*Z01E4B687
B4*

GEMEENTE ZEVENAAR

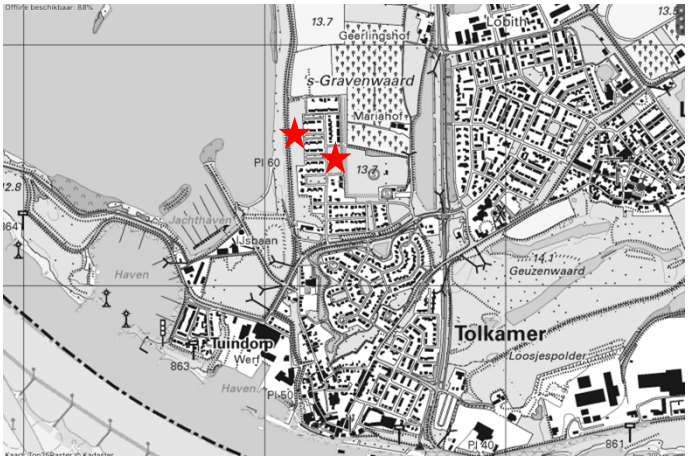
Raadsvoorstel

Z/18/299200 INT/18/823809

onderwerp	Krediet afronden woonrijp maken openbare ruimte Vierkenshof Tolkamer
zaaknummer	Z/18/299200
documentnummer	INT/18/823809
datum raadsvergadering	26 september 2018
portefeuillehouder	H. Winters
datum B&W	31 juli 2018
nummer B&W advies	Z/18.299200/ADV/18/823794
behandelend ambtenaar/afdeling	B. Dijkerman / Ruimtelijke Ontwikkeling
telefoon	5589
behandeling in raadscommissie	Ruimte, 12 september 2018

1. Samenvatting

De gemeente wil het woonrijp maken van de openbare ruimte in de wijk Vierkenshof in Tolkamer afronden. Enkele onderdelen van die openbare ruimte zijn in de afgelopen jaren bij het woonrijp maken door de gemeente niet meegenomen, met name omdat daar toen nog geen zicht was op de invulling van die plekken. Het gaat om de bouwkavels van Vryleve langs de dijk en de invulling van de vlek Vierkenshof/Domeinenhof. Eigenaar Vryleve geeft momenteel langs de dijk bouwkavels uit en heeft de invulling van haar kavel aan de straat Vierkenshof/Domeinenhof in studie voor sociale woningbouw. Om tijdig te kunnen beschikken over middelen om deze uitgaven voor woonrijp maken te doen, is dit voorstel opgesteld en wordt de raad gevraagd budget beschikbaar te stellen.





2. Raadsvoorstel

Wij stellen u voor:

1. Een budget beschikbaar te stellen van € 200.000 voor het woonrijp maken met bijbehorende plankosten voor de realisatie en afronding van de openbare ruimte van de woningbouwlocatie Vierkenshof II in Tolkamer;
2. De Algemene reserve tot een bedrag van € 155.000 en de bijdrage van Vryleve van € 45.000 als dekkingsmiddel aan te wijzen.

3. Waarom naar de raad

De raad heeft budgetrecht en beslist over het beschikbaar stellen van middelen voor het doen van uitgaven en over het beschikken over de algemene reserve.

4. Doelstelling en beoogd resultaat

Afronden van de openbare ruimte van de wijk Vierkenshof in Tolkamer.

5. Argumenten en alternatieven

Argumenten

1.1 De gemeente gaat de openbare ruimte in Vierkenshof afronden en maakt kosten voor het woonrijp maken. Hiervoor is nu geen dekking beschikbaar

De gemeente moet op grond van de koopovereenkomst Woningbouwvereniging De Goede Woning (nu Vryleve) voor het plan Vierkenshof uit 2006 de gronden rondom de bouwpercelen van Vryleve (= de openbare ruimte) woonrijp maken. Dit betreft openbaar gebied in gemeente-eigendom. Destijds zijn de daarvoor geraamde kosten verdisconteerd in en gedekt uit de grondexploitatie Vierkenshof. De gehele wijk Vierkenshof II is gerealiseerd met uitzondering van de rand rondom de Vryleve-kavel aan de straat Vierkenshof/Domeinenhof en de rand langs de dijkkavels van Vryleve.
Het is logisch deze kosten ten laste te laten komen van de grondexploitatie Vierkenshof. De grondexploitatie Vierkenshof is echter afgesloten en het resultaat is in 2015 verantwoord bij de jaarrekening (€ 436.000 positief). Dit resultaat is in de algemene reserve terecht gekomen.
Voorgesteld wordt om de dekking van driekwart deze kosten uit de Algemene reserve beschikbaar te stellen en voor een kwart door te belasten aan Vryleve als 'veroorzaker' van de extra investeringen in de openbare ruimte. Het gaat om € 200.000 totaal aan kosten voor het woonrijp maken en plankosten voor de ontwikkeling van de openbare ruimte op de twee plekken in de Vierkenshof, die de gemeente moet maken. Een deel is in lijn met hetgeen in 2006 al was voorzien en begroot op basis van het oude plan, maar een deel is in afwijking van en extra ten opzichte van wat in 2006 was voorzien en begroot. Dit komt vooral omdat nu sprake is van aangepaste verkavelingen. De kosten die we nu extra maken ten opzichte van de in 2006 begrote kosten, verhalen we extra op Vryleve via een anterieure overeenkomst. Dit is € 45.000 excl. btw (en excl. eventueel meer-/minderwerk) van de € 200.000. Met Vryleve is in mei 2018 overeenstemming bereikt over die overeenkomst en de bijdrage.

Alternatieven

1.1 Wat als de openbare ruimte niet woonrijp wordt gemaakt?

Als de openbare ruimte die grenst aan de nog te ontwikkelen woningbouwkavels in de Vierkenshof (alle in eigendom van Vryleve) niet woonrijp wordt gemaakt, worden de woningbouwkavels niet goed ontsloten en krijgt de openbare ruimte niet de gewenste kwaliteit in het eindbeeld. Daarom is het gewenst en noodzakelijk de genoemde openbare ruimte woonrijp te maken.

6. Hoe gaan we dat bereiken en is evaluatie nodig?

Zodra het budget beschikbaar is, selecteren wij een civieltechnisch aannemer die het werk kan voorbereiden en uitvoeren. We stemmen hiervoor af met Vryleve voor wat betreft inhoud, proces en planning. Evaluatie is niet nodig.

7. Communicatie

Voordat wij starten met woonrijp maken, informeren wij de omgeving. Vryleve is aan zet om de omgeving actief en tijdig te informeren over haar woningbouwplannen.

8. Kosten, baten en dekking

De kosten die de gemeente voor beide locaties maakt, betreffen de uitgaven voor het woonrijp maken en de plankosten voor ambtelijke begeleiding en voorbereiding. Deze bedragen samen € 200.000 excl. btw. Voor het grootste deel hiervan, € 155.000 excl. btw, wordt voorgesteld om de Algemene reserve als dekkingsmiddel aan te wijzen. In de contracten met Vryleve worden de meerkosten van de gemeente ten opzichte van de kaders in 2006 doorbelast aan Vryleve, voor zover het de locaties Vierkenshof/Domeinenhof en de dijkkavels betreft. Voor de dijkkavels is dit deel bepaald op € 45.000 excl. btw (en excl. eventueel meer-/minderwerk) waarmee de dekking sluitend is.
De uitgaven voor woonrijp maken vallen normaal gesproken onder de grondexploitatie. Na een wijziging van het BBV in 2016 zijn de regels voor de bouwgronden in exploitatie aangescherpt. Hierdoor past het heropenen van de grondexploitatie niet goed meer binnen de nieuwe regels van het BBV en zou bovendien administratief zeer complex worden. Daarom is er voor gekozen de uitgaven en de onttrekking aan de algemene reserve te begroten via de exploitatie van 2019.
Er is hier nadrukkelijk sprake een eenmalige herstelactie in 2019, van werkzaamheden uit het verleden. Er is een terecht afgesloten GREX o.b.v. toen geldende BBV. Het instemmen met dit krediet geeft eenmalige hogere kosten in 2019 en eenmalige onttrekking aan de AR in 2019.
Dit veroorzaakt per saldo geen effect op het resultaat. Bij bepaling van het weerstandsvermogen en de ratio in de meerjarenbegroting 2019 zal deze onttrekking wel betrokken worden.

Burgemeester en wethouders van Zevenaar

De secretaris	De burgemeester
Michel Tromp	Ella Schadd-de Boer