Zaaknummer: 13433-2022
Documentnummer: 13433-2022:645026

Raadsvergadering d.d. 2 juni 2022

Aan de raad,

Onderwerp

Voorbereidingskrediet voor de mogelijke herontwikkeling aan de Mariastraat 18 - 22 Mariahout

Portefeuillehouder

A.J.L. Meulensteen

Beslispunten

1. Voor de herontwikkeling aan de Mariastraat 18-22 in Mariahout een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen van € 1.600.000,-;
2. Dit voorbereidingskrediet, indien nodig, te dekken door middel van onttrekking uit de reserve risico's Grondexploitatie.

Samenvatting

Er wordt een voorbereidingskrediet van € 1.600.000,- aangevraagd om te komen tot een herontwikkeling aan de Mariastraat 18-22 in Mariahout.

Aanleiding

In Mariahout is er een verkenning geweest naar een mogelijke gebiedsontwikkeling aan de Mariastraat 18-22. Naar aanleiding van de uitkomsten van deze verkenning is besloten in de collegevergaderingen van 15 februari en 12 april 2022 om Mariastraat 20 en 22 aan te kopen met als doel om deze locatie te herontwikkelen voor woningbouw. De gemeenteraad stemde met de aankoop in op 14 april 2022. Voor het perceel aan de Mariastraat 18 hebben de onderhandelingen nog niet geleid tot een aankoop van het perceel. Een herontwikkeling is mogelijk met en zonder nummer 18. Later in het proces moet blijken of deze locatie nog onderdeel wordt van het geheel, voor de te maken kosten gaan we er van uit dat nummer 18 bij de ontwikkeling betrokken wordt. Indien dit niet het geval is zullen de kosten lager uitvallen. Om tot een herontwikkeling van de locatie hoek Mariastraat/Wilhelminastraat te komen zijn al kosten gemaakt en worden ook nog kosten gemaakt voordat het plan definitief wordt bestemd of in de markt wordt gezet. Deze kosten worden geraamd op € 1.600.000,- en we vragen de gemeenteraad in te stemmen om voor dit bedrag een voorbereidingskrediet toe te kennen voor dit project.

Beoogd effect en/of resultaat

Het realiseren van betaalbare woningen op de hoek Mariastraat/Wilhelminastraat waarmee de leefbaarheid in Mariahout wordt vergroot

Argumenten

1.1 Voorbereidende kosten zijn noodzakelijk

Bij de verkenning naar een mogelijke ontwikkeling op deze locatie zijn reeds kosten gemaakt. De locatieontwikkeling bevindt zich in de definitiefase waarin bij gebiedsontwikkelingen voorbereidingskosten worden gemaakt. Om tot herontwikkeling te komen dienen er kosten vooraf te worden gemaakt. De voorbereidende (plan)kosten worden ingeschat op € 1.600.000,- en zijn globaal als volgt opgebouwd:

Gemaakte kosten in de verkenning	€	25.300,-
Aankoopkosten Mariastraat 18-22	-	1.439.000,-
Plankosten en kosten aanbesteding	-	78.700,-
Aankoop/beheerskosten, belastingen en heffingen	-	15.000,-
Onvoorzien	-	10.000,-
Totaal	€	1.600.000,-

2.1 Het betreffen kosten die gemaakt worden voor een toekomstige gebiedsontwikkeling/ bouwgrondexploitatie

Naast het opvangen van risico's voor de grondexploitaties is de reserve risico's Grondexploitatie bedoeld om voorbereidings- en uitvoeringskredieten te verstrekken voor mogelijk toekomstige grondexploitaties. Mocht uw raad in een later stadium besluiten de grondexploitatie voor dit complex te openen, worden deze kosten geactiveerd op de grondexploitatie. Het saldo van deze reserve bedraagt op 1 januari 2022 € 4.400.000,-.

Kanttekeningen o.a. financiële, juridische, communicatieve en veiligheidsaspecten

1.1. Plangebied nog onzeker

Het is nog niet bekend of Mariastraat 18 ook een onderdeel wordt van de herontwikkeling. Indien dit niet het geval is, zal een bestemmingsplanherziening niet noodzakelijk zijn. Dit betekent dat er minder kosten gemaakt worden, zowel in de plankosten als in de aankoopkosten voor de locatie.

2.1 Krediet wordt definitief onttrokken uit de reserve risico's Grondexploitatie indien het uiteindelijk geen complex binnen de grondexploitatie wordt

Dit betreft echter niet het gehele bedrag waarvoor een voorbereidingskrediet voor wordt aangevraagd. Het betreft de totale kosten -/- de getaxeerde waarde. In dit geval komt dit bedrag op € 1.600.000,- minus € 1.460.000,- = € 140.000,-. Het saldo van de reserve risico's Grondexploitatie is toereikend voor een dergelijke onttrekking.

Vervolgstappen

De volgende stappen worden komende periode uitgevoerd:

- Plangebied bepalen (ontwikkelen met of zonder nummer 18)
- Participatie omgeving
- Uitgangspunten ontwikkeling en verkoopstrategie bepalen
- Opstellen grondexploitatie
- Starten planologische procedure indien nummer 18 onderdeel is van plangebied
- Opstarten tenderprocedure

Bijlagen (meegezonden stuk(ken), ter inzage gelegde stukken)

geen

Het college van burgemeester en wethouders,

gemeentesecretaris



J.W.M. van de Ven

burgemeester



F.L.J. van der Meijden