

Raadsvoorstel

Van Burgemeester en wethouders Portefeuillehouder(s) Stegeman
Aan Gemeenteraad

B&W- 5 april 2022 Agenda Het Besluit 31 mei 2022
vergadering
De Ronde - Vastgesteld besluit 31 mei 2022

Titel

Instellen grondexploitatie ROVA

Beslispunten

De raad besluit:

1. de grondexploitatie ROVA in te stellen en de benodigde budgetten beschikbaar te stellen.
2. het tekort uit deze grondexploitatie, zijnde € 2,46 miljoen, te dekken uit de Reserve Ontwikkeling Langs Eem en Spoor;

Aanleiding

Op 22 februari 2022 is het "[Ontwikkeldkader Kop van IJssel](#)" vastgesteld. Dit biedt inhoudelijk de basis voor de verdere uitwerking van het plan. De onderhandelingen met ROVA over de verplaatsing (en financiële vergoeding) naderen het einde. Voor de financiële consequenties van de verplaatsing van de ROVA wordt nu voorgesteld om een nieuwe grondexploitatie in te stellen. Deze nieuwe grondexploitatie geeft dan de financiële middelen om de aankoop van de ROVA te realiseren en daarmee ook de verplaatsing van de ROVA mogelijk te maken.

Door deze grondexploitatie nu vast te stellen, op het zelfde moment als het MPG 2021, kan aangegeven worden wat de totale kosten en opbrengsten zijn van alle grondexploitaties.

Beoogd effect

Met het instellen van de grondexploitatie ROVA wordt beoogd:

- A. Het verkrijgen van goedkeuring van de raad over de budgetverlening.
- B. Het verkrijgen van de goedkeuring van de raad om de benodigde middelen aan de Reserve Ontwikkeling Langs Eem en Spoor te onttrekken.

Argumenten

1.1 De grondexploitatie geeft de financiële kaders voor de (verdere) uitwerking en uitvoering van de ontwikkeling op de gemeentelijke locatie ('de ROVA').

De grondexploitatie ROVA geeft inzicht in de gemeentelijke kosten en opbrengsten van de planontwikkeling van de locatie op basis van het vastgestelde ontwikkelkader (zie: [Ontwikkeldkader Kop van IJssel](#)) en afspraken (op hoofdlijnen) die met samenwerkende grondeigenaren zijn gemaakt. De kosten van de grondexploitatie betreffen onder meer de verwervingskosten, plan- en apparaatskosten, sloop en beheerkosten en kosten voor het bouw- en woonrijp maken van het terrein. Na het instellen van deze grondexploitatie zijn bij de verdere uitwerking van de plannen deze kosten en opbrengsten met bijbehorende plannen kader stellend.

1.2 De grondexploitatie is een financieel sturingsmiddel.

Na het instellen van de grondexploitatie wordt deze jaarlijks geactualiseerd. Bij deze jaarlijkse actualisatie worden alle nieuwe inzichten met betrekking tot de markt, parameters, risico's et cetera verwerkt in de grondexploitatie. Als er financiële of planwijzigingen optreden, buiten de vastgestelde kaders, wordt separaat een herziening van de grondexploitatie ter besluitvorming aangeboden en indien nodig wordt extra dekking aangevraagd. De grondexploitatie dient daarmee als financieel sturingsmiddel.

1.3 Door vaststelling van een grondexploitatie worden de daarin opgenomen budgetten beschikbaar gesteld.

Gelijktijdig met het vaststellen van de 'Grondexploitatie' worden de benodigde budgetten vastgesteld. Deze zullen worden opgenomen in de begroting 2022-2025 middels een begrotingswijziging. Dit geeft dan bijvoorbeeld de middelen om de aankoop (en daarmee de verplaatsing) van de ROVA te realiseren.

2.1 Het geprognoseerde verlies in de grondexploitatie kan worden gedekt uit de 'Reserve Ontwikkeling Langs Eem en Spoor'.

Voor incidentele uitgaven in het kader van de ontwikkeling van het gebied Eem & Spoor, zoals de mogelijke verplaatsing van de ROVA, is in de reserve 'Ontwikkeling Langs Eem en Spoor' € 2,5 miljoen beschikbaar. De grondexploitatie is een financiële uitwerking van het vastgestelde ontwikkelkader en het incidentele tekort van € 2,46 miljoen, dat uit deze grondexploitatie komt, kan daarom uit deze reserve gedekt worden.

Duurzaamheid

Op basis van het vastgestelde "[Ontwikkelkader Kop van IJssel](#)" wordt er invulling gegeven aan duurzaamheid binnen deze grondexploitatie.

Kanttekeningen

Deze grondexploitatie ROVA betreft alleen het ROVA-terrein, dat de gemeente koopt, en niet de gehele Kop van IJssel. Vooruitlopend op verdere ontwikkeling in Kop van IJssel wordt deze grondexploitatie ingezet om de verplaatsing van de ROVA mogelijk te maken.

De huidige berekening gaat uit van een actieve gemeentelijke grondexploitatie. Hoe deze locatie concreet wordt ontwikkeld, is nog onderdeel van het gesprek met de andere grondeigenaren in het gebied. Mogelijk wordt deze grondexploitatie op termijn bijvoorbeeld ingebracht in een grotere gebiedsexploitatie of wordt de grondpositie anders ontwikkeld. Dit heeft naar de huidige verwachting geen effect op het financiële eindresultaat van de grondexploitatie. Als dit zich voordoet, zal hierover separate besluitvorming plaats moeten vinden.

Financiën

Instellen Grondexploitatie ROVA

Het te verwachten resultaat van de gemeentelijke grondexploitatie ROVA is € 2,46 mln. negatief. Voorgesteld wordt om de voorziening die hiervoor getroffen dient te worden, te dekken uit de beschikbare middelen in de reserve 'Ontwikkeling Langs Eem en Spoor'. Deze reserve is voor incidentele lasten in het kader van deze ontwikkeling bedoeld. Daarmee is er dekking beschikbaar voor het instellen van deze grondexploitatie. Dit wordt verwerkt in de begroting 2022-2025 en de jaarrekening 2022.

Voor nadere toelichting; zie bijlage 1: Grondexploitatie ROVA

Risicoparagraaf

De belangrijkste risico's voor deze grondexploitatie ROVA zijn:

- Remondis wordt niet tijdig verplaatst omdat ROVA afspraken daarover niet tijdig definitief heeft (dan uiterlijk 2028 verplaatst);

- Voor de ROVA wordt overeengekomen dat bij een excessieve bouwkostenstijging er nog sprake kan zijn van een hogere vergoeding die de gemeente moet betalen voor de huidige locatie.
- Meer kosten bodemsanering dan voorzien / geraamd;
- Prijsstijging civiele werken;
- Macro-economische ontwikkelingen en invloed op bouwkosten en vastgoedwaarde.

Door het treffen van beheersmaatregelen en door het risicodossier periodiek te herzien wordt geprobeerd risico's tijdig te signaleren en de mogelijke effecten van risico's te beperken.

Bovenstaande risico's zijn via de Risman-methode bepaald. Daarnaast is een gevoeligheidsanalyse gedaan (via de Monte Carlo-systematiek). Hiermee wordt rekenkundig bepaald van welk optreden van risico's het financiële gevolg het grootst is. Het totale risicoprofiel is ca. € 5,8 miljoen en dit is gelijk aan ongeveer 10% van de kosten en opbrengsten. Dit risico is opgenomen in het MPG. De risico's met het grootste financiële gevolg zijn:

- Afwijkende grondopbrengsten
- Hogere verwervingskosten
- Hogere civiele kosten

Communicatieboodschap

Het college vraagt de gemeenteraad de grondexploitatie ROVA vast te stellen. Een grondexploitatie is een begroting die wordt opgesteld om grondkosten en grondopbrengsten in beeld te brengen. Dit gebeurt voor het deel van de ROVA waar de gemeente eigen grond heeft. De grondexploitatie heeft een verlies en dit kan betaald worden uit het geld dat al aanwezig is in de reserve 'Ontwikkeling Langs Eem en Spoor'. Daarmee is het plan financieel uitvoerbaar en kan begonnen worden met de aankoop van de ROVA.

Vervolgstappen

Jaarlijks wordt deze grondexploitatie herzien bij het MPG. Bij eventuele scopewijzigingen wordt de raad separaat om besluitvorming gevraagd.

Burgemeester en wethouders van Amersfoort,

de secretaris

de burgemeester

Bijlage(n):

Bijlage 1 - GRONDEXPLOITATIE ROVA



RAADSBSLUIT

Zaaknummer 1634512

De raad van de gemeente Amersfoort;

op basis van het voorstel van burgemeester en wethouders van 5 april 2022, afdeling
Programma's en Projecten;

b e s l u i t:

1. de grondexploitatie ROVA in te stellen en de benodigde budgetten beschikbaar te stellen;
2. het tekort uit deze grondexploitatie, zijnde € 2,46 miljoen, te dekken uit de Reserve Ontwikkeling Langs Eem en Spoor.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 31 mei 2022

de griffier

de voorzitter