



Voorstel

Gemeenteraad

Datum: 18 januari 2022
Zaak: 692662
Portefeuillehouder: José van Schie

Opsteller: Bjorn Dijk
Contactgegevens: bjorn.dijk@midden-groningen.nl

Onderwerp: Investeringskrediet Gorecht-West Fase 5

1. Voorstel

1. In te stemmen met het beschikbaar stellen van een netto krediet van € 3.346.800 ten behoeve van de uitvoering van de herstructurering Gorecht-West fase 5;
2. De kapitaallasten van deze investering van € 177.000 vanaf 2025 te verwerken in de calculaties voor de begroting 2023 en het meerjarenperspectief tot en met 2026;
3. De begrotingswijziging 2022-004 vast te stellen.

2. Inleiding

In dit voorstel vragen wij uw raad om een krediet beschikbaar te stellen voor de realisatie van het bouw- en woonrijp maken van fase 5 van herstructureringsproject Gorecht West in Hoogezand. We willen vanaf 2022 gaan starten met de uitvoering van fase 5.

3. Publiekssamenvatting

Woningstichting Lefier en de gemeente werken sinds 2012 aan de herstructurering van Gorecht-West. De herstructurering van de “rode bakstenen buurt” is gefaseerd aangepakt. In 2022 wordt gestart met de laatste en vijfde fase. Lefier, de gemeente en de ontwerp bureaus De Zwarte Hond en Okra hebben in 2019 in een intensief en interactief proces met bewoners een Stedenbouwkundig- en inrichtingsplan voor Gorecht-West Fase 4 en 5 opgesteld. Fase 4 is in uitvoering, voor het bouwrijp- en woonrijp maken van Fase 5 wordt nu een Investeringskrediet aangevraagd. Daarmee kan de openbare ruimte in Fase 5 worden aangelegd en vernieuwd. De sloop en nieuwbouw van huurwoningen zijn voor rekening van Lefier. Voor Fase 1 tot en met 4 is dit op identieke wijze gebeurd.

Vanwege de vertrouwelijke financiële gegevens in de bijlage “Investeringsbegroting Gorecht-West Fase 5” heeft het college hierop geheimhouding opgelegd. De gemeenteraad heeft deze geheimhouding op 2 februari 2022 bekrachtigd.

4. Bevoegdheid van de Raad

Het vaststellen van het Investeringskrediet Gorecht-West Fase 5 en de daarbij behorende begrotingswijziging 2022-004 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

Bouwrijp opleveren van Fase 5 Gorecht-West. Vervolgens, nadat de woningen door Lefier zijn gebouwd, opleveren van de openbare ruimte (woonrijp maken) van het gebied.

6. Historische context

De wijk Gorecht-West is gebouwd in het midden van de vorige eeuw. Een groot deel van de woningvoorraad is verouderd en aan herstructurering of vervanging toe. Vanaf 2012 werken woningcorporatie Lefier (hierna: Lefier) en gemeente samen om met de huidige bewoners van de wijk te komen tot herstructurering van de wijk.

De basis voor de herstructurering is de wijkvisie die de voormalige gemeenteraad van Hoogezand-Sappemeer in 2012 heeft vastgesteld. Op basis van deze wijkvisie hebben woningcorporatie Lefier en gemeente Hoogezand - Sappemeer afgesproken om gezamenlijk de wijk Gorecht - West te herstructureren. Deze afspraken zijn in 2012 vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst. Deze afspraken vormen de basis voor dit project. Op hoofdlijnen zijn in de volgende afspraken gemaakt met Lefier:

1. Lefier zorgt voor het slopen van de huurwoningen;
2. De gemeente zorgt voor het bouwrijp maken van het gebied;
3. Lefier zorgt voor de ontwikkeling van het plangebied volgens het bouwprogramma, zoals opgenomen in Wijkvisie Gorecht-West;
4. Uiteindelijk zorgt de gemeente voor realisatie van de openbare ruimte (woonrijp maken).
5. Beide partijen zetten hun grondposities in om de ontwikkeling conform de wijkvisie Gorecht West mogelijk te maken.

De herstructurering in Gorecht-West wordt uitgevoerd in 5 fasen. Fase 1, 2 en 3 zijn gerealiseerd. Alle nieuwe woningen en de openbare ruimte zijn opgeleverd in deze fasen (voor fase 3 moet alleen nog een spelvoorziening worden aangelegd).

Lefier, de gemeente en de ontwerpbureaus De Zwarte Hond en Okra hebben in een intensief en interactief proces met bewoners in 2019 een Stedenbouwkundig- en inrichtingsplan voor fase 4 en 5 opgesteld. In de wijk komt veel meer ruimte voor groen en water in de vorm van vijvers en wadi's in vergelijking tot de eerste drie fasen. Dit laatste betekent dat regenwater kan worden opgevangen en gebufferd. Dit stedenbouwkundig plan is de basis geweest voor de voorbereiding van het bestek en het berekenen van de grootte van het benodigde investeringskrediet.

Fase 4 is in uitvoering. De woningen van Lefier zijn gesloopt en de nieuwe infrastructuur is in basis aangelegd. In opdracht van Lefier wordt gebouwd aan de 73 nieuwe woningen, die gasloos en met nul-op-de-meter worden gerealiseerd. De woningen worden vervolgens opgeleverd waarna de gemeente het woonrijp maken van de openbare ruimte oppakt. Nieuwe huurders, die deels afkomstig zijn uit fase 5, betrekken de nieuwe woningen wanneer ook de openbare ruimte woonrijp is gemaakt. De oplevering van fase 4 is gepland medio 2022.

Inmiddels treffen we de voorbereiding voor de herstructurering van Fase 5. Ook in deze fase worden nagenoeg alle bestaande woningen van Lefier gesloopt en wordt de openbare ruimte bouwrijp gemaakt. Omdat de indeling van de wijk verandert moet vrijwel alle infrastructuur zoals wegen, riolering en kabels en leidingen worden verwijderd als onderdeel van dit bouwrijp maken. Vervolgens bouwt Lefier de nieuwe woningen en zorgt de gemeente dat de openbare ruimte woonrijp wordt gemaakt en opnieuw ingericht. De woningen worden gasloos gebouwd met nul op de meter, net zoals in Fase 3 en 4. De 34 aanwezige koopwoningen in fase 5 blijven staan. Ook 2 sociale huurwoningen die onderdeel zijn van de 'blokjes' koopwoningen kunnen niet meegenomen worden in de herstructurering en blijven staan.

7. Argumenten

1. *In te stemmen met het beschikbaar stellen van een netto krediet van € 3.346.800 In te stemmen met het beschikbaar stellen van een netto krediet van € 3.346.800 ten behoeve van de uitvoering van de herstructurering Gorecht-West fase 5.*

Voor de uitvoering van het bouw- en woonrijp maken van fase 5 is een investeringskrediet noodzakelijk. Op basis van het stedenbouwkundig plan is een investeringsbegroting gemaakt. We verwachten een netto investering van € 3.346.800 (investeringslasten van € 4.093.300 minus te ontvangen bijdragen van derden van € 746.500) nodig te hebben voor de uitvoering van Fase 5.

2. *De kapitaallasten van deze investering van € 177.000 vanaf 2025 te verwerken in de calculaties voor de begroting 2023 en het meerjarenperspectief tot en met 2026.*
Het beschikbaar stellen van het investeringskrediet leidt tot kapitaallasten vanaf 2025. Deze kapitaallasten verwerken we vanaf 2023 in de begroting en meerjarenperspectief.
3. *De begrotingswijziging 2022-004 vast te stellen.*
Ook is een begrotingswijziging nodig. Met de vaststelling van de begrotingswijziging (zie 9. Financiële paragraaf) wordt de begroting 2022 bijgesteld. Hiermee stelt u het krediet beschikbaar voor de herstructurering Gorecht-West Fase 5.

8. Kanttekeningen en risico's

1. De investeringsbegroting is opgesteld op basis van de verwachte kosten en opbrengsten. Voor het opvangen van onvoorziene kosten is in de investeringsbegroting een post van 10% onvoorzien opgenomen. We verwachten dat deze post onvoorzien voldoende is om eventuele tegenvallers op te vangen.
2. De bouw kampt nog steeds met forse prijsstijgingen. Er is een reële kans dat we hier ook mee te maken krijgen bij het bouw - en woonrijp maken van fase 5. Om deze reden is in de investeringsbegroting rekening gehouden met een prijsstijging van 5% (in de vorige fase werd rekening gehouden met 2,5%).
3. In Fase 5 bevinden zich 9 blokjes met overwegend koopwoningen. Dit zijn voormalige huurwoningen die sindsdien niet gerenoveerd of verduurzaamd zijn. Niet alle eigenaren zijn bereid en/of in staat om deze te moderniseren. Deze situatie doet zich ook voor in Fase 3 en Fase 4. Voor de herstructurering 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 op langere termijn de verschillen ten opzichte van de rest van de wijk steeds groter zullen worden. Afgelopen jaar heeft gemeente Midden - Groningen een bijdrage ontvangen vanuit het stimuleringsfonds volkshuisvesting. Het gaat in totaal om een bedrag van € 11 miljoen, te verdelen over verschillende wijken (waaronder Gorecht-West) in Midden- Groningen. Op dit moment wordt door adviesbureau KAW onderzocht hoe dit geld het beste kan worden ingezet.

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 5 geactualiseerd op basis van het huidige stedenbouwkundig plan en naar prijspeil 2022, zie bijlage "Investeringsbegroting Gorecht-West Fase 5".

Op 19 september 2019 is door uw raad een voorbereidingskrediet van € 1.039.000 beschikbaar gesteld voor Gorecht-West Fase 4 en Fase 5. Hiervan is € 431.000 voor de voorbereiding van Fase 5.

Dat leidt tot de volgende begrotingswijziging:

Begrotingswijziging 2022-004

Betrokken teams	Economie en Projectmatige Ontwikkeling
Naam voorstel	Investeringskrediet Gorecht-West fase 5
Besluitvorming	Raad
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

Dorpen en Wijken

Sociaal

Economie

Dienstverlening

Gevolgen gas- en zoutwinning

Bestuur en bedrijfsvoering	-146.500		146.500	146.500		
----------------------------	----------	--	---------	---------	--	--

Totalen begrotingswijziging exploitatie	-146.500		146.500	146.500		
--	-----------------	--	----------------	----------------	--	--

Begrotingswijziging investeringen (balansmutaties)	Uitgaven	Inkomsten	Saldo balans	Onttrekking	Toevoeging	Saldo balans
			+ = toename - = afname			+ = toename - = afname
Investerings	4.093.300	746.500				3.346.800
<i>algemene reserve</i>						
<i>bestemmingsreserves</i>						
<i>saldo van rekening</i>					146.500	146.500
reserves					146.500	146.500
voorzieningen				550.000		-550.000
Totalen begr.wijz.investeringen/balans	4.093.300	746.500		550.000	146.500	2.943.300

Toelichting op de begrotingswijziging:

Voor de uitvoering van Fase 5 van Gorecht-West is het aan te vragen bruto investeringskrediet € 4.093.300. Zie ook de geheime bijlage "Investeringsraming Gorecht-West fase 5". Het bedrag komt als volgt tot stand:

Totale bruto investeringskosten Fase V	€ 4.524.300
-/- Al toegekend voorbereidingskrediet	-/- € 431.000
Aan te vragen bruto uitvoeringskrediet	€ 4.093.300

Het bruto investeringskrediet wordt verder voor € 746.500 gedekt door investeringsbijdragen. Dit betreft de bijdrage uit de rioolvoorziening van € 550.000, een subsidie van het Waterschap van € 150.000 en bijdragen van Lefier van totaal € 46.500. Het totale netto investeringsbedrag voor Gorecht-West fase 5 bij deze aanvraag komt hiermee op € 3.346.800 (€ 4.093.300 -/- € 746.500).

Vanaf 2025, het jaar na oplevering van het project, gaan de kapitaalslasten (rente en afschrijving) van de investering lopen. In de meerjarenbegroting is hiermee geen rekening gehouden. De kapitaallasten zullen in 2025 ongeveer € 177.000 bedragen, daarna jaarlijks (tot en met 2049) aflopend met € 1.400 per jaar. De afschrijvingstermijn is bepaald op 25 jaar en de omslagrente is 1%.

Het beschikbaar stellen van het investeringskrediet voor fase 5 leidt verder tot een voordeel op de exploitatie van 2022 van € 146.500. Voor 2023 is het voordeel eveneens € 146.500 en voor 2024 bedraagt het voordeel € 123.000. Dit voordeel wordt veroorzaakt doordat de ureninzet van medewerkers niet ten laste komt van de gemeentelijke exploitatie in 2022 tot en met 2024, maar is opgenomen in het investeringskrediet en geactiveerd wordt.

De financiële consequenties van het bovenstaande worden verwerkt in de calculaties voor de begroting 2023 en het meerjarenperspectief tot en met 2026.

Onderhoudsparagraaf IBOR

De jaarlijkse totale onderhoudskosten voor de nieuwe openbare ruimte na gereedkomen in 2024 zullen door de nieuwe invulling van het plangebied per saldo met € 8.300 toenemen. Dit wordt veroorzaakt door een toename bij de riolering. In de nieuwe situatie is er sprake van een scheiding tussen schoon en vuilwater afvoer. Hierdoor neemt de hoeveelheid aan riolering en dus ook de onderhoudskosten toe met € 5.200. De omvang van de verharding neemt af maar de omvang van groen/water neemt toe. Het onderhoud van de groen/water areaal in de nieuwe situatie is extensief. De toename van de onderhoudskosten is per saldo € 1.100. De jaarlijkse onderhoudskosten van de nieuwe civiele objecten (meubilair en spelen) en kunstwerken nemen toe met € 2.000.

10. Communicatie

De communicatie met de huidige en toekomstige bewoners van Fase V verloopt tot nu toe via:

- Gezamenlijke nieuwsbrieven van Lefier en Gemeente (elk kwartaal)
- Meerdere inloop- en voorlichtingsavonden;
- Één op één gesprekken met de bewoners van de koopwoningen.

De komende periode zal dit worden uitgebreid met het volgende:

- Tijdens de bouw van fase 5 zal er een toezichthouder namens de gemeente aanwezig zijn in het gebied, waar bewoners terecht kunnen met vragen en klachten.
- We zullen de aannemer die in het gebied aan het werk gaat vragen de bewoners periodiek op de hoogte te houden van de bouwactiviteiten;
- We willen, mits de coronamaatregelen dit toelaten, in de eerste helft van 2022 een

informatieavond voor de bewoners van fase 5 organiseren samen met Lefier. Het gaat dan primair om de bewoners die in fase 5 blijven wonen. We willen dan iets vertellen over de planning van fase 5 en ook de definitieve uitwerking van het openbaar gebied presenteren aan de bewoners.

11. Draagvlak en vervolgtraject (afstemming, tijdpad)

Participatie en communicatie zijn belangrijke aspecten in het proces van de herstructurering. Naast het creëren van draagvlak is aan bewoners een kans geboden een bijdrage te leveren om de buurt te verbeteren en wensen voor de woning en de omgeving aan te dragen.

Dit proces heeft geresulteerd in een beeldkwaliteitsplan en een stedenbouwkundig plan voor fase 4 en 5. Het plan is door de gemeente samen met Lefier, de adviesbureaus De Zwarte Hond en Okra en de toekomstige bewoners ontwikkeld en is in het voorjaar 2020 afgerond.

De voorbereidingen voor de uitvoering van Fase V 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 IBOR, RO en financiën. De projectplanning is afgestemd met Woningstichting Lefier. In onze gezamenlijke communicatie richting bewoners is deze planning ook gehanteerd. In grote lijnen ziet de planning er als volgt uit:

wat	wie	wanneer	gereed
Bouw woningen fase 4	Lefier	Juni 2021-mei 2022	Mei 2022
Woonrijp maken fase 4	Gemeente	Jan 2022-nov 2022	Nov 2022
Sloop woningen fase 5	Lefier	Sept 2022-dec 2022	Vóór kerst 2022
Bouwrijp maken fase 5	Gemeente	Jan 2023-mei 2023	Mei 2023
Bouw woningen fase 5	Lefier	Juni 2023-mei 2024	Mei 2024
Woonrijp maken fase 5	Gemeente	Jan 2024-nov 2024	Nov 2024
Oplevering herstructurering	Gemeente/Lefier		Nov 2024

Door in het voorjaar van 2022 beschikking te hebben over het uitvoeringskrediet voor fase 5 kan deze planning worden gerealiseerd.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Midden-Groningen,

A. Hoogendoorn
Burgemeester

H.J.W. Mulder
Secretaris

Bijlage:

- 1 Geheime bijlage investeringsraming Gorecht-West fase 5
- 2 Concept raadsbesluit Investeringskrediet Gorecht-West Fase 5