

Nota van toelichting

Nummer.: 24TI045 	Kerkrade, 14 augustus 2024
---	----------------------------

Behorend bij ontwerpbesluit nummer: 24Rb052

Onderwerp

Grondexploitatie project Industriestraat-Koempelstraat

Beslispunten

1. Instemmen met de grondexploitatie voor het project Industriestraat-Koempelstraat
2. Instemmen met een gemeentelijke bijdrage van € 175.000, - uit de Reserve grondexploitatie obk voor het vormen van een voorziening voor het exploitatietekort.

Inleiding

Voor het ontwikkelen van de locatie aan de Industriestraat waar het transferium zou worden gerealiseerd, is een ontwerp gemaakt voor het realiseren van 20 grondgebonden woningen door Wonen Zuid. Dit is ter compensatie van 22 sociale huurwoningen welke in projectgebied Rolduckerveld zijn komen te vervallen.

De gemeente verkoopt de benodigde gronden voor de realisatie van de woningen aan Wonen Zuid en zal de aanleg van de openbare ruimte voor haar rekening nemen. De afspraken met Wonen Zuid zijn in een projectontwikkelingsovereenkomst vastgelegd. De grondexploitatieopzet met de financiële aspecten van het plan dienen ter goedkeuring aan uw raad te worden voorgelegd.

In 2021 is de laatste woning op nr. 47 aangekocht met op het achterterrein 22 garageboxen. De huurcontracten met zittende huurders hebben nog enige tijd doorgelopen om hen voldoende tijd te bieden om deze leeg te ruimen. Eind 2022 zijn de garageboxen gesloopt en begin 2023 is de toplaag van het terrein verwijderd i.v.m. de aanwezigheid van asbest. Voor de zittende huurder van de woning is in 2022 nieuwe huisvesting elders in Kerkrade gevonden, waarna ook de woning in 2023 is gesloopt. In 2023 is ook gestart met een 3D-model van de ondergrond t.b.v. de hoogteverschillen in relatie tot de bouwwijze van de woningen en de verdere uitwerking van het stedenbouwkundige plan. In 2023 en 2024 zijn vervolgens de benodigde onderzoeken uitgevoerd en recentelijk is het projectgebied ook ecologisch en archeologisch vrijgegeven. Q2 2025 zal gestart worden met het bouwrijp maken, waarna aansluitend gestart zal worden met de bouw van de woningen. De inrichting van de openbare ruimte staat gepland voor 2026.

Zie onderstaande afbeelding voor de stedenbouwkundige opzet en bijlage 1 voor een gedetailleerder beeld en enkele 3d-impressies. In dit ontwerp is ook de aansluiting op het Wauwelpad opgenomen ten behoeve van een goede langzaam verkeersverbinding tussen Carboonplein, (toekomstige) Mobiliteitshub en het buitengebied.



Stedenbouwkundige opzet

Doelstelling

Vaststelling Grondexploitatie Industriestraat-Koempelstraat

Argumenten

Conform eerdere besluitvorming en afspraken met Wonen Zuid.

Kanttekeningen

De gemeentelijke grondexploitatie is opgesteld met gebruikmaking van zo concreet mogelijke kosten en opbrengsten voor zover die bekend zijn of geraamd kunnen worden. Met name in de aanbesteding van het bouwen woonrijp maken kunnen echter nog afwijkingen optreden.
Conform subsidievoorwaarden moet binnen 3 kalenderjaren gestart worden met de bouw van de woningen, welke binnen 10 kalenderjaren gereed dienen te zijn. Op basis van de huidige planning worden deze termijnen ruimschoots gehaald.

Financiën

- Voorgeschiedenis

In het verleden zijn aan de industriestraat de panden voor het projectgebied aangekocht en gesloopt (13n00306, 19n00127, 21n00500). Hieronder een financieel overzicht van de gemaakte kosten en de dekkingsmiddelen.

<u>Aankoop en sloopkosten</u>		
Aankoop Industriestraat 41-53	€	1.471.892,35
Sloop Industriestraat 41-53	€	435.804,56
Proceskosten Industriestraat 41-53	€	29.870,46
Totale aankoop en sloopkosten	€	1.937.567,37
<u>Dekkingsmiddelen</u>		
Subsidie (Stadsregio Parkstad & Provincie Limburg)	€	580.000,00
Structuurfonds gem. Kerkrade	€	603.477,97
Investeringsprogramma	€	754.089,40
Totale dekkingsmiddelen	€	1.937.567,37

- Grondexploitatie

Voor het project Koempelstraat-Industriestraat is een gemeentelijke grondexploitatie opgesteld welke als volgt is samengesteld:

<u>Kosten</u>		
Civiele kosten; bouwrijp en woonrijp	€	484.000,00
Bodemsanering en grondwerken	€	75.000,00
Planontwikkelingskosten	€	132.000,00
Totale kosten	€	691.000,00
<u>Dekkingsmiddelen</u>		
Gronduitgifte	€	350.000,00
Bijdrage Wonen Zuid	€	50.000,00
Subsidie (WBI6)	€	116.000,00
Totale dekkingsmiddelen	€	691.000,00
Tekort (nog te dekken uit Reserve grondexploitatie obk)	€	175.000,00

De grondexploitatie sluit af met een negatief resultaat van -/- €175.000,-. De BBV schrijft voor dat er, in geval van een negatief resultaat, een dekking moet zijn in de vorm van een voorziening. In de begroting is dit bedrag voor de volledige omvang gereserveerd onder de post Reserve grondexploitatie obk. Uit deze reserve dient de voorziening voor deze grondexploitatie te worden gevormd.

Het tekort ontstaat door de lagere grondopbrengsten voor sociale woningbouw, waarvoor sociale grondprijzen worden gehanteerd, en de hogere kosten voor het bouw- en woonrijp maken vanwege vervuilde grond en het hoogteverschil in het terrein, wat extra maatregelen, zoals keermuren, vereist.

Met de corporatie Wonen Zuid is afgesproken dat zij een extra bijdrage leveren voor het inrichten van de openbare ruimte in de nieuwe koempelstraat van € 50.000, -.

- **Aansluiting Wauwelpad**

De aansluiting van de nieuwe Koempelstraat naar het wauwelpad zal in het ontwerp worden gerealiseerd met het restant van ca. €39.000,- op budgetnummer 7830003 van het transferium.

Dit ten behoeve van een goede langzaam verkeersverbinding tussen Carboonplein, Mobiliteitshub en het buitengebied naar de parkstadroutes en voormalige Gaiabrug.

- **Subsidie**

Voor dit project is begin dit jaar een subsidieaanvraag ingediend (24n00050) als onderdeel van een regionale aanvraag in het kader van de 6^e tranche van de Woningbouwimpuls (WBI6). Deze regeling heeft tot doel het sneller bouwen van meer betaalbare woningen in een kwalitatief goede leefomgeving. Deze aanvraag is gehonoreerd en hierop is op 25 april 2024 een beschikking afgegeven voor een bedrag van €116.000,- voor het project industriestraat-Koempelstraat.

Communicatie

Na een positief raadsbesluit en ondertekening van de projectontwikkelingsovereenkomst zal hier via een persmoment aandacht aan besteed worden.

Gedurende de voorbereiding, bouw en aanleg openbare ruimte zal de buurt geïnformeerd worden over de voortgang en eventuele overlast.

Burgerparticipatie

Informeren en Raadplegen

Op 12 juni heeft een inloopbijeenkomst plaatsgevonden waarbij omwonenden zijn geïnformeerd over het bouwplan en zij hun reacties hierop kenbaar hebben kunnen maken bij gemeente en Wonen Zuid. Tijdens de avond waren 20-25 mensen aanwezig en waren de reacties overwegend positief.

Uitvoering

Na een positief besluit van uw raad zal de projectontwikkelingsovereenkomst met Wonen Zuid worden getekend en worden gestart met het bouwrijp maken van de projectlocatie in de eerste helft van 2025. Aansluitend zullen de benodigde gronden aan Wonen Zuid worden verkocht. Start van de bouw van de woningen is voorzien voor de tweede helft van 2025 en start woonrijp maken voor Q1 2026.

Gezondheid en Vitaliteit

Het bouwplan draagt bij aan een verbetering van de leefomgeving en verbinding met het buitengebied ter bevordering van het bewegen door de bewoners van de hele wijk.