Voorstel

gemeenteraad

Vergadering:
gemeenteraad Heerlen

Vergaderdatum:
21 april 2021

Registratienummer:
BWV-21001057

Agendapunt:

Heerlen,
30 maart 2021

Onderwerp
Financiering sloop en herontwikkeling Spoorsingel 2-34

Inleiding/aanleiding
De panden Spoorsingel 2-34 zijn in eigendom van de gemeente. Deze panden verkeren in een verwaarloosde staat en de aanblik is geen visitekaartje voor Heerlen. Het onderhoud van deze panden zal jaarlijks steeds meer op het budget van de gemeente drukken en ze leveren geen rendement op. Om de kwaliteit van het gebied op te waarderen willen wij deze panden slopen en het gehele gebied Spoorsingel-Willemstraat-Kempkensweg integraal herontwikkelen. In de raadsvergadering van 24 februari jongstleden is toegezegd dat wij een specifiek raadsvoorstel indienen over de financiering hiervan.

Voor de sloop en herontwikkeling van de panden zijn geen middelen opgenomen in de begroting 2021. De concept-grondexploitatie behorende bij dit project is niet sluitend te krijgen zonder aanvullende middelen.

Om te komen tot bouwrijpe gronden zullen we proceskosten en sloopkosten moeten maken. Deze kosten zijn als volgt begroot:

Boekwaarde Spoorsingel 2/34:	€ 870.000
Proceskosten	€ 330.000
Sloopkosten	€ 700.000
Totaal	€ 1.900.000

De opbrengstpotentie van het gebied is afhankelijk van het daadwerkelijk te realiseren programma. Dit programma is nog niet duidelijk, de opbrengstpotentie zal naar alle waarschijnlijkheid de te maken kosten niet evenaren.

De enige mogelijkheden om voldoende gelden te genereren voor dit project is door de raad extra middelen te laten toekennen in de begroting 2022.

Kader
Meerjarig Bestuurlijk Programma 2019-2022

Kernthema
Centrum

Bevoegdheid
Op basis van artikel 189 van de Gemeentewet is de raad is bevoegd voor het toekennen van geld aan de diverse gemeentelijke taken op de begroting.

Voorstel
1. Budgettaire ruimte te reserveren voor de sloop en herontwikkeling van de panden Spoorsingel 2-34 in de begroting 2022 voor een bedrag ad € 1.900.000,--.

Argumenten
1. *De Gebiedsontwikkeling Spoorsingel vindt integraal plaats*
   We willen het gehele gebied Spoorsingel-Willemstraat–Kempkensweg meer in zijn kracht zetten en beter laten aansluiten op het centrum van Heerlen. De gemeente stelt nu een integrale visie voor dit in potentie waardevolle gebied op.
   We gaan op zoek naar marktpartijen die het gebied in samenhang willen ontwikkelen. Verder zullen we partijen moeten stimuleren om hierbinnen te opereren, alsook toezicht hierop houden. Om dit proces adequaat te doorlopen dienen nadere kosten te worden gemaakt, onder meer op gebied van visievorming, participatie, onderzoeken, acquisitie en promotie, contractvorming, toezicht en dergelijke.

2. *Het reserveren van de middelen maakt de sloop daadwerkelijk mogelijk.*
   Binnen het gebied Spoorsingel-Willemstraat-Kempkensweg zijn de panden Spoorsingel 2-34 gelegen, deze zijn onderdeel van de gebiedsontwikkeling. Zowel raad als college hechten grote waarde aan de sloop van deze panden. Ook de omgeving vindt sloop van deze panden belangrijk voor de leefbaarheid van het gebied. Voorwaardelijk voor de sloop is dat er voldoende budget is om de benodigde werkzaamheden te verrichten en de panden af te boeken.

3. *Opbrengsten komen ten goede aan de financiële huishouding van de gemeente*
   Bij het vaststellen van de grondexploitatie zullen de opbrengsten worden verrekend met deze reservering in de begroting.

Tegenargumenten en risico's
1. *Vooruitlopend op de integrale begrotingsbehandeling worden gelden gereserveerd.*
   Dit voorstel wordt op verzoek vanuit de raad reeds nu ingediend. De start van de sloop wordt gepland in dit kalenderjaar. Vroegtijdige besluitvorming hierover wordt noodzakelijk geacht om in 2021 te beginnen met de sloopwerkzaamheden.

Kosten en dekking
Voorgesteld wordt het op dit moment berekende tekort op deze gebiedsontwikkeling ad. € 1.900.000,- af te dekken uit de bij de begroting 2022 beschikbaar komende financiële middelen. Gevraagd wordt dan ook om een budgettaire reservering ter hoogte van dit bedrag. De begrotingswijziging behorende bij dit voorstel zal na goedkeuring van dit voorstel worden opgesteld.

Op een later moment zal – naast de inhoudelijke gebiedsvisie – ook een Grondexploitatie opgesteld worden. Daarbij zullen ook de opbrengsten van deze gebiedsontwikkeling in beeld gebracht worden, waarbij deze opbrengsten verrekend zullen worden met het bij dit voorstel gereserveerd bedrag van € 1.900.000,-. Het hieruit vrijkomende bedrag zal gestort worden in de Algemene Reserve van de gemeente.

Aangezien reeds in 2021 begonnen dient te worden met de sloop, zullen de kosten voor de voorbereidende werkzaamheden in 2021 voorgefinancierd worden uit 60810000 Projecten Haalbaarheidsplannen. Aan het einde van het jaar 2021 zullen de voorgefinancierde kosten teruggestort worden in dit budget en ingebracht worden in de dan op te stellen Grondexploitatie.

Communicatie

Met de directe omgeving wordt vroegtijdig gecommuniceerd over zowel de beoogde ontwikkelingen , als de sloopwerkzaamheden en de gevolgen hiervan en wensen hierbij.

Evaluatie

n.v.t.

Planning, procedure en uitvoering

De visievorming is in voorbereiding, op 30 maart 2021 vindt een online participatiemoment plaats, vaststelling van de visie is gepland in de zomer van 2021. De sloop zal naar planning starten in het vierde kwartaal van 2021.

Bijlagen

n.v.t.

Burgemeester en wethouders van Heerlen,

de gemeentesecretaris a.i.	de burgemeester,
L. Schouterden	drs. 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. registratienummer BWV-21001057;

gezien het advies van de raadscommissie ;

besluit:

Budgettaire ruimte te reserveren voor de sloop en herontwikkeling van de panden Spoorsingel 2-34 in de begroting 2022 voor een bedrag ad € 1.900.000,--.

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

de griffier, de voorzitter,

drs. T.W. Zwemmer drs. R. Wever