



Voorstel

Gemeenteraad

Datum:	7 april 2020	Opsteller:	Rudolf Kramer
Zaak:	2020-010326	Contactgegevens:	paula.grit@midden-groningen.nl
Portefeuillehouder:	José van Schie	Stukken ter inzage:	
Onderwerp:	Investeringskrediet Gorecht-West Fase IV		

1. Voorstel

1. In te stemmen met het beschikbaar stellen van een krediet van € 3.707.000 voor de uitvoering van Fase IV-wijkvernieuwing Gorecht-West overeenkomstig de bijlage en de toelichting in de financiële paragraaf. Hiervan wordt voor € 1.010.000 gedekt met investeringsbijdragen;
2. De begrotingswijziging 2020-015 vaststellen;
3. Op grond van artikel 25 lid 3 van de Gemeentewet de door het college opgelegde geheimhouding op bijlage "Investeringsraming Gorecht-West Fase IV" op basis van artikel 25 lid 2 Gemeentewet Juncto 10 lid 2b en lid 2g Wob conform de onder argumenten weergegeven onderbouwing te bekrachtigen.

2. Inleiding

De wijk Gorecht-West is gebouwd in het midden van de vorige eeuw. Een groot deel van de woningvoorraad is verouderd en aan vernieuwing dan wel vervanging toe. Het betreft met name de sociale huurwoningen en koopwoningen in de zogenaamde 'rode bakstenen buurt'. De afgelopen jaren werken woningcorporatie Lefier (hierna: Lefier) en gemeente samen om met de huidige bewoners van de wijk te komen tot vernieuwing van de wijk.

De basis van de herstructurering en vernieuwing wordt gevormd door de Wijkvisie die de raad in 2012 heeft vastgesteld. Daarnaast is een 'Samenwerkingsovereenkomst Gebiedsontwikkeling Gorecht-West' tot stand is gekomen tussen Lefier en gemeente.

De wijkvernieuwing in Gorecht-West wordt uitgevoerd in 5 fasen.

Fase I en II zijn gerealiseerd. Rond de zomer van 2020 zal Fase III worden afgerond. Alle nieuwe woningen en de openbare ruimte is dan opgeleverd voor deze fase.

Inmiddels treffen we de voorbereiding voor de vernieuwing van Fase IV. De wijkvernieuwing houdt in dat alle bestaande woningen van Lefier worden gesloopt en de openbare ruimte bouwrijp wordt gemaakt. Omdat de indeling van de wijk verandert moet vrijwel alle infrastructuur zoals wegen, riolering en kabels en leidingen worden verwijderd als onderdeel van het bouwrijp maken.

Vervolgens worden door Lefier 73 nieuwe woningen gebouwd en door de gemeente de openbare ruimte woonrijp gemaakt en opnieuw ingericht. Het resultaat is een volledig nieuwe

wijk.

Belangrijke aspecten hierbij zijn dat de woningen gasloos zullen worden gebouwd met nul op de meter, net zoals in Fase III (Fase I en II zijn niet gasloos gebouwd, maar met een Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC) van resp. 0,6 en 0,4).

In de wijk komt veel meer ruimte voor groen en water in de vorm van vijvers en wadi's in vergelijking tot voorgaande fasen. Dit laatste betekent dat regenwater kan worden opgevangen en gebufferd.

Lefier, de gemeente en de ontwerpbureaus De Zwarte Hond en Okra hebben in een intensief en interactief proces met bewoners het afgelopen jaar een Stedenbouwkundig- en inrichtingsplan voor Fase IV en V opgesteld.

Dit stedenbouwkundig plan is de basis geweest voor de voorbereiding van het bestek en het berekenen van de grootte van het benodigde investeringskrediet.

Dit Investeringskrediet is bestemd voor de voorbereiding en uitvoering van het bouwrijp- en woonrijp maken en de bestek voorbereiding. Hiermee kan de gemeente zorgen dat het bouwrijp- en woonrijp maken conform plan wordt gerealiseerd. Dus voor een volledig nieuwe openbare ruimte.

Lefier is verantwoordelijk voor het slopen van de huidige woningen inclusief garageboxen en het bouwen van 73 nieuwe woningen.

Deze werkwijze is tevens toegepast in Fase I, II en III.

3. Publieksamenvatting

Lefier, de gemeente en de ontwerpbureaus De Zwarte Hond en Okra hebben het afgelopen jaar in een intensief en interactief proces met bewoners een Stedenbouwkundig- en inrichtingsplan voor Gorecht-West Fase IV en V opgesteld. Het betreft stedelijk gebied waarbij aansluiting is gezocht bij de reeds uitgevoerde fasen.

Voor het bouwrijp- en woonrijp maken van Fase IV wordt nu een Investeringskrediet aangevraagd.

Hiermee kan de openbare ruimte in Fase IV worden aangelegd en vernieuwd.

Voor Fase I, II en III is dit op identieke wijze gebeurd.

Vanwege de vertrouwelijke financiële gegevens de bijlage "Investeringsraming Gorecht-West Fase IV" wordt de raad verzocht de geheimhouding over deze bijlage te bekrachtigen.

4. Bevoegdheid van de raad

Het vaststellen van het Investeringskrediet Gorecht-West Fase IV en de daarbij behorende begrotingswijziging 2020-015 is een bevoegdheid van de raad, conform het budgetrecht in artikel 189 Gemeentewet. Onder het vaststellen of wijzigen van de begroting vallen ook investeringskredieten. Volgens artikel 156, lid 2c, Gemeentewet kan de raad deze bevoegdheid niet overdragen.

De bekrachtigingsbevoegdheid van de raad is op grond van artikel 25 lid 3 van de gemeentewet.

5. Beoogd effect

Realisatie van een volgende stap: namelijk Fase IV van de wijkvernieuwing Gorecht-West bouw- en woonrijp maken. Hierbij is Lefier verantwoordelijk voor de realisatie van 73 nieuwe woningen.

De gemeente is verantwoordelijk voor de nieuwe openbare ruimte.

Dit betreft:

- Bestek gereed maken en aanbesteding;
- Uitvoering van het bouwrijp- en woonrijp maken.

De door het college opgelegde geheimhouding op de bijlage “Investeringsbegroting Gorecht-West Fase IV” in stand te houden.

6. Historische context

Met de Wijkvernieuwing in Gorecht-West Hoogezand is gestart nadat in 2012 de wijkvisie en de ‘Samenwerkingsovereenkomst gebiedsontwikkeling Gorecht-West’ tot stand zijn gekomen. Op basis van de Samenwerkingsovereenkomst (SOK) werken Lefier en de gemeente met elkaar samen aan de Wijkvernieuwing in Gorecht-West.

Fase I (Ter Laan I) van de wijkvernieuwing is met de realisatie van 53 nieuwbouwwoningen afgerond. Tevens is Fase II met de realisatie van 58 woningen ook afgerond.

Fase III wordt met de realisatie van 66 nieuwe woningen en een volledig nieuwe openbare ruimte rond de zomer van 2020 afgerond.

Na de zomer start de sloop van de woningen in Fase IV en het bouwrijp maken.

7. Argumenten

1. In te stemmen met het beschikbaar stellen van een krediet van € 3.707.000 voor de uitvoering van Fase IV-wijkvernieuwing Gorecht-West overeenkomstig de bijlage en de toelichting in de financiële paragraaf. Hiervan wordt voor € 1.010.000 gedekt met investeringsbijdragen;
Voor de uitvoering van het bouw- en woonrijp maken is een investeringskrediet noodzakelijk. Voor de fasen I, II en III is dit op een identieke manier gebeurd.
2. De begrotingswijziging 2020-015 vaststellen;
Met de vaststelling van de begrotingswijziging (zie 9. Financiële paragraaf) wordt de begroting 2020 bijgesteld. Hiermee stelt u het krediet beschikbaar voor de wijkvernieuwing Gorecht-West Fase IV.
3. Op grond van artikel 25 lid 3 van de gemeentewet de door het college opgelegde geheimhouding op bijlage “Investeringsbegroting Gorecht-West Fase IV te bekrachtigen.
Volgens artikel 10, tweede lid, aanhef en onder b van de Wob blijft het verstrekken van informatie achterwege voor zover het belang daarvan niet opweegt tegen de economische en financiële belangen van de gemeente.
Door het openbaar maken van de bijlage “Investeringsbegroting Gorecht-West Fase IV” wordt de onderhandelingspositie van de gemeente met toekomstige opdrachtnemers dusdanig verzwakt dat haar financiële belangen in aanmerkelijke mate worden geschaad. Wij zijn dan ook van mening dat het belang van openbaarheid niet opweegt tegen het financiële belang van de gemeente. Op grond van artikel 25 lid 2 en artikel 10, tweede lid, aanhef en onder b van de Wob hebben wij op 19 mei 2020 besloten geheimhouding op te leggen op de bijlage “Investeringsbegroting Gorecht-West Fase IV”. Volgens artikel 25 lid 3 van de gemeentewet moet de gemeenteraad in de eerstvolgende raadsvergadering volgend op het

collegebepsluit deze geheimhouding bekrachtigen. Gebeurt dit niet dan komt de geheimhouding te vervallen.

8. Kanttekeningen en risico's

1. De investeringsbegroting is opgesteld op basis van verwachte te maken kosten en te realiseren opbrengsten. Bij het opstellen is getracht om een zo reëel mogelijk beeld te geven. Voor het opvangen van onverwachte kosten is in de investeringsbegroting 10% onvoorzien opgenomen;
2. De gevolgen van de coronacrisis zijn moeilijk in te schatten. De verwachting is dat de Nederlandse economie zal krimpen. Door de krimp is de verwachting dat de inflatie van de consumentenprijzen zal afnemen;
3. In Fase IV bevinden zich ca. 10 koopwoningen. Het zogenaamde gespikkeld bezit. Dit zijn voormalig huurwoningen die sindsdien niet gerenoveerd of verduurzaamd zijn. Deze zijn verdeeld over 4 rijtjes met huur. Niet alle eigenaren zijn draagkrachtig om deze te moderniseren. Deze situatie doet zich ook voor in Fase III en Fase V.
Voor de wijkvernieuwing zou het een completer en mooier beeld geven als deze woningen ook konden worden verduurzaamd en (gedeeltelijk) worden gerenoveerd. Omdat deze woningen sinds de bouw geen grote renovatie hebben gehad is de verwachting dat de op langer termijn de verschillen ten opzichte van het bouwbesluit groot worden.
Voor de korte en middellange termijn, 5 tot 10 jaar, zou gedeeltelijke modernisering met isolatie en/of zonnepanelen een belangrijke woningverbetering geven.
Op dit moment hebben zowel gemeente als Lefier niet de middelen om dit te financieren. Er wordt wel gezocht of wij hiervoor (co-)financiering kunnen vinden zodat deze woningen ook gedeeltelijk of geheel kunnen worden meegenomen in de wijkvernieuwing. We zetten hiervoor in op het verkrijgen van subsidie van het rijk of de provincie. Op dit moment zijn er geen regelingen waar we gebruik van kunnen maken. Maar we blijven ons inzetten om hier middelen voor te verkrijgen, zodat deze woningen en eigenaren ook mee kunnen doen in de wijkvernieuwing.

9. Financiële paragraaf

Bij raadsbesluit van 5 maart 2012 is de wijkvisie Gorecht-West met bijbehorende financiële paragraaf vastgesteld. Op 6 november 2017 is de investeringsbegroting behorend bij de financiële paragraaf geactualiseerd en opnieuw vastgesteld. Deze investeringsbegroting is voor Fase IV geactualiseerd op basis van het huidige stedenbouwkundig plan en naar prijspeil 2020, zie bijlage "Investeringsraming Gorecht-West Fase IV".

Op 19 september 2019 is door u een voorbereidingskrediet van € 1.039.000 beschikbaar gesteld voor Gorecht-West fase IV en fase V. Hiervan is € 458.000 voor de voorbereiding van Fase IV. Tevens is nog een beschikbaar krediet van € 150.000 voor de aankoop van een woning in Fase IV en een krediet van € 61.000 voor de restant betaling aankoop 32 garageboxen.

Voor de uitvoering van Fase IV Gorecht-West is het aangevraagde investeringskrediet € 3.707.000, dit komt als volgt tot stand:

Bruto investeringskosten Fase IV	€ 4.376.000
-/- Reeds toegekend voorbereidingskrediet	-/- € 458.000
-/- Krediet aankoop woning	-/- € 150.000
-/- Restant krediet garageboxen	-/- € 61.000
Aan te vragen uitvoeringskrediet	€ 3.707.000

Hiervan wordt € 1.010.000 gedekt door investeringsbijdragen. Dit bedrag bestaat uit bijdragen van Lefier van totaal € 334.000 en de bijdrage uit de rioolvoorziening van € 696.000. De bijdragen is nog exclusief een eventuele subsidie van het waterschap, deze is in aanvraag.

De aankoop van de woning is uitgekomen op € 199.000, de overschrijding op het hiervoor beschikbaar gestelde krediet van totaal € 49.000 is met het aan te vragen uitvoeringskrediet gedekt.

Het voordeel in de exploitatie van € 47.000 is het gevolg van extra ureninzet omdat fase IV tot uitvoering komt. Dit voordeel komt ten gunste van het rekeningssaldo 2020.

Begrotingswijziging 2020-015

Betrokken teams	Economie en projectmatige ontwikkeling
Naam voorstel	Investeringskrediet Gorecht-West fase 4
Besluitvorming	Administratief
Incidenteel / Structureel	Incidenteel en structureel

Begrotingswijziging exploitatie	Lasten	Baten	Saldo voor bestemming	Toevoeging reserve/voorziening	Onttrekking reserve/voorziening	Saldo na bestemming
Naam programma			+ = voordeel - = nadeel			+ = voordeel - = nadeel
Programma: 1 Dorpen en Wijken	-23.759		23.759			23.759
Programma: 2 Sociaal	-14.791		14.791			14.791
Programma: 3 Economie	2.953		-2.953			-2.953
Programma: 4 Dienstverlening						
Programma: 5 Bestuur en bedrijfsvoering	-11.403		11.403	47.000		-35.597
Totale begrotingswijziging exploitatie	-47.000		47.000	47.000		0

Begrotingswijziging investeringen (balansmutaties)	Uitgaven	Inkomsten	Saldo balans	Onttrekking	Toevoeging	Saldo balans
			+ = toename - = afname			+ = toename - = afname
Investerings	3.707.000	1.010.000				2.697.000
reserves					47.000	47.000
voorzieningen				676.000		-676.000
Totale begr.wijz.investeringen/balans	3.707.000	1.010.000		676.000	47.000	2.068.000

Effect op de begroting

Met de uit deze investering voortvloeiende afschrijvings- en rentelasten is in de meerjarenbegroting geen rekening gehouden. De Raad heeft in juli 2018 besloten bij de herijking reserves en voorzieningen om de reserve Gorecht-West op te heffen en vrij te laten vallen ten gunste van de algemene reserve. Tevens is besloten om de jaarlijkse structurele toevoeging aan deze reserve van € 400.000 te schrappen om daarmee de begrotingspositie van de gemeente te verbeteren. Daardoor is er nu geen reserve aanwezig om deze kredietaanvraag te dekken. De kapitaallasten gaan in per 2023, het jaar na oplevering van het project, en zal voor dat jaar ongeveer € 265.000 bedragen, daarna jaarlijks (tot en met 2037) aflopend met ongeveer € 3.000 per jaar. De afschrijvingstermijn is bepaald op 15 jaar conform de nota afschrijvingstermijnen (herinrichting straten en woonomgeving) met een omslagrente van 1,2% (2020). De financiële consequenties worden verwerkt in de calculaties voor de begroting 2021 en het meerjarenperspectief tot en met 2024. Deze uitzetting in de begroting heeft tot gevolg dat de taakstelling ombuigingen met dezelfde bedragen wordt verhoogd. De uitzetting in de begroting maakt dan deel uit van het besluitvormingsproces voor het structureel sluitend doen zijn van het meerjarenperspectief tot en met het jaar 2024.

Samen met Lefier hebben we de planning van slopen, bouwrijp maken etc. nogmaals afgestemd. Hieruit bleek dat er geen ruimte in de planning zit en dit budget noodzakelijk is om de werkzaamheden waarvoor de gemeente verantwoordelijk is tijdig uit te voeren. De planning kan niet opschuiven. Na de zomervakantie begint Lefier met slopen van de woningen waarna bouwrijp maken door de gemeente aansluitend volgt. Hiervoor moet de opdracht ongeveer 1 oktober worden gegund.

Daarnaast werken de gemeente en Lefier inmiddels 8 jaar aan de Herstructurering Gorecht-West. Met de uitvoering van Fase IV willen wij dit continueren. Hiermee willen Lefier en gemeente betrouwbare partners zijn van de inwoners.

De plannen zijn gecommuniceerd met de inwoners vanaf de instemming door de Raad met het Voorbereidingskrediet Gorecht West Fase IV in 2019 en inmiddels staan de te slopen woningen leeg.

We staan nu voor de volgende stappen slopen (Lefier), starten aanbesteding en bouwrijp maken.

Onderhoudsparagraaf IBOR

De jaarlijkse totale onderhoudskosten voor de nieuwe openbare ruimte zullen door de nieuwe invulling van het plangebied per saldo niet wijzigen.

Het huidige en het nieuwe plangebied is op de aspecten: verharding, groen, water, meubilair en riolering, doorgerekend door de IBOR. In de nieuwe situatie hebben we meer geld nodig voor de aspecten groen en water, maar daarentegen hebben we minder geld nodig voor de aspecten verharding en riolering dan in de huidige situatie.

10. Communicatie

Participatie en communicatie zijn belangrijke aspecten in het proces van de gehele wijkvernieuwing. Naast het creëren van draagvlak, wordt bewoners de kans geboden een bijdrage te leveren om de buurt te verbeteren en wensen voor de woning en de omgeving aan te dragen. De communicatie met de huidige en toekomstige bewoners van Fase IV verloopt via nieuwsbrieven, meerdere inloop- en voorlichtingsavonden en één op één gesprekken met de bewoners van de koopwoningen.

Dit proces heeft gerealiseerd in een stedenbouwkundig plan dat de basis vorm voor het bouw- en woonrijp maken. Dus voor de nieuwe openbare ruimte.

11. Draagvlak en vervolgtraject (afstemming, tijdpad)

Het stedenbouwkundig plan en inrichtingsplan Fase IV is door de gemeente samen met Lefier, de adviesbureaus De Zwarte Hond en Okra en de toekomstige bewoners opgepakt en is voorjaar 2020 afgerond.

De inhoudelijke planvorming heeft plaatsgevonden via inloopbijeenkomsten, werkateliers en individuele gesprekken met bewoners. Tevens zijn er inloopbijeenkomsten geweest om de plannen te bespreken en zo nodig op basis van reacties aan te passen. Omwonenden en (potentiële) bewoners zijn overwegend positief over de plannen.

Op basis van reacties van bewoners en omwonenden zijn in dit plan op punten daarom ook enkele wijzigingen aangebracht. Wij constateren dat de ontwikkeling op voldoende draagvlak kan rekenen.

In maart 2020 is het concept stedenbouwkundig plan, tijdens een inloopbijeenkomst in de Vredekerk, voorgelegd aan de bewoners en andere genodigden.

Dit concept stedenbouwkundig plan wordt verankerd in het bestemmingsplan dat in het najaar van 2020 ter besluitvorming aan de raad voorgelegd.

Planning sloop/nieuwbouw Fase IV

Sloop bestaande woningen	Lefier	augustus 2020 – oktober 2020
Bouwrijp maken	Gemeente	november 2020 - mei 2021
Nieuwbouw	Lefier	juni 2021 - juni 2022
Woonrijp maken	Gemeente	januari 2022 - juli 2022

De voorbereidingen voor de uitvoering van Fase IV zijn in nauwe samenwerking gegaan tussen Lefier en gemeente. Hiervoor is een Stuurgroep tussen gemeente en Lefier en is er frequent ambtelijk overleg met Lefier. Binnen de gemeente is een projectteam met collega's van o.a. IBOR, RO en financiën.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Midden-Groningen,

A. Hoogendoorn
Burgemeester

H.J.W. Mulder
Secretaris

Bijlage:

1 Investeringsraming Fase IV (GEHEIM)