

Monnickendam, 20 februari 2018

Nummer: 105-179

Portefeuillehouder: J. Kaars
Contactpersoon: N. van Ginkel

Wettelijke grondslag voor raadsbevoegdheid: gemeentewet art. 192

Aan de Raad

Onderwerp: voorbereidingsbudget voor ontwikkeling van het Galgeriet

Voorstel

De volgende budgetten voor het project Galgeriet beschikbaar te stellen:

1. Een voorbereidingsbudget van € 525.000,-- voor plankosten van het project Galgeriet.
2. Een verwervingsbudget van € 4.000.000,-- voor verwerving van onroerende zaken in het plangebied Galgeriet.

Inleiding

1. Voorbereidingsbudget

In het project Galgeriet is sprake van kosten die gemaakt worden voor de tijdelijke voorzieningen: de tijdelijke supermarkt, de tijdelijke bierbrouwerij annex horecagelegenheid, het tijdelijke parkeerterrein en de tijdelijke brug. Met de marktpartijen is overeengekomen dat zij voor het verrichten van de diverse werkzaamheden t.b.v. de tijdelijke voorzieningen een bedrag van € 125.000,-- beschikbaar stellen. Dit beschikbaar gestelde bedrag kan worden toegevoegd aan het voorbereidingsbudget plankosten project Galgeriet.

Tevens worden t.b.v. de werkzaamheden leges betaald door de aanvrager van de omgevingsvergunningen.

Daarnaast is met BPD en Hoorne een samenwerkingsovereenkomst gesloten teneinde de definitieve herontwikkeling van het project Galgeriet een versnelling te geven. In dit kader is overeengekomen dat de marktpartijen gezamenlijk een bedrag van € 100.000,-- beschikbaar stellen, waarmee de plankosten aan gemeentekant gedeeltelijk worden gedekt. Dit bedrag kan worden toegevoegd aan het voorbereidingsbudget plankosten project Galgeriet.

Het project bevindt zich op dit moment tussen voorbereiding en werkelijke uitvoering. Om de voorbereiding af te kunnen ronden en een besluit te kunnen voorbereiden over de uitvoering van het project is nog een voorbereidingsbudget van € 300.000,-- nodig, om daarmee de kosten van zowel externe als interne inzet te kunnen bekostigen. Betekent totaal een budget van € 525.000,-

Het voorbereidingsbudget zal worden ingebracht als plankosten in de grondexploitatie Galgeriet, die in de zomer 2018 ter goedkeuring zal worden voorgelegd aan uw raad.

2. Een budget voor verwerving eigendommen

In het project wordt gesproken met alle bedrijven en eigenaren op het Galgeriet. Een aantal eigenaren geeft aan versneld weg te willen uit het project en de gronden en gebouwen te willen afstoten aan de gemeente. In een groot aantal van de eigendomsakten is een goedkeuringsrecht van de gemeente bij verkoop omschreven. Dat betekent dat verkoop alleen mogelijk is na goedkeuring door de gemeente.

Tegelijk is het voor het voortbestaan van de bedrijven van belang dat ze kunnen investeren op een locatie waar het bestaansrecht van het bedrijf ook gewaarborgd is. Het is zeker dat op het Galgeriet de bedrijven daar grotendeels weg moeten. Daar waar bedrijven aangeven te willen verkopen, zal de gemeente vanuit haar verantwoordelijkheid naar die bedrijven een aanbieding voor verplaatsing doen. De betreffende gronden zullen dan op de balans worden genomen als strategische verwerving en later worden ingebracht in de grondexploitatie.

Argumenten

1.1 De marktpartners zijn ook bereid te investeren en risico's te nemen.

De omvorming van het Galgeriet van bedrijventerrein naar woningbouw past binnen het gemeentelijk beleid.

Het project het Galgeriet bevindt zich in een cruciale fase. De betrokken marktpartijen BPD en Hoorne geven aan betrokken te willen zijn bij het project en willen ook risico's nemen het project in uitvoering te nemen.

In het project zullen minimaal 600 woningen worden gerealiseerd.

1.2 De voorbereidingskosten worden ten laste van de grondexploitatie gebracht.

Bij vaststelling van de grondexploitatie door uw raad zullen de kosten van voorbereiding voor zover niet ten laste gebracht van marktpartijen ten laste van de grondexploitatie worden gebracht. Als deze grondexploitatie zal worden gevoerd door en voor rekening en risico van de marktpartijen staan deze ook in voor de betaling van dit voorbereidingsbudget.

1.3 Er zijn geen alternatieve locaties voor woningbouw binnen de gemeente beschikbaar.

Er zijn geen andere alternatieven. Er is geen andere locatie voor woningbouw binnen de gemeente beschikbaar. Dit gebied niet herontwikkelen naar woningbouw is geen optie meer.

De plankostenscan (grondexploitatiewet) van het ministerie van BIZA geeft aan dat in een plan van omvang van het Galgeriet een plankostenbudget van € 1.590.000,-- nodig zal zijn. Dit bedrag zal onderdeel zijn van de grondexploitatie waarvan nu een deel voorbereiding van naar voren wordt gehaald.

2.1 Het op voorhand uitkopen van bedrijven past in het gemeentelijk beleid in de opzet van het project.

De omvorming van het Galgeriet van bedrijventerrein naar woningbouw past in het gemeentelijk beleid.

Het ter voorbereiding van dit project op voorhand een aantal bedrijven uitkopen die aangeven op een andere locatie te willen investeren past in de opzet van het project.

De gronden zullen te zijner tijd worden ingebracht in de grondexploitatie, waardoor de investering gedekt wordt door opbrengsten uit de woningbouw.

2.2. De kosten voor verwerving worden ten laste van de grondexploitatie gebracht.

Bij vaststelling van de grondexploitatie door uw raad zullen de kosten van verwerving ten laste van de grondexploitatie worden gebracht. Als deze grondexploitatie zal worden gevoerd door en voor rekening en risico van de marktpartijen staan deze ook in voor de betaling van deze verwervingskosten.

2.3 Het nu verwerven van gronden en opstallen voorkomt verrassingen en mogelijke onteigeningen in de toekomst.

Gekozen kan worden de betreffende gronden en opstallen niet te verwerven. In dat geval kunnen de kosten oplopen, omdat bedrijven dan weg moeten op het moment dat het plan in uitvoering komt en dat kan kostenverhogend werken.

Het nu uitkopen van bedrijven die dat nu willen voorkomt dat in latere instantie onteigening moet worden ingezet.

Vanuit de verantwoordelijkheid naar de bedrijven zal ook de gemeente moeten faciliteren dat bedrijven hun bestaan kun waarborgen door te investeren. Op de huidige locatie zal dat niet meer gebeuren.

Kanttelingen

Er is altijd een kleine kans dat het project vertraagt of niet tot stand komt. In dat geval is het voorbereidingsbudget niet in te brengen in de grondexploitatie.

Financiële toelichting

Voorbereidingsbudget

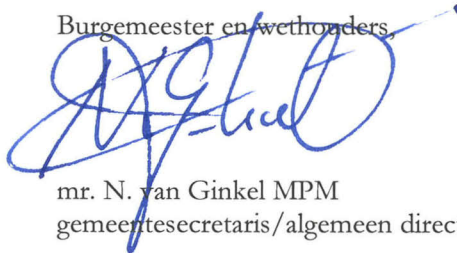
Benodigd budget € 525.000,--

Verwervingsbudget

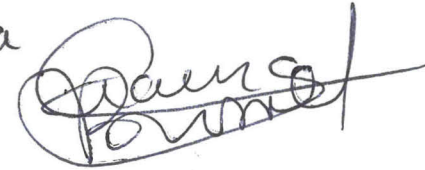
Benodigd budget € 4.000.000,--

Tegenover deze lasten budgetten staan ook inkomsten per saldo is geen effect in de exploitatie.

Burgemeester en wethouders,



mr. N. van Ginkel MPM
gemeentesecretaris/algemeen directeur

i.a. 

L.M.B.C. Wagenaar-Kroon
burgemeester

Bijlage:
Conceptradsbesluit