zal het verwachte exploitatiesaldo in totaliteit uitkomen op € 417.000,- op Netto Contante Waarde per 01-01-2022. In vergelijk met de (netto contante) bezuinigingsgopgaaf bedraagt het verschil € 233.000,- negatief wat wordt veroorzaakt door het toevoegen van twee verliesgevende locaties.
Na uitwerking van de plannen, het verrichten van de nodige onderzoeken en wijziging van de bestemmingsplannen ontvangt u ter vaststelling een geactualiseerde grondexploitatie. Voor het alsdan becijferde tekort wordt dan tevens een dekkingsvoorstel gedaan.

Voorbereidingskrediet voor planuitwerking
De planvoorbereidingskosten welke geraamd zijn op afgerond € 150.000,- (€ 91.000+ € 59.000,-) worden, conform regelgeving in het BBV, maximaal 5 jaar geactiveerd onder de zgn. immateriële vaste activa. Binnen deze periode dienen deze kosten te leiden tot een door uw raad vast te stellen actieve grondexploitatie waarna deze worden overgeboekt. Vervolgens worden ze verwerkt in het resultaat van de grondexploitatie. Mocht de uitwerking niet leiden tot een grondexploitatie dan worden de kosten alsnog afgeboekt ten laste van het resultaat van de begroting in het desbetreffende jaar.
Vanwege de activering van de kosten is op dit moment nog geen dekkingsmiddel noodzakelijk.

10. Bijlagen
n.v.t.

Burgemeester en wethouders van Zevenaar

De secretaris	De burgemeester
Danielle Jansen	Lucien van Riswijk

Raadsbesluit

Onderwerp	Herontwikkeling vastgoedlocaties
Zaaknummer	Z/20/371923
Documentnummer	INT/21/1060482

De raad van de gemeente Zevenaar;

overwegende dat ; zonder een voorbereidingskrediet is het niet mogelijk om de planuitwerking op te pakken

Gelet op het bepaalde in artikel 192 van de Gemeentewet.

besluit:

1. Ten behoeve van de planuitwerking van Vincent van Goghstraat 4, Steenhuizen 6, Da Costastraat 2 te Zevenaar en Nieuwe Komstraat 19 en Markt 8 te Lobith een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen ter grootte van € 150.000,- en dit bedrag in te brengen in een nog op te stellen grondexploitatie.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Zevenaar,
gehouden op .

De griffier	De burgemeester
W. van der Vlies	L.J.E.M. van Riswijk