

Monnickendam, 26 november 2019

Nummer: 105-347

Portefeuillehouder:

J. Kaars

Contact via:

projecteam Galgeriet

Wettelijke grondslag voor raadsbevoegdheid:

Gemeentewet, artikel 192

Aan de Raad

Onderwerp: budgetten voor Galgeriet

Voorstel

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

1. Een voorbereidingsbudget beschikbaar te stellen voor plankosten voor de jaren vanaf 2020 ad € 600.000,--.

2. De begroting 2020 als volgt te wijzigen:

Nr.	Omschrijving	Mutatie	Nieuwe begroting 2020		
			Lasten	Baten	Saldo
1.03	Oud saldo Ruimtelijke ordening en wonen 2020		1.468.674	7.122.671	-5.653.997
1.03	Ruimtelijke ordening en wonen	600.000	600.000	0	600.000
1.03	Ruimtelijke ordening en wonen	-600.000	0	600.000	-600.000
1.03	Nieuw saldo Ruimtelijke ordening en wonen	0	2.068.674	7.722.671	-5.653.997

3. De meerjarenbegroting 2020 als volgt te wijzigen:

Nr.	Omschrijving	Mutatie 2020	Mutatie 2021	Mutatie 2022	Mutatie 2023
	Begrotingssaldo 13 december 2018	121.187			
1.03	Ruimtelijke ordening en wonen	600.000			
1.03	Ruimtelijke ordening en wonen	-600.000			
	Begrotingssaldo na wijziging	121.187			

4. Het niet uitgegeven deel van het verwervingsbudget 2019 voor verwerving van onroerende zaken ad € 5.000.000 over te hevelen naar het begrotingsjaar 2020.
5. Het niet uitgegeven deel van het voorbereidingsbudget voor de projectorganisatie ad € 500.000,-- in de begroting 2019 over te hevelen naar het begrotingsjaar 2020.

Inleiding

voorbereidingsbudget

Uw raad heeft in 2018 en 2019 een voorbereidingsbudget beschikbaar gesteld voor de voorbereiding van het project Galgeriet. De marktpartijen waarmee de gemeente in onderhandeling is hebben tot op heden € 225.000,- bijgedragen aan de plankosten. Door het beschikbaar stellen van deze budgetten zijn een aantal belangrijke stappen gezet en besluiten voorbereid. Uw raad heeft het stedenbouwkundige programma van eisen vastgesteld, het (ontwerp) omgevingsplan vastgesteld en het beeldkwaliteitsplan vastgesteld. Daarnaast zijn voor diverse onderwerpen beleidsregels opgesteld. Deze producten tezamen geven een beschrijving van de regels waarbinnen het plan daadwerkelijk gerealiseerd moet worden.

Naast de ruimtelijke regels en beeldkwaliteitseisen welke zijn vastgesteld door uw raad, is de realisatieovereenkomst voorbereid en in concept opgesteld. De realisatieovereenkomst zal worden gesloten op basis van een passief grondbeleid. Alle gronden welke in eigendom van de gemeente zijn worden overgedragen aan de marktpartijen en om die reden is er in tegenstelling tot eerdere toelichting geen behoefte aan een grondexploitatie. Wel is er een vertrouwelijk financieel kader opgesteld om daarmee de waarde van de te verkopen gronden te benaderen. De uitwerking van het financieel kader is gedurende het proces onderworpen aan second opinions in de markt. Het financieel kader heeft de basis gevormd voor de onderhandelingen met de marktpartijen. Een ander belangrijk aspect voor transformatie van het gebied zijn de afspraken omtrent beide jachthavens in het gebied. In een goed en constructief overleg tussen de diverse betrokken partijen zijn de (financiële) kaders inzichtelijk gemaakt. Deze kaders bieden de basis voor het maken van verdere afspraken omtrent de beide jachthavens. De kaders worden de komende periode uitgewerkt in de vorm van afspraken en voorgelegd aan uw college. Door inzet op voorgaande werkzaamheden wordt verwacht dat aan het einde van kalenderjaar 2019 de grens van het beschikbaar gestelde budget wordt bereikt.

Nu de regels zijn vastgesteld gaat het project de uitvoeringsfase in. In deze fase zal middels (interne) werkgroepen worden gewerkt aan uitwerking van het project. De werkgroepen worden onder andere ingericht op beeldkwaliteit, openbare ruimte, omgevingstafel, aquathermie (TEO), communicatie en financiën. Doel van deze werkgroepen is om sturing de geven richting een gemengde woonwijk die voldoet aan de regels en het kwaliteitsniveau wat is vastgesteld door uw raad. Om de voorbereidingsfase af te kunnen ronden en uitvoeringsfase te kunnen starten is een aanvullend voorbereidingsbudget van € 600.000,-- nodig, om daarmee de kosten van zowel externe als interne inzet te kunnen bekostigen.

verwervingsbudget

Om verwerving van onroerend goed van eigenaren in het gebied mogelijk te maken heeft uw raad in 2018 en 2019 een verwervingsbudget beschikbaar gesteld. Een groot deel van dit budget is gebruikt voor de aankoop van Slot jachtbouw, autoschade J. van der Linge en KSC. Naast deze aankopen is er overeenstemming met Zalmhuis Steur over aankoop van het onroerend goed. Het college heeft besloten deze aankoop te doen maar moet formeel nog passeren bij de notaris alvorens deze in eigendom van de gemeente komt. Om deze aankoop te kunnen afronden en te kunnen voldoen aan contractuele afspraken ten aanzien van het reeds aangekochte onroerend goed is het beschikbare budget voldoende. De systematiek in de gemeente is dat beschikbaar gestelde budgetten niet automatisch beschikbaar zijn in het daaropvolgende kalenderjaar. Om de beschikbaar gestelde budgetten te behouden is het noodzakelijk dit budget over te hevelen naar het volgende kalender jaar.

Zoals bekend worden er op dit moment nog gesprekken gevoerd met een aantal bedrijven in het gebied. Gezien het in de lijn der verwachting ligt dat er op korte termijn een realisatieovereenkomst wordt gesloten met de marktpartijen is het niet langer noodzakelijk dat de gemeente in alle gevallen zelf tot aankoop van het onroerend goed van de bedrijven over gaat. Deze aankopen kunnen worden gedaan door de marktpartijen. Dit houdt in dat er geen aanvullend verwervingsbudget noodzakelijk is. Als er belangrijke argumenten aan de orde komen op basis waarvan de gemeente zelf wilt aankopen dan zal hiervoor een nieuw budget noodzakelijk zijn. Over de besluitvorming hierover wordt uw raad betrokken.

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. Om de werkzaamheden voor te kunnen zetten is een voorbereidingsbudget noodzakelijk. De plankosten zullen feitelijk moeten worden doorbetaald om de gewenste resultaten te kunnen bereiken, zodat het gewenste kwaliteitsniveau voor de nieuwe woonwijk gerealiseerd wordt. Het gaat daarbij onder andere om de kosten van projectmanagement en -organisatie, juridische advisering, planeconomie en adviesbureau's.

1.2. De voorbereidingskosten worden ten laste van het project gebracht.

Plankosten worden voor een deel verhaald op de marktpartijen middels de nog te sluiten realisatieovereenkomst. Dit betreft niet enkel plankosten voor de voorbereiding van het project maar ook plankosten die gemaakt zijn voor de verwevingen van de diverse bedrijven.

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.

4.1. het verwervingsbudget moet worden meegenomen naar volgend kalenderjaar.

Als er geen formeel besluit genomen wordt om het resterende verwervingsbudget mee te nemen naar het volgende kalenderjaar komt het budget volgens standaard werkwijze te vervallen.

4.2. het budget is noodzakelijk om te kunnen voldoen aan contractuele verplichtingen.

In (koop)overeenkomsten zijn financiële afspraken gemaakt over betaling bij feitelijke levering van het onroerend goed. Wij zijn verplicht deze afspraken na te komen. Indien wij deze afspraken niet nakomen is het aannemelijk dat de gemeente hiervoor aansprakelijk wordt gesteld.

5.1. het budget is noodzakelijk om te kunnen voldaan aan financiële verplichtingen

Voor de uitvoering van werkzaamheden is reeds ingezet geleverd. Een deel van deze kosten worden verwacht in het kalenderjaar 2020. Deze kosten moeten voldaan kunnen worden.

Kanttekeningen

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

Financiële toelichting

Voorbereidingsbudget

Benodigde uitbreiding budget t.b.v. plankosten € 600.000,--.

Verwervingsbudget

In 2019 heeft uw raad een verweringsbudget beschikbaar gesteld ad € 5.000.000,-. Het niet uitgegeven deel is vanzelfsprekend noodzakelijk voor het nakomen van de financiële verplichtingen ten aanzien van het reeds aangekochte onroerend goed. Er zijn contractuele afspraken gemaakt over betaling bij feitelijke levering van het onroerend goed.

Burgemeester en wethouders,



mr. N. van Ginkel MPM
gemeentesecretaris/algemeen directeur



L.M.B.C. Kroon
burgemeester

Bijlage:
Conceptradsbesluit