

Nota van toelichting

Nummer.: 22TI034	Kerkrade, 28 augustus 2022
------------------	----------------------------

Behorend bij ontwerpbesluit nummer: 22Rb057

Onderwerp

Herziening gebiedsexploitatie Rolduckerveld en bijstelling investeringsprogramma.

Beslispunten

1. In te stemmen met de herziening van de gebiedsexploitatie Rolduckerveld
2. In te stemmen met de verhoging van het investeringsprogramma gebiedsexploitatie Rolduckerveld met 1.8 milj. euro verdeeld over de jaren 2022 tot en met 2030 met een jaarlijks bedrag van € 200.000,-

Inleiding

In 2019 is de gemeente Kerkrade met partners een samenwerkingsovereenkomst aangegaan voor de gebiedsontwikkeling Rolduckerveld. Hierbij is tevens door de raad een gebiedsexploitatie vastgesteld, waarmee financiële middelen voor de realisatie beschikbaar zijn gesteld.

Kostenontwikkelingen / stijgingen

Blijkens recentelijk doorlopen aanbestedingen van infra en groenprojecten zijn de kosten voor de uitvoering van reconstructies en aankoop/aanleg van (groen)voorzieningen substantieel gestegen. Aanbestedingen vallen in de regel 15% hoger uit dan eerder geraamde en begrootte bedragen. Door de Coronacrisis en recentelijk ook de energiecrisis zijn kosten substantieel gestegen. Ook constateren we door de hoge inflatie dat deze kostenstijging zich jaarlijks doorzet. Reeds nu worden we bij de voorbereidingen gebiedsontwikkeling geconfronteerd met hogere uitvoeringskosten ten opzichte van de in 2019 geraamde bedragen die in de gebiedsexploitatie zijn opgenomen. De in 2019 uitgewerkte en door de raad vastgestelde gebiedsexploitatie Rolduckerveld staat hierdoor sterk onder druk.

Aangezien de gebiedsontwikkeling een looptijd heeft tot en met 2030, zullen de tekorten jaarlijks sterk gaan toenemen. Binnen de gebiedsexploitatie is een jaarlijkse indexering opgenomen van 2% op basis van ervaringscijfers van vóór 2019. Deze indexering zou nu bijgesteld moeten worden naar minimaal 5%.

Teneinde de gemeentelijke opgave binnen de planontwikkeling te kunnen realiseren zal de gebiedsexploitatie derhalve herzien moeten worden middels het verwerken van de kostenstijging en het aanpassen van de jaarlijkse indexering. De kostenstijging wordt geraamd op € 1.788.500,-

Verminderde inkomsten uit bijdrage gebiedsontwikkeling

Naast de kostenstijging dient ook aan de inkomstenkant een bijstelling plaats te vinden. Als gevolg van aangepaste plannen voor de ontwikkeling deelgebied Noord zal de te ontvangen bijdrage van woningcorporatie Wonen Zuid met € 204.000,- afnemen. Door aanpassing van het stedenbouwkundig plan zal Wonen Zuid in het plangebied 12 woningen minder kunnen realiseren. Met Wonen Zuid is overeengekomen dat er per woning een bijdrage van € 17.000,- zal worden betaald hetgeen inhoudt dat de gebiedsexploitatie Rolduckerveld dient te worden herzien. De bijdrage in de gebiedsontwikkeling Wonen Zuid Rolduckerveld zal hierdoor moeten worden aangepast van € 1.836.000,- naar € 1.632.000,-. Daarnaast ontvangt de gemeente € 5.000,- minder voor de aanleg huisaansluitingen en het afkoppelen regenwater.

Overigens zal woningcorporatie Wonen Zuid ter compensatie van de reductie aan te bouwen woningen Rolduckerveld op de locatie Industriestraat 20 sociale huurwoningen realiseren. Hierdoor zal aldus de woningbouwopgave niet negatief beïnvloed worden.

Identiteit en branding Rolduckerveld

Het afgelopen jaar heeft een werkgroep in samenwerking met marketingbureau Zandbeek onderzocht welke identiteit aan het vernieuwde Rolduckerveld kan worden verbonden. Op basis van het advies van bureau Zandbeek heeft de werkgroep een verdiepingsslag uitgevoerd en is de uitkomst gepresenteerd aan de stuurgroep Rolduckerveld. Hierbij is de nieuwe gewenste identiteit vastgesteld en zijn een viertal onderscheidende waarden benoemd.



Op basis van de vastgestelde nieuwe identiteit **“Rolduckerveld hier wil je zijn”** en de hieraan verbonden waarden, is verder gekeken naar de benodigde bijstelling van de verschillende programma onderdelen binnen de gebiedsontwikkeling.

Geconcludeerd is dat op basis van de gewenste nieuwe identiteit het ambitieniveau en programma onderdelen op meerdere fronten bijgesteld dient te worden. Verder zal voor de vertaling van de identiteit en gewijzigde programmering, een marketingstrategie moeten worden uitgewerkt.

Deze strategie zal ertoe moeten leiden dat het nieuwe Rolduckerveld een grotere verscheidenheid aan bewoners zal aantrekken en daarmee ook een hechte(re) community zal gaan vormen. Een wijk waar je graag wilt zijn en graag wilt wonen. Woningcorporaties zullen nu op basis van de vernieuwde uitgangspunten hun woningprogramma verder differentiëren (toevoeging van middenhuur en koopwoningen) en op basis van de onderscheidende waarden opnieuw gaan vaststellen. De hieraan verbonden kosten zullen dan zelf gedragen worden en in de vastgoedexploitatie verwerkt worden.

Wijziging uitvoeringsprogramma openbare ruimte

Uit een eerste analyse blijkt dat het in 2019 vastgestelde voorzieningenniveau voor de openbare ruimte onvoldoende aansluit bij de gewenste nieuwe identiteit en vastgestelde waarden voor Rolduckerveld.

Teneinde de aan het nieuwe ambitieniveau voor de nieuwe wijk te kunnen voldoen zal het voorzieningenniveau versterkt moeten worden. Het opplussen van het voorzieningenniveau is nader onderzocht en op basis van enkele scenario's vertaald in financiële gevolgen.

In deze analyse is gekeken naar unieke elementen (voorzieningen) die kunnen worden toegevoegd om de buurt te versterken en daarmee invulling geven aan de kernwaarden. Binnen de verschillende scenario's zijn voorzieningen opgenomen op het gebied van:

- Sport en spelen
- Recreatie, Ontspannen en ontmoeten
- Gezondheid en educatie
- Kunst en cultuur

Op basis van een tweetal in hoofdlijn uitgewerkte scenario's zou het versterken van het voorzieningenniveau een extra investering van minimaal € 350.000,- (plus niveau) tot gevolg hebben. Bij een plus-plus niveau zou een extra investering van minimaal € 600.000,- benodigd zijn. Door toepassing van het plusniveau kan echter in redelijke mate aan de doelstellingen voor de nieuwe identiteit worden voldaan en zou een extra budget van € 350.000,- moeten volstaan. Een nadere uitwerking en definitieve keuze van additionele voorzieningen dient in samenspraak met bewoners, stakeholders en deskundigen plaats te vinden.

Budget voor branding – marketing en communicatie

Naast het extra budget voor de additionele voorzieningen zal eveneens een aanvullend budget voor branding – marketing en communicatie benodigd zijn. Uitvoerende partijen HEEMwonen, Wonen Zuid en gemeente zullen hiervoor een uitvoeringsplan opstellen waarin de implementatie van het branding concept en bijbehorende communicatie activiteiten nader worden uitgewerkt. Ook zal er ingezet worden op het meten en monitoren van resultaten. Samenwerkende partijen zullen de kosten op basis van een verdeelsleutel met elkaar delen. Voor de gemeente Kerkrade worden deze kosten geraamd op een jaarlijkse bijdrage van ca. € 15.000,- voor de komende 4 jaar.

Compensatie kostenstijging door inzet eigen personeel

Binnen de gebiedsexploitatie is de post “Voorbereiding, toezicht en uitvoering” opgenomen voor een bedrag van € 1.735.663,-. Deze middelen kunnen worden ingezet voor kosten inhuren externe specialisten en/of voor inhuren toezichthouders etc. Door deels gebruik te maken van eigen capaciteit/personeel kunnen kosten worden bespaard ter compensatie van de kostenstijgingen. Een geraamde compensatie van ca. 35% mag als reëel worden aangemerkt. Hierdoor kan een bedrag ter hoogte van € 607.500,- worden ingezet ter compensatie van de kostenstijging.

Doelstelling

Herziening gebiedsexploitatie Rolduckerveld en bijstelling van het investeringsprogramma gebiedsexploitatie Rolduckerveld.

Argumenten

1.1 Door kostenstijgingen is er onvoldoende budget beschikbaar

In de gebiedsexploitatie Rolduckerveld is rekening gehouden met een kostenstijging van jaarlijks 2% (indexering) ten opzichte van de in 2019 vastgestelde begroting voor de gebiedsontwikkeling. Op basis van ervaringscijfers blijkt dat de afgelopen jaren kosten aanmerkelijk sneller zijn gestegen. Hierdoor dreigt er de komende jaren een tekort aan investeringsmiddelen te ontstaan waardoor verplichtingen ten aanzien van de inrichting openbare ruimte niet kunnen worden nagekomen. In totaal wordt het tekort geraamd op € 1.788.500,-. Het geraamde tekort is in de herziene gebiedsexploitatie verwerkt.

1.2 Verminderde inkomsten door aangepast plan

Naar aanleiding van bezwaren omwonenden deelgebied Noord is het stedenbouwkundig plan aangepast en is daardoor het aantal te bouwen woningen met 12 stuks gereduceerd. Hierdoor vermindert de bijdrage door Wonen Zuid aan de gebiedsontwikkeling met € 209.000,-. Deze wijziging is in de herziene gebiedsexploitatie verwerkt.

1.3 Wijziging ambitieniveau voor Rolduckerveld

Vanuit samenwerkende partijen HEEMwonen, Wonen Zuid en gemeente Kerkrade is bestuurlijk de wens uitgesproken om het ambitieniveau beter af te stemmen op de gewenste nieuwe identiteit van de wijk. Woningcorporaties zullen hiervoor wijzigingen doorvoeren aan hun woningbouwprogramma en daarmee ook aan de kwaliteit van de woningen. Voor de gemeente Kerkrade is de insteek dat het voorzieningenniveau in de openbare ruimte versterkt dient te worden zodat invulling kan worden gegeven aan de gewenste onderscheidende waarden voor het gebied. Hierbij wordt tevens de integrale afstemming met het Sociaal programma Rolduckerveld en de relatie met het programma VIE versterkt. Op basis van een raming zal hiervoor een additionele investering van € 350.000,- benodigd zijn. Deze additionele investering is in de herziene gebiedsexploitatie verwerkt.

1.4 Additioneel budget voor branding – marketing en communicatie

Voor het uitwerken en uitrollen van een branding/marketingprogramma en bijbehorende communicatie activiteiten is een additioneel budget benodigd van in totaal € 60.000,- hetgeen over 4 jaar verdeeld kan worden. Deze additionele investering is in de herziene gebiedsexploitatie verwerkt.

Kanttekeningen

Prijsstijgingen en de voorgestelde herziening van de gebiedsexploitatie zijn gebaseerd op ervaringscijfers van de afgelopen jaren. Voorspellingen over prijsontwikkelingen voor de komende jaren zijn moeilijk te maken.

Financiën

In de raadsvergadering van 27 november 2019 heeft de raad (19Rb047) ingestemd met de gebiedsexploitatie Rolduckerveld. De benodigde gemeentelijke inleg in de gebiedsontwikkeling is vertaald in de najaarsnota 2019.

Gebiedsexploitatie	2020	2021	2022	2023
Toevoeging aan investeringsprogramma*	250	250	250	250
Via bestaand investeringsprogramma riolen	100	100	100	100

* De extra kapitaallasten hiervan maken deel uit van de reeks kapitaallasten genoemd bij programma 0.

In onderstaande tabel zijn de geraamde meerkosten en minder opbrengsten weergegeven.

Gebiedsexploitatie Rolduckerveld	Exploitatie 2019	Geraamde	Herziene exploitatie
Kosten gebiedsontwikkeling	Bedrag	meerkosten	Bedrag
Grondverwerving	€ 522.139	€ -	€ 522.139
Overige verwerving en sloop	€ 595.134	€ 143.500	€ 738.634
Civieltechnisch werk incl. onvoorzien	€ 5.458.783	€ 1.316.900	€ 6.775.683
Groenaanleg en voorzieningen incl. onvoorzien	€ 1.199.342	€ 289.500	€ 1.488.842
Planontwikkelingskosten	€ 160.009	€ 38.600	€ 198.609
Apparaatkosten, voorbereiding, toezicht en uitvoering	€ 1.735.663	€ -607.500	€ 1.128.163
Additionele voorzieningen openbare ruimte	€ -	€ 350.000	€ 350.000
Additioneel budget branding-marketing en communicatie	€ -	€ 60.000	€ 60.000
Totale kosten	€ 9.671.070	€ 1.591.000	€ 11.262.070
Opbrengsten	Bedrag	Opbrengsten	Bedrag
Grondverkoop	€ 142.153	€ -	€ 142.153
Investeringsprogramma riolen conform najaarsnota 2019	€ 1.000.000	€ -	€ 1.000.000
Investeringsprogramma gebiedsexploitatie Rolduckerveld conform najaarsnota 2019	€ 2.750.000	€ 1.800.000	€ 4.550.000
Bijdrage huisaansluitingen corporaties	€ 240.000	€ -2.000	€ 238.000
Bijdrage afkoppelen regenwater corporaties	€ 94.750	€ -3.000	€ 91.750
Bijdrage Wonen Zuid	€ 1.836.000	€ -204.000	€ 1.632.000
Bijdrage HEEMwonen	€ 3.608.167	€ -	€ 3.608.167
Totale opbrengsten	€ 9.671.070	€ 1.591.000	€ 11.262.070

Beschikbaar stellen additionele middelen:

Volgens berekening van meerkosten alsmede door inzet van een compensatie vanuit de post "Apparaatskosten, voorbereiding, toezicht" nemen de kosten gebiedsontwikkeling toe met € 1.591.000,-. Aan de opbrengstenkant is de vermindering aan opbrengsten met € 209.000,- in de gebiedsexploitatie opgenomen.

In de gebiedsexploitatie Rolduckerveld dient derhalve een totaalbedrag ter hoogte van € 1.800.000,- te worden toegevoegd zodat de exploitatie weer sluitend is.

De toevoeging van de benodigde € 1.800.000,- kan worden gedekt door middel van een verhoging van het investeringsprogramma gebiedsexploitatie Rolduckerveld met € 200.000,-. Jaarlijks over de jaren 2022 tot en met 2030.

Voorgesteld wordt om het investeringsprogramma gebiedsontwikkeling Rolduckerveld 2022 en verder als volgt aan te passen:

	2021	2022 en verder
8.3 Gebiedsexploitatie Rolduckerveld	€ 250.000,-	450.000,-
7.2 Riolerings	€ 100.000,-	100.000,-
Totaal:	€ 350.000,-	550.000,-

De financiële consequenties van deze kapitaallasten zullen bij de behandeling van de begroting 2023 worden betrokken.

Personele consequenties

N.v.t.

Rechtmatigheid

Aanbesteding voor de uitvoering van de diverse inrichtingen vinden plaats op basis van het gemeentelijk inkoop- en aanbestedingsbeleid. De wijze van aanbesteding zal besproken worden met de afdeling Bestuur en Bedrijfsvoering van het domein Bestuur waarbij nadrukkelijk gekeken zal worden naar gemeentelijke/politieke doelstellingen van het vigerende inkoop- en aanbestedingsbeleid zoals de positie van het lokaal MKB, duurzaamheid etc.

Duurzaamheid

N.v.t.

Communicatie

Communicatie vindt plaats conform het door alle projectpartners onderschreven Communicatieplan Rolduckerveld.

Marketing/PR

Inzet is om een branding/marketingprogramma uit te werken op basis van de nieuwe identiteit voor het plangebied Rolduckerveld.

Gezondheid en vitaliteit

Het Sociaal Programma Rolduckerveld is sterk verbonden aan het programma VIE. De openbare ruimte wordt zodanig ingericht dat deze uitnodigt voor sociale interactie en bijdraagt aan gezondheid en vitaliteit.