gemeente Rheden

B en W-voorstel

portefeuillehouder	begrotingsprogramma	draagt bij aan Global Goal(s)
Gea Hofstede	2 Leefomgeving	11 Duurzame steden en gemeenschappen 16 Vrede, veiligheid en sterke publieke diensten
b en w-vergadering	**agendapunt**	**bijlage(n)**
… april 2024		Realisatieovereenkomst WVZ, deelgebied 5, Dr. Schaepmanstraat e.o.; Raamovereenkomst 2012.

rol raad
Ter kennisneming

onderwerp
Wijkvernieuwing Velp Zuid, deelgebied 5: Dr. Schaepmanstraat e.o.

INHOUD VOORSTEL
Besluiten tot het met Vivare aangaan van:

Realisatieovereenkomst Wijkvernieuwing Velp-Zuid m.b.t. gedeelte van Dr Schaepmanstraat e.o. (deelgebied 5).

1 Wat is de aanleiding?

In mei 2012 hebben Vivare en de gemeente de Raamovereenkomst m.b.t. de beoogde herstructurering/ Wijkvernieuwing Velp-Zuid (=WVZ) gesloten. Kortheidshalve verwijzen wij u naar de bijgevoegde Raamovereenkomst 2012.
Hierin is o.a. afgesproken dat voor de uitwerking van de zes deelgebieden een vervolg overeenkomst gesloten zal worden. Dit voorstel ziet op de met Vivare te sluiten Realisatieovereenkomst m.b.t. deelgebied 5: Dr. Schaepmanstraat e.o.

2 Wat is het bestaand beleid c.q. kader?

2.1 Raamovereenkomst d.d. 30-5-2012
De afgelopen jaren hebben beide partijen de beoogde herstructurering op haalbaarheid (o.a. financieel) onderzocht waarbij de Raamovereenkomst met het daarin opgenomen Stedenbouwkundig Programma van eisen en de Wijkvisie, als uitgangspunt heeft gefunctioneerd. Nadat de eerste deelgebieden waren gerealiseerd viel wijkvernieuwing stil. Nu verhuurdersheffing van de baan is, zijn corporaties weer beter in staat om naast verduurzaming van woningen, ook gebiedsontwikkelingen op te pakken zoals nu van deelgebied 5, Dr. Schaepmanstraat e.o.

Voor deelgebied 5 is behalve groot onderhoud met energetische maatregelen voor 105 woningen, voor gedeelte van de Dr. Schaepmanstraat, gekozen voor het scenario 'Volledige sloop-nieuwbouw' van de woningen inclusief de herinrichting van de openbare ruimte. De Dr. Schaepmanstraat krijgt een recht verloop en groene uitstraling en worden er parkeervakken toegevoegd. Hiermee wordt de verkeersafwikkeling/bereikbaarheid verbeterd en is er meer ruimte voor groen en parkeren in dit deel van de wijk.

Inmiddels heeft Vivare 35 woningen gesloopt en zijn 38 nieuwbouwwoningen zo goed als gereed. Het is wachten op de nutsaansluitingen. Pas recentelijk is de vervangende trafo geplaatst; duurde lang i.v.m. leveringsproblemen bij Liander.

2.2 Bestemmingsplan Velp-Zuid, locatie Dr. Schaepmanstraat e.o., Raad 19-10-2021
Dit alles conform het door de Raad in oktober 2021 vastgestelde bestemmingsplan: Velp-Zuid 2016, locatie Dr. Schaepmanstraat e.o. en Beelkwaliteitsplan Velp Zuid Dr. Schaepmanstraat maart 2021:





2.3 Grondwaardes

Net zoals bij het aangaan van andere realisatieovereenkomsten voor WVZ met Vivare zijn:

- de grondpercelen die Vivare aan gemeente zal leveren voor de aanleg van openbare ruimte, gewaardeerd op symbolische koopsom van 1 euro; het beheren en onderhouden van openbaar gebied is namelijk enkel een kostenpost. Deze lijn wordt ook in andere (anterieure) overeenkomsten met andere contractpartijen gehanteerd;
- de smalle grondstroken (reststrookjes) die gemeente levert aan Vivare voor vergroting van voortuinen, zijn op m2 grondprijs van € 80,00 k.k. gewaardeerd (daar is namelijk geen bebouwing mogelijk).

3 Wat willen wij bereiken op de genoemde Global Goal(s)?

Dit deel van de wijkvernieuwing draagt bij aan duurzamere woningen in een sterk verbeterde, duurzamere ingerichte leefomgeving.

4 Wat gaan wij ervoor doen?

De onderhandse aanbesteding door de gemeente van de aanleg van de geplande Openbare Werken, heeft in nov/dec 2023 plaatsgevonden.
Er is in week 5 van dit jaar gestart met het woonrijpmaken maar er is vertraging opgelopen. Dit vanwege de omstandigheid dat de door Liander bestelde trafo niet deugde en aldus niet geplaatst kon worden. De nieuwe woningen zijn al opgeleverd aan Vivare. Na vervolg van het woonrijpmaken na plaatsing van de trafo op 21 mei 2024, kunnen de installaties van de nieuwbouwwoningen gebruikt worden en de woningen vervolgens (gefaseerd) worden verhuurd.

Voor de contractuele afspraken met Vivare over o.a. de levering van de respectievelijke grondpercelen, aanplant groene hagen etc. en de uitgebreide monitoring van de WVZ, verwijzen wij kortheidshalve naar de bijgevoegde Realisatieovereenkomst inclusief bijlagen.

5 Wat zijn de financiële consequenties?

De kosten van deze uitbreiding/ aanpassing van het openbaar gebied, worden zoals overeengekomen in de Raamovereenkomst, samen gedragen.
Op de bijlage 2 (Onderbouwing verrekening kosten openbaar gebied Vivare/Gemeente) en bijlage 3 (tekening met openbaar gebied waarvan kosten gezamenlijk gedragen worden) van de Realisatieovereenkomst, is de financiële inbreng en opbouw van de door beide partijen te investeren bedragen uiteengezet.
Het grootste deel van de gemeentelijke kosten wordt gefinancierd uit reserve herstructurering woongebieden. Per 31-12-2023 zat er nog € 1.332.040,- in deze reserve. De gemeente investeert € 850.000,- en ontvangt van Vivare € 255.764,- . Per saldo komt er dit jaar (2024) een investeringsbedrag van € 594.236,- ten laste van de reserve. Afboeken van de reserve gebeurt op basis van werkelijke kosten.
Het restant budget in de reserve is daarna € 737.804,- Dat dient volgens afspraken uit de Raamovereenkomst voor het laatste nog te realiseren wijkvernieuwingsgebied van Velp Zuid, d.w.z. voor Deelgebied 3: J. van Oldenbarneveltstraat, H. de Grootstraat e.o. Vivare en Gemeente hebben dit al enige tijd samen in voorbereiding*.

- Vivare heeft recentelijk met haar huurders een stedenbouwkundige visie door OpZoom gedeeld van sloop-nieuwbouw (sloop 138 woningen en meer dan 200 nieuwbouwwoningen

De overige kosten worden gedekt uit het Watertakenplan.

In overeenstemming met de financiële verordening 2024 zal over de nieuwe investering afschrijvingslast in de begroting worden opgenomen, in het jaar volgende op het jaar van ingebruikname van het activum. Afschrijving vindt plaats volgens de BBV-methodiek en genoemde termijnen.

Naast bovengenoemde investeringen ontvangt de gemeente € 16.880,- van Vivare voor de verkoop van gronden. Dit bedrag komt ten gunste van reserve herstructurering woongebieden. Daarmee komt het restant van de reserve op € 754.684,-

Inzicht verloop beschikbaar budget:	*Structureel./ Incidenteel*	*2024*	*2025*	*2026*	*2027*
Budget:					
Af: aangegane verplichtingen:		850.000			
Bij: inkomsten:		255.764			
		16.880			
Beschikbaar:					
Gevraagd budget:		594.236			
Restant budget nog beschikbaar:		754.684			

6 Wat zijn de risico's?
Aan het aangaan zelf van de Realisatieovereenkomst zijn geen bijzondere risico's verbonden. Het niet op tijd leveren van de trafo (pas geplaatst op 21 mei 2024) valt weliswaar buiten de Realisatieovereenkomst maar levert meerkosten op, te weten voor:
- Vivare: een latere sleuteloverdracht van de opgeleverde nieuwe woningen en daardoor misgelopen huurinkomsten;
- Gemeente: extra afstemmingsuren vanwege een minder optimale inplanning /uitvoering van het woonrijp maken van Dr. Schaepmanstraat.

7 Wat is het draagvlak voor dit voorstel?
Vivare en Gemeente zijn het inhoudelijk eens.

8 Hoe en met wie wordt er gecommuniceerd?
Ter info aan Raad

9 Wordt er een evaluatie uitgevoerd?
nvt

Velp, MFL 31-5--2024