

Vorstel Gemeenteraad VII- E

Onderwerp	Herziening grondexploitatie Ossenboer		
Portefeuillehouder	Jeroen Hatenboer agendaletter (E))		
Programma	SO	Aangeboden aan Raad	4 november 2014
Stuknummer (invulling door Griffie)		Corsanummer	1400275562

Wij stellen u voor te besluiten om:

1. De herziene grondexploitatie Ossenboer, bestaande uit de toelichting bij de grondexploitatie inclusief de risico- en verschillenanalyse, vast te stellen.
2. Kennis te nemen van de consequenties van de uitsluiting op basis van de Stedelijke Koers in de herziene grondexploitatie Ossenboer.
3. Het krediet door een verlaging van -/- € 278.037 (voordelig) aan te passen naar € 8.402.248.
4. De hieruit volgende wijzigingen in de gemeentebegroting 2014 aan te brengen.

Inleiding

De grondexploitatie Ossenboer is door uw raad vastgesteld op 25 september 2006, toen nog genaamd "Grondexploitatie Tweekeler Es deelplan 'derde havenarm'". Met dat besluit werd ook een krediet beschikbaar gesteld van € 4.788.000. Vervolgens is dit krediet op 24 september 2007 verhoogd met € 2.129.462 tot een bedrag van € 6.917.462.

In 2012 is de Stedelijke Koers vastgesteld. De gevolgen van de Stedelijke Koers moeten in de individuele grondexploitatie nog worden verwerkt. Inmiddels zijn een aantal grondexploitaties reeds aan uw raad voorgelegd. Ook de grondexploitatie Ossenboer dient nu individueel vastgesteld te worden.

Het project Ossenboer betreft de ontwikkeling van een bedrijventerrein in het Havengebied. Het openbaar gebied is in 2009 geherstructureerd en sinds die tijd zijn enkele kavels verkocht. Op dit moment is nog ruim 26.000 m² uitgeefbaar terrein beschikbaar.

Voordat de Stedelijke Koers voor de bedrijventerreinen verwerkt kon worden was de actualisatie van de Bedrijventerreinenvisie Netwerkstad noodzakelijk. Op 10 maart 2014 is de Bedrijventerreinenvisie door uw raad vastgesteld. De effecten zijn verwerkt in het MPG 2014 en in de voorliggende herziene grondexploitatie.

Conform de financiële verordening worden grondexploitaties jaarlijks herzien als onderdeel van de vaststelling van het MPG door uw raad. Door vaststelling van het MPG 2014 is ook de grondexploitatie Ossenboer formeel herzien. Een dergelijke herziening beperkt zich volgens de financiële verordening tot het herzien van de grondexploitatie binnen de door de Raad gestelde programmatische en financiële kaders. Wanneer zich



wijzigingen voordoen buiten de door de Raad gestelde kaders, dient de herziene grondexploitatie ter besluitvorming aan uw raad te worden voorgelegd.

Beoogd resultaat

De herziene grondexploitatie past na vaststelling weer binnen alle ruimtelijke, financiële en procedurele kaders.

Argumenten

1.1 De herziening is conform de financiële verordening en beheersregels grondexploitatie.

In de grondexploitatie zijn alle nog te verwachten kosten en opbrengsten geraamd. Aangezien het terrein bouwrijp is en in principe per direct verkocht kan worden, zijn de nog te maken kosten zeer gering. De opbrengsten zijn conform de Bedrijventerreinenvisie geraamd in 2015-2020.

2.1 De Stedelijke Koers heeft een nadelig effect op de grondexploitatie.

Uw raad heeft in 2012 de Stedelijke Koers vastgesteld. In 2014 heeft u vervolgens de bedrijventerreinenvisie vastgesteld. Dit is ambtelijk verwerkt bij de herziening van het MPG 2014 en wordt nu separaat aan u voorgelegd. Onderdeel van de stedelijke koers/bedrijventerreinenvisie was de uitfasering van de kaveluitgifte waardoor de looptijd van de grondexploitatie is verlengd. Dit heeft tot gevolg dat de rentekosten oplopen en dat meer VTU en beheerkosten nodig zijn.

3.1 Het beschikbaar gestelde krediet kan omlaag.

Het krediet voor de grondexploitatie kan naar beneden worden bijgesteld met € 278.037. Dit komt doordat een grote post onvoorzien voor het bouw- en woonrijp maken van het gebied vrij is komen te vallen nu het werk volledig is uitgevoerd. Bij de vaststelling van MPG 2014 is het krediet naar € 8.680.286,- bijgesteld. In de voorliggende herziene grondexploitatie is € 278.037 minder krediet benodigd dan wat op basis van MPG 2014 is toegekend. Het nieuwe krediet zal na vaststelling van dit raadsbesluit € 8.402.248 bedragen.

Kanttekeningen

1.1 Een alternatief is het stopzetten van het project

Het alternatief van stoppen is financieel niet interessant omdat bijna alle kosten voor dit project al gemaakt zijn. De gronden zijn per direct uitgeefbaar. Stoppen zou een bedrag van ongeveer € 3.000.000 kosten, omdat de boekwaarde dan moet worden afgeboekt.

1.2 De locatie is in beeld voor afvalbrennpunten.

De locatie is in beeld als alternatief voor de huidige afvalbrennpunten. Hierdoor zou de grond niet meer beschikbaar zijn voor uitgifte als bedrijventerrein. Op dit moment is niet duidelijk wat de precieze financiële gevolgen hiervan zijn voor de grondexploitatie Ossenboer. Wanneer dit duidelijk is, zal een voorstel ter besluitvorming aan uw raad worden voorgelegd.

2.1 De verkoop van bedrijfskavels blijft achter.

De gronden zijn bouwrijp en kunnen verkocht worden. De verkoop van bedrijfskavels blijft echter achter op de prognose. Het traject om te komen tot de verkoop van een kavel duurt tegenwoordig langer dan enkele jaren geleden, daarom kost dit meer tijd. In de Stedelijke Koers is hier rekening mee gehouden. In de voorliggende grondexploitatie is hiermee rekening gehouden bij het vaststellen van de VTU-kosten.

Bijdrage aan duurzaamheidsdoelstellingen

De grondexploitatie draagt niet specifiek bij aan de duurzaamheidsdoelstellingen van de gemeente.

Kosten, opbrengsten, dekking

De meeste kosten zijn al gemaakt in dit project. Nog slechts drie kostenposten zijn opgenomen:

1. Plankosten om de uitgifte van de kavels te begeleiden en de grondexploitatie jaarlijks te herzien;
2. Budget om ervoor te zorgen dat de kavels toonbaar blijven;
3. Bijdrage aan het project Herstructurering Binnenhaven e.o.

Het krediet voor de grondexploitatie kan naar beneden worden bijgesteld met € 278.037. Dit komt doordat een grote post onvoorzien voor het bouw- en woonrijp maken van het gebied vrij is komen te vallen nu het werk volledig is uitgevoerd. Bij de vaststelling van MPG 2014 is het krediet naar € 8.680.286,- bijgesteld. In de voorliggende herziene grondexploitatie is € 278.037 minder krediet benodigd dan wat op basis van MPG 2014 is toegekend. Het nieuwe krediet zal na vaststelling van dit raadsbesluit € 8.402.248 bedragen.

De kosten worden gedekt door de verkoop van de bedrijfskavels. Deze zijn recent getaxeerd en de fasering is conform de bedrijventerreinvisie. Op dit moment moet nog voor circa € 3,7 mln. aan grondopbrengsten gerealiseerd worden.

Communicatie

De inhoud van de grondexploitatie is vertrouwelijk. Over de vaststelling van de grondexploitatie wordt dan ook niet aanvullend gecommuniceerd.

Vervolg

Na vaststelling van de grondexploitatie wordt deze verwerkt in de begroting. Bij de komende herziening van het MPG in 2015 krijgt u de stand van zaken per 1 januari 2015.

Bijlagen

1. Grondexploitatie Ossenboer (vertrouwelijk ter inzage bij de raadsgriffie)
2. Toelichting grondexploitatie Ossenboer (vertrouwelijk ter inzage bij de raadsgriffie)
3. Risicoanalyse grondexploitatie Ossenboer (vertrouwelijk ter inzage bij de raadsgriffie)
4. Begrotingswijziging

Burgemeester en Wethouders van Enschede, _____

De Secretaris,

M.J.M. Meijs

de Burgemeester,

P.E.J. den Oudsten

Besluit

Van de Raad van de gemeente Enschede, gelezen het voorstel van Burgemeester en Wethouders van

Vastgesteld in de vergadering van _____

De Griffier,

R.M. Jongedijk

de Voorzitter

P.E.J. den Oudsten