

## 3.7 Paragraaf Grondbeleid

### 3.7.1 Inleiding

Het grondbeleid heeft grote invloed op en samenhang met de realisatie van programma's zoals Openbare Ruimte, Verkeer en Vervoer, Ruimtelijke Ordening en Milieu en Wonen. Het grondbeleid is opgenomen in de nota Grondbeleid Sliedrecht 2015. Hierin staat beschreven dat de gemeente een actieve rol aanneemt als procesregisseur bij gebiedsontwikkeling en een facilitair grondbeleid voert, tenzij grote maatschappelijke opgaven vragen om een actief grondbeleid. Het proces, de instrumenten, de grondportefeuille, de financiële uitgangspunten en organisatie die daarbij horen, worden in de nota omschreven.

De richtlijnen voor het opstellen van begroting en jaarrekening (BBV) zijn per 1 januari 2016 gewijzigd. Sliedrecht voldoet aan deze richtlijnen (Notitie Grondexploitaties 2016). Financieel zijn er geen consequenties. Alleen de manier van presenteren verandert. De 'niet in exploitatie genomen gronden' (NIEGG) vallen nu onder de Strategische Gronden (SG). De projecten Watertorenterrein, Ziezo en Rivierdijk 737-769 (locatie Lanser) vallen onder de SG.

Januari 2016 is de grondexploitatie van het Burg. Winklerplein / Bouwblok C vastgesteld. Deze maakt onderdeel uit van het beschikbaar gestelde krediet, maar valt daarmee ook onder de "in exploitatie genomen gronden". De Driehoek viel voorheen ook in de categorie NIEGG, maar de raad zal naar verwachting in 2016 instemmen met het in ontwikkeling nemen van De Driehoek. Daarmee gaat het project over naar de 'in exploitatie genomen gronden' (grondexploitaties).

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 baten en lasten wordt vervolgens verwerkt in de begroting van het daaropvolgende jaar.

### 3.7.2. Bouwgronden in exploitatie

De onderstaande 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 2017' 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 2016, omdat de actualisaties opgesteld zijn met de jaarrekening 2015.

	Stand per 1-1-2017	2017	2018-e.v.	Totaal
<b>Stationspark</b>				
Lasten	€ 654.000	€ 515.000	€ 413.000	€ 1.582.000
Baten	€ 594.000	€ 1.707.000	€ 0	€ 2.301.000
Ontwikkeling boekwaarde	-€ 60.000	€ 1.192.000	-€ 413.000	€ 719.000
Verwacht resultaat einde plan 2018				€ 658.000
<b>Kerkbuurt 16-18</b>				
Lasten	€ 142.000	€ 9.000		€ 151.000
Baten	€ 183.000	€ 0		€ 183.000
Ontwikkeling boekwaarde	€ 41.000	-€ 9.000	€ 0	€ 32.000
Verwacht resultaat einde plan 2017				€ 31.000
<b>Burg. Winklerplein / bouwblok C</b>				
Lasten	€ 1.577.000	€ 1.469.000	€ 91.000	€ 3.137.000
Baten			€ 3.220.000	€ 3.220.000
Ontwikkeling boekwaarde	-€ 1.577.000	-€ 1.469.000	€ 3.129.000	€ 83.000
Verwacht resultaat einde plan 2020				€ 20.000
<b>TOTAAL</b>				
Lasten	€ 2.373.000	€ 1.993.000	€ 504.000	€ 4.870.000
Baten	€ 777.000	€ 1.707.000	€ 3.220.000	€ 5.704.000
Ontwikkeling boekwaarde	-€ 1.596.000	-€ 286.000	€ 2.716.000	€ 834.000
Verwacht resultaat				€ 709.000

#### *Baanhoek West*

Baanhoek West is met de Jaarrekening 2015 afgesloten.

#### *Stationspark II*

De planning is erop gericht dat uiterlijk in 2017 de resterende verkopen plaatsvinden, waardoor het plan met een positief resultaat in 2018 kan worden afgesloten. De gemeente beraadt zich op een meer haalbare bestemming dan kantoren.

#### *Kerkbuurt 12-18*

De ontwikkelaar heeft een omgevingsvergunning voor de bouw gekregen. Er is nog een laatste poging ondernomen om het naastgelegen pand op Kerkbuurt 12 te betrekken bij dit project en dit is gelukt. De besluitvorming heeft in februari 2016 plaatsgevonden. De verkoop en de start van de bouw wachten hierop, pas dan wordt de grond gesaneerd. De saneringskosten schuiven daarom door naar later. Het doorschuiven van de kosten en opbrengsten heeft nauwelijks gevolgen voor het resultaat.

#### *Burg. Winklerplein / Bouwblok C*

Onderdeel van het Burg. Winklerplein en het beschikbaar gestelde krediet is de grondexploitatie voor bouwblok C. Hiervoor verwerft de gemeente de desbetreffende gronden, maakt deze bouwrijp en verkoopt deze aan de ontwikkelaar.

#### *De Driehoek*

De Driehoek is een gebied dat is omsloten door de Betuweroute, de A15 en de Merwede-Lingelijn. Onder meer als gevolg 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, met het vaststellen van de startnotitie, aan te geven welke kaders zij 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 de jaarrekening. De boekwaarde per 1-1-2017 bedraagt € 1,8 mln en is naar verwachting aanzienlijk lager dan de marktwaarde. Hier valt dus een positief resultaat te verwachten.

### 3.7.3 Strategische gronden

In verband met het wijzigen van de richtlijnen zijn de 'niet in exploitatie genomen gronden' gewijzigd in Strategische Gronden. Met deze wijziging is ook de balansrubricering gewijzigd. Strategische Gronden zijn onderdeel van de materiele vaste activa. Als de boekwaarde hoger is dan de marktwaarde moet er een afwaardering plaatsvinden of een voorziening worden getroffen. Op de boekwaarde mogen geen kosten worden bijgeschreven.

	Stand per 1-1-2017	2017	2018	2019	2020
<b>Watertorenterrein</b>					
Lasten		€ 10.000	€ 10.000	€ 10.000	€ 10.000
Voorz. nog te maken kst	€ 66.000	€ 56.000	€ 46.000	€ 36.000	€ 26.000
Ontwikkeling boekwaarde	€ 263.000	€ 263.000	€ 263.000	€ 263.000	€ 263.000
<b>ZieZo</b>					
Lasten		€ 12.000	€ 2.000	€ 2.000	€ 2.000
Voorz. nog te maken kst	€ 49.000	€ 37.000	€ 35.000	€ 33.000	€ 31.000
Ontwikkeling boekwaarde	€ 300.000	€ 300.000	€ 300.000	€ 300.000	€ 300.000
<b>Rivierdijk 737-769</b>					
Lasten		€ 26.000	€ 0	€ 0	€ 0
Voorz. nog te maken kst	-€ 30.000 <sup>1</sup>	-€ 56.000	€ 0	€ 0	€ 0
Ontwikkeling boekwaarde	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
<b>Totaal Strategische Gronden</b>					
Totaal lasten		€ 48.000	€ 12.000	€ 12.000	€ 12.000
Voorz. nog te maken kst	€ 85.000	€ 37.000	€ 25.000	€ 13.000	€ 1.000
Ontwikkeling boekwaarde	€ 563.000	€ 563.000	€ 563.000	€ 563.000	€ 563.000
Voorziening afwaardering	€ 1.246.000	€ 1.246.000	€ 1.246.000	€ 1.246.000	€ 1.246.000

<sup>1</sup> Er is een voorziening voor nog te maken kosten. De onttrekking past binnen de totale voorziening; er is dus geen sprake van extra budget.

#### *Watertorenterrein*

Voor het Watertorenterrein is een voorontwerpbestemmingsplan 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 locatie*

Voor de locatie geldt een onherroepelijk bestemmingsplan. De ontwikkeling is in een impasse geraakt. De boekwaarde heeft inmiddels de marktwaarde bereikt. De locatie is nu te koop gezet.

#### *Rivierdijk 737-769*

De locatie 'de apotheek' maakt onderdeel uit van de Locatie Lanser aan de Rivierdijk-West, ten zuiden van De Stoep. Als gevolg van de besluitvorming over dit project begin 2016 is de boekwaarde afgeschreven. Dit is in de bijbehorende kredietaanvraag bij de besluitvorming verwerkt.

#### *Voorziening*

De voorziening voor de afwaardering bedraagt € 1.246.062. Volgens de nieuwe richtlijnen van de BBV kunnen er bij de Strategische gronden (SG) geen kosten worden bijgeschreven op de boekwaarde, maar dit was al niet meer mogelijk omdat de boekwaarden gelijk zijn aan de marktwaarden. Voor deze kosten is er met de jaarrekening 2013 een voorziening voor de nog te maken kosten tot en met 2018 gevormd.

### **3.7.4 Overige gronden**

Onder de overige gronden vallen de gronden die een vaste bestemming hebben en niet in het transformatieproces zitten, of waarvoor geen raadsbesluit is genomen waarbij inhoud wordt gegeven aan ambitie en planperiode. Hieronder vallen de gronden Middelblok, Weilanden nabij Wijngaarden en een aantal restpercelen bij Benedenveer. Conform de nieuwe richtlijnen worden er geen rentekosten gerekend.