

Gemeente Bunschoten

Raadsvoorstel: Herziening grondexploitatie masterplan Rengerswetering	Nr:	748
Status: ter doorgeleiding aan de raad		

Datum vergadering:	26 januari 2012		
Commissie:	Gezamenlijke commissie Ruimte en Bestuur en Middelen	Ambtenaar	Jan Bruil
Afdeling:	Middelen	Telefoonnummer:	033 2991 446
Portefeuillehouder:	R. Van de Groep-Koelewijn	Emailadres:	JI.bruil@bunschoten.nl

Aanvullende Stukken:

Titel	Bijlagen	Ter Inzage
Samenvatting grondexploitatie Rengerswetering Zuid	X	
Grondexploitatie en risicoanalyse Rengerswetering Zuid van 30 augustus 2011. (geheimhouding opgelegd)		X
Overzichtkaartje plangebied		X

Voorstel:

- 1) Stel de grondexploitatie voor Rengerswetering Zuid vast.
- 2) Neem kennis van de risicoanalyse voor Rengerswetering Zuid.
- 3) Activeer de boekwaarde van Rengerswetering Noord
- 4) Breng de jaarlijkse rentelasten van deze boekwaarde ten laste van de algemene dienst.

Inleiding

In de raad van 20 september 2007 is het masterplan voor de locatie Rengerswetering vastgesteld. Inmiddels is het eerste eiland van het deelplan Zuidelijke Kampen voor een groot deel ingevuld. De voorbereidingen voor het tweede eiland zijn inmiddels in gang gezet.

De volgende fase van Rengerswetering gaat zich aandienen. Gezien de financiële risico's die een dermate groot plan met zich meebrengen hebben wij het masterplan heroverwogen. Hierbij hebben wij Pas BV gevraagd om de grondexploitatie te actualiseren en een risicoanalyse te maken voor de resterende fasen van Rengerswetering. Gezien de erg lange looptijd is tijdens de heroverweging besloten om de nog komende fasen te splitsen in een plan Rengerswetering Noord en een plan Rengerswetering Zuid.

Rengerswetering Noord bestaat uit een drietal deelgebieden. Dit zijn de deelgebieden 1: De Maten, 2: Noorderland en 3: De Noordelijke Hoven. In dit deel van Rengerswetering worden voorlopig geen activiteiten meer ontplooid.

Rengerswetering Zuid bestaat eveneens uit drie deelgebieden, namelijk: 4: De Zuidelijke Hoven, 5: Zuiderland en 6: De Noordelijke Kampen.

Het deelgebied Zuidelijke Kampen is buiten de actualisering en de risicoanalyse gehouden omdat dit deelgebied in uitvoering is en jaarlijks bij het samenstellen van de jaarrekening wordt geactualiseerd.

Argumenten

1.1 De gemeenteraad stelt een (herziene) grondexploitatie vast.

De grondexploitatie over de drie deelplannen sluit op 31 december 2021 met een geraamd nadelig saldo van € 0,34 miljoen. Hierbij is rekening gehouden met kosten- en opbrengstenstijgingen en met het renteverlies gedurende de exploitatie. Op startwaarde (1 januari 2011) bedraagt het nadelig saldo € 0,2 miljoen. Gedurende de looptijd van het plan Rengerswetering Zuid (tot en met 2021) zal worden getracht de exploitatie kostendekkend te

krijgen.

Op basis van de opgezette exploitatieberekening worden de totale kosten van de drie deelgebieden geraamd op nominaal € 35,2 miljoen. De inkomsten worden geraamd op nominaal € 37,6 miljoen. In de exploitatieberekening wordt in totaal gerekend met 507 woningen en 4000 m² voor commerciële en overige voorzieningen.

2.1 De belangrijkste risico's worden met name in deel B van de grondexploitatie en risicoanalyse Rengerswetering Zuid van 30 augustus 2011 genoemd.

Tijdens de risicosessie hebben alle deelnemers van de begeleidingsgroep de risico's genoemd. Deze zijn op een rij gezet en vormen zo een lijst met de grootste risico's. Deze risico's zijn gekwantificeerd. Het totale bedrag aan risico's is berekend op € 1,9 miljoen.

2.2 In deze risicoanalyse worden een aantal beheersmaatregelen genoemd om de risico's te beperken

Met de genoemde beheersmaatregelen zal worden getracht de risico's zo klein mogelijk te houden. In de jaarrekening van 2011 zal op voorhand worden ingespeeld op deze risico's. De reserve grondexploitatie zal zoveel als mogelijk op peil worden gebracht om de risico's uit zowel deze grondexploitatie als ook uit de grondexploitaties van de plannen Zuyderzee en Kuststrook Oost en het plan Haarbrug Zuid te kunnen dekken.

3.1 en 4.1 Rengerswetering Noord zal voorlopig niet in ontwikkeling worden genomen.

De gemeente heeft in Rengerswetering Noord een aantal percelen grond in eigendom. De oppervlakten van de gemeentelijke gronden binnen de plannen "De Maten", "Noorderland" en "De Noordelijke Hoven" zijn respectievelijk 24.378 m², 7.128 m² en 4.342 m² (in totaal 35.848 m²). Herziening van de grondexploitatie van het masterplan heeft tot gevolg dat de deelgebiedoverschrijdende kosten opnieuw zijn verdeeld. Het grootste deel van deze kosten worden nu doorberekend aan het plan "Rengerswetering Zuid". De boekwaarde voor "Rengerswetering Noord" per 1 januari 2011 bedraagt na herziening van de grondexploitatie € 441.673,86 (per m² is dit een bedrag van € 12,32). Voor het grootste deel betreft dit de aankoopkosten van de grond. Omdat voorlopig geen activiteiten worden ontplooid in Rengerswetering Noord wordt voorgesteld om de boekwaarde te activeren op de balans. De jaarlijkse rente die over de boekwaarde wordt berekend bedraagt € 17.667,00. Om de boekwaarde niet op te laten lopen wordt voorgesteld om de jaarlijkse rente ten laste van de algemene dienst te boeken. Als t.z.t. plan Rengerswetering Noord weer in beeld komt om te gaan ontwikkelen wordt op basis van de dan geldende marktwaarde de grond ingebracht. Voor dit deel wordt dan een nieuwe grondexploitatie geopend. De inbrengwaarde in deze grondexploitatie zal dan ten gunste komen van de algemene dienst.

Kanttekening

De uitgangspunten in de grondexploitatie zijn zorgvuldig gekozen en leiden tot het eerder genoemde te verwachten exploitatiesaldo. Of dit resultaat ook wordt behaald, hangt sterk af van de ontwikkeling van de (wereld) economie.

De optimalisatie gaat ten koste van beschikbare ruimte voor voorzieningen

In het kader van de optimalisering van de opbrengsten zijn de woningaantallen verhoogd. Het aantal woningen op deelplan 4 (Zuidelijke Hoven) is verhoudingsgewijs verhoogd van 189 naar 197. Voor de noordelijke Kampen is het aantal van 189 woningen gelijk gebleven conform het vastgestelde stedenbouwkundig plan uit 2008.

Op het centrale voorzieningeneiland heeft de grootste verdichting plaatsgevonden en wordt nu gerekend met 121 woningen. Op dit eiland was overigens ook de meeste ruimte beschikbaar en is een toename van woningaantallen zeker verdedigbaar. Dit aantal brengt echter wel met zich mee dat de fysieke ruimte voor het realiseren van voorzieningen is ingeperkt tot ca 4.000 m² uitgeefbaar terrein. Binnen deze oppervlakte kan bijvoorbeeld een school (2500 m²) en een kleine supermarkt en enkele winkels (1200+ 300m²) worden gerealiseerd. Vanzelfsprekend zullen er daarnaast parkeervoorzieningen aangelegd worden op grond van de geldende parkeernormen. Mogelijk kan deze beschikbare oppervlakte voor voorzieningen door creatief ontwerpen en meervoudig ruimtegebruik met appartementen boven de winkels/ school nog wat worden vergroot maar dit zal

moeten blijken uit een verkavelingsplan. Voor de realisatie van andere maatschappelijke functies in bijvoorbeeld de zorg, zal derhalve nog verder geoptimaliseerd moeten worden. Ook is het natuurlijk nog mogelijk om, indien er voldoende draagvlak voor is, het aantal voorzieningen te vergroten ten koste van enkele woningen.

Indien de school zou vervallen, ontstaat er ruimte voor meer woningbouw waaraan normaal gesproken een hogere grondprijs aan wordt gehangen. Indien echter de supermarkt vervalt, zullen de geraamde opbrengsten teruglopen omdat deze functie per m² bvo meer oplevert. Het programma van eisen voor het centrale eiland is nog niet vastgesteld maar indien later blijkt dat het gewenst is om de ruimte voor het aantal niet commerciële voorzieningen te verhogen, zal dit ten koste gaan van het aantal woningen, en zullen de opbrengsten teruglopen.

Met de vaststelling van deze grondexploitatie wordt uiteraard niet bepaald welke voorzieningen er wel of niet worden gerealiseerd. Het college wil zich samen met de gemeenteraad blijven inzetten om de ontwikkeling van het masterplan Rengerswetering met inbegrip van de voorzieningen volgens plan te laten verlopen.

Financiën

In de jaarrekening van 2011 worden de na goedkeuring van de raad de mutaties doorgevoerd. Het wijzigen van het masterplan Rengerswetering in twee plannen zijnde Rengerswetering Noord en Rengerswetering Zuid heeft tot gevolg dat de boekwaarden per 1 januari 2011 gewijzigd moeten worden.

In de herziening grondexploitatie zoals deze nu is uitgevoerd is gerekend met de boekwaarde per 1 januari 2011. De wijzigingen in de boekwaarden worden dan ook uitgevoerd op de balanswaarde per 1 januari 2011.

Geheimhouding

Wij hebben besloten geheimhouding op te leggen op de bijlage "Grondexploitatie en risicoanalyse Rengerswetering Zuid van 30 augustus 2011".

Volgens artikel 55 lid 3 en artikel 86 lid 2 en 3 van de Gemeentewet wordt de opgelegde verplichting tot geheimhouding in acht genomen totdat wij haar opheffen, dan wel, indien het stuk waaromtrent geheimhouding is opgelegd aan de raad is voorgelegd, totdat de raad de geheimhouding opheft.

Uitvoering

Communicatie

Burgemeester en wethouders

De secretaris

J.P. van Velden

de burgemeester

M. van de Groep

De raad van de gemeente Bunschoten,

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 14 november 2011 , nr. 2044;

Gelet op de Gemeentewet:

BESLUIT

- 1) De grondexploitatie voor Rengerswetering Zuid vast te stellen,
- 2) Kennis te nemen van de risicoanalyse voor Rengerswetering Zuid,
- 3) De boekwaarde van Rengerswetering Noord te activeren,
- 4) De jaarlijkse rentelasten van deze boekwaarde ten laste te brengen van de algemene dienst.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering
van de raad van de gemeente Bunschoten van 26 januari 2012,

De griffier

de voorzitter

drs. A.S. Dijkstra

M. van de Groep