

Zaak kenmerk: 233023

Raad: 11 oktober 2011

Afdelingshoofd: A. van der Wilt

Onderwerp:

Document 233914
kenmerk:

Actualisatie Grondexploitatie Centrumplan Hardenberg
2011, annex vaststelling 25^e begrotingswijziging 2011

Hardenberg, 30 augustus 2011

Wat willen we bereiken, over welke ambitie(s) uit het meerjarenprogramma gaat het?

Realisatie van het Masterplan Centrum Hardenberg met als doelstelling een aantrekkelijk centrum met economische potentie en een uitstraling die past bij onze streekfunctie. Het gaat met name om de realisatie van doelstellingen binnen de programmalijnen 1 (Voorzieningen), 2 (Wonen) en 5 (Economie).

Waarom willen we dat bereiken?

Om de streekfunctie van de kern Hardenberg te versterken op het gebied van winkelen, wonen, werken en voorzieningen.

Wat gaan we hiervoor doen?

Werken aan de verdere voorbereiding en uitvoering van beleid, de verschillende deelprojecten en de infrastructuur. Jaarlijks wordt de Grondexploitatie Centrumplan Hardenberg geactualiseerd.

Wie hebben we daarbij nodig en wat is de taakverdeling?

Voor een integrale advisering wordt een beroep gedaan op interne – en externe deskundigheid.

Wat mag het kosten en wat is de dekking?

Het netto contante resultaat voor de Grondexploitatie Centrumplan Hardenberg 2011 bedraagt **€ 289.000,-** positief per 1-1-2011. Vorig jaar bedroeg het resultaat € 612.000,- positief op contante waarde per 1-1-2010 (zie ook onderstaande tabel). Verder valt af te lezen dat het positieve saldo van de geactualiseerde grondexploitatie per 1-1-2010 een neerwaartse bijstelling ondergaat van - € 354.000 ten opzichte van het netto contante resultaat 2010 (op prijspeil 1-1-2011).

Saldo grondexploitatie	Omvang
Saldo 2010 per 1-1-2010	€ 612.000
Saldo 2010 per 1-1-2011	€ 643.000
Saldo 2011 per 1-1-2011 (actualisatie)	€ 289.000
Verschil	€ -354.000

De vermindering van het positieve, geprognosticeerde netto contante resultaat (€ 643.000 t.o.v. 289.000) wordt vooral veroorzaakt door de huidige marktomstandigheden, waarbij de realisatie van deelprojecten stagneert en nieuwe plannen niet of minder voortvarend worden opgepakt. In de komende jaren geldt dat de marktomstandigheden in relatie tot de fasering en programmering van de huidige - en nieuwe projecten en de beheersing van de kosten (o.a. het

risico van extra plankosten blijft nadrukkelijk aanwezig) de belangrijkste aandachtsvelden blijven.

Deze neerwaartse bijstelling van het positieve resultaat van de Grondexploitatie Centrumplan heeft geen gevolgen voor de grondexploitatie, maar wel voor *de dekking* van het tekort in de Parkeerexploitatie. Immers de Grondexploitatie Centrumplan Hardenberg en de Parkeerexploitatie Centrum Hardenberg zijn met elkaar verbonden vanwege de beleidslijn dat het positieve verwachte resultaat op eindwaarde van de Grondexploitatie Centrumplan Hardenberg ten gunste komt van het verwachte tekort van de Parkeerexploitatie. In de tweede bestuursrapportage (november 2011) wordt u hierover nader geïnformeerd.

Advies:

1) Inleiding

1.1 Algemeen

De economische crisis trekt diepe sporen in de wereld van de ruimtelijke ontwikkeling. In Nederland verlopen ruimtelijke ontwikkelingen de laatste jaren steeds lastiger. De crisis heeft het vertrouwen van de consument in de vastgoedmarkt ondermijnt. De uitvloeisels van de crisis zijn wellicht nog fnuikender voor een herstel van de vastgoedmarkt. De bancaire wereld heeft de randvoorwaarden voor financiering van vastgoed voor zowel consument als ontwikkelende partij fors aangescherpt. Corporaties trekken zich meer terug op hun core-business mede ook gedwongen door aangescherpte regelgeving¹ en afroomregelingen, waardoor de investeringskracht van corporaties afneemt. Daarnaast kan vanuit het perspectief van de consumenten nog worden genoemd de onzekerheid rondom de hypotheekrenteaftrek en rondom het (huidige) prijsniveau van de woningen.

Ook het Centrumplan Hardenberg ontkomt niet aan bovenstaande constatering. Projecten die op het kantelpunt van de uitvoering staan, worden niet of beperkt aangevangen door de gewijzigde marktomstandigheden. Verwachte opbrengsten, zowel gronduitgifte als exploitatiebijdragen, uit aangegane contractuele verplichtingen komen niet binnen en schuiven één of meerdere jaren door. In het Centrumplan Hardenberg gaat het momenteel om de projecten Boumanplein, Stationsstraat-Oosteinde en blok 4 van de Markt e.o. De vertraging geldt ook voor Marsch-Kruserbrink, alleen zijn voor dit deelgebied de grondopbrengsten al wel gerealiseerd.

Voor de projecten op de middenlange termijn (voormalig Politiebureau, Vechtoever, Leisure zone en Mulo-locatie/LWP) geldt dat deze qua fasering en programmering kritisch worden beschouwd in relatie tot de vertraging in de uitvoering van de huidige projecten. In deze actualisatie zal de looptijd van de grondexploitatie Centrumplan Hardenberg worden verlengd met 2 jaar en opschuiven naar 2018.

Naast de doorlooptijd van projecten staan ook de VON-prijzen en huren onder druk en daarmee de grondwaarden. Beide elementen (doorlooptijd en grondwaarden) zorgen ervoor dat de grondexploitatie van het Centrumplan Hardenberg kwetsbaarder is geworden in vergelijking met de situatie van 2 tot 3 jaar geleden. Deze kwetsbaarheid is naar verwachting ook niet snel opgelost door de hardnekkig op slot zittende vastgoedmarkt.

Verder zien we de noodzaak om de gemeente haar rol bij gebiedsontwikkeling nog nadrukkelijker te laten oppakken om bouwprojecten die moeilijk tot uitvoering komen zo maximaal mogelijk te faciliteren. Hierbij kan onder meer worden gedacht aan herprogrammeren, herfaseren en niche markten onderzoeken. Een en ander vraagt veel afstemming met de marktpartijen (ontwikkelaars, corporaties, bouwers en beleggers). Het College van B&W handelt conform bovenstaande zienswijze.

¹ In de toekomst moet minimaal 90% van de corporatiewoningen onder de huurtoeslaggrens van 648 euro per maand bij nieuwe verhuur toegewezen worden aan huishoudens met een inkomen tot 33.000 euro.

Met in achtneming van de marktomstandigheden is deze Grondexploitatie wederom tegen het licht gehouden en geactualiseerd. De huidige actualisatie heeft als hoofddoel om de grondexploitatie meer robuust en toekomstbestendiger te maken.

De financiële analyse is opgesteld door 4Tune Economie in ruimtelijke ontwikkeling, in opdracht van en in samenwerking met de Gemeente Hardenberg.

Alle genoemde bedragen zijn exclusief BTW en op prijspeil 1-1-2011.

1.2 Opzet van de exploitatie

De Grondexploitatie Centrumplan Hardenberg is opgebouwd uit twee delen. In deel 1 vallen alle kosten en opbrengsten die gemaakt moeten worden voor het realiseren van de doelstellingen van het Centrumplan, maar die niet binnen de deelgebieden vallen. Hiertoe behoren:

- De planontwikkelingskosten: kosten die de gemeente moet maken voor programmamanagement, projectmanagement, communicatie, planning en planologische procedures, die niet kunnen worden toegerekend aan de deelgebieden.
- De planhoofdstructuur: hiertoe behoren de infrastructurele werken die van belang zijn om het centrum als geheel op het gewenste niveau te laten functioneren. Het betreft ingrepen als de inrichting van de belangrijkste verbindingroutes, het realiseren van nieuwe verbindingen en rotondes et cetera.
- De planbijdragen: subsidies en bijdragen aan / uit het Centrumplan (incl. het Fonds Centrumplan).

Het tweede deel bestaat uit een zo gedetailleerd mogelijk inzicht in de kosten en opbrengsten binnen de verschillende deelprojecten. In de grondexploitatie Centrumplan Hardenberg zijn de deelprojecten opgenomen die *essentieel* zijn voor het realiseren van de doelstellingen uit het Centrumplan. Daarnaast zijn deelprojecten opgenomen waarvan de planontwikkeling al in enige mate is gevorderd en waarvan op dit moment de verwachting is dat de plannen in financiële zin haalbaar zijn.

Bij dit voorstel is een samenvatting gevoegd met daarin onder meer opgenomen een toelichting op het resultaat en de belangrijkste verschillen tussen 2010 en 2011.

1.3 Leeswijzer

Na bovenstaande inleiding zullen wij u in paragraaf 2 kort informeren over een aantal recente ontwikkelingen binnen de deelgebieden. In paragraaf 3 komen de plankosten binnen het Centrumplan Hardenberg aan de orde. Vervolgens wordt in paragraaf 4 het Fonds Centrumplan (incl. bijdragen en subsidies) toegelicht, waarna in paragraaf 5 het resultaat wordt gepresenteerd van de uitgevoerde actualisatie in 2011. Afsluitend treft u de besluitvorming aan.

Tot slot maakt het actuele (digitale) projectenboek onderdeel uit van dit raadsvoorstel.

2. Recente ontwikkelingen in enkele deelgebieden

2.1 Integraal Ontwikkelingsplan

Dit plan bestaat uit de volgende drie deelgebieden:

- (her)ontwikkeling van de Markt en omgeving;
- herontwikkeling van de Mulderij;
- herinrichting kernwinkelgebied (Voorstraat/Oosteinde is gerealiseerd met uitzondering van hoek Oosteinde);

Markt e.o

Het deelgebied Markt e.o. is in 2008 afgerond en opgeleverd. Hiermee is een substantieel deel van dit project afgerond (blok 1 t/m blok 3). Slechts blok 4 moet nog worden ontwikkeld.

Blok 4 bestaat uit 14 koopappartementen in de duurdere klasse met onder het gebouw ook ca. 14 parkeerplaatsen. Voor de realisatie van blok 4 wordt deels de Kromme Steeg verlegd. De verwachting is dat de uitvoering van blok 4 pas in 2014 aanvangt en daaraan voorafgaand het bouwrijp maken niet eerder dan 2013 van start gaat. Deze vertraging heeft alles te maken met de huidige marktomstandigheden.

De grondopbrengsten voor blok 1, 2 en 3 zijn geheel gerealiseerd. Alleen de grondopbrengsten voor blok 4 zijn nog niet ontvangen. Deze worden in 2014 verwacht.

Tot slot zijn extra kosten geraamd voor aanvullende werkzaamheden aan de Markt e.o. Deze werkzaamheden beogen een verdere kwaliteitsverbetering van het openbaar gebied aan de Markt e.o. Om tot uitvoering van de werkzaamheden over te gaan wordt in dit raadsvoorstel een krediet aangevraagd van € 37.500 excl. BTW.

Mulderij

In het Masterplan Centrum Hardenberg staat beschreven dat de winkelfunctie van een deel van de locatie De Mulderij wordt onttrokken, om het winkelgebied vooral te concentreren op en rond de Markt en in de Voorstraat en het Oosteinde. Om deze reden heeft de gemeente Hardenberg onderzoek gedaan naar andere mogelijke en wenselijke functies op deze locatie. De gemeente Hardenberg is met woningstichting de Veste overeengekomen dat hier wooneenheden worden gerealiseerd.

De Veste heeft in samenwerking met stichting Limor en de gemeente Hardenberg deze locatie herontwikkelt tot een project voor begeleid wonen. Stichting Limor heeft voor deze doelgroep kleine permanente wooneenheden gerealiseerd waar mensen voor een langere tijd kunnen wonen.

Het bestemmingsplan is in februari 2010 vastgesteld door de gemeenteraad. De bouwvergunning is in mei 2010 verleend. Medio augustus 2010 is gestart met de bouw. De oplevering van het project heeft in het voorjaar van 2011 plaatsgevonden en op 11 mei jl. is een open huis georganiseerd.

Het project zal naar verwachting eind 2012 worden afgesloten als ook de laatste investeringen zijn gepleegd. Deze laatste investeringen zijn benodigd voor een bijdrage in de herinrichting van het binnenterrein en in de aanheling van het omliggende openbare gebied. Hiertoe wordt in dit raadsvoorstel een krediet aangevraagd van € 79.000 excl. BTW.

Herinrichting Voorstraat-Oosteinde

De herinrichting van de Voorstraat-Oosteinde levert een belangrijke kwaliteitsimpuls voor de bestaande winkelstructuur in het centrum van Hardenberg. Dit is ook de reden dat het project vroeg in de planning van het Masterplan Centrum Hardenberg is opgenomen. De werkzaamheden voor fase 1 (ca. 85%/90% van de totale herinrichting) zijn in 2006 afgerond.

In de Grondexploitatie Centrumplan Hardenberg is nog een restantbedrag geraamd voor de herinrichting van de omgeving van Oosteinde (fase 2). Een deel van dit bedrag is inmiddels aangewend om een gedeelte van de omgeving Oosteinde al aan te pakken. Een en ander in combinatie met de plaatsing van pollers op deze locatie.

Het laatste definitieve gedeelte van de herinrichting zal plaatsvinden in combinatie met de vertraagde herontwikkeling van het deelgebied Stationsstraat-Oosteinde. Door deze vertraging is het op dit moment niet zinvol het resterende openbaar gebied volledig conform de eindsituatie (o.a. planten van bomen in de verharding) aan te leggen in verband met toekomstige bouwactiviteiten.

De herinrichting zal naar verwachting eind 2012 financieel worden afgesloten.

2.2 Marsch-Kruserbrink

De realisatie van het project Marsch Kruserbrink is opgesplitst in meerdere deelontwikkelingen die hieronder afzonderlijk worden toegelicht:

- Woonservicezone
- Vechthof en Vechtwachter
- Alfalocatie Marslaan
- Ligweide oost

Woonservicezone

Het eerste deel van de wijk Marsch Kruserbrink is gelegen tussen de Marslaan, de Sportlaan, de burgermeester Bramerstraat en de Marktstraat en is ontwikkeld door Beter Wonen Vechtdal. Het project bestaat in totaal uit 4 appartementencomplexen; De Meander de Overlaat, de Bleek en de Bekke. De gebouwen zijn elk drie lagen hoog en tellen in totaal ca. 118 sociale huurappartementen voor verschillende doelgroepen; ouderen, hulpbehoevenden en starters. Op de begane grond is ca. 2100 m² zorggerelateerde ruimte gerealiseerd. De gebouwen de Meander en de Overlaat hebben ieder een mooie binnentuin gekregen en tussen deze gebouwen is een plein gerealiseerd.

In 2010 zijn de gebouwen de Meander en de Overlaat opgeleverd. De Bleek en de Bekke zijn in de eerste helft van 2011 voltooid. Daarbij is ook de openbare ruimte opnieuw aangelegd.

Vechthof en Vechtwachter

De deelontwikkeling Vechthof en Vechtwachter ligt in het noordwesten van het plangebied. In deze deelontwikkeling worden zowel grondgebonden woningen als appartementen ontwikkeld.

Vechthof

Na een traject van voorbereidingen en door financiële steun in het kader van de stimuleringsregeling woningbouwprojecten van het Rijk en de Provincie Overijssel is juni 2010 gestart met de bouw van de woningen in het zuidelijke deel van de Vechthof (tussen de Prengerlaan en de Marslaan). In dit deel van de wijk worden 10 koopwoningen en 10 (duurdere) huurwoningen gerealiseerd. De huurwoningen zijn gekocht door Beter Wonen Vechtdal. Voor de zomer van 2011 zijn een deel van het openbaar gebied en 6 koopwoningen opgeleverd. In de tweede helft van 2011 worden 10 huurwoningen, 4 koopwoningen en het bijbehorende openbaar gebied opgeleverd.

Na realisatie van het eerste deel van de Vechthof is duidelijk te zien hoe de wijk er in de toekomst uit moeten komen te zien.

De verkoop van het noordelijke deel van de Vechthof wordt na de zomer van 2011 weer opgepakt.

Vechtwachter

De bouw van de Vechtwachter is uitgesteld in verband met de marktomstandigheden.

Alfalocatie Marslaan

De deelontwikkeling Alfalocatie Marslaan ligt in het zuidelijke deel van het plangebied. In deze deelontwikkeling worden 11 (koop) starterswoningen, 12 grondgebonden koopwoningen, 6 koop appartementen, 14 huurwoningen, 4 huurappartementen, 54 huurappartementen in de zorg en 6 huurappartementen voor RIBW/Lambiq gerealiseerd.

Het voormalige Alfa College is in het laatste kwartaal van 2010 gesloopt en gesaneerd. De overschrijding van het sanering- en slooebudget is in de vorm van actieve informatieplicht in juni 2011 aan de raad bekend gemaakt.

Voor de herontwikkeling van deze deellocatie moet een nieuw bestemmingsplan worden opgesteld. Dit bestemmingsplan omvat de deellocatie Alfalocatie Marslaan en de deellocatie Ligweide Oost. De voorbereidingen voor het bestemmingsplan zijn in de zomer van 2011 gestart. In het najaar van 2011 wordt het bestemmingsplan in procedure gebracht. De realisatie van de deellocatie Alfalocatie Marslaan start naar verwachting in de tweede helft van 2012.

Ligweide Oost

De deelontwikkeling Ligweide Oost ligt in het noordoosten van het plangebied. In dit deel worden indicatief 22 grondgebonden (koop)woningen en 26 appartementen gebouwd. De appartementen worden voornamelijk gebouwd in een appartementencomplex dat gebouwd wordt aan de Vecht. Het programma voor deze deelontwikkelingen is nog niet geheel duidelijk en zal, mede gezien de vraag vanuit de markt, later worden ingevuld.

Dit deel wordt als “nader uit te werken” deel opgenomen in het bestemmingsplan dat momenteel wordt opgesteld voor Alfalocatie Marslaan.

2.3 Boumanplein

De ontwikkeling Boumanplein is gelegen rondom het postkantoor (gemeentelijk monument) tot aan de Lage Doelen / Oude Bosch. De winkelfunctie rondom het Boumanplein en de Voorstraat West wordt door dit deelproject van het Masterplan versterkt.

De planontwikkeling voor dit project is gecompliceerd. Op de kop van de Voorstraat worden 17 appartementen met daaronder ca. 700 m² bvo aan winkelruimte gerealiseerd. Onder de winkels wordt een parkeergarage aangelegd voor eigen gebruik door de bewoners en winkeliers (33 plaatsen).

De stadsmuur (Rijksmonument) wordt ingepast in het bouwplan en rondom het bouwplan en de huidige stadsmuur wordt het openbaar gebied heringericht.

Met het ondertekenen van de samenwerkingsovereenkomst (maart 2007) is ook overeenstemming bereikt over de financiële uitgangspunten van deze locatie. Deze uitgangspunten en de nadere detaillering op basis van de afgesloten realisatieovereenkomst (2008) zijn opgenomen in de Grondexploitatie.

De start van de uitvoering van deze ontwikkeling laat vooralsnog als gevolg van de crisis op zich wachten. Dit project is door de ontwikkelaar tijdelijk stopgezet. Er wordt voortdurend gekeken naar mogelijkheden om de panden tijdelijk te verhuren.

Gezien het bovenstaande zijn wel plankosten voorzien voor 2011 en 2012. Een doorstart van het project zal naar verwachting voor de gemeente wel tot extra plankosten leiden, hiermee is vooralsnog geen rekening gehouden.

Tot slot geldt dat de overeengekomen exploitatiebijdrage niet eerder dan in 2013 wordt voorzien vanwege de vertraging in de uitvoering van het project..

2.4 Bruins-locatie

Ten opzichte van de Grondexploitatie Centrumplan Hardenberg 2010 heeft er één belangrijke structuurwijziging plaatsgevonden en het betreft de locatie Bruins. Deze locatie maakt geen onderdeel meer uit van de Grondexploitatie Centrumplan Hardenberg en verschuift naar het Masterplan Stationsomgeving. Het argument hiervoor wordt gevonden in de ruimtelijke samenhang tussen het deelgebied Bruins en de Stationsomgeving Hardenberg. Voor de Grondexploitatie Centrumplan Hardenberg is dit financieel een nadeel omdat een beperkte winst op deze locatie was voorzien².

2.5 Hof van Pepijn (voormalige Gamma-locatie)

Door de realisatie van de nieuwe ontsluitingsweg Nijenstede is het gebied van de voormalige Gamma in twee delen gesplitst. Het deel ten westen van de ontsluitingsweg tussen deze weg en de begraafplaats wordt herontwikkeld (Hof van Pepijn). Voor het Hof van Pepijn geldt dat de gemeente alle gronden in eigendom heeft. Deze gronden waren aan de ene kant benodigd voor de aanleg van het tracé Nijenstede en anderzijds voor de herontwikkeling van het voormalige Gammaterrein.

² Overigens was deze winst voorzien op inmiddels achterhaalde plannen.

Het Hof van Pepijn wordt een bijzondere woon- en werklocatie met bijzondere aandacht voor duurzaamheid. De begane grond van het woongebouw wordt ingericht met naar verwachting een praktijk voor fysiotherapie en een gedeelte voor de Baalderborg (gezamenlijke ruimte). Daarnaast wordt er een appartementencomplex gebouwd waarin gewone appartementen of zorgappartementen kunnen worden gerealiseerd. Op de bovenste etage worden twee penthouses gebouwd. Onder dit appartementencomplex wordt ook een afzonderlijke scooterberging voor de studenten van het LOC gerealiseerd.

In het najaar van 2010 hebben de voorbereidingen plaatsgevonden voor het opstellen van het ontwerp bestemmingsplan en de realisatieovereenkomst. Op 2 februari 2011 is de realisatieovereenkomst ondertekend. Op 16 februari 2011 heeft een inloopbijeenkomst voor omwonenden plaatsgevonden.

Het bestemmingsplan is op 24 mei 2011 vastgesteld door de gemeenteraad en op 5 augustus jl. in werking getreden. De omgevingsvergunning wordt begin september 2011 aangevraagd. De planning is er op gericht om medio november 2011 te starten met de bouw.

2.6 Mulo-locatie en Leerlingwerkplaats (LWP)

De herontwikkelingslocatie “Mulo-locatie & Leerlingwerkplaats” is gelegen langs de Parkweg. Na de sloop van de voormalige school en gymnastiekzaal zouden op de Mulo-locatie indicatief 28 appartementen kunnen worden gerealiseerd.³ De sloop van de school heeft vorig jaar plaatsgevonden en de gymnastiekzaal volgt in een later stadium. Het zuidelijk deel van de Mulolocatie is reeds ingevuld.

De Leerlingwerkplaats is in handen van private partijen, waarbij de gemeente geen grondpositie heeft. In de berekening is uitgegaan van een bijdrage door de particuliere ontwikkelaar aan de gemeentelijke investeringen in de (hoofd-)infrastructuur en plankosten.

Voor dit deelgebied zijn nog geen plannen ontwikkeld en de gehanteerde programma's zijn indicatief. De fasering gaat voorlopig uit van een gronduitgifte in 2014/2015.

2.7 Oosteinde-Stationsstraat

Voor project Oosteinde-Stationsstraat zijn afspraken gemaakt over de herontwikkeling van het gebied Oosteinde. Inzet van deze afspraken is een structurele versterking van de detailhandelsfunctie in het gebied Oosteinde-Stationsstraat. Tevens wordt gestreefd naar een versterking van de woonfunctie (28 appartementen).

Gememoreerde afspraken zijn vastgelegd in een ondertekende exploitatieovereenkomst (oktober 2008). De gemeente heeft geen grondpositie. Uitgangspunt voor de Grondexploitatie was een budgettair neutraal resultaat, waarbij de gemeente volledig kostenverhaal pleegt. Gezien de vertraging in het project en het onderzoek naar een functionele aanpassing van het programma geldt de verwachting dat het budgettair neutrale uitgangspunt niet meer haalbaar is.

Daarnaast is in de afgelopen maanden uit correspondentie en overleg duidelijk geworden dat de ontwikkelaar de huidige overeenkomst niet wil/kan nakomen, hierdoor ontstaat een nieuwe situatie. De gemeente beraadt zich op haar positie met als hoofddoel op deze locatie in de nabije toekomst alsnog een ontwikkeling van de grond te krijgen. De raad zal hierover nader worden geïnformeerd.

2.8 Voormalig Politiebureau

De ontwikkeling van het Voormalig Politiebureau dient in sterke samenhang met de ontwikkeling van het gemeentehuis en het park beschouwd te worden. Daarnaast liggen ten zuiden van deze locatie ook nog aanvullende mogelijkheden voor herontwikkeling met het

³ Vorig jaar waren hier nog 32 appartementen geprogrammeerd.

Waterschapsgebouw en de tijdelijke parkeerplaatsen op de voormalige bibliotheeklocatie. Het voorgaande pleit voor een integrale visie voor dit gebied.

De architectenselectie voor het nieuwe gemeentehuis met bijbehorende parkeergarage heeft destijds geleid tot een visie met een aantal nieuwe elementen, waaronder het stadspark en het compacte gebouw. Met de wens om de groene uitstraling van het stadspark door te trekken naar de locatie van het voormalig politiebureau zal bij de verdere planontwikkeling het optimale evenwicht tussen het programma en de groene uitstraling moeten worden gevonden. Vooralsnog bestaat het ambitieuze programma indicatief uit woningen en kantoren.

De planvorming zal niet eerder dan eind 2012/begin 2013 worden opgestart. De gronduitgifte voor de realisatie van de eerste woningen en kantoren zal naar verwachting niet eerder dan 2015 plaatsvinden. De grondopbrengsten zijn uitgefaseerd over 2015 en 2017.

2.9 Hoofdstructuur

In de Grondexploitatie Centrumplan Hardenberg 2011 zijn diverse investeringen opgenomen in de hoofdinfrastructuur in het centrum. Op het gebied van de hoofdinfrastructuur spelen op dit moment een drietal projecten die voor een belangrijk deel worden (mede-)gefinancierd uit de Grondexploitatie Centrumplan Hardenberg:

- Zuidelijke Centrumroute.
- Herinrichting Parkweg en Stationsstraat.
- Wandelpromenade Noord

Zuidelijke Centrumroute

Om de doorgaande route, ofwel de centrumroute Hardenberg, te verbeteren en de veiligheid te verhogen staan verschillende infrastructurele ingrepen gepland. Het centrum moet tijdens alle werkzaamheden bereikbaar blijven, daarom kan een aantal belangrijke kruispunten niet tegelijk worden aangepakt. Om dit en de bouwwerkzaamheden aan de ontsluitingsroute op elkaar af te stemmen is een overall planning gemaakt van de infrastructurele werkzaamheden.

De realisering van de ontsluitingsroute bestaat uit 6 verschillende fasen. Fase 1 t/m 4 zijn inmiddels geheel afgerond. Het gaat om de herprofilering bij de Lage Doelen, de aanleg van de rotonde bij het gemeentehuis, herprofilering Witte de Withstraat (tussen de Super de Boer en Nijenstede), aanleg van het tracé Nijenstede en de rotonde op de Parkweg.

Fase 5 (aanleg tracégedeelte tussen de Europaweg en de Witte de Withstraat) en fase 6 (herinrichting Bruchterweg bij gemeentehuis) worden uitgevoerd na de ingebruikname van het gemeentehuis. De planvoorbereiding wordt in het najaar opgestart. Voor de planbegeleiding en planuitvoering is op 10 maart 2009 al het krediet beschikbaar gesteld als onderdeel van de gehele kredietaanvraag voor de Zuidelijke Centrumroute.

Herinrichting Parkweg en Stationsstraat Noord

Met de aanleg van de derde fase van de Zuidelijke Centrumroute ontstaat een nieuwe verkeersader richting het centrum. De verkeersintensiteit op de Parkweg (tussen de rotondes) neemt af en bestaat straks vooral uit bestemmingsverkeer richting parkeervoorzieningen van het LOC en het Van Wevelinckhovenplein. De Stationsstraat Noord is autoluw gemaakt om de verbinding tussen LOC en kernwinkelgebied te versterken.

Wandelpromenade Noord

Om de relatie tussen de stad Hardenberg en de rivier de Vecht te versterken wordt er tussen de Prinses Amaliabrug en Sportpark Kruserbrink een wandelpromenade gerealiseerd. Het project wandelpromenade is een samenwerking tussen de gemeente Hardenberg en Waterschap Velt en Vecht. Na de planvoorbereidingen en de aanbesteding is in april 2011 begonnen met de realisatie van de Wandelpromenade.

Het eerste deel, vanaf de Amaliabrug tot de eerste flat in Marsch Kruserbrink, wordt voor november 2011 aangelegd in opdracht van de gemeente Hardenberg. Het tweede deel van de

wandelpromenade, tot aan Sportpark Kruserbrink, maakt onderdeel uit van het project Vechtpark (herinrichting monding Oude Radewijkerbeek). De realisatie van dit deel van de wandelpromenade is afhankelijk van de planning van het waterschap.

3. Plankosten in de deelgebieden, werkgroepen en algemeen projectmanagement van het Centrumplan Hardenberg

In februari 2011 hebben wij u gevraagd budgetten beschikbaar te stellen voor de werkzaamheden in het kader van het Masterplan Centrum Hardenberg voor het jaar 2011. In dat raadsvoorstel zijn budgetten aangevraagd voor plankosten in de deelgebieden, werkgroepen en projectmanagement.

Plankosten in deelgebieden

In ieder van de deelprojecten is een budget geraamd voor planontwikkelingskosten. Tot deze kosten behoren de inspanningen in de sfeer van planontwikkeling die de gemeente moet leveren ten behoeve van de realisering van het project. Daarbij gaat het om zaken als overleg met ontwikkelende partijen, het bereiken van overeenstemming over exploitatiebijdrage en gronduitgifte, juridische zaken en advies, planologische procedures, landmeten en planeconomie.

Bovenstaande opsomming van plankosten(-soorten) zijn zogenaamde reguliere plankosten die bij elke ontwikkeling aan de orde zijn. Hierin zijn niet verdisconteerd de bijzondere omstandigheden, zoals juridische procedures bij de rechtbank (inclusief voorbereidingen), het laten uitvoeren van second-opinions en de specialistische advisering op fiscaal gebied.

Planontwikkelingskosten voor werkgroepen

Ten behoeve van de realisatie van het Centrumplan is een projectorganisatie opgezet. Daarin is een belangrijke rol weggelegd voor werkgroepen. De werkgroepen, in 2011 nog vier in getal, voeren inhoudelijke taken uit ten behoeve van het Centrumplan. Het gaat daarbij om zaken als communicatie, RO-procedures, beeldkwaliteit, grondzaken & planeconomie et cetera.

De werkgroepen zijn erop gericht vroeg in het traject een aantal inhoudelijke werkzaamheden gecoördineerd uit te voeren, zodat alle deelprojecten hiervan profijt kunnen hebben. Investerings in plankosten worden zo geconcentreerd ingezet, wat mede als doel heeft kostenefficiënt te opereren. Na deze initiële geconcentreerde investeringen in verschillende inhoudelijke werkzaamheden zal gedurende de gehele looptijd van het project nog afstemming tussen projecten nodig zijn op het vlak van ruimtelijke ordening, welstand/beeldkwaliteit en duurzaamheidsaspecten.

In de grondexploitatie zijn de planontwikkelingskosten voor de werkgroepen centraal berekend. De werkgroepen lopen door tot en met 2015. Het oorspronkelijke streven was dat eind 2015 de laatste deelprojecten zo ver gevorderd zijn, dat afstemming op het gebied van ruimtelijke ordening, welstand et cetera voltooid kan worden. Gezien de huidige marktomstandigheden is de looptijd van het Centrumplan al verlengd met 2 jaar, naar 2018.

Algemeen projectmanagement

Naast de werkgroepen maakt de gemeente algemene plankosten ten behoeve van het Centrumplan. Het gaat daarbij om kosten van programmamanagement, coördinatie en communicatie. Voor een belangrijk deel betreft het de inzet van eigen medewerkers en adviseurs.

Deze kosten lopen ongewijzigd door tot 2016, maar er is wel rekening gehouden met het feit dat de omvang van de kosten terugloopt. Het te managen project wordt immers minder complex en omvangrijk naarmate een groter deel van de opgave is gerealiseerd. Bovendien verschuift de aandacht naar de deelprojecten.

4. Fonds Centrumplan

In het Fonds Centrumplan komen de saldi van de investeringen in hoofdinfrastructuur, werkgroepen en algemeen projectmanagement bij afronding van de werkzaamheden tot uiting, evenals het resultaat van de gerealiseerde deelgebieden. Tevens worden de (interne) bijdragen binnen het Fonds Centrumplan geboekt. Per 1-1-2011 kent het fonds een positieve stand van € 779.110.

5. Subsidies

ISV I en ISV II

De toegekende ISV-subsidies zijn eind 2009 besteed. In 2008 is hiertoe nog een raadsvoorstel ingediend om de nog niet bestede ISV-middelen 'te hangen' aan projecten die al zijn gerealiseerd of in uitvoering zijn. Deze wijziging kende geen enkele financiële consequentie voor het Centrumplan Hardenberg en/of afspraken met derden, omdat de subsidies beschikbaar blijven binnen het Centrumplan Hardenberg. De toedeling van de ISV-subsidies in het Centrumplan Hardenberg is als volgt:

- | | |
|---|--------------|
| - de Markt e.o. | (€ 889.687); |
| - de Gedempte Haven | (€ 325.000); |
| - Nijenstede | (€ 417.488); |
| - Herinrichting van de Voorstraat-Oosteinde | (€ 761.790). |

In 2011 vindt de eindverantwoording plaats over de besteding van de ISV-middelen.

BDU

Voor het definitieve tracé van de Centrumroute is in 2009 een BDU-subsidie toegekend van € 270.000.

In de Grondexploitatie Centrumplan Hardenberg 2011 wordt nog rekening gehouden met een taakstellende opgave van € 100.000 voor het vinden van bijdragen/subsidies aan het Centrumplan Hardenberg.

6. Financieel resultaat

6.1 Algemeen

Het resultaat van de grondexploitatie Centrumplan Hardenberg 2011 is opgebouwd uit een viertal componenten:

- 1) resultaten van de exploitaties van de deelprojecten;
- 2) investeringen in hoofdinfrastructuur;
- 3) algemene planontwikkelingskosten;
- 4) bijdragen en subsidies.

De grondexploitatie Centrumplan Hardenberg is een dynamisch proces. Er zijn vele variabelen. Het aantal variabelen is voor een belangrijk deel afhankelijk van het (ontwerp-)stadium waarin de plannen zich bevinden. Kosten en opbrengsten zijn onderhevig aan schommelingen.

In de actualisatie zijn de kosten en opbrengsten weer herijkt. Per onderdeel van de Grondexploitatie Centrumplan Hardenberg is een verschillenanalyse ten opzichte van 2010 opgesteld. Het resultaat daarvan is opgenomen in de bijgevoegde samenvatting.

6.2 Financieel resultaat

Het totale project Centrumplan is er financieel op gericht opbrengsten zo vroeg mogelijk te verkrijgen en kosten zo veel als mogelijk in latere jaren te realiseren op een zodanige wijze dat de renteverliezen beperkt blijven. Gezien de boekwaarde per 1-1-2010 van de Grondexploitatie Centrumplan Hardenberg (ca. € 0,5 mln.) is deze opzet gelukt. Momenteel bedraagt de boekwaarde van het Centrumplan Hardenberg ca. € 2,3 mln. per 1-1-2011. In de komende jaren zal het geïnvesteerd vermogen verder toenemen door investeringen in de openbare ruimte en de deelgebieden.

Het netto contante resultaat voor de Grondexploitatie Centrumplan Hardenberg 2011 bedraagt **€ 289.000** positief per 1-1-2011. Vorig jaar bedroeg het resultaat € 612.000 positief op contante waarde per 1-1-2010 (zie ook onderstaande tabel). Verder valt af te lezen dat het positieve saldo van de geactualiseerde Grondexploitatie Centrumplan Hardenberg per 1-1-2011 een neerwaartse bijstelling ondergaat van - € 354.000 ten opzichte van 2010.

De belangrijkste oorzaak voor de neerwaartse bijstelling van het resultaat in 2011 betreft de huidige marktomstandigheden, waarbij de realisatie van projecten stagneren en nieuwe plannen niet of minder voortvarend worden opgepakt. Ook in de komende jaren geldt dat de marktomstandigheden in relatie tot de fasering en programmering van de huidige en nieuwe projecten en de beheersing van de kosten (o.a. het risico van extra plankosten blijft nadrukkelijk aanwezig) de belangrijkste aandachtsvelden blijven.

Saldo grondexploitatie	Omvang
Saldo 2010 per 1-1-2010	€ 612.000
Saldo 2010 per 1-1-2011	€ 643.000
Saldo 2011 per 1-1-2011 (actualisatie)	€ 289.000
Verschil	€ -354.000

Voorstel

Wij stellen u voor op basis van dit voorstel en de bijbehorende samenvatting:

1. de Grondexploitatie Centrumplan Hardenberg 2011 vast te stellen;
2. een uitvoeringskrediet ten bedrage van € 37.500 excl. BTW beschikbaar te stellen voor de aanvullende werkzaamheden aan de Markt e.o. en deze investeringen ten laste van de Grondexploitatie Centrumplan Hardenberg te brengen;
3. een uitvoeringskrediet ten bedrage van € 79.000 excl. BTW beschikbaar te stellen voor een bijdrage in de herinrichting van het binnenterrein van de Mulderij en de aanheling van het omliggende openbare gebied en deze investeringen ten laste van de Grondexploitatie Centrumplan Hardenberg te brengen;
4. de 25^e begrotingswijziging 2011 vast te stellen.

Een conceptbesluit is bijgevoegd.

Burgemeester en Wethouders van de gemeente HARDENBERG,

burgemeester,

secretaris,

P.H. Snijders

Mr. W.G.C. Rebergen

Bijlage:

- Samenvatting Grondexploitatie Centrumplan Hardenberg 2011
- Projectenboek augustus 2011 (digitaal beschikbaar)

Onderwerp Actualisatie Grondexploitatie Centrumplan Hardenberg 2011, annex vaststelling
25^e begrotingswijziging 2011

Document
Kenmerk 233914

De raad van de gemeente Hardenberg;

Gelezen het voorstel van B&W d.d. 30 augustus 2011.

Besluit:

- 1) de Grondexploitatie Centrumplan Hardenberg 2011 vast te stellen;
- 2) een uitvoeringskrediet ten bedrage van € 37.500 excl. BTW beschikbaar te stellen voor de aanvullende werkzaamheden aan de Markt e.o. en deze investeringen ten laste van de Grondexploitatie Centrumplan Hardenberg te brengen;
- 3) een uitvoeringskrediet ten bedrage van € 79.000 excl. BTW beschikbaar te stellen voor een bijdrage in de herinrichting van het binnenterrein van de Mulderij en de aanheling van het omliggende openbare gebied en deze investeringen ten laste van de Grondexploitatie Centrumplan Hardenberg te brengen;
- 4) de 25^e begrotingswijziging 2011 vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering
van de raad van de gemeente Hardenberg van 11 oktober 2011.

De raad voornoemd,

De voorzitter,

De griffier.