

## 3.7 Paragraaf grondbeleid

### 3.7.1 Inleiding

Het grondbeleid heeft een grote invloed op en samenhang met de realisatie van de programma's zoals Openbare Ruimte, Verkeer en Vervoer, Ruimtelijke Ordening en Milieu, en Wonen. Het grondbeleid is opgenomen in de nota Grondbeleid Sliedrecht 2015.

Kort samengevat zijn de kaders en uitgangspunten van het Sliedrechts grondbeleid:

- de gemeente neemt een actieve rol aan als procesregisseur bij gebiedsontwikkeling,
- de gemeente voert een facilitair grondbeleid, tenzij er strategische overwegingen zijn waardoor een actief grondbeleid noodzakelijk is, bijvoorbeeld als maatschappelijke functies in het geding zijn,
- de gemeente heeft daarvoor haar grondbeleid instrumentarium op orde, neemt een uitnodigende houding aan, zorgt voor financieel inzicht en past kostenverhaal toe en
- nieuwe initiatieven worden getoetst op haalbaarheid om de realiteitswaarde te beoordelen.

Nadat in 2012 de richtlijnen voor het opstellen van begroting en jaarrekening (BBV) zijn aangescherpt en er afwaarderingen hebben plaatsgevonden, worden de richtlijnen per 1 januari 2016 opnieuw gewijzigd. Sliedrecht voldoet aan deze richtlijnen. Financieel zijn er geen consequenties. Het betreft slechts de manier van presenteren. De niet in exploitatie genomen gronden noemen we nu Strategische Gronden. De projecten Watertorenterrein, Ziezo en Rivierdijk vallen onder de Strategische gronden.

De Driehoek viel voorheen ook in de categorie NIEGG, maar de raad zal (naar verwachting) eind 2015 instemmen met het in ontwikkeling nemen van De Driehoek. Daarmee gaat het project over naar de in exploitatie genomen gronden.

Jaarlijks worden met het opstellen van de jaarrekening de grondexploitaties geactualiseerd en wordt de marktwaarde van de Strategische Gronden en overige gronden opnieuw bepaald. Dit resulteert in een nieuwe prognose van het resultaat voor de grondexploitaties en eventueel een afwaardering bij de Strategische gronden wanneer de boekwaarde hoger is dan de marktwaarde. De raming van de jaarlijkse lasten en baten wordt vervolgens verwerkt in de begroting van het daarop volgende jaar.

### 3.7.2 In exploitatie genomen gronden

De tabel geeft per project het verloop van de lasten en baten aan in de jaren dat het plan in exploitatie is. In de kolom "Stand per 1 januari 2016" staan de totale lasten en baten tot dat moment. Het jaarlijkse verschil tussen de lasten en baten wordt geactiveerd totdat het plan is gerealiseerd en het resultaat kan worden bepaald. Het verwacht resultaat staat in de tabel opgenomen evenals het jaar waarin we verwachten dit te realiseren. Het bedrag is berekend op netto contante waarde (NCW). Dit is het verwachte resultaat bij het einde van het project omgerekend naar de waarde per 1 januari 2015.

	Stand per 1-1-2016	2016	2017 - e.v.	Totaal
<b>Baanhoek West</b>				
Lasten	€ 11.278.000	€ 247.000	€ 1.775.000	€ 13.300.000
Baten	€ 10.811.000	€ 298.000	€ 2.191.000	€ 13.300.000
Ontwikkeling boekwaarde	-€ 467.000	€ 51.000	€ 416.000	€ 0
<b>Verwacht resultaat einde plan 2023</b>				<b>€ 0</b>
<b>Stationspark II</b>				
Lasten	€ 654.000	€ 504.000	€ 404.000	€ 1.562.000
Baten	€ 594.000	€ 1.707.000	€ 0	€ 2.301.000
Ontwikkeling boekwaarde	-€ 60.000	€ 1.203.000	-€ 404.000	€ 739.000
<b>Verwacht resultaat einde plan 2017</b>				<b>€ 677.000</b>
<b>Kerkbuurt 16-18</b>				
Lasten	€ 115.000	€ 0		€ 115.000
Baten	€ 183.000	€ 0		€ 183.000
Ontwikkeling boekwaarde	€ 68.000	€ 0	€ 0	€ 68.000
<b>Verwacht resultaat einde plan 2015</b>				<b>€ 64.000</b>
<b>TOTAAL</b>				
Lasten	€ 12.047.000	€ 751.000	€ 2.179.000	€ 14.977.000
Baten	€ 11.588.000	€ 2.005.000	€ 2.191.000	€ 15.784.000
Ontwikkeling boekwaarde	-€ 459.000	€ 1.254.000	€ 12.000	€ 807.000
<b>Verwacht resultaat</b>				<b>€ 741.000</b>

#### *Baanhoek West*

De gemeentelijke grondexploitatie betreft de ambtelijke voorbereidingskosten en de storting in de reserve infra. Deze kosten worden in rekening gebracht bij de ontwikkelaar. Uitgangspunt is dat de exploitatie budgettair neutraal verloopt.

#### *Stationspark II*

Door de verkopen in 2013 was de boekwaarde positief en is er winst genomen. De planning is erop gericht dat uiterlijk in 2016 de resterende verkopen plaatsvinden, waardoor het plan met een positief resultaat in 2017 kan worden afgesloten.

#### *Kerkbuurt 16-18*

De ontwikkelaar heeft een omgevingsvergunning voor de bouw verkregen. Er wordt nog een laatste poging ondernomen om het naastgelegen pand te betrekken bij dit project. De besluitvorming hierover zal eind 2015 worden aangeboden. De verkoop en de start van de bouw wachten hierop, pas dan wordt de grond gesaneerd. De saneringskosten schuiven daarom door naar 2016. De cijfers zijn nog gebaseerd op de stand per 1-1-2015. Het doorschuiven de op kosten en opbrengsten heeft nauwelijks gevolgen voor het resultaat.

#### *De Driehoek*

De Driehoek is een gebied dat is omsloten door de Betuweroute, de A15 en de Merwede-Lingelijn. Onder meer ten gevolge van gewijzigde keuzes van de gemeenteraad met betrekking tot de gemeentewerf en het afval brengstation, is het vigerende plan voor de ontwikkeling van De Driehoek niet meer actueel. Om die reden zijn de mogelijke uitgangspunten voor een nieuw bestemmingsplan voor De Driehoek in beeld gebracht en is een inrichtingsschets gemaakt. Eind 2015 is de gemeenteraad gevraagd, middels het vaststellen van de startnotitie, aan te geven welke kaders het van belang vindt voor het opstellen van een plan en een grondexploitatie voor bedrijventerrein De Driehoek. Wanneer de grondexploitatie is vastgesteld, kan het verwacht resultaat worden opgenomen in de begroting en jaarrekening. De boekwaarde per 1-1-2016 bedraagt naar verwachting € 1.7 mln en is aanzienlijk lager dan de marktwaarde, er valt dus een positief resultaat te verwachten.

### 3.7.3 Strategische gronden

Van de Strategische gronden moet jaarlijks beoordeeld worden of de boekwaarde niet hoger is dan de marktwaarde op basis van de huidige bestemming. Is er een raadsbesluit waarin inhoud wordt gegeven aan ambitie en planperiode, dan mag de marktwaarde bepaald worden op basis van toekomstige bestemming. Als de boekwaarde hoger is dan de marktwaarde dan moet er een afwaardering plaatsvinden of een voorziening worden getroffen. In de jaarrekening 2013 is er een voorziening getroffen voor de nog te maken kosten tot en met 2018.

	Verwachte stand per 1-1-2016	2016	2017	2018	2019
<b>Watertorenterrein</b>					
Rente		8.000	8.000	8.000	8.000
Overige lasten		10.000	10.000	10.000	10.000
Totaal lasten		18.000	18.000	18.000	18.000
Voorziening nog te maken kosten	80.000	62.000	44.000	26.000	8.000
Ontwikkeling boekwaarde	263.000	263.000	263.000	263.000	263.000
<b>ZieZo</b>					
Rente		9.000	9.000	9.000	9.000
Overige lasten		12.000	2.000	2.000	2.000
Totaal lasten		21.000	11.000	11.000	11.000
Voorziening nog te maken kosten	59.000	38.000	27.000	16.000	5.000
Ontwikkeling boekwaarde	499.000	499.000	499.000	499.000	499.000
<b>Rivierdijk 737-769</b>					
Rente		12.000	12.000	12.000	12.000
Overige lasten		58.000	10.000	10.000	10.000
Totaal lasten		70.000	22.000	22.000	22.000
Voorziening nog te maken kosten	68.000	-2.000	-24.000	-46.000	-68.000
Ontwikkeling boekwaarde	385.000	385.000	385.000	385.000	385.000
<b>Totaal strategische gronden</b>					
Totaal lasten		109.000	51.000	51.000	51.000
Ontwikkeling boekwaarde	1.354.000	1.463.000	1.514.000	1.565.000	1.616.000
Voorziening afwaardering	861.000	861.000	861.000	861.000	861.000
Voorziening nog te maken kosten	207.000	98.000	47.000	-4.000	-55.000

#### *Watertorenterrein*

Voor het Watertorenterrein is een voorontwerp bestemmingsplan in procedure gebracht. Met het verstrijken van de tijd zijn bij de gemeente twijfels gerezen over de afzetmogelijkheden van de voorziene woningen op de huidige woningmarkt. Het is zeer de vraag of het plan binnen de planperiode van 10 jaar economisch uitvoerbaar is. Om die reden is aan de projectontwikkelaar gevraagd de behoefte aan het gewenste type woningen en de daarbij behorende prijsklassen beter te onderbouwen. In afwachting daarvan zijn de werkzaamheden aan het voorontwerpbestemmingsplan gestopt. Op een verzoek van de ontwikkelaar om een ontwerpbestemmingsplan toch in procedure te nemen is afwijzend beschikt. Het initiatief ligt in eerste instantie bij de projectontwikkelaar.

#### *ZieZo*

Voor de locatie geldt een onherroepelijk bestemmingsplan. De ontwikkeling is in een impasse geraakt. De boekwaarde heeft inmiddels de marktwaarde bereikt. Er kunnen daarom geen kosten meer op de boekwaarde worden bijgeschreven, deze komen ten laste van de voorziening nog te maken kosten.

#### *Rivierdijk 737-769*

De locatie de apotheek maakt onderdeel uit van het gebied Rivierdijk-West, ten zuiden van De Stoep. De eigenaar/ ontwikkelaar van de voormalige locaties Lanser heeft de gemeente verzocht mee te werken aan een herontwikkeling van de locaties Lanser binnen- en buitendijks. In de verdere gedachtenvorming zullen de raad en andere belanghebbenden in het vierde kwartaal van 2015 worden meegenomen waarna een voorkeursscenario zal worden uitgewerkt.

#### *Voorziening nog te maken kosten t/m 2018*

De overige lasten zijn kosten van beheer en ambtelijke voorbereidingskosten. Op totaalniveau past dit voor 2016 (en 2017) binnen de voorziening. De uitputting van de voorziening wordt veroorzaakt door de extra inzet bij het project Rivierdijk 737-769 / Lanserlocatie. Bij besluitvorming door de raad over het plan zal hiervoor een aanvullend dekkingsvoorstel worden gedaan.

### 3.7.4 Overige gronden

Overige gronden zijn die bezittingen waarvoor, op basis van een raadsbesluit, geen concrete ontwikkelplannen zijn. Als gevolg hiervan kunnen de jaarlijkse lasten niet worden geactiveerd en worden deze opgevangen binnen de reguliere exploitatie.

#### *Overzicht kosten per locatie*

	2016	2017	2018	2019
Gronden Middelblok	30.000	30.000	30.000	30.000
Weilanden nabij Wijngaarden	7.000	7.000	7.000	7.000
Benedenveer	17.000	6.000	6.000	6.000
<b>Totaal</b>	<b>54.000</b>	<b>43.000</b>	<b>43.000</b>	<b>43.000</b>

#### *Gronden Middelblok*

In 2012 zijn er conform het raadsbesluit van 21 juni 2011 gronden aangekocht in het landelijk gebied (Middelblok). Deze gronden kunnen mogelijk gebruikt worden als ruilgronden voor het Recreatief Knooppunt of als grond ten behoeve van de wateropgave.

#### *Weilanden nabij Wijngaarden*

Deze gronden vallen onder de ruilgronden.

#### *Benedenveer*

Benedenveer valt niet meer onder de NIEGG omdat de raad in 2012 besloten heeft hier geen actief grondbeleid meer te voeren. Daarmee vervalt het "reëel en stellig voornemen om deze in de nabije toekomst te bebouwen" en is het op basis van de bijgestelde criteria geen NIEGG meer. Benedenveer wordt weer actueel als gronden vanwege particulier initiatief uitgegeven kunnen worden.