

Beslisnota voor het College van B&W

Onderwerp: Kraanvogelstraat fase 1b

Voorgesteld besluit

het College van B&W besluit:

1. De beslisnota voor de raad vast te stellen met de volgende beslispunten:
 - a. Een voorbereidingskrediet van € 200.000 beschikbaar te stellen voor de eerste gemeentelijke plankosten om de ontwikkeling van Kraanvogelstraat fase 1b mogelijk te maken.
 - b. Het voorbereidingskrediet ten laste te brengen van de te ontwikkelen grondexploitatie en bij het niet tot stand komen van een haalbare (of bij een negatieve) grondexploitatie de Algemene Reserve in te zetten als dekking.

Aanleiding

De eerste fase van de Kraanvogelstraat wordt in twee delen ontwikkeld (fase 1a en fase 1b). Dit is ingegeven omdat deze gebieden te veel van elkaar verschilden qua ontwikkeltempo. Fase 1b had langer nodig om tot ontwikkeling gebracht te kunnen worden en fase 1a kon niet wachten op fase 1b. Om stagnatie te voorkomen is ervoor gekozen om fase 1 te knippen in fase 1a en 1b.

Fase 1a bestaat uit een plan voor 32 appartementen en 32 grondgebonden woningen. Het kwalitatieve woningbouwprogramma voor fase 1a bestaat uit 2/3 betaalbaar (geen sociaal) en 1/3 vrije sector. De appartementen worden levensloopbestendig uitgevoerd. Inmiddels is gestart met de realisatie van deze 64 woningen in fase 1a.

De gemeente heeft de afgelopen jaren intensieve afstemming gezocht met de eigenaren van fase 1b (Kraanvogelstraat 14 en 16) om ook te komen tot herontwikkeling van fase 1b en zo tot afronding van de eerste fase transformatie Kraanvogelstraat. Deze afstemming heeft ertoe geleid dat de gemeente de gronden in fase 1b heeft aangekocht. Nu de gronden in eigendom zijn kan het project om te komen tot herontwikkeling Kraanvogelstraat fase 1b worden opgestart.

Eerdere besluiten

Datum	Korte omschrijving eerder genomen besluiten
2 april 2009	Vestiging voorkeursrecht gemeenten op de percelen ten noorden en ten zuiden van de Kraanvogelstraat.
9 mei 2023	Informatienota start fase 1a Kraanvogel (Z/23/120052)
6 december 2022	Instemmen met de ontwikkeling van fase 1a
26 april	Informatienota voortgang Kraanvogel (Z/21/069946)

2022	
25 juni 2020	1. het ambitie- en visiedocument Kraanvogel is vastgesteld. 2. een aanvullend voorbereidingskrediet van € 100K is beschikbaar gesteld.
30 november 2023	Vaststellen bestemmingsplan en beschikbaar stellen voorbereidingskrediet uit risicoreserve grote projecten (Z/23/128696).
26 september 2024	Dekkingsbesluit van €75.000,- voor de aanleg van de openbare ruimte in fase 1a.
30 januari 2025	Besluit raad beschikbaar stellen krediet t.b.v. aankoop Kraanvogelstraat 14 en 16.
25 maart 2025	Besluit college aankoop Kraanvogelstraat 14 en 16.

Gewenst resultaat

Komen tot een herontwikkeling van de Kraanvogelstraat fase 1b.

Argumenten

1.1 Om de opstart van het project "Kraanvogelstraat fase 1b" te faciliteren dient een werkkrediet beschikbaar te komen waaruit de eerste kosten kunnen worden gefinancierd. Denk daarbij bijvoorbeeld aan kosten voor interne uren, sloop- en saneringskosten (voorbereiding bouwrijp maken), beheerskosten en plankosten. Al deze kosten worden later in de grondexploitatie (grex) geactiveerd.

1.2 Zodra de locatie daadwerkelijk in ontwikkeling gaat dient er een grondexploitatie geopend te worden.

In de grondexploitatie worden de gronden ingebracht, de kosten voor bouw en woon-rijp maken, de ambtelijke uren en de overige (al dan niet voorgefinancierde) plankosten.

Tegenargumenten en risico's

1.1 De gemeente neemt een risicodragende positie in de voorfinanciering van de plankosten.

De gemeente zal een deel van de kosten voorfinancieren. De plankosten kunnen later ingebracht worden in de grondexploitatie. Op basis van het sociale programma dat is voorzien binnen fase 1b is echter de verwachting dat de grondexploitatie negatief zal sluiten. Hierover is de raad al geïnformeerd in de beslisnota over het beschikbaar stellen van het krediet voor de aankoop van de gronden.

Financiële gevolgen

De gemeente zorgt voor voorfinanciering van de plankosten middels een werkkrediet van € 200.000,- . Deze kosten zijn (globaal) als volgt opgebouwd:

Interne uren en adviseurskosten	35.000
Sloopkosten	50.000
Saneringskosten	100.000
Onvoorzien	10.000
Beheerkosten	5000
<i>Totaal</i>	<i>€ 200.000</i>

De gronden van fase 1b zijn aangekocht om de transformatie van fase 1 Kraanvogel af te ronden. Aangezien er in fase 1a geen sociale opgave wordt gerealiseerd is het doel om in fase 1b een 100% sociaal programma te realiseren. Er lopen momenteel verkennende gesprekken met Talis en Plurijs voor (een combinatie van) wonen en woon/zorg van ca 40 eenheden.

De gronden zullen tegen boekwaarde worden ingebracht in de te openen grondexploitatie. Aangezien er wordt uitgegaan van een 100% sociaal programma is een neutrale grondexploitatie niet haalbaar. Daarnaast speelt er ook een sanerings- en slooppoging.

Er zijn verkennende gesprekken gevoerd met de provincie over een subsidie in het kader van het programma Steengoed benutten. Uit deze gesprekken komt naar voren dat de gemeente zeer waarschijnlijk in aanmerking komt voor subsidie als tegemoetkoming voor de publieke onrendabele top van deze gebiedsontwikkeling. De subsidie gaat uit van cofinanciering. Dit betekent dat de gemeente de andere helft van het tekort ter beschikking moet stellen. Dit zou betekenen dat de gemeente bij het vaststellen van de grondexploitatie hoogstwaarschijnlijk een verliesgevende voorziening op de balans moet opnemen ten laste van de Algemene Reserve. De raad is hierover al geïnformeerd in de beslisnota tot aankoop van de gronden Kraanvogelstraat 14 en 16.

De raad wordt voorgesteld om het voorbereidingskrediet ten laste te brengen van de te ontwikkelen grondexploitatie (grex). Bij het niet tot stand komen van een haalbare (of bij een negatieve) grex wordt voorgesteld de Algemene Reserve in te zetten als dekking.

Communicatie

n.v.t.

Uitvoering of Vervolgstappen

De koopovereenkomsten met de eigenaren zijn ondertekend en de afwikkeling van de grondaankoop is bij de notaris in gang gezet. Zodra de gemeente eigendom heeft verkregen zal een aanvang worden gemaakt met het bouwrijp maken van de grond. Dit betekent dat op korte termijn wordt gestart met de sloop van de opstallen op Kraanvogelstraat 16. Met de eigenaren van Kraanvogelstraat 14 is nog een gebruiksrecht overeengekomen voor de duur van een jaar, daarna zal ook hier worden gesloopt en gesaneerd.

Er wordt verder met Talis (en Plurijs als mogelijke huurder van Talis) gekeken hoe we het gebied zo optimaal mogelijk kunnen ontwikkelen. Als er een gedragen plan ligt zal hiervoor een planologische procedure worden gestart en een grondexploitatie worden aangeboden aan uw raad. Er is nauw contact met de provincie over de subsidieregeling "Steengoed benutten". Het vooroverleg is enige tijd geleden opgestart. De aanvraag kan definitief worden gemaakt op basis van een VO voor de openbare ruimte en de bebouwing alsmede een door de raad goedgekeurde grondexploitatie (planning Q4 2025-Q1 2026).

Geheimhouding:

Niet van toepassing

Openbaar

Zaaknummer: Z/23/120052

Advies
Financiën