

Raadsvoorstel

Waalre, 28 juni 2016

| | |
|------------------------|--|
| Vergaderdatum | : 19 juli 2016 |
| Voorstelnummer | : 2016-35 |
| Zaaknummer | : |
| Portefeuillehouder | : Weth. J. van Dijk |
| Naam opsteller | : T. Hyams |
| Naam voorstel | : Voorstel tot beschikbaar stellen uitvoeringskrediet Beekdael |
| Grondslag raadsbesluit | : Een krediet van € 560.000,- beschikbaar te stellen ten behoeve van Beekdael en dit ten laste te brengen van complex 30 Ekenrooisestraat. |

Voorgesteld besluit:

Een uitvoeringskrediet van € 560.000,- beschikbaar te stellen ten behoeve van het woningbouwproject Beekdael.

Onderwerp

Het beschikbaar stellen van een uitvoeringskrediet voor het woningbouwproject Beekdael.

Voorstel

Een uitvoeringskrediet van € 560.000,- beschikbaar te stellen ten behoeve van het woningbouwproject Beekdael.

Inleiding

In 2012 zijn door uw raad uitgangspunten bepaald voor de herontwikkeling van de voormalige basisschoollocatie aan de Ekenrooisestraat. Voorgesteld is om uit te gaan van de ontwikkeling van de locatie met grondgebonden woningbouw in de vorm van een combinatie van een CPO project (collectief particulier opdrachtgeverschap) voor senioren en een klein aantal particuliere bouw kavels. Eind 2014 is een groep toekomstige bewoners van het CPO project aan de slag gegaan met de uitgangspunten wat heeft geresulteerd in een concept stedenbouwkundig plan en een aanzet tot een beeldkwaliteitsparagraaf. Om deze producten verder uit te werken en in procedure te nemen heeft u op 6 oktober 2015 een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld van €200.000,-. Het bestemmingsplan is inmiddels in procedure gebracht en zal in september van dit jaar aan u ter vaststelling worden aangeboden. Daarna zal worden gestart met de uitvoering van het project.

Om de kosten die gepaard gaan met de uitvoering van het project te kunnen dekken dient er krediet beschikbaar te worden gesteld. Zonder middelen kunnen er immers geen kosten worden gemaakt. Het beschikbaar stellen van kredieten is een bevoegdheid van de gemeenteraad.

Alle kosten worden gedekt door de opbrengsten. De grondexploitatie heeft een positief saldo.

Beoogd resultaat

Het realiseren van een evenwichtige woningvoorraad in Waalre door middel van het toevoegen van 18 patiowoningen en een klein aantal bouw kavels. Om zo snel mogelijk over te kunnen gaan tot de uitgifte van de grond en de start van de bouw, streeft de gemeente ernaar om daags na vaststelling van het bestemmingsplan te starten met het bouwrijp maken van het plangebied. Om dit te bewerkstelligen dient nu de aanbesteding te worden opgestart. Om het werk te kunnen aanbesteden en te gunnen dienen de te verwachten kosten te worden gedekt door een uitvoeringskrediet.

Argumenten

1.1 Zonder krediet kunnen geen kosten ten behoeve van de uitvoering van het project worden gemaakt.

Nu de fase van de planvoorbereiding zich in een vergevorderd stadium bevindt dient de fase van de uitvoering van het project zich aan. Om kosten te kunnen maken ten behoeve van de uitvoering van het project dient door de gemeenteraad een krediet beschikbaar te worden gesteld.

1.2 Het aangevraagde krediet, ter hoogte van € 560.000,- wordt volledig gedekt door de opbrengsten van het project.

De gronden onder de voormalige basisscholen St. Christoffel en de OBS Ekenrooi waren al eigendom van de van de gemeente. Deze hoefden dus niet te worden verworven. Voor de ontwikkeling van het plangebied naar woningbouw worden nog kosten gemaakt op de onderdelen: bouw- en woonrijp maken, leggen kabels en leidingen, tijdelijk (en tussentijds) beheer, aanleg/vernieuwen groenstructuur, natuurcompensatie, planschade, bovenwijkse voorzieningen, fondsafdrachten, algemene kosten en onvoorziene kosten. In totaal worden deze kosten berekenend op € 560.000,-. In de bijlage is de opbouw van kosten weergegeven. Het nog resterende deel van het voorbereidingskrediet voor het plangebied is in het nieuwe uitvoeringskrediet verdisconteerd.

1.3 Het beschikbaar stellen van kredieten is een bevoegdheid van de raad

De bevoegdheid tot het verstrekken van kredieten behoort tot het regelen van de huishouding van de gemeente en behoort daarom conform artikel 147 juncto 108 lid 1 Gemeentewet tot de bevoegdheden van de gemeenteraad.

Kanttekeningen

1.1 De hoogte van het krediet wordt gebaseerd op de grondexploitatie van de locatie.

De grondexploitatie is naast rekenkundig instrument onderdeel van het risicomanagement ten aanzien van ruimtelijke projecten. Om de financiële risico's zoveel mogelijk te beperken wordt middels een exploitatie vooraf een zo goed mogelijke inschatting gemaakt van de te verwachten kosten en opbrengsten en worden deze cijfers gedurende de looptijd van het project zoveel mogelijk geactualiseerd en bijgesteld. Aan de kostenkant zijn onder meer prijsstijgingen en onvoorziene kosten doordat het project wordt gerealiseerd in een CPO een risico. Aan de opbrengstenkant is het risico gelegen in het mogelijk niet waar kunnen maken van de gecalculerde opbrengsten (grondprijs). Dit risico is wel verkleind omdat de 18 patio's reeds allemaal verkocht zijn. De 5 bouwkvavels worden op de markt gebracht na vaststelling van het bestemmingsplan. Er zijn reeds verschillende geïnteresseerden die zich hebben gemeld voor een van de bouwkvavels.

Kenmerkend aan ruimtelijke ontwikkelingen als Beekdael is dat de kosten voor de baten uitgaan.

Kosten en dekking

De totale kredietbehoefte bedraagt € 560.000,-. Dit bedrag wordt ten laste gebracht van complex 30 Beekdael (Ekenrooisestraat). In bijlage is de opbouw van de kosten weergegeven. Deze onderbouwing kunt u tevens terug vinden in de grondexploitatie. Na verwerking van de gemaakte kosten in 2016, worden de actuele grondexploitaties opnieuw vastgesteld bij de jaarrekening. Alle kosten worden gedekt door de opbrengsten. De grondexploitatie heeft een positief saldo.

Vervolgprocedure en planning

Nadat uw raad het krediet beschikbaar heeft gesteld, zullen de werken worden aanbesteed en gegund. Het krediet wordt gefaseerd aangewend vanaf het moment van beschikbaarstelling tot de oplevering. De start is gepland in juli 2016, het project heeft een doorlooptijd van enkele jaren.

Communicatie

Een grondexploitatie leent zich niet voor extern overleg of inspraak. De grondexploitatie is de basis voor het onderhandelingsproces met de ontwikkelende partijen alsmede de toekomstige aanbestedingen. In dit kader wordt geadviseerd de inhoud van de grondexploitatie vertrouwelijk te behandelen.

Kernboodschap

De gemeenteraad stelt een uitvoeringskrediet van € 560.000,- beschikbaar voor het project Beekdael.

Bijlagen onderdeel van het voorstel

- Opbouw kosten

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN WAALRE,

de secretaris,

de burgemeester,

drs. J.W.F. Compagne

drs. J.W. Brenninkmeijer