

Heerlen

Memo

Aan
commissie Ruimtelijke Ontwikkeling

Onderwerp
Vragen inzake raadsvoorstel Financiering sloop en herontwikkeling
Spoorsingel 2-34

Datum
19 april 2021

Registratienummer
M-21000622

Auteur
B. Cremers

Domein/Team
Domein Ruimte -
Domeinmanager

Ambtelijk opdrachtgever
Domeinmanager Ruimte

Doel van de memo
Informeren

Afschrift aan

Bijlage(n)
nvt

Geachte leden van de commissie Ruimtelijke Ontwikkeling,

In de vergadering van uw commissie van 14 april jl. is het raadsvoorstel behandeld over de sloop en herontwikkeling van de panden aan de Spoorsingel 2-34. Toegezegd is dat u een notitie ontvangt betreffende:

- Overzicht proceskosten en verdeling hiervan.
- Verduidelijking van het haalbaarheidsbedrag.
- Hoe de financiering wordt ingevuld.

Overzicht Proceskosten

In het raadsvoorstel wordt gesproken over sloop- en proceskosten. Sloopkosten zijn de kosten die gemaakt worden door een Sloopaannemer en Asbestverwijderaars. Proceskosten zijn op de eerste plaats de kosten die nodig zijn om de sloop mogelijk te maken. Verder gaat het ook om kosten om de gronden qua Ruimtelijke Ordening en vastgoedrechtelijke aspecten geschikt te maken voor het nieuwe gebruik. Deze laatste kosten hebben betrekking op zaken als het doorlopen van het participatieproces, het opstellen van de visie en juridisch onderzoek. Afhankelijk van de inhoud van de visie wordt het vervolgtraject en de inzet van instrumenten bepaald. Zo kan het bijvoorbeeld zijn dat de nieuwe visie noodzaakt tot een aanpassing van het bestemmingsplan door de gemeente, indien de visie een beperking van mogelijkheden voorschrijft.

Proceskosten bij sloop.

Geraamd op € 220.000,--.

Onderzoek en overig werk op gebied van:

- Archeologie
- Flora en fauna
- Asbestonderzoek
- Bodem
- Niet gesprongen explosieven
- Geluid en trillingen
- Constructie
- Opname belendende percelen

- Chroom 6 en loodmenie
- Verzekeringen
- Mitigerende maatregelen
- Ontheffing provincie
- Toezicht en begeleiding
- Voorzieningen bij belendende percelen
- Ontruimen pand

Proceskosten bij herontwikkeling

Geraamd op €110.000, --.

- Opstellen visie
- Juridisch onderzoek en eventuele begeleiding
- Behoeftesonderzoek
- Participatie
- Eventueel bestemmingsplan of andere publiekrechtelijke instrumenten
- Eventuele Ruimtelijke ordenings-relevante onderzoeken
- Eventueel in te zetten vastgoedinstrumentarium

Verduidelijking van het haalbaarheidsbedrag

Het wordt van belang geacht in 2021 over te gaan tot sloop van de panden aan de Spoorsingel 2-34. Om dat mogelijk te maken is het raadsvoorstel met betrekking tot de voorfinanciering ingebracht. De gevraagde € 1.900.000,-- betreft het huidig berekende tekort, zonder rekening te houden met de mogelijke opbrengsten op de in 2022 op te stellen Grondexploitatie (GREX) bij de gebiedsontwikkeling Spoorsingel. Deze opbrengsten zijn in afwachting van de vast te stellen visie nog onbekend. Met deze € 1.900.000,-- wordt de toekomstige GREX derhalve sluitend gemaakt.

Dat bedrag is derhalve zeker niet als voorfinanciering in 2021 voor de sloop nodig. Onze inschatting is dat een bedrag tot maximaal € 300.000,-- in 2021 nodig is als voorfinanciering voor de voorbereidende werkzaamheden van de sloop en ter afdekking van de eerste sloopkosten tegen het einde van 2021.

Invulling van de financiering.

Aangezien we echter pas in 2022 een GREX gaan opstellen en daarmee de beschikking krijgen over de € 1.900.000,-- moeten we de kosten die we in 2021 maken alvast voorfinancieren uit een ander beschikbaar budget. Dat kan uit het budget 60810000 Projecten Haalbaarheidsplannen. Om dit budget echter niet te belasten met deze kosten is ervoor gekozen de daadwerkelijk gemaakte kosten in 2021 aan het einde van het jaar op de balans te parkeren op de post Vooruitbetaalde bedragen. Daarmee wordt het uitgegeven bedrag weer weggeboekt bij het budget Haalbaarheidsplannen. Dit budget heeft daardoor geen last van deze voorfinanciering. Zoals gezegd parkeren we het in 2021 voorgefinancierde bedrag op de balans tot het moment dat we de GREX gaan opstellen. Op dat moment wordt dit bedrag als inbrengwaarde in de GREX ingebracht en daar in de kostenopzet meegenomen.

In de in 2022 op te stellen GREX moeten alle kosten en opbrengsten van de gebiedsontwikkeling met elkaar verrekend worden, zodat tot een sluitend geheel gekomen wordt. Dat wil zeggen dat de boekwaarde van de grond in z'n geheel als kosten ingebracht wordt, evenals te maken proceskosten, sloopkosten en andere te maken kosten. Daartegenover staat de opbrengstpotentie van het gebied. Er zal een inschatting gemaakt worden - afhankelijk van de stedenbouwkundige en beleidsmatige visie op het gebied – hoeveel deze locatie op kan brengen. Bij een woningbouwprogramma zal dan bijvoorbeeld gerekend worden met het aantal te realiseren kavels tegen een marktconforme grondwaardeprijs. De restwaarde van de grond is dan gelijk aan de opbrengstwaarde daarvan.

De inschatting is dat welk plan er ook uitgewerkt wordt, er zal steeds sprake zijn van een tekort op de GREX. Met het beschikbaar stellen van de genoemde € 1.900.000,-- denken we dit tekort afgedekt te hebben. Mocht er sprake zijn van een overschot, dan zal dat bedrag teruggestort worden in de Algemene Reserve van de gemeente.

Ik vertrouw erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Heerlen,
namens dezen,
wethouder voor Middelen, Ruimtelijke Ordening en Herstructurering,
A. Damen

Dit memo is digitaal ondertekend en daarom staat er geen handtekening onder.