

RAADSVOORSTEL

Zaaknummer: 5612

Documentnummer: 60652

Indiener: het college van B&W, A. van Amerongen

Datum: 12 oktober 2021

Portefeuille(s): Financiën/Grondbeleid

Portefeuillehouder(s): A. van Amerongen

Begrotingsprogramma: : 8. Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing

Begrotingsdoel: 1. Voldoende en passend woningaanbod realiseren voor huidige en toekomstige inwoners

Contactpersoon: geanonimiseerd

Onderwerp Voorbereidingskrediet ontwikkeling Gezondheidscentrum Biddinghuizen en Sloopkosten Koetshuis

Samenvatting

Er wordt een bedrag van € 100.000,- gevraagd als krediet voor het maken van voorbereidingskosten voor de ontwikkeling van een nieuw gezondheidscentrum met woningbouw in het centrum van Biddinghuizen. Deze kosten betreffen de uren van interne en externe medewerkers/bureaus voor het verrichten diverse onderzoeken, taxatie en opstellen van bijvoorbeeld een stedenbouwkundige visie. Verder wordt een bedrag van € 189.400,- (inclusief btw, € 156.400,- exclusief btw) gevraagd voor de geraamde sloopkosten van het Koetshuis. Dit bedrag is inclusief BTW omdat bij het niet doorgaan van de ontwikkeling met bijbehorende grondexploitatie deze BTW niet te verrekenen is.

De kosten worden later als boekwaarde ingebracht in de nog op te stellen en door de raad vast te stellen grondexploitatie.

Voorstel

De raad besluit:

1. Een bedrag van € 100.000,- beschikbaar te stellen voor de voorbereiding van de ontwikkeling van het Gezondheidscentrum in Biddinghuizen.
2. Een bedrag van € 189.400,- beschikbaar te stellen voor de sloop van het Koetshuis.
3. De bijgevoegde begrotingswijziging "Voorbereidingskosten GCB" LIAS nr. 15001 voor het dienstjaar 2021 vast te stellen.
4. De bijgevoegde begrotingswijziging "Sloopkosten Koetshuis" LIAS nr. 15568 voor het dienstjaar 2021 vast te stellen.

Inleiding

Begin dit jaar hebben wij u geconsulteerd of uw raad een positieve grondhouding aan wilt nemen ten aanzien van de realisatie van een nieuw gezondheidscentrum op de locatie "Koetshuis" in Biddinghuizen. Uw heeft hierop positief gereageerd.

Deze ontwikkeling is niet alleen van belang voor de inwoners, maar ook voor het beeld van de entree van het dorp Biddinghuizen. De transformatie van de A-locatie "Koetshuis" dient niet alleen de entree van het dorp te verfraaien, maar ook toekomstbestendig te worden ingericht. In dit kader informeren wij o.a. via een raadsbrief u over de stand van zaken en de stappen die hierin worden gezet, maar ook in welke stappen uw raad t.z.t. om bestuurlijke

besluitvorming wordt gevraagd. Eén van de stappen is het beschikbaar stellen van middelen voor de voorbereiding van deze ontwikkeling. Dit op basis van de gemeentewet. Deze middelen worden onder andere ingezet voor onderzoeken, het opstellen van een stedenbouwkundige visie, taxatie et cetera alsmede dekking voor de interne ambtelijke inzet.

Op 26 november 2015 heeft u als raad een besluit genomen over de financiering van MFG2 in Biddinghuizen. Hierbij is éénmalig geld beschikbaar gesteld voor het afwaarderen van de boekwaarde van het Koetshuis en de sloopkosten voor de gymzaal aan de Sportlaan. In dit raadsvoorstel is tevens aangegeven dat de sloopkosten van het Koetshuis kunnen worden ondergebracht in de exploitatie van een nieuwe grondontwikkeling op de vrijkomende locatie. In 2018 heeft de raad dit in de vergadering van januari bevestigd bij het besluit wat betreft de realisatie MFG2 Biddinghuizen. Inmiddels is de Binding gerealiseerd en kan tot sloop van de gymzaal Sportlaan en Koetshuis worden overgegaan

Indien het traject leidt tot een haalbaar plan zullen deze kosten (voorbereiding en sloop) als boekwaarde worden ingebracht in een door u als raad later vast te stellen grondexploitatie.

Argumenten

1. Voor een nieuwe gebiedsontwikkeling zijn middelen vooraf nodig.

Om te onderzoeken of de ontwikkeling tot een haalbaar plan kan worden gebracht worden vooraf kosten gemaakt. De raad heeft het budgetrecht en stelt de middelen beschikbaar. Via een begrotingswijziging worden deze middelen aangevraagd. Mocht de planvorming positief verlopen dan zal voor deze ontwikkeling een grondexploitatie worden opgesteld waaruit de beschikbaar gestelde middelen worden ingebracht als boekwaarde. Mocht blijken dat er geen haalbare ontwikkeling kan worden gerealiseerd dan worden de voorbereidingskosten ten laste gebracht van het algemene jaarresultaat.

Kanttelingen, risico's en alternatieven

Kanttelingen en (financiële) risico's

Vorbereidingskosten (inclusief sloopkosten) mogen 5 jaar worden geactiveerd. Indien er geen ontwikkeling binnen 5 jaar tot stand komt, komen deze kosten ten laste van het algemene jaarresultaat van de algemene dienst. Indien de ontwikkeling qua programma opbrengsten en kosten leidt tot een positieve grondexploitatie zal het resultaat conform de huidige BBV-regels via het jaarresultaat van de grondexploitatie worden afgewikkeld. Het programma en inrichting van het gebied is nog onderwerp van studie. Uitgangspunt is een positief resultaat voor de grondexploitatie.

Alternatieven / scenario's

Indien er geen middelen beschikbaar worden gesteld is er geen mogelijkheid om te komen tot planvorming. Immers bij nieuwe ontwikkelingen dienen ook diverse overleggen te worden gevoerd, onderzoeken te worden gedaan voor bijvoorbeeld een stedenbouwkundige visie. Het is mogelijk het Koetshuis leeg te laten staan totdat duidelijk is wat er op die plek gaat gebeuren. Gelet op de sociale veiligheid in Biddinghuizen is dit echter niet wenselijk.

Participatie

In het kader van participatie worden actief alle externe belangen/belanghebbenden in kaart gebracht en breed de communicatie opgestart. In een dergelijke ontwikkeling is een breed gedragen acceptatie van de totale ontwikkeling wenselijk en dit wordt als uitgangspunt meegenomen.

Financiële gevolgen

Voor deze ontwikkeling wordt een bedrag voor de voorbereidingskosten gevraagd van € 100.000,- (zie ook argument 1 en begrotingswijziging).

Duurzaamheid

Is integraal onderdeel van de op te stellen kaders benodigd voor deze ontwikkeling.

Communicatie en vervolgprocesCommunicatie naar buiten

Zie participatie.

Vervolgproces

Als de planvorming leidt tot een haalbaar en gedragen ontwikkeling dan worden de voorstellen t.a.v. de Massastudie, grondexploitatie en bestemmingsplanwijziging in het voorjaar van 2022 aan uw raad ter besluitvorming aangeboden.

Evaluatie

Via de normale rapportages wordt u als raad op de hoogte gehouden alsmede via raadsinformatiebrieven (indien nodig).

Samenhang met regio en andere beleidsdoelen

Vanuit het project GCB wordt tevens de verbinding gezocht met de uitwerking Centrumplannen Biddinghuizen. Een goede afstemming met het herzien van de verblijfsruimte op de locatie “Koetshuis” is hierin gewenst.

Bevoegdheid gemeenteraad

De raad is bevoegd om over dit voorstel een besluit te nemen op grond van Begroting (artikel 189, 190 en 191 Gemeentewet), Jaarrekening (artikel 198 Gemeentewet) en de lokale financiële verordening

Bijlagen

Bijlage(n) bij dit voorstel:

1. Begrotingswijziging Voorbereidingskosten GCB (LIAS nr. 15001)
2. Begrotingswijziging Sloopkosten Koetshuis (LIAS nr. 15568)

De Secretaris,

De Burgemeester,

drs. T. van Lente

drs. J.P Gebben

