

Monnickendam, 19 maart 2019

Nummer: 105-303

Portefeuillehouder: J. Kaars
Contactpersoon: N. van Ginkel
hoofd afdeling Openbare Werken

Wettelijke grondslag voor raadsbevoegdheid: Gemeentewet, artikel 192

Aan de Raad

Onderwerp: budgetten voor realisatie Galgeriet

Voorstel

Uw raad voor te stellen de volgende budgetten voor het project Galgeriet beschikbaar te stellen:

1. Een voorbereidingsbudget beschikbaar te stellen voor plankosten in 2019 ad € 500.000,--
2. Een verwervingsbudget ad € 5.000.000,-- beschikbaar te stellen voor verwerving van onroerende zaken in het plangebied.
3. In te stemmen met het instellen van een bestemmingsreserve Galgeriet.

Inleiding

1. Voorbereidingsbudget

Uw raad heeft begin 2018 een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld voor de voorbereiding van het project Galgeriet. Dit is een bedrag van € 525.000,--. Hiermee zijn in het afgelopen jaar een aantal belangrijke stappen genomen in de voorbereiding van het project. Uw raad heeft het stedenbouwkundig programma van eisen vastgesteld. Vervolgstep daarop is dat uw raad het ontwerp omgevingsplan onlangs heeft vastgesteld. Naast deze besluiten is voor fase 1 het financieel kader gedetailleerd uitgewerkt, welke tevens is onderworpen aan diverse externe second opinions, waaronder maar niet uitsluitend de kosten voor de civiele werkzaamheden, bouwkosten en ook verkooprijzen. Het financieel kader wordt het uitgangspunt bij de onderhandelingen voor de realisatieovereenkomst die nog gesloten gaat worden en ook aan uw raad wordt voorgelegd. Daarnaast is er een tijdelijk huurcontract getekend voor de gemeentelijke jachthaven en zijn de voorbereidingen in gang gezet voor de afspraken over de beide jachthavens. Door inzet op voorgaande werkzaamheden is de grens van het beschikbaar gestelde budget bereikt. Om de voorbereiding af te kunnen ronden en een besluit te kunnen voorbereiden over de uitvoering van het project is nog een aanvullend voorbereidingsbudget van € 500.000,-- nodig, om daarmee de kosten van zowel externe als interne inzet te kunnen bekostigen.

2. Verwervingsbudget

In een vroeg stadium zijn de gesprekken gestart met alle eigenaren in het gebied. Een aantal daarvan heeft aangegeven het gebied versneld te willen verlaten. Dit heeft er toe geleid dat een deel van het beschikbaar gestelde budget (ad. € 2.900.000,--) is gebruikt voor de aankoop van Slot Jachtbouw en Autoschade J. van der Lingen. De gesprekken met de overige bedrijven zijn tussentijds doorgezet. Een aantal bedrijven heeft inmiddels ook te kennen gegeven hun eigendommen te willen verkopen en hierover in onderhandeling te willen gaan met de gemeente. Het budget wat in 2018 beschikbaar is gesteld door uw raad (ad € 4.000.000,--) is niet toereikend om de aankopen van deze bedrijven te kunnen bekostigen. Van het beschikbaar gestelde budget resteert nog een bedrag ad. € 1.100.000,--.

Op basis van taxaties en de onderhandelingen die worden gevoerd verwachten wij dat er een bedrag ad. € 5.000.000,-- noodzakelijk is om de bedrijven te kunnen kopen. Met een aantal bedrijven en eigenaren in het gebied vindt nog gesprekken plaats. Daarvan is nu de verwachting dat deze niet op korte termijn aan gaan geven dat zij hun eigendommen gaan verkopen. Als dat wel aan de orde komt en de gemeente tot aankoop van deze eigendommen overgaat, dan is hiervoor een nieuw krediet noodzakelijk. Over de besluitvorming hierover wordt uw raad geïnformeerd.

Argumenten

1.1 De voorbereidingskosten zijn noodzakelijk voor besluitvorming over uitvoering van het project.

Er is tot op heden veel werk verricht voor het project met positieve resultaten voor de gemeente. De plankosten moeten feitelijk worden doorbetaald om de gewenste resultaten door te kunnen zetten. Het gaat daarbij onder andere om de kosten van adviesbureaus, project-management, planeconomie en dergelijke.

1.2. De voorbereidingskosten worden ten laste van het project gebracht

Zoals bekend wordt er een realisatieovereenkomst gesloten voor het project. Onderdeel daarvan is het financieel kader voor het project. In dit financieel kader wordt rekening gehouden met plankosten ter voorbereiding op het project.

1.3. De marktpartijen nemen al een deel van de voorbereidingskosten voor hun rekening

De marktpartijen hebben gezamenlijk in het verleden al een bijdrage gedaan in de plankosten voor een bedrag van € 225.000,--. Daarnaast nemen zij op dit moment al een deel van de kosten voor rekening in de voorbereiding op de uitvoering. Deze kosten worden verrekend op het moment dat er afspraken worden gemaakt over de realisatieovereenkomst.

2.1. Het krediet zal ten behoeve van nog enkele aankopen moeten worden verhoogd.

Omdat er vrijwel overeenstemming is met een tweetal eigenaren in het Galgeriet is deze uitbreiding van het krediet noodzakelijk. Zodra er een realisatieovereenkomst met de marktpartijen is getekend komt dit geld weer terug naar de gemeente.

2.2. Aankopen van bedrijven is noodzakelijk voor een juiste positie in het gebied.

Zolang er geen realisatieovereenkomst is gesloten voor de eerste fase is het belangrijk dat de gemeente positie neemt in het gebied. Hiermee houden we regie over het proces.

2.3. De bedrijven zijn contractueel verplicht de eigendommen aan de gemeente aan te bieden.

In diverse koopcontracten die in het verleden zijn gesloten is afgesproken dat de bedrijven gehouden zijn hun eigendommen aan te bieden aan de gemeente alvorens zij hun eigendommen aan bieden aan derden. Het is fatsoenlijk als je vanuit je rol als gemeente hier op een nette manier mee omgaat. Dit draagt bij aan zekerheid en mogelijkheid voor een goede toekomst van de bedrijven.

3.1 Een bestemmingsreserve draagt bij aan een transparante verantwoording van de financiën.

Het project vraagt vanwege zijn omvang en impact op de gemeente om een transparante verantwoording. Het instellen van een bestemmingsreserve draagt hieraan bij en zorgt voor een transparante verantwoording en besluitvorming over het geld wat vrij komt.

Kanttekeningen

Er zijn belangrijke stappen genomen om tot realisatie van het project te komen. Daarmee worden mogelijke risico's naar mate de tijd vordert kleiner. Toch bestaat er altijd een kans het project niet of niet in zijn geheel tot stand komt. In dat geval kan het voorbereidingsbudget niet worden ingebracht in het financieel kader.

Financiële toelichting

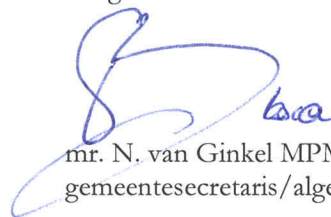
Voorbereidingsbudget

Benodigde budget t.b.v. plankosten in 2019 € 500.000,--.

Verwervingsbudget

In 2018 heeft de gemeenteraad een verwervingsbudget beschikbaar gesteld ad € 4.000.000,- voor de aankoop van eigendommen binnen dit plangebied. Van dit budget is in 2018 € 2.900.000,-- uitgegeven voor aankoop. Het resterend budget is vanzelfsprekend noodzakelijk voor de aankopen welke in 2019 zullen gaan plaatsvinden. Voor zover in te schatten, is voor 2019 een budget voor aankopen noodzakelijk ad € 5.000.000,--.

Burgemeester en wethouders,



mr. N. van Ginkel MPM
gemeentesecretaris/algemeen directeur



L.M.B.C. Kroon
burgemeester

Bijlage:
Conceptradsbesluit