

Onderwerp: **Kaderstelling Inbreidingslocaties.**

Aan de raad,

Gevraagde beslissing:

1. In te stemmen met de start van het project inbreidingslocaties binnen de volgende kaders:
 - a.) concurrentie met de uitbreidingslocaties zoveel mogelijk voorkomen;
 - b.) verwacht positief resultaat op de grondexploitatie van € 4.000.000,-;
 - c.) verbeteren van de kwaliteit / leefbaarheid in de wijken.
2. Een voorbereidingskrediet van € 200.000,- ter beschikking te stellen ten laste van (en vooruitlopend op) het positieve resultaat van de overkoepelende grondexploitatie.

1. Inleiding

De gemeente heeft een twintigtal kleinschalige, voor ontwikkeling geschikte grondposities in eigendom welke deels vrij zijn van gebruik en deels op korte termijn vrijkomen. Dit betreft o.a. voormalige schoollocaties die bij de uitvoering van het vastgestelde Masterplan Primair Onderwijs 2012 vrijkomen door de verplaatsing of samenvoeging van de diverse scholen. Ook is een aantal van deze grondposities in het verleden bewust aangekocht om hier door middel van het wijzigen van de bestemming of functie ontwikkelingen in de toekomst mogelijk te maken. In de bijlage van dit voorstel is een overzichtskaart van de locaties toegevoegd en is tevens per locatie meer detailinformatie opgenomen.

Het project inbreidingslocaties is reeds in een eerder stadium bij u aangekondigd, onder andere tijdens de projectenmarkt in het 4^e kwartaal van 2012. Ook in de Programmabegroting 2013 (pag. 35, speerpunt 3.7), in de Kadernota 2013-2016 (pag. 17, art. 3.2) en in de voortgangsrapportage is het project Inbreidingslocaties opgenomen.

Inmiddels is er een voorzichtige start gemaakt met het project. Het overkoepelende projectplan is opgesteld, de ruimtelijke, stedenbouwkundige en volkshuisvestelijke verkenning voor diverse locaties is opgestart en de financiële haalbaarheid van een aantal van de locaties is reeds globaal getoetst.

Op basis van bovenstaande informatie concluderen wij dat wordt voldaan aan de volgende gestelde criteria:

- het bedienen van de juiste doelgroepen
- het verbeteren van de kwaliteit in de wijken
- een positief eindresultaat van de overkoepelende grondexploitatie.

Opgemerkt dient te worden dat dit project bestaat uit meerdere locaties waarvan op dit moment nog niet alle ontwikkelingen en potentiële kosten en opbrengsten in kaart zijn gebracht.

Het is onze intentie om op korte termijn het project meer concreet te gaan uitvoeren. Voor het uitvoeren van de benodigde werkzaamheden is een (financiële) kaderstelling benodigd en zal er een grondexploitatie moeten worden geopend. Daarnaast is een voorbereidingskrediet benodigd voor de verdere voorbereiding van het project.

2. Door de raad gestelde kaders

Relevante kaders voor dit project vormen:

- het in juni 2011 vastgestelde Meerjaren Woningbouwprogramma (MWP) 2011-2020
- de in september 2011 vastgestelde Nota grondbeleid 2011
- de in november 2011 vastgestelde Structuurvisie kernen Barneveld 2022.

3. Effect

Door het nemen van de gevraagde beslissingen wordt de ontwikkeling van de diverse locaties verder voorbereid. Door deze ontwikkeling wordt de leefbaarheid van de wijken verbeterd, wordt er voor de juiste doelgroepen ontwikkeld en wordt een positief financieel resultaat verwacht.

De eerste resultaten van het project zullen circa één jaar na de genomen beslissing zowel fysiek als financieel zichtbaar zijn. Met de totale uitvoering van het project zijn meerdere jaren gemoeid.

4. Argumenten

1.a.1: Door het project worden de juiste doelgroepen bediend

In aansluiting op de notitie: 'Diverse beleidsinstrumenten ten behoeve van vergroting van kansen voor midden inkomensgroepen in de gemeente Barneveld op de koop- en huurwoningmarkt' d.d. 19 april 2012 wordt bij de inbreidingsprojecten voor waar het woningbouw betreft ingezet op de juiste doelgroepen. Deze notitie is u als bijlage bij besluitvorming in mei 2012 reeds bekend.

Ouderen en senioren

Een aantal van de locaties, met name in de centrumgebieden, vraagt om ontwikkelingen voor een speciale doelgroep. Met een speciale doelgroep wordt bedoeld op senioren en minder validen die graag op korte afstand van het centrum willen wonen. Hierbij wordt gedacht aan de reguliere seniorenwoningen maar ook aan eventuele mantelzorgwoningen.

Starters met een beperkt budget

Er wordt ingezet om middels een aantal alternatieve concepten een passend programma te realiseren voor starters. Met alternatieve concepten wordt gedacht aan: rug-aan-rug woningen, Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO), cascobouw etc. zodat het mogelijk is volwaardige grondgebonden woningen te realiseren met VON prijzen beneden de € 150.000,-.

1.a.2: Ontwikkeling van andere initiatieven t.o.v. woningbouw

Bij de invulling van de inbreidingslocaties wordt ook nadrukkelijk onderzocht of naast woningbouw ook andere initiatieven mogelijk zijn. Gemeld kan worden dat op een aantal locaties zorg / zorggerelateerd wonen, maatschappelijke en commerciële voorzieningen en detailhandel wordt gerealiseerd.

1.b.1: Door het project wordt een positief resultaat behaald op de grondexploitatie

Binnen deze grondexploitatie worden de kosten en opbrengsten bewaakt en verantwoord. Alle grondexploitaties worden periodiek herzien en aan de gemeenteraad ter informatie voorgelegd. Vooruitlopend op de besluitvorming zijn de eerste acht inbreidingslocaties doorgerekend. Deze doorrekening laat een positief resultaat zien van ca. € 4.000.000,-. Voor de overige locaties geldt dat deze gezamenlijk minimaal kostendekkend zullen zijn, maar waarbij ook verwacht wordt een positief resultaat te behalen.

1.c.1: Door het project wordt de leefbaarheid van de wijken verbeterd

Een aantal van de locaties betreft gebieden die inmiddels al een geruime tijd niet meer in gebruik zijn. Hierdoor wordt er veelal een minimum aan onderhoud uitgevoerd. Het resultaat is dat deze locaties een stempel van 'verpaupering' drukken op de directe omgeving. Daar waar de locaties momenteel nog in gebruik zijn geldt dit uiteraard niet, maar door het voortvarend oppakken van ook deze locaties kan een verpaupering worden voorkomen.

1.c.2: Door activeren van het project worden voorzieningen in de wijk / het dorp verbeterd

Uit de recent herziene detailhandelsvisie blijkt dat uitbreiding van o.a. het supermarktareaal tot de mogelijkheden behoort. Door deze supermarkten strategisch te positioneren wordt de leefbaarheid van de wijken / het dorp verbeterd. Bovendien wordt door een juiste formule te kiezen de 'smalle beurs' beter bediend.

2.1: Het voorbereidingskrediet is benodigd voor de voortgang van het project

Voor de verdere voortgang van het project is het essentieel dat de gemaakte en de te maken kosten worden gedekt door het voorbereidingskrediet. Dit voorbereidingskrediet is benodigd tot het moment dat door het verkopen van gronden van de eerste inbreidingslocaties een positief saldo kan worden behaald. Dit positieve saldo wordt vervolgens ingezet voor de voorbereidingskosten van de andere inbreidingslocaties. Bovenstaande heeft geen invloed op het resultaat zoals is genoemd onder 1.b.1.

5. Kanttekeningen

Voorkomen moet worden dat de inbreidingsprojecten op een ongewenste wijze concurreren met uitbreidingslocaties. Belangrijk is dat er regelmatig tijdens de voorbereiding terugkoppeling is in het projectenoverleg woningbouw waarbij de projecten in- en uitbreiding op elkaar maar ook in breder verband (als onderdeel van het project 'Fasieren en doseren') worden afgestemd.

6. Uitvoering

Planning:

Bij een positieve besluitvorming wordt op korte termijn de stedenbouwkundige uitwerking van de eerste plannen afgerond en wordt de benodigde planlogische procedure opgestart. Van belang is om eventuele marktpartijen in een vroeg stadium te betrekken bij de ontwikkelingen, zodat hun inbreng kan worden meegenomen in dit traject.

De verwachting is dat de eerste projecten daadwerkelijk in de tweede helft van 2013 worden geleverd aan de betreffende partijen.

Communicatie:

Interne communicatie

Dit project is opgenomen in de voortgangsrapportage van o.a. het ontwikkelingsbedrijf waardoor u periodiek wordt geïnformeerd over de ontwikkelingen van de verschillende deelprojecten. Deze voortgangsrapportage wordt ter kennisgeving aan u voorgelegd.

Later dit jaar zal hierover worden gerapporteerd in de nieuwe rapportages in het kader van de P&C-cyclus.

Externe communicatie

Voor het project is inmiddels een projectplan opgesteld. In dit projectplan is een communicatieparagraaf opgenomen waarin staat aangegeven hoe er wordt omgegaan met de communicatie. Uitgangspunt van deze paragraaf is dat bij inbreidingprojecten zorgvuldig wordt gecommuniceerd met de omgeving.

Evaluatie/controle:

Per deelproject wordt u middels de voortgangsrapportage zowel tussentijds als ook bij de afronding geïnformeerd over het (eind)resultaat. Bij deze rapportage bestaat de mogelijkheid om deze rapportage te agenderen voor een commissie- of raadsvergadering. Op deze wijze is het mogelijk om de resultaten te beoordelen en kan indien gewenst worden bijgestuurd.

7. Risico's, kosten, baten en dekking

Bij uw positieve besluit wordt een grondexploitatie geopend. Inmiddels is voor de eerste acht inbreidingsprojecten een indicatieve grondexploitatie opgesteld, waaruit een positief resultaat blijkt van ca. € 4.000.000,- op eindwaarde.

Bij de voortgangsrapportages (en naderhand in de maandrapportages) wordt u geïnformeerd over de voortgang van de projecten en de actualisatie van de grondexploitatie.

Vooruitlopend op het resultaat van de grondexploitatie stellen wij u voor om een voorbereidingskrediet van € 200.000,- beschikbaar te stellen voor zowel de interne als de externe kosten voor diverse onderzoeken en andere voorbereidende werkzaamheden. Opgemerkt wordt dat vanwege het resultaat van de grondexploitatie dit krediet geen effect heeft op de begroting.

Burgemeester en wethouders van Barneveld,
de secretaris, de burgemeester,
drs. D. Bakhuizen dr. J.W.A. van Dijk

Bijlagen (digitaal beschikbaar en ter inzage gelegd):

- Overzichtskaart met daarop de projectlocaties weergegeven
- Document: detailinformatie per locatie inclusief prioriteit