

Raadsvoorstel

Waalre, 8 juni 2021

Vergaderdatum	: 6 juli 2021
Voorstelnummer	: 2021-57
Zaaknummer	: 189596
Portefeuillehouder :	: Wethouder J. van Burgsteden
Naam opsteller	: Thomas Hyams
Naam voorstel	: Voorstel tot verlenen van uitvoeringskrediet ten behoeve van de aanleg en sanering van de openbare ruimte rondom Winkelcentrum de Voldijn
Grondslag raadsbesluit	: Het toekennen van kredieten aan projecten is een bevoegdheid van de raad

Voorgesteld besluit:

1. In navolging van het besluit van de gemeenteraad d.d. 30 maart 2021, een krediet van € 100.000 ter beschikking te stellen voor de bodemsanering. Daarnaast een investeringskrediet van € 600.000 ter beschikking te stellen, waarvan € 200.000 wordt gedekt uit bijdragen van derden, voor de realisatie van de openbare ruimte rondom Winkelcentrum de Voldijn.
2. Ter dekking van het krediet van € 100.000 in te stemmen met de volgende onttrekking:
 - a. € 100.000 voor saneringskosten onttrekken uit de Algemene reserve
3. Ter dekking van het krediet van € 600.000 in te stemmen met de volgende onttrekkingen/bijdragen:
 - a. € 200.000 wordt gedekt door bijdragen van derden.
 - b. € 250.000 voor de aanleg van de openbare ruimte kan worden gedekt uit het bestaande krediet Wegenbeheersplan 2021.
 - c. De resterende € 150.000 voor de aanleg van de openbare ruimte, een nieuwe reserve 'openbare ruimte WC de Voldijn' in te stellen ter grootte van € 150.000 en deze te dekken uit de bestemmingsreserve Lokaal fonds.
4. De bijbehorende begrotingswijziging te verwerken in de eerstvolgende (vijfde) Turap van 2021.

Onderwerp

Kredietaanvraag herontwikkeling Winkelcentrum de Voldijn

Voorstel

1. In navolging van het besluit van de gemeenteraad d.d. 30 maart 2021, een krediet van € 100.000 ter beschikking te stellen voor de bodemsanering. Daarnaast een investeringskrediet van € 600.000 ter beschikking te stellen, waarvan € 200.000 wordt gedekt uit bijdragen van derden, voor de realisatie van de openbare ruimte rondom Winkelcentrum de Voldijn.
2. Ter dekking van het krediet van € 100.000 in te stemmen met de volgende onttrekking:
 - a. € 100.000 voor saneringskosten onttrekken uit de Algemene reserve
3. Ter dekking van het krediet van € 600.000 in te stemmen met de volgende onttrekkingen/bijdragen:
 - a. € 200.000 wordt gedekt door bijdragen van derden.
 - b. € 250.000 voor de aanleg van de openbare ruimte kan worden gedekt uit het bestaande krediet Wegenbeheersplan 2021.
 - c. De resterende € 150.000 voor de aanleg van de openbare ruimte, een nieuwe reserve 'openbare ruimte WC de Voldijn' in te stellen ter grootte van € 150.000 en deze te dekken uit de bestemmingsreserve Lokaal fonds.
4. De bijbehorende begrotingswijziging te verwerken in de eerstvolgende (vijfde) Turap van 2021.

Inleiding

Om uitvoering te kunnen geven aan het besluit van uw gemeenteraad d.d. 30 maart 2021 wordt uw raad gevraagd het benodigde uitvoeringskrediet ter beschikking te stellen voor het project.

Beoogd resultaat

Het realiseren van een evenwichtige en voor alle verschillende doelgroepen beschikbare woningvoorraad.

Argumenten

1.1 Het voorliggende resultaat is het gevolg van de hernieuwde onderhandelingen

Als gevolg van uw besluit in de vergadering van 30 maart 2021 is de wethouder opnieuw in onderhandeling gegaan met de initiatiefnemers. De onderhandelingen zijn inmiddels afgerond met het volgende resultaat:

- Initiatiefnemers realiseren ten minste 15 huurwoningen binnen de sociale sector en ten minste 26 huurwoningen binnen het middensegment en garandeert dat deze de komende 15 jaar beschikbaar blijven.
- Initiatiefnemers dragen de gronden in hun eigendom (ca 800m²) 'om niet' over aan de gemeente Waalre.

- Initiatiefnemers vergoeden aan gemeente de gemeentelijke plankosten en de fondsafdrachten à € 150.000.
- Initiatiefnemers betalen € 150.000 mee aan de kosten voor de bodemsanering.
- Indien de saneringskosten hoger uitvallen dan € 250.000 in totaal worden de meerkosten evenredig (50/50) verdeeld over de initiatiefnemers en de gemeente.
- Initiatiefnemers betalen € 125.000 mee aan de realisatie van de openbare ruimte.
- Initiatiefnemers betalen eenmalig € 75.000 voor het gebruiksrecht gedurende 15 jaar van de voor de huurappartementen benodigde 50 parkeerplaatsen.
- Initiatiefnemers voeren het bouwrijp maken, de sanering en het woonrijp maken uit in opdracht van de gemeente voor het vaste bedrag van € 500.000.
- Eventuele aanbestedingsvoordelen, maar ook de aanbestedingsnadelen zijn voor rekening en risico van de initiatiefnemers.
- Alle hierboven gemaakte afspraken worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst tussen de gemeente en initiatiefnemers.

1.2 De kosten voor de sanering passen niet binnen de budgetten in de huidige begroting.

De kosten voor de sanering zijn een direct gevolg van het besluit van 30 maart jl., waren niet voorzien en is derhalve ook geen dekking voor beschikbaar binnen de huidige begroting. De kosten van de sanering zullen moeten worden gedekt uit de algemene reserve van de gemeente. De overige kosten worden gedekt uit het Lokaal fonds en het Wegenbeheersplan.

Kanttekeningen

1.1 De gemeente kan zelf de sanering en de aanleg van de openbare ruimte doen en daarmee een mogelijk aanbestedingsvoordeel creëren.

Het betreft een mogelijk voordeel, een even grote kans bestaat er op een aanbestedingsnadeel. Immers, de prijzen van bouwmaterialen stijgen voortdurend. De kans dat de gemaakte raming achterhaald is door de prijsstijgingen is reëel. Voordeel van het in 1 hand houden van de werkzaamheden is dat ze eenvoudiger en sneller uitgevoerd kunnen worden wat de planning ten goede zal komen.

Kosten en dekking

In het raadsvoorstel van 30 maart jl. is onderstaande tabel opgenomen:

	Geraamde kosten	Scenario 1	Scenario 2	Scenario 3	Scenario 4
Gemeentelijke plankosten	100.000	-	Goevaers	Goevaers	Goevaers
Fondsafdrachten	50.000	-	Goevaers	Goevaers	Goevaers
Saneringskosten	250.000	PM	PM	Goevaers	PM
Aanleg openbare ruimte inclusief kwaliteitstoeslag	500.000 tot 600.000	-	-	Goevaers	Gemeente
Bijdrage aanleg openbare ruimte	100.000	-	Goevaers	-	Goevaers
Bijdrage gebruik en beheer parkeerplaatsen	50.000	-	Goevaers	-	Goevaers

Hierbij is aangegeven dat: "In scenario 4 draagt de gemeente de kosten voor de aanleg van de openbare ruimte. Goevaers doet een bijdrage van voor de aanleg van de openbare ruimte en het gebruik van de parkeerplaatsen. Daarnaast betalen ze de plankosten en fondsafdrachten aan gemeente. Deze plankosten maken we ook echt dus kan dit bedrag niet worden aangewend voor het aanleggen van de openbare ruimte. De investering van de gemeente komt uit op circa € 450.000. Dit is exclusief de kosten voor de sanering."

Na de gevoerde onderhandelingen ziet de tabel er als volgt uit:

	Initiatiefnemers	Gemeente
Gemeentelijke plankosten	100.000	
Fondsafdrachten	50.000	
Saneringskosten	150.000	100.000
Aanleg openbare ruimte inclusief kwaliteitstoelage		500.000 - 600.000
Bijdrage aanleg openbare ruimte	125.000	
Bijdrage gebruik en beheer parkeerplaatsen	75.000	
TOTAAL	500.000	700.000

De investering van de gemeente voor de aanleg van de openbare ruimte en het uitvoeren van de bodemsanering is geraamd op € 700.000, hier worden echter de bijdrages van de initiatiefnemers aan het parkeren en de aanleg van de openbare ruimte vanaf getrokken waardoor de totale investering van de gemeente € 500.000 bedraagt.

Het onderhandelingsresultaat is aldus € 75.000 in het voordeel van de gemeente ten opzichte van het geamendeerde besluit van de gemeenteraad d.d. 30 maart 2021.

Voor het berekenen van de bijdrage voor het gebruik van de parkeerplaatsen is de systematiek van parkeervergunningen toegepast. Hierbij is gekeken naar de kosten voor de parkeervergunningen in de omliggende gemeenten. Zo kost een parkeervergunning in Eindhoven (centrum) € 120 per jaar, in Veldhoven € 18 per jaar en in Valkenwaard € 85 per jaar. Op basis van deze gegevens wordt een bijdrage van € 100 per jaar per parkeerplaats redelijk geacht.

Er dienen parkeerplaatsen te worden voorzien voor 50 appartementen gedurende 15 jaar. De berekening is dan als volgt: 50 parkeerplaatsen x € 100 per jaar x 15 jaar = € 75.000.

De totale investering van de gemeente van € 500.000 bestaat uit de volgende onderdelen:

Saneringskosten: € 100.000 dekking uit de Algemene reserves

Aanleg openbare ruimte: € 400.000 waarvan € 150.000 dekking uit het Lokaal fonds
€ 250.000 dekking Wegenbeheersplan

Communicatie

Na uw besluit worden de initiatiefnemers geïnformeerd en wordt de anterieure overeenkomst gefinaliseerd. Zodra deze gereed is zal deze worden ondertekend en uitgevoerd door het college.

Kernboodschap

De gemeenteraad stelt het benodigde krediet ter beschikking voor de sanering en de aanleg van het openbaar gebied rondom winkelcentrum de Voldijn. In de nabije toekomst wordt de procedure gestart om de bouw van 50 woningen mogelijk te maken waarvan ten minste 41 woningen gedurende 15 jaar in het sociale en het middeldure huursegment beschikbaar blijven voor Waalre.

Vervolprocedure en planning

Na uw besluit is de volgende stap het uitwerken van de anterieure overeenkomst en het voorbereiden van de planologische procedure. Initiatiefnemers zijn reeds gestart met de voorbereidende onderzoeken daarvan. Het is de verwachting dat het bestemmingsplan begin volgend jaar aan uw raad kan worden aangeboden ter vaststelling.

Bijlagen onderdeel van het voorstel

nvt

Bijlagen ter informatie

nvt

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN WAALRE,

gemeentesecretaris,



mr. drs. R.L. Franken *ba*

waarnemend burgemeester,


b.a.

dr. A.J.W. Boelhouwer