



GEMEENTE BOEKEL

Memo 2018 / 53

MEMO

Aan : De raads- en burgerleden
Van : College van B&W
Betreft: : Definitief ontwikkelvoorstel Zuidwand, aanvullende vragen.
Datum : 25 september 2018

Bij de thema avond van 20 september 2018 zijn vragen gesteld met betrekking tot het ontwikkelvoorstel voor de zuidwand van het Sint Agathaplein. Daarbij is toegezegd binnen enkele dagen te reageren op uw vragen. Dat doen we met deze memo.

1. Wat zijn de financiële gevolgen indien de ontwikkelaar wordt verplicht om – uitgaande van plan A- zowel fase 1 als fase 2 af te nemen?

In het huidige voorstel doet Van Wanrooij een concreet bod voor fase 1. Voor fase 2 legt Van Wanrooij tevens een grondbod neer maar hij mag t.z.t. van aankoop afzien indien de marktontwikkelingen niet positief zijn.

Door de mogelijkheid af te zien van de aankoop van fase 2 is Van Wanrooij bereid een hoger bod neer te leggen waarin rekening wordt gehouden met een waardevermindering van het te verkopen vastgoed. Uit eerdere overleggen bleek dat we bij een afnameverplichting een grondbod tegemoet konden zien van € 4,49 mio. Ten opzichte van het bod van nu een verschil van € 660.000,--

Dit is echter niet de enige plus van het huidige advies. Van Wanrooij houden aan zijn bod voor fase 2 klinkt goed maar biedt slechts theoretische zekerheid. Indien er geen of onvoldoende verkoop in het vooruitzicht is zal Van Wanrooij niet gaan bouwen. We hebben immers geen bouwplicht opgenomen. In het geval van een afnameplicht zullen we bij tegenvallende verkoop daarom lange tijd tegen een leeg terrein aankijken. Dat zou weer kunnen worden ondervangen door een bouwplicht op te leggen waarin we vastleggen dat de ontwikkelaar het huidige ontwerp moet bouwen. Dat is duidelijk verdergaande verplichting dan overeengekomen en dat kost nog eens een veelvoud van het hierboven becijferd bedrag.

Concreet: Het opleggen van een twee fasen afnameplicht kost € 660.000,--

2. De bijgevoegde rapportage van Kragten “parkeerbalans” is onduidelijk. Kunnen jullie helder uiteenzetten hoe de onderbouwing van de extra benodigde parkeerplaatsen in elkaar zit?

Dat bijlage 5 bij het raadsbesluit lastig te volgen is komt omdat deze een aanvulling is op de rapportage bij het raadsvoorstel van februari 2018. De huidige bijlage gaat alleen in op de aanpassingen. De gemeente Boekel hanteert bij het bepalen van een parkeerbehoefte geen eigen normen maar verwijst naar de CROW uitgangspunten (een

landelijke norm). Op basis van metingen is de norm voor de Boekelse centrum situatie vastgesteld. Kragten concludeert:

a.	Totale behoefte als gevolg van de winkels:	134
b.	Totale behoefte woningen:	67
c.	Bezoekers nieuwe appartementen	18
d.	Aftrek realisatie op eigen terrein	- 58
e.	Aftrek huidige parkeerbehoefte te slopen bebouwing	- 78
f.	Aftrek huidig overschot	<u>-27</u>
	Subtotaal	56

In de basis kan dus worden volstaan met een minimale toevoeging van 56 parkeerplaatsen. Kragten adviseert iets ruimer te gaan zitten en in te zetten op minimaal 65 extra parkeerplekken.

Op de bijgevoegde tekening van Arcadis in bijlage 5 ziet u dat het op basis van kleine ingrepen mogelijk is om 67 extra parkeerplekken tussen de wanden te realiseren. Het geschetste beeld is echter niet onze eindvisie. Het moet worden gezien als ondersteuning van onze stelling dat het parkeerprobleem oplosbaar is.

3. Met betrekking tot het ondergronds parkeren wordt gevraagd aan te geven welk deel vanuit de gemeente betaald moet worden en voor welk deel Van Wanrooij bereid is te investeren.

In de verkenning van het ondergronds parkeren voor bewoners heeft Van Wanrooij aangegeven dit in de Boekelse markt niet kostendekkend aan te kunnen bieden. Voor slechts 5 tot 10 duizend Euro zijn de kosten terug te verdienen met het verhogen van de aankoopsum van de appartementen. Daarmee ontstaat een fors onrendabel deel van de ondergrondse parkeergarage van € 2,7 mio waarvoor de gemeente dan aan de lat staat.

4. Hoe groot is de bouwkostenstijging tot dit moment geweest?

Deze vraag is helaas niet eenvoudig met een getal te beantwoorden. Dat is met name lastig omdat het ontwerp flink is aangepast door de toevoeging van (koop)appartementen en het aanpassen van de stijpunten. Wel is het mogelijk te schetsen hoe met bouwkostenstijging is en wordt omgegaan. In het grondbod van VWPO van februari 2017 was een bedrag gereserveerd voor bouwkostenstijgingen van circa 3% wat op dat moment marktconform was. De realiteit is geweest dat de bouwkostenstijging in de markt sinds die datum hoger is geweest. Door de ontwikkelaar is de bouwkostenstijging tot het geactualiseerde grondbod gecompenseerd door het ontwerp te optimaliseren. Daardoor kon het grondbod worden verhoogd. De ontwikkelaar heeft tegelijkertijd met het geactualiseerde grondbod aangegeven niet te verwachten dat de bouwkosten tot aan de koopovereenkomst nog verder geïndexeerd behoeven te worden. Mede omdat de bouwkosten beheerst kunnen worden door de uitvoering binnen de holding plaats te laten vinden. In de gemeentelijke grondexploitatie is de (bouw)kostenstijging voor de vastgoedontwikkeling verder gelijk gesteld aan de opbrengstenstijging van het grondbod om risico's af te dekken.

--/--