

# Heerlen

## Voorstel

### **gemeenteraad**

Vergadering:  
gemeenteraad Heerlen

Heerlen,  
15 december 2020

Vergaderdatum:

### **Onderwerp**

Het vaststellen van de grondexploitatie "Schinkelkwadrant zuid, dd 30 november 2020 en het daarvoor ter beschikking stellen van krediet.

Registratienummer:  
BWV-20000869

Agendapunt:

### **Inleiding/aanleiding**

De herontwikkeling van Schinkelkwadrant-Zuid is één van de beeldbepalende projecten binnen de beoogde transformatie van Heerlen centrum, zoals vastgelegd in het Bidboek Urban Heerlen. Het project vormt een hoeksteen ter realisering van de ambitie om de structurele leegstand in winkels en kantoren te verminderen en van de ambitie om de woonfunctie in het centrum te versterken. Het globale toekomstbeeld voor Schinkelkwadrant-Zuid is dat van een urban woonmilieu, centraal gelegen ter opzichte van centrum-stedelijke voorzieningen zoals theater, retail, horeca en openbaar vervoer. Een doorwaadbaar woonmilieu met een groen hart, waar ruimte is voor ontmoeting en vormen van urban beleving. Het door IBA Parkstad opgestelde Stedenbouwkundig & Landschappelijk Contourenplan 'Central Park Heerlen', is daarbij het vertrekpunt.

De gemeente en VOC/VBC, beide eigenaar en belanghebbende, hebben na een onderhandelingstraject, op 10 juli 2020 een samenwerkingsovereenkomst getekend. Gezamenlijk wensen partijen te komen tot een kwalitatief hoogwaardige herontwikkeling en herinrichting van Schinkelkwadrant-Zuid. De uitgangspunten van de samenwerkingsovereenkomst zijn in bijgaande grondexploitatie verwerkt.

Na het tot stand komen van een onherroepelijk bestemmingsplan verwerft de gemeente op basis van een zgn. bouwclaimmodel, de onroerende zaken van VOC/VBC in de huidige staat in eigendom, waarna de gemeente het gehele plangebied bouw- en woonrijp maakt en vervolgens bouw kavels in eigendom overdraagt aan VOC/VBC. VOC/VBC realiseert een bouwplan van 98 woningen inclusief parkeren, 1.000 m<sup>2</sup> BVO horeca en 279 m<sup>2</sup> BVO centrumfunctie. De openbare ruimte in het plangebied wordt door de gemeente aangelegd.

In september 2020 heeft de raad het investeringskrediet 'Projecten Centrum' vastgesteld (BWV-20000626). Het project Schinkelkwadrant Zuid maakt ook onderdeel uit van dit investeringskrediet en in dit krediet is dan ook de gemeentelijke bijdrage van € 3.356.105 voor herinrichting van de openbare ruimte in Schinkelkwadrant Zuid opgenomen die thans wordt meegenomen bij de vaststelling van de grondexploitatie.

Bij de behandeling van het raadsbesluit in september hebben we u toegezegd om per project hierop terug te komen. Voor Schinkelkwadrant Zuid is dit moment gekomen nu het bestemmingsplan voor Schinkelkwadrant zuid én de grondexploitatie aan u ter vaststelling zijn aangeboden. Met deze grondexploitatie geven we inzicht in de bekostiging van het gemeentelijk aandeel in de realisatie van het bestemmingsplan.

Naast de genoemde gemeentelijke bijdrage zorgen ook de subsidies van provincie en IBA én de grondopbrengsten voor dekking van de te maken kosten (zie paragraaf kosten en dekking). De totale kosten worden verantwoord binnen de grondexploitatie, waarna een verrekening plaats vindt met het eerder toegekende investeringskrediet voor de openbare ruimte. Vandaar dat om een hoger krediet wordt gevraagd dan sec de gemeentelijke bijdrage die u reeds in september via het investeringskrediet heeft toegekend. Dit is conform de werkwijze bij eerdere door u vastgestelde grondexploitaties (Aldenhofpark en Maankwartier) waar kosten van de openbare ruimte verrekend worden met de investeringskredieten openbare ruimte.

#### **Kader**

- Samenwerkingsovereenkomst Schinkelkwadrant Zuid d.d. 10-7-2020
- Wet ruimtelijke ordening
- Meerjarig Bestuurlijk Programma 2019-2022
- Bidboek Urban Heerlen

#### **Kernthema**

Centrum

#### **Bevoegdheid**

Het vaststellen van een grondexploitatie met een looptijd van 10 jaar is een bevoegdheid van de gemeenteraad.

#### **Voorstel**

1. De grondexploitatie "Schinkelkwadrant Zuid dd. 30 November 2020" vast te stellen
2. Een krediet ter beschikking te stellen van € 10.288.000 voor de grondexploitatie

#### **Argumenten**

*1.1. De samenwerkingsovereenkomst Schinkelkwadrant zuid is op 10 juli 2020 ondertekend door VOC B.V./VBC B.V. en de gemeente Heerlen.*

Partijen hebben daarbij overeenstemming bereikt over de wijze waarop de planlocatie tot ontwikkeling en realisatie kan worden gebracht. Ten behoeve van het kunnen nemen van deze verantwoordelijkheid is het vaststellen van de grondexploitatie Schinkelkwadrant Zuid benodigd.

*1.2 De Samenwerkingsovereenkomst Schinkelkwadrant zuid is vertaald in de grondexploitatie.*

Uitgangspunt bij de grondexploitatie is dat de afspraken die staan in de samenwerkingsovereenkomst door de partijen worden nagekomen.

*1.3 Kosten met maatschappelijk nut worden geactiveerd*

In de zomernota 2018 heeft u ingestemd met de stelselwijziging openbare ruimte in grondexploitaties, waarmee we voldoen aan de nieuwe regels van de BBV. Op basis van uw raadsbesluit BWV-20000626 blijven we binnen het goedgekeurde krediet en daarmee binnen de financiële kaders. De openbare ruimte bij deze grondexploitatie is niet alleen van belang voor de bewoners en/of bedrijven van Schinkelkwadrant Zuid, maar is voor

een veel grotere groep bewoners, bedrijven, belanghebbenden en gebruikers van betekenis. Op basis van de uitgangspunten van het nieuwe stelsel, zijn daarom alle kosten voor de aanleg van de openbare ruimte geactiveerd. Bovenstaande uitgangspunten zijn afgestemd met de accountant. De grondexploitatie wordt in 2021 separaat gecontroleerd door de accountant.

*1.4 De grondexploitatie draagt bij aan de realisatie van de ambities zoals die vermeld staan in het bidbook Urban Heerlen en de subsidiedoelstellingen van de Provincie en IBA Parkstad.*

Schinkelkwadrant Zuid levert middels het realiseren van een aantrekkelijk stedelijk groen woongebied een belangrijke bijdrage aan Central Park. Door het vaststellen van de begroting en beschikbaar stellen van krediet worden leegstaande m<sup>2</sup> kantoor en retail getransformeerd naar woningen en openbare ruimte met groen en water.

*2.1 Kredieten blijven binnen financiële kaders raadskrediet*

Op 30 september 2020 heeft de raad het investeringskrediet 'Projecten Centrum Heerlen' vastgesteld. Het thans gevraagde krediet blijft binnen de kaders van het investeringskrediet en het restant kader voor de grondexploitatiebegroting (zie paragraaf kosten en dekking). De gevraagde kredieten zijn benodigd voor de gerealiseerde historische kosten (€ 5.588.173, zie kolom 1 januari 2021 van bijlage 1) en de nog te maken kosten vanaf 2021 (€ 4.700.147).

*2.2 Dekkingsmiddelen zijn vastgelegd met beschikkingen en overeenkomst*

De dekkingsmiddelen bestaan uit subsidie Provincie, subsidie IBA Parkstad, procesgeld IBA parkstad, bommensubsidie, grondopbrengsten en investeringskredieten. Voor subsidie IBA Parkstad is een subsidieaanvraag ingediend. De formele beschikking wordt nog einde 2020 verwacht. Van de andere subsidies zijn beschikkingen ontvangen. De grondopbrengst is vastgelegd in de samenwerkingsovereenkomst en het investeringskrediet openbare ruimte Schinkelkwadrant is in september jl. door de raad (BWV-20000626) goedgekeurd.

## **Tegenargumenten en risico's**

*1.1 De grondexploitatie heeft een looptijd van 10 jaar. De kosten en opbrengsten binnen de grondexploitatie zijn geraamd op basis van de kennis van nu en de verwachtingen van de markt. De betrouwbaarheid van de grondexploitatie is getoetst op volledigheid, parameters (rente, kosten en opbrengstenstijging), juistheid en volledigheid van de kosten en de bandbreedte waarin deze tussen zullen bewegen, beoordeling van het risicoprofiel van het project en de toets of de governance rondom dit project toereikend is om het projectresultaat te behalen en verrassingen te voorkomen.*

## **Kosten en dekking**

Binnen de financiële kaders van het programma centrum bedraagt het totale projectbudget van Schinkelkwadrant Zuid ruim € 11.547.118. Het totale projectbudget is gedekt met de onderstaande subsidies en het eigen investeringskrediet voor openbare ruimte.

|                             |            |                    |
|-----------------------------|------------|--------------------|
| <b>Kosten</b>               |            | <b>€11.547.118</b> |
| <b>Dekking</b>              |            |                    |
| Subsidie Provincie          | €3.806.000 |                    |
| Subsidie IBA                | €2.000.000 |                    |
| Procesgeld IBA              | €42.000    |                    |
| Bommensubsidie              | €50.973    |                    |
| Investeringskrediet centrum | €3.356.105 |                    |
| Grondopbrengsten            | €2.292.040 |                    |
| <b>Totaal dekking</b>       |            | <b>€11.547.118</b> |

De voorbereidingskosten 2017 en 2018 (sloop, asbestsanering, onderzoeken en extern advies) zijn in de jaarrekeningen verantwoord en afgedekt met subsidiemiddelen van de Provincie.

|                             |            |                   |
|-----------------------------|------------|-------------------|
| <b>Kosten 2017-2018</b>     |            | <b>€1.258.798</b> |
| <b>Dekking</b>              |            |                   |
| Subsidie Provincie          | €3.806.000 | €1.258.798        |
| Subsidie IBA                | €2.000.000 |                   |
| Procesgeld IBA              | €42.000    |                   |
| Bommensubsidie              | €50.973    |                   |
| Investeringskrediet centrum | €3.356.105 |                   |
| Grondopbrengsten            | €2.292.040 |                   |
| <b>Totaal dekking</b>       |            | <b>€1.258.798</b> |

Het restant financieel kader voor de grondexploitatiebegroting bedraagt € 10.288.320 (€ 11.547.118 -/- € 1.258.798), zie kolom A in de volgende tabel. De grondexploitatiebegroting blijft binnen het financiële kader van Schinkelkwadrant Zuid.

De voorbereidingskosten 2019 en 2020 inclusief de verwevingskosten De Plu en Honigmannstraat 37b worden in de grondexploitatie geboekt (zie kolom 1 januari 2021 van bijlage 1 (grondexploitatiebegroting Schinkelkwadrant Zuid)), na vaststelling van de grondexploitatie door de raad.

Hieronder een samenvatting van de grondexploitatiebegroting met uitnames openbare ruimte en korte toelichting per onderdeel van de begroting.

|                                         | A                     | B                          | C (A -/- B)                |
|-----------------------------------------|-----------------------|----------------------------|----------------------------|
| Onderdeel                               | Restant projectbudget | Kosten maatschappelijk nut | Begroting grex na uitnames |
| 1. Bouwrijp maken                       | 7.324.818             | 3.211.430                  | 4.113.388                  |
| 2. Aanleg nutsvoorzieningen             | 22.500                | 22.500                     | 0                          |
| 3. Inrichting openbare ruimte           | 1.199.866             | 1.199.866                  | 0                          |
| 4. Voorbereiding & toezicht             | 1.139.203             | 499.760                    | 639.443                    |
| 5. Overige                              | 343.480               | 26.305                     | 317.175                    |
| 6. Bovenwijkse voorzieningen            | 220.000               | 0                          | 220.000                    |
| 7. Overige (rentekosten)                | 38.453                | 0                          | 38.453                     |
|                                         |                       |                            |                            |
| <b>Totaal kosten</b>                    | <b>10.288.320</b>     | <b>4.959.861</b>           | <b>5.328.459</b>           |
| 8. Grondopbrengsten                     | 2.292.040             | 0                          | 2.292.040                  |
| 9. Exploitatiebijdragen                 | 4.640.175             | 1.603.756                  | 3.036.419                  |
| 10. Investeringskrediet openbare ruimte | 3.356.105             | 3.356.105                  | 0                          |
| <b>Totaal opbrengsten</b>               | <b>10.288.320</b>     | <b>4.959.861</b>           | <b>5.328.459</b>           |
|                                         |                       |                            |                            |
| <b>Saldo (kosten -/- opbrengsten)</b>   | <b>0</b>              | <b>0</b>                   | <b>0</b>                   |

*De totale kosten en opbrengsten uit kolom C (€ 5.328.459) zijn gelijk aan de totale kosten en opbrengsten van kolom Totaal Nominaal van de grondexploitatiebegroting (zie bijlage 1).*

#### Toelichting

1. Bouwrijp maken: verwervingen, sloop, asbestsanering, onderzoeken en bodemsanering.
2. Aanleg nutsvoorzieningen: openbare verlichting
3. Inrichting openbare ruimte: pleinen, plantsoenen, waterpartijen, speeltoestellen, straatmeubilair.
4. Voorbereiding & toezicht: inzet externe adviseurs, juridische kosten, kosten bestemmingsplan en tijdelijke inrichting.
5. Overige: info bijeenkomsten en prijsstijging.
6. Bovenwijkse voorzieningen: kosten bijdrage aanpassing Schinkelstraat (buiten plangebied)
7. Overige: Rentekosten
8. Grondopbrengsten: grondverkoop.
9. Exploitatiebijdragen: restant subsidie Provincie, Subsidie IBA, Procesgeld IBA en Bommensubsidie.
10. Investeringskrediet openbare ruimte: beschikbaar krediet voor kosten openbare ruimte

**Kolom A:** Dit is restant projectbudget, die zowel qua kosten als opbrengsten sluit op € 10.288.226.

**Kolom B:** Dit zijn de effecten van de uitname kosten/opbrengsten voor openbare ruimte vanwege maatschappelijk nut. Het saldo van kosten en opbrengsten blijft binnen het

kader van de investeringskredieten centrum (BWV-20000626), met € 3.356.105 krediet voor openbare ruimte Schinkelkwadrant Zuid.

**Kolom C:** Dit is de grondexploitatie na uitnames kosten/opbrengsten voor openbare ruimte vanwege maatschappelijk nut. De grondexploitatiebegroting blijft binnen het kader van project Schinkel Zuid en programma Centrum.

### **Communicatie**

Gezamenlijk met de partners zal het communicatieproces van de herontwikkeling en herinrichting van Schinkelkwadrant-Zuid worden vormgegeven.

### **Evaluatie**

De grondexploitatie wordt structureel geëvalueerd en bewaakt. Tijdens tussenrapportages informeren we de raad over de stand van zaken van de grondexploitatie.

### **Planning, procedure en uitvoering**

De realisatie van het bouwplan zal in een aantal fases plaatsvinden. Ook de overdracht van de bouwkavels door de gemeente aan VOC/VBC zal gefaseerd plaatsvinden, mede afhankelijk van de verkoopresultaten in de markt. Volledige realisatie is voorzien binnen 10 jaar na het tot stand komen van een onherroepelijk bestemmingsplan.

### **Bijlagen**

1. Grondexploitatie Schinkelkwadrant zuid

Burgemeester en wethouders van Heerlen,

de gemeentesecretaris a.i.  
L. Schouterden

De burgemeester,  
R. Wever

*Dit voorstel is digitaal ondertekend en is daarom niet voorzien van handtekeningen.*

## raadsbesluit

De raad der gemeente Heerlen;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 15 december 2020  
registratienummer BWV-20000869;

gezien het advies van de raadscommissie ;

### **besluit:**

1. De grondexploitatie "Schinkelkwadrant Zuid dd. 30 November 2020" vast te stellen
2. Een krediet ter beschikking te stellen van € 10.288.000 voor de grondexploitatie

Aldus besloten tijdens de vergadering van de raad van de gemeente Heerlen van

de griffier,

de voorzitter,

drs. T.W. Zwemmer

drs. R. Wever