

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). De 'niet in exploitatie genomen gronden' (NIEGG) vallen nu onder de materiële vaste activa (MVA). De projecten Watertorenterrein en Rivierdijk 737-769 (locatie Lanser) vallen onder de MVA.

De Driehoek viel voorheen ook in de categorie MVA, maar de raad zal naar verwachting in 2017 worden voorgesteld De Driehoek in ontwikkeling te nemen. Daarna zal het project over gaan naar de 'bouwgronden in exploitatie' (grondexploitaties).

Jaarlijks worden met het opstellen van de jaarrekening de grondexploitaties geactualiseerd en wordt de marktwaarde van de MVA opnieuw bepaald. Dit resulteert in een nieuwe prognose van het resultaat voor de grondexploitaties en eventueel een afwaardering bij de MVA (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 2018' 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 nominale waarde.

Overzicht verloop baten en lasten bouwgronden in exploitatie (x € 1.000)

	Stand per 1-1-2018	2018	2019-e.v.	Totaal
Stationspark II				
Lasten	13	465	465	943
Baten		1.707		1.707
Verwacht resultaat (einde plan 2019)	-13	1.242	-465	764
Kerkbuurt 16-18				
Lasten	153			153
Baten	183			183
Verwacht resultaat (einde plan 2018)	30			30
Burg. Winklerplein / bouwblok C				
Lasten	1.683	1.173	169	3.025
Baten			3.220	3.220
Verwacht resultaat (einde plan 2020)	-1.683	-1.173	3.051	195
Stationspark 3				
Lasten	357	3.507	7.460	11.324
Baten			13.756	13.756
Verwacht resultaat (einde plan 2027)	-357	-3.507	6.296	2.432
TOTAAL				
Lasten	2.206	5.145	8.094	15.445
Baten	183	1.707	16.976	18.866
Verwacht resultaat	-2.023	-3.438	8.882	3.421

Stationspark II

De planning is erop gericht dat uiterlijk in 2018 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 dat is gelukt. De besluitvorming over een gemeentelijke bijdrage heeft in februari 2016 plaatsgevonden. Er is een

aangepaste omgevingsvergunning nodig. De verkoop en de start van de bouw wachten hierop. Pas dan wordt de grond gesaneerd. De bodemsanering vindt tijdens de bouw plaats om kosten te besparen.

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.

Sationspark 3

Voor Stationspark 3 is in 2017 door de raad een grondexploitatie vastgesteld. In 2018 zullen kosten worden gemaakt ten behoeve van de verwerving, voorbelasting, maatregelen vv Sliedrecht, RO-procedure en planvoorbereiding. De aanleg van bedrijventerrein Stationspark 3 vindt in 2020 plaats, nadat de vv Sliedrecht in 2019 naar het Recreatieve Knooppunt Sliedrecht is verplaatst. Voorbelasting tbv de verplaatsing vindt vanaf medio 2018 plaats.

De Driehoek

Het vigerende bestemmingsplan voor de ontwikkeling van De Driehoek is 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 verwachte resultaat worden opgenomen in de begroting en de jaarrekening.

3.7.3 Strategische gronden

In verband met het wijzigen van de richtlijnen zijn de 'niet in exploitatie genomen gronden' gewijzigd in materiële vaste activa (MVA). Met deze wijziging is ook de balansrubricering gewijzigd. 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.

Watertorenterrein

Voor het Watertorenterrein is een voorontwerpbestemmingsplan in procedure gebracht. In 2014 is de procedure stopgezet, omdat vragen rezen over afzetmogelijkheden van de voorziene woningen op de huidige woningmarkt. Om die reden is de projectontwikkelaar toen 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. Inmiddels komen gesprekken tussen gemeente en ontwikkelaar op gang.

ZieZo locatie

De locatie is in 2017 verkocht.

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.

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. Weilanden zullen wel worden ingezet als ruilgrond ten behoeve van het Recreatief Knooppunt Sliedrecht.

Voorziening afwaardering MVA

De voorziening voor de afwaardering van de MVA bedraagt € 1.246.062.