

**Grondexploitatie herontwikkeling locatie
Augustinusschool Gaanderen**

voor beeldvormende raad

naam opsteller: F. Jager / M. Kuenen
telefoonnummer: 377 247
e-mailadres: f.jager@doetinchem.nl

Te besluiten om:

1. De grondexploitatie Augustinuslocatie vast te stellen.
2. Een voorbereidings- en uitvoeringskrediet beschikbaar te stellen van € 400.000. Dekking uit de grondexploitatie Augustinuslocatie. Hiertoe de 25ste begrotingswijziging 2022 vast te stellen.
3. Het besluit van het college van burgemeester en wethouders om ten aanzien van de grondexploitatie geheimhouding op te leggen, te bekrachtigen op basis van artikel 25, derde lid, van de Gemeentewet in samenhang met artikel 5.1, tweede lid, onderdeel b, van de Wet open overheid (economische en financiële belangen gemeente).

Inleiding

De Augustinusschool aan de Van Damstraat 19 in Gaanderen is al lange tijd niet meer in gebruik als school en het gebouw wordt momenteel bewoond met antikraak. Ook in Gaanderen is behoefte aan meer woningen. In juli 2021 heeft ons college de ambtelijke organisatie opdracht gegeven woningbouwmogelijkheden te onderzoeken op dit gemeentelijk schoolperceel. Met het oog op de toekomst is aan de opdracht toegevoegd ook de aanliggende gronden van St. Sensire, de oude St. Jozeflocatie aan de Rijksweg 65-65a-67, mee te nemen in de verkenningen. Dit heeft in december 2021 geleid tot een GO voor het verder uitwerken van dit totale gebied tot een stedenbouwkundige visie. Met een participatieproces met de Dorpsraad Gaanderen, omwonenden en andere bewoners uit Gaanderen is inbreng geleverd over het gebied. Er volgde een traject van onderzoeken, tekenen en rekenen. Daaruit is bijgaande stedenbouwkundige visie ontstaan met de naam Het Augustinuspark. In de visie zijn beide delen op elkaar afgestemd. Op deze manier kan het ene deel onafhankelijk van het andere in ontwikkeling worden genomen. We starten met het gemeentelijk deel, waar voorliggende grondexploitatie betrekking op heeft. Op dit deel kunnen ongeveer 27 woningen worden gerealiseerd.

Argumenten

- 1.1. *Voordat grond in exploitatie kan worden genomen, schrijft het BBV voor dat de raad eerst een grondexploitatie moet vaststellen.*

Het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) schrijft voor dat het startpunt van het in exploitatie nemen van gronden een raadsbesluit is waarin de grondexploitatie wordt vastgesteld met daarin opgenomen een grondexploitatiebegroting. Een grondexploitatiebegroting is de financiële vertaling van een grondexploitatiecomplex, waarbij de kosten en opbrengsten gefaseerd zijn in tijd.

1.2. Een grondexploitatie is nodig om de financiële haalbaarheid van een project te kunnen bepalen.

Doordat in een grondexploitatie alle kosten en opbrengsten van het project worden opgenomen, weten we of een project financieel haalbaar is. Kosten hebben vooral betrekking op de sloop van de voormalige school, het bouw- en woonrijp maken van de gronden, de kosten van onderzoek en planbegeleiding. De opbrengsten bestaan uit het uitgeven van bouwrijpe grond.

1.3 Een grondexploitatie geeft inzicht in het verloop van de kasstroom van een project.

Doordat kosten en opbrengsten in de grondexploitatie gefaseerd worden opgenomen, ontstaat inzicht in wanneer welke kosten moeten worden gemaakt en opbrengsten worden verwacht. Dit is van belang vanwege de verwerking in de begroting en het aanvragen van kredieten.

1.4 Een grondexploitatie is niet statisch, maar beweegt mee met de ontwikkeling van een project.

Naarmate het project verder wordt uitgewerkt zal ook de grondexploitatie daarin meebewegen. De voorliggende grondexploitatie is gebaseerd op de stedenbouwkundige visie.

2.1 Een voorbereidings-luitvoeringskrediet van € 400.000 is nodig om de volgende fasen op te kunnen pakken.

Vanuit rechtmatigheid en budgetrecht van de raad vragen wij u krediet beschikbaar te stellen voor de werkzaamheden voor dit project voor het lopende en komende jaar. Hierin volgen wij een bestendige beleidslijn en handelen conform andere lopende grondexploitatieprojecten. Ieder jaar bij de vaststelling van het Meerjaren Perspectief Ontwikkellocaties (MPO) analyseren wij het beschikbare krediet versus de gerealiseerde kosten en vragen een nieuw aanvullend krediet aan voor het volgende jaar. De dekking van het beschikbaar gestelde krediet is de grondexploitatie. Voor Augustinuslocatie vragen wij een krediet aan voor de tweede helft van 2022 en 2023 ter grootte van € 400.000. De werkzaamheden bestaan vooral uit planvoorbereiding, de bestemmingsplanprocedure, de sloop van de voormalige school en de start van het bouwrijp maken. De start van het project Augustinusschool is betaald uit het (revolvent) startkrediet ruimtelijke projecten. Het startkrediet is in het MPO 2018 beschikbaar gesteld en bedoeld voor de voorfase van mogelijk nieuwe ruimtelijke projecten. Bij een definitieve start van een project worden de gerealiseerde kosten opgenomen in de kredietaanvraag voor dat project en wordt het bestede budget weer teruggestort in het startkrediet (revolvent). Een deel van het voorbereidingskrediet ter grootte van ongeveer € 95.000 wordt gebruikt om het startkrediet conform deze werkwijze weer aan te vullen.

1.1 De door ons voorgestelde geheimhouding te bekrachtigen vragen wij in verband met financiële en economische belangen.

Grondexploitaties bevatten vaak gedetailleerde gegevens die bij openbaarmaking het financiële belang van de gemeente kunnen schaden. Gegevens op het gebied van kostenramingen en opbrengstverwachtingen kunnen bij het openbaar worden daarvan de prijs van uitgifte en aanbestedingen negatief beïnvloeden. Dit willen we voorkomen.

Financiën

Op basis van de stedenbouwkundige visie en de daarop gebaseerde grondexploitatie wordt een positief exploitatieresultaat verwacht van ongeveer € 45.000. Dit resultaat komt te zijner tijd ten gunste van de algemene middelen van de gemeente. Jaarlijks zal bij de jaarrekening beoordeeld worden of er al een tussentijdse winstneming mogelijk is. Daarin volgen we de spelregels en berekeningsmethoden die voorgeschreven zijn door het BBV (Besluit Begroting en Verantwoording).

Kantttekeningen

1.1 Loopt de gemeente met het openen van een nieuwe grondexploitatie financiële risico's?
Gebiedsontwikkeling is nooit zonder risico's. Kosten kunnen tegenvallen, verkoop van grond kan stagneren. De grondexploitatie is de basis waarop de financiële risico's worden berekend. Voor het plan Augustinuslocatie schatten we het risico in op gemiddeld.

Vervolg

Na het vaststellen van de grondexploitatie zal deze jaarlijks worden geactualiseerd en verantwoord worden in het Meerjaren Perspectief Ontwikkellocaties, voor het eerst in 2023.

In de stedenbouwkundige visie zijn de gronden van St. Sensire aan de Rijksweg 65, 65a-67 als tweede fase opgenomen ten behoeve van een herontwikkeling voor woningbouw. Hiermee is het totale gebied ruimtelijk op elkaar afgestemd. Op de locatie van Sensire kunnen in de toekomst een 50-tal woningen worden toegevoegd. Op welke wijze en wanneer deze ontwikkeling gaat plaatsvinden, wordt in samenspraak met deze partij nader uitgewerkt.

Bijlagen

1. Grondexploitatie Augustinuslocatie – vertrouwelijk
2. Begrotingswijziging
3. Stedenbouwkundige visie Het Augustinuspark Gaanderen, juli 2022

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

mr. G.A. Karssenbergh

mr. M. Boumans MBA MPM