

Bijlage 2 Verduidelijking GREX PRESIKHAAF-OOST (OPENBAAR)

Toezegging:

1. Wethouder De Vroome zegt aan de raad toe een verduidelijking te zullen sturen van het tekort in de GREX.

Reactie

De ontwikkeling van Presikhaaf-Oost betreft een binnenstedelijke herontwikkeling waarvan in algemene zin de financiële haalbaarheid onder druk staat. De bestaande bebouwde omgeving, structuren en eventuele versnipperde eigendommen maken een binnenstedelijke herontwikkeling complex. De grondexploitatie Presikhaaf-Oost betreft een dergelijke complexe binnenstedelijke herontwikkeling, waarbij de ontwikkeling bovendien toeziet op hoofdzakelijk de realisatie van maatschappelijke functies.

Zoals aan uw raad voorgelegd kent de grondexploitatie Presikhaaf-Oost een financieel tekort van ca. € 170.000. Dit tekort wordt niet veroorzaakt door één specifieke beleidsterrein. Het betreft een combinatie van beleid en een complexe binnenstedelijke herontwikkeling die gezamenlijk resulteren in een niet sluitende grondexploitatie. Onderstaand wordt getracht per beleidsveld nadere duiding gegeven.

Sloopkosten

In de grondexploitatie is geen budget opgenomen voor de sloop van de bestaande opstallen. Om het tekort op de grondexploitatie te minimaliseren, zijn en worden de sloopkosten rechtstreeks ten laste gebracht van de beleidsvelden Onderwijs en Sport.

Inrichting openbare ruimte

Voor de inrichting van de nieuwe openbare ruimte en de aansluiting op de bestaande openbare ruimte is in totaliteit een bedrag van ca. € x opgenomen in de grondexploitatie. Dit is exclusief de vervangingswaarde van de bomen, maar inclusief de benodigde ondergrondse werkzaamheden (riolering en kabels & leidingen).

Voor de herinrichting van de aansluiting van de Middachtensingel met de Sporthal is in de grondexploitatie rekening gehouden met een bedrag van ca. € x

Sociale woningbouw

In de grondexploitatie is rekening gehouden met 30% sociale woningbouw, oftewel de ontwikkeling van 10 sociale woningbouwappartementen. Ingeval er 0% sociale woningbouw wordt gerealiseerd binnen de ontwikkeling van Presikhaaf-Oost dan heeft dit een positief effect op de grondexploitatie van ca. € 95.000.

Groen - Bomen

In totaal worden in het plan ca. 36 bomen gekapt om deze gebiedsontwikkeling mogelijk te maken. De vervangingswaarde van de bomen is door een onafhankelijke bureau getaxeerd op ca. € 63.000. In de grondexploitatie is rekening gehouden met de aanplant van bomen voor een bedrag van € 63.000.

Parkeren

Van die ca. € x voor de inrichting openbare ruimte heeft ca. € x betrekking op het te realiseren parkeerareaal. Voor die kosten is in de grondexploitatie een financiële bijdrage vanuit de sporthal en

scholen opgenomen, daar de benodigde parkeervoorzieningen direct toerekenbaar zijn en een causaal verband kennen met de te ontwikkelen functies. Het aantal parkeerplaatsen is gebaseerd op de parkeernormen uit het facetplan parkeren Arnhem en onafhankelijk verkeersonderzoek die het werkelijke parkeergebruik inzichtelijk heeft gemaakt.

Conclusie

Het financiële tekort op de grondexploitatie is niet het gevolg van één van de bovengenoemde onderdelen en is daaraan ook niet toe te wijzen. Het betreft een stappeling van beleidskeuzen, eisen en een complexe binnenstedelijke herontwikkeling die gezamenlijk resulteren in een financieel tekort op de grondexploitatie Presikhaaf-Oost.