Openbaar Zaaknummer: 29293

Beslisnota voor de Gemeenteraad

Onderwerp: Voorbereidingskrediet ontwikkeling Graafseweg 615-617

Voorgesteld besluit
de Gemeenteraad besluit:

1. Voor de herontwikkeling van de locatie Graafseweg 615-617 een werkkrediet beschikbaar te stellen voor het voorfinancieren van de gemeentelijke plankosten.
2. Het werkkrediet van € 60.000 te dekken uit de algemene reserve.

Aanleiding
In 2019 hebben wij u geïnformeerd over ons besluit om de nieuwbouwplannen voor de realisatie van 54 woon-/zorgeenheden op de locatie Graafseweg 615-617 niet te faciliteren. In de informatienota (18 2839) hebben wij voorts aangegeven dat wij onderzoek gaan doen naar de herontwikkeling van deze locatie. De insteek is om te bezien of ter plaatse een herontwikkeling gericht op wonen tot de mogelijkheden behoort.
Uit een eerste bouwkundige verkenning blijkt dat herontwikkeling voor woningbouw tot de mogelijkheden hoort. Om als gemeente in het kader van de grondexploitatie voorbereidende werkzaamheden te kunnen uitvoeren is een werkkrediet noodzakelijk.

Eerdere besluiten

Datum	Korte omschrijving eerder genomen besluit (vermeld zo mogelijk het zaaknummer/documentnummer)
14 maart 2019	Informatienota inzake Graafseweg 615-617 (Z/17/002839)

Gewenst resultaat
Met het krediet kunnen voorbereidende handelingen worden verricht ten behoeve van de herontwikkeling van de locatie Graafseweg 615-617 te Alverna.

Argumenten
1.1 Om het proces van planbegeleiding bij de opstart te faciliteren dient een werkkrediet beschikbaar te komen waaruit de gemeentelijke plan- en begeleidingskosten kunnen worden gefinancierd.
Als het gaat om kosten dient u bijvoorbeeld te denken aan de ambtelijke uren, het opstellen van de grondexploitatie, stedenbouwkundige uitgangspunten en het maken van exploitatieberekeningen. Al deze kosten worden later in de grondexploitatie (GREX) verrekend.

1.2 Uit de herontwikkelingsstudie en de studie naar de financiële haalbaarheid blijkt woningbouw tot de mogelijkheden behoort.
Uit de voorstudie blijkt dat herontwikkeling tot woningbouw (steden)bouwkundig en financieel tot de mogelijkheden behoort. Het schoolgebouw heeft een belangrijke historische, emotionele en verbindende waarde voor Alverna. Uit de bouwkundige studie volgt dat behoudt niet alleen mogelijk is maar ook wordt geadviseerd. Dit uitgangspunt wordt voor de verdere ontwikkeling dan ook overgenomen.
Financieel behoort herontwikkeling voor woningbouw met dit uitgangspunt tot de mogelijkheden. In het rapport is voor bepaalde uitgangspunten uitgegaan van kengetallen. Lokale prijsstellingen kunnen leiden tot een grotere plus in de grondexploitatie.

1.3 Zodra de locatie daadwerkelijk in ontwikkeling gaat dient er een grondexploitatie geopend te worden.
In de grondexploitatie worden de gronden ingebracht, de kosten voor bouw en woon-rijp maken en de overige (al dan niet voorgefinancierde) plankosten.

Tegenargumenten en risico's
1.1. De gemeente neemt een (beperkte) risicodragende positie in de voorfinanciering van de plankosten.
De gemeente zal de plankosten voorfinancieren. De plankosten kunnen later ingebracht worden in de GREX. Het risico is beperkt. Er hebben zich al enkele ontwikkelaars gemeld die interesse hebben in de locatie.

Financiële gevolgen

De gemeente zorgt voor voorfinanciering van de plankosten middels een werkkrediet van € 60.000,- Daarnaast zet de gemeente de GREX op waarin de gronden en kosten worden ingebracht en uiteindelijk verrekend met de verkoop van bouwgrond aan een toekomstige ontwikkelende partij.

Voor het plangebied is eind 2019 de boekwaarde van de grond bepaald. Dit bedrag wordt meegenomen in de grondexploitatie. Uitgangspunt voor de gemeente is dat de grondexploitatie minimaal budgettair neutraal dient te zijn, met inbegrip van dit voorbereidingskrediet.

Dat betekent dat we verwachten wanneer u in het vervolg besluit de grondexploitatie vast te stellen, dit voorbereidingskrediet ten laste van de grondexploitatie gebracht kan worden en er geen aanspraak op de algemene reserve nodig is. Mocht het plan niet doorgaan, dan worden deze kosten wel ten laste van de algemene reserve gebracht.

Communicatie
Wij zullen uw raad op de hoogte houden van de voortgang.

Uitvoering of Vervolgstappen
In de voorfase is een studie naar de herontwikkelingsmogelijkheden en de financiële haalbaarheid van een herontwikkeling uitgevoerd. Beide zijn positief.
De komende periode gaan wij de ambities bepalen t.a.v. het programma (aantal woningen, voor wie?), duurzaamheid, de overige stedenbouwkundige uitgangspunten en de inrichting van de openbare ruimte. Aan de hand van dit programma zullen wij een

aantal marktpartijen uitnodigen om een plan te ontwikkelen. In welke vorm dit gaat gebeuren is nu nog niet bekend.

Geheimhouding:

Geheimhouding is op de beslisnota niet van toepassing.
De bijgevoegde studie naar de financiële haalbaarheid is echter, gelet op de gemeentelijke belangen bij eventuele toekomstige verkoop niet openbaar.