

\ Raadsvoorstel

Zaak 49598

Onderwerp: Financiële afwikkeling woningbouwproject 't Veldje
Openbaarheid: Openbaar
Portefeuillehouder: Wethouder Thomas
Datum Raad: 13-12-2018
Nummer: 2018/10/18

\ Samenvatting

Met het raadsbesluit "Extra inzet huisvesting statushouders" dd 19 januari 2017 heeft de raad ingestemd met o.a. de uitvoering van plan 't Veldje. Hierbij werd reeds aangekondigd dat er nog kosten ten behoeve van de realisatie gemaakt gaan worden. Met dit voorstel wordt de Raad verzocht het krediet voor de financiële afwikkeling van woningbouwproject 't Veldje beschikbaar te stellen. De kosten bestaan uit de gemaakte kosten, zoals vastgesteld in de realisatie- en exploitatieovereenkomst met Woningstichting Voerendaal. Daarnaast zijn er beheerkosten gemaakt om het voormalige Radargebouw beschikbaar te houden voor eventuele tijdelijke huisvesting van statushouders. Ondertussen kampte Woningstichting Voerendaal met een buitenproportionele stijging van de bouwkosten, waardoor een fors tekort op de projectbegroting ontstond. Woningstichting Voerendaal heeft in het belang van de voortgang van het project de begroting sluitend gemaakt, maar verzoekt daarbij aan de gemeente Voerendaal om een deel van dit verlies op zich te nemen.

\ Conceptbesluit

In te stemmen met het beschikbaar stellen van het krediet ter grootte van € 88.000,-- voor de financiële afwikkeling van woningbouwproject 't Veldje.

\ Grondslag

Huisvestingswet 2014

\ Aanleiding

Met het raadsbesluit "Extra inzet huisvesting statushouders" dd 19 januari 2017 heeft de raad ingestemd met o.a. de uitvoering van plan 't Veldje en hiervoor € 250.000,-- beschikbaar te stellen. Zoals in het bijbehorend raadsvoorstel reeds werd aangegeven zouden er nog kosten ten behoeve van de realisatie worden gemaakt, waarvoor te zijner tijd aan de raad aanvullend krediet zou worden gevraagd. Bij deze wordt dat verzoek bij de raad ingediend.

Na het raadsbesluit van 19 januari 2017 zijn diverse trajecten doorlopen:

- Benodigde onderzoeken voor het bestemmingsplan zijn uitgevoerd;
- Bestemmingsplan is opgesteld, in procedure gebracht en vastgesteld;
- Omgevingsvergunning is verleend;
- Grondtransacties met Enexis zijn gepasseerd;
- Akte voor verkoop van planlocatie aan Woningstichting Voerendaal is gepasseerd;
- Asbestsanering is uitgevoerd;

- Sloop van het voormalig Radargebouw is gestart.

Binnen deze trajecten zijn er door de gemeente kosten gemaakt om dit project te realiseren conform de realisatie- en exploitatieovereenkomst. Deze zijn na onderhandelingen met Woningstichting Voerendaal vastgesteld, waarbij de vastgestelde verkoopprijs van € 100.000,— conform het raadsbesluit leidend was. Tijdens de onderhandelingen zijn weloverwogen nadere afspraken gemaakt ten aanzien van de verantwoordelijkheden van partijen.

Samengevat liggen naast de aankoopprijs in de Realisatie- en Exploitatieovereenkomst de volgende afspraken vast:

Woningstichting Voerendaal is verantwoordelijk voor:

- Sloopkosten van het radargebouw
- Realisatie van 15 LLB-woningen, die minstens 20 jaar als sociale huurwoning worden verhuurd
- Realisatie van de gehele openbare ruimte binnen het plangebied
- Aansluitingen NUTS-voorzieningen en gemeentelijk riool op grens plangebied
- Helpt kosten aanleg ondergrondse vuilcontainers
- Opstellen bestemmingsplanaanvraag en benodigde vergunningaanvragen

Gemeente Voerendaal is verantwoordelijk voor:

- Werven benodigde gronden Enexis
- Asbest- en bodemsanering
- Benodigde onderzoeken tbv bestemmingsplanwijziging
- Eventuele planschade (inschatting geen risico op toekenning van planschade)
- Aansluitingen van riool en verlichting vanaf de plangrens
- Helpt kosten aanleg ondergrondse vuilcontainers

Daarnaast zijn beheerkosten gemaakt om het voormalige Radargebouw, in afwachting van de ontwikkeling van het project, beschikbaar te houden voor eventuele huisvesting van statushouders.

De totale kosten van de realisatie, incl. nog enkele te maken kosten, bedragen € 46.000,—.

Ondertussen kampte Woningstichting Voerendaal met een buitenproportionele stijging van de bouwkosten. Sociale woningbouw kent altijd een onrendabele top, vanwege de lage, sociale huur, daarmee is rekening gehouden in de projectbegroting. Het extra verlies door de stijging van bouwkosten kon echter niet binnen de begroting worden opgevangen.

Na een bezuinigingsronde, waarbij gekeken is naar mogelijke versobering van het interieur van de woningen, resteerde nog een tekort van € 300.000,— op de projectbegroting.

De Raad van Commissarissen van Woningstichting Voerendaal is na intensieve heroverweging akkoord gegaan met een extra bijdrage van € 300.000,—, waardoor het project toch kan worden gerealiseerd.

Woningstichting Voerendaal heeft vervolgens gemeente Voerendaal verzocht ook een deel van dit verlies op zich te nemen, aangezien we dit project samen zijn aangegaan.

Hierop is aangegeven dat de raad verzocht gaat worden om een deel ter waarde van de leges inzake de omgevingsvergunning, te weten € 42.000,—, tegemoet te komen in het totale verlies van € 300.000,—.

De totale kosten van de financiële afwikkeling bedragen dan € 88.000,—

\ Doel

Voldoen aan de Taakstelling Huisvesting Statushouders.

\ Argumenten

- Zoals in het raadsvoorstel dd 19 januari 2017 reeds werd aangekondigd, zouden er nog kosten voor de inrichting van de openbare ruimte te zijner tijd worden meegenomen bij een voor- of najaarsrapportage. Deze kosten waren geraamd op € 112.000,— en worden nu niet meer gemaakt. In de plaats daarvan komen de kosten van de realisatie en de gevraagde tegemoetkoming, welke in totaal € 88.000,— bedragen.
- In juni 2016 heeft Woningstichting Voerendaal direct na de vraag vanuit de gemeente de bouwkosten

begroot met behulp van "catalogus" woningen van BAM. De bouwkostenindex nieuwbouw (CBS Statline) was op dat moment 142,6. Woningstichting Voerendaal kon echter niet eerder overgaan tot het ondertekenen van een contract met BAM nadat het bestemmingsplan was gewijzigd en de omgevingsvergunning was verleend. Ondertussen was de bouwkostenindex gestegen naar index 149. Dat is een stijging van 6,4% van de bouwkosten. De bouwkosten zijn bepaald op 1,4 mln (zoals vastgelegd in de aanvraag omgevingsvergunning). Een stijging van 6,4% van de bouwkosten was niet te voorzien ten tijde van het ondertekenen van de realisatie- en exploitatieovereenkomst.

- Ondertussen heeft Woningstichting Voerendaal het contract afgesloten met BAM, omdat de bouwkostenindex blijft stijgen en er daardoor een nog groter tekort zou ontstaan binnen de projectbegroting. Bovendien loopt hierdoor het project geen vertraging op. Woningstichting Voerendaal heeft dit risico genomen met vertrouwen in de gemeente Voerendaal als partner in dit project. We zijn immers samen aan dit project begonnen en maken het ook samen af.

- De gemaakte kosten voor het beheer van het voormalig Radargebouw heeft de gemeente in de periode 2016 en 2017 verzekerd van opvangcapaciteit voor statushouders, op het moment dat vanuit COA de druk het hoogst was.

- De plaatsing van bewoners uit Voerendaal in de te realiseren woningen van 't Veldje is vastgelegd in de prestatieafspraken 2019. Daarmee is de beoogde doorstroming binnen de woningmarkt van de gemeente Voerendaal verzekerd.

\ Kanttekeningen

nvt

\ Relaties met programmabegroting en/of visiedocument

De huisvesting van statushouders is regulier onderdeel van de begroting.

\ Financiële, juridische en organisatorische consequenties

Financieel:

Het in januari 2017 beschikbaar gestelde krediet ad € 250.000 wordt gedekt uit de reserve sociaal domein. Daarnaast zou aanvullend nog een krediet gevraagd worden voor aanpassing van de buitenruimte, welk eveneens uit de reserve sociaal domein gedekt zou worden. Dit komt nu te vervallen. In de plaats daarvan komen de kosten lager uit en vragen we in totaal € 88.000,-- ten behoeve van de financiële afwikkeling van woningbouwproject 't Veldje met als dekking de reserve sociaal domein

Dit voorstel kent geen juridische of organisatorische consequenties.

\ Uitvoering

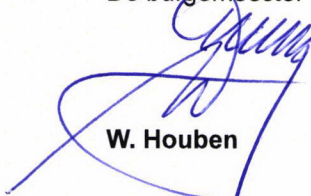
- Najaar 2018 sloop voormalig Radargebouw en start aanleg NUTS-voorzieningen
- Vanaf half februari 2019 start bouw woningen
- Derde kwartaal 2019 oplevering van de woningen

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN VOERENDAAL

De secretaris


H.H.M. Timmermans

De burgemeester


W. Houben

\ Concept Raadsbesluit

Zaak 49598

Onderwerp: Financiële afwikkeling woningbouwproject 't Veldje
Openbaarheid: Openbaar
Datum Raad: 13-12-2018
Nummer: 2018/10/18

De raad van de gemeente Voerendaal;

Gezien het raadsvoorstel van het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Voerendaal met als zaaknummer 49598;

Gelet op de Huisvestingswet 2014;

\ Besluit

In te stemmen met het beschikbaar stellen van het krediet ter grootte van € 88.000,-- voor de financiële afwikkeling van woningbouwproject 't Veldje.

Aldus vastgesteld in de vergadering van 13-12-2018

De griffier

De voorzitter

mr. drs. S.H.H.J. Dormans-Simons

W. Houben