Raadsvoorstel

Portefeuillehouder : L.L.W.C. Laros
Zaakdossiernummer : **ZK20.06607**
Documentnummer : **2024.04950**

Onderwerp	:	**Raadsvoorstel over ontwikkeling en exploitatieovereenkomst SalmRijck**
Beleidsprogramma	:	**3.3 Wonen**

Aan de raad van de gemeente Loon op Zand,

Inleiding

In maart 2022 hebben Casade en de gemeente Loon op Zand een grondexploitatieoverkomst afgesloten voor de ontwikkeling van SalmRijck. In deze exploitatieovereenkomst is overeengekomen dat Casade de huidige opstallen zal slopen. Daarnaast zal Casade zorgdragen voor het realiseren van maximaal 50 woningen (31 appartementen en 19 nultreden woningen). De gemeente draagt zorg over de ontwikkeling van de openbare ruimte. De kosten die hiervoor worden gemaakt worden verhaald op Casade met een maximum van € 386.000.
Hiervoor is toentertijd een schetsontwerp met een bijbehorende kostenraming opgesteld. De kostenraming is opgenomen in deze overeenkomst. Afgesproken is dat gemeente mits goed onderbouwd, 5% mag overschrijden als dit een aantoonbaar gevolg is van prijsstijgingen ten opzichte van prijspeil oktober 2021.

Als gevolg van de extreme prijsontwikkelingen door de energie-, grondstoffen-, Oekraïne-crisis is een te kort ontstaan van maximaal € 225.000.

Beslispunten

Wij stellen u voor:

1. Een krediet beschikbaar te stellen van €225.000 voor de realisatie van de openbare ruimte van de ontwikkeling SalmRijck en de kapitaallasten van € 9.600 te verwerken in de begroting 2025.

Beoogd effect

Een ingerichte openbare ruimte die mooi aansluit op het stedenbouwkundigplan dat ontwikkeld wordt door Casade. In deze openbare ruimte zijn voldoende parkeergelegenheden voor de toekomstige bewoners evenals heeft het gebied een zo groen mogelijk uitstraling met schaduwrijke bomen. Het plan houdt tevens rekening met de benodigde waterberging en biedt ruimte voor speelmogelijkheden door middel van een speelaanleiding.

Argumenten

1.1 *Het extra budget is nodig om extra kosten die niet voorzien kunnen worden te dekken*
In de exploitatieovereenkomst is een kostenraming opgesteld. In deze kostenraming zijn onderstaande factoren niet meegenomen omdat hier aanvankelijk geen zicht op was.

- Door de energie-, grondstoffen-, Oekraïne-crisis is de indexering in de GWW sector niet met 5% gestegen maar met 25% ten opzichte van de vaststelling van de exploitatieovereenkomst in 2021.
- Er is uitgegaan van afvoer van de grond met een kwaliteitseis “Landbouw / natuur”. Deze grond is overal toepasbaar dus de afvoerkosten zijn laag. De werkelijke kwaliteit van de grond is “Wonen”. Deze grond is minder goed toepasbaar waardoor het afzet gebied kleiner is en kostbaarder om af te zetten.
- Met name verhardingsmaterialen zijn exceptioneel gestegen de laatste jaren.
- In de raming is geen rekening gehouden met de inrichting van het hofje (zie bijlage 1).

1.2 Bij een positief besluit wordt de openbare ruimte gelijktijdig met het sleutelmoment van de woningen opgeleverd
De eerste woningen, de grondgebonden woningen in het hofje, worden in juni 2024 opgeleverd. Het appartementen complex wordt na de bouwvakantie opgeleverd. Daarom vragen we nu het budget aan om door te kunnen gaan met de ontwikkeling van de openbare ruimte zodat bij het sleutelmoment van het appartementencomplex de inrichting van de openbare ruimte is voltooid.

1.3 Budget is maximaal
Het voorgestelde budget is een maximum bedrag. In het werk wordt gekeken waar we bezuinigingen kunnen realiseren. We zijn nog bezig om de uitkomende grond binnen de gemeentegrenzen te kunnen houden waardoor we een bezuiniging op de stortkosten kunnen realiseren. We kijken waar we in het groen kunnen bezuinigen zonder inperking van de uitstraling. Na afronding van de werkzaamheden informeren we de raad, op de reguliere wijze, over het budget wat uiteindelijk nodig is geweest om de overige openbare ruimte te realiseren.

1.4 Een deel van de gestegen kosten worden verhaald op Casade
Door de energie-, grondstoffen-, Oekraïne-crisis is de indexering in de GWW sector niet met 5% gestegen maar met 25% ten opzichte van de vaststelling van de exploitatieovereenkomst in 2021. Daarnaast zijn de kosten voor bouwmaterialen exceptioneel gestegen. Deze kosten waren niet voorzien. Een deel van deze kosten worden verhaald op Casade. Hiervoor zijn we in goed overleg met Casade.

Kanttekeningen

1.1 Totale verhaling van de kosten op Casade is nog niet bekend
Door de exceptionele marktomstandigheden vragen we een potentieel maximaal bedrag aan. Met Casade worden afspraken gemaakt wie welk zal dragen. Indien een deel van de kosten op Casade worden verhaald, verwerken we dit als bijdrage op het investeringskrediet. De kapitaallasten vallen in dat geval lager uit.

1.2 Afspraken in toekomstige exploitatieovereenkomsten aanpassen
In de huidige exploitatieovereenkomst is een maximale verhoging opgenomen van 5% van het totaal bedrag. De energie-, grondstoffen-, Oekraïne-crisis is hier niet in voorzien. Bij toekomstige exploitatieovereenkomsten zorgen voor meer flexibiliteit om te kunnen anticiperen op de marktwerking.

1.3 Ontwikkeling openbare ruimte kan niet afgerond worden zonder het resterend budget
Het gevraagde budget is nodig om het groen aan te planten en fase 4 en 5 aan te leggen. Zonder dit budget kunnen deze fases niet ontwikkeld worden.

Financieel

In de exploitatieovereenkomst is een budget opgenomen van € 386.000. Dit budget is niet toereikend. Dit komt door de planuitwerking en indexeringen van de afgelopen 2 jaar. De extra investeringen in de openbare ruimte van SalmRijck zijn geraamd op € 225.000. Hiervan heeft € 70.000 betrekking op groen en € 155.000 op verharding. De kapitaallasten hiervan bedragen € 9.600 en worden verwerkt in de begroting 2025.

Voortgang

De bouw van de woningen loopt door. De eerste woonblokken (grondgebonden woningen) zijn in de afrondingsfase. De aannemer voor de openbare ruimte heeft opdracht gekregen voor de realisatie van fase 1, 2, 3 en plaatsing ondergrondse containers. (zie bijlage 2) Dit betreft alleen het aanbrengen van de verhardingen. Het aanbrengen van het groen en de latere fases kunnen pas in opdracht worden gegeven bij het beschikbaar hebben van voldoende middelen.

Communicatie

Voor de totstandkoming van het ontwerp van openbare ruimte hebben we informatie verzameld van de klankbordgroep, bestaande uit omwonenden van het plan. Het ontwerp is vervolgens gepresenteerd tijdens een bewonersbijeenkomst, waarbij ook toekomstige bewoners waren uitgenodigd.

Bijlagen

Bijlage 1: Inrichtingsplan
Bijlage 2: Faseringstekening

Het college van burgemeester en wethouders;

de secretaris,	de burgemeester,
N. van Mourik	J. van Aart

Bijlage 1: Inrichting openbare ruimte

Zie bijgevoegd bestand

Bijlage 2: Faseringsplan



Ontwerpbesluit

De raad van de gemeente Loon op Zand;

gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 24 mei 2024, nummer. 2024.04950

b e s l u i t :

1. Een krediet beschikbaar te stellen van €225.000 voor de ontwikkeling van de openbare ruimte SalmRijck en de kapitaallasten te verwerken in de begroting 2025.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Loon op Zand van Raadsbesluit d.d. (wordt ingevuld door Griffie).

De raad voornoemd,

voorzitter,

griffier,