

Afdeling	: PRO - Projecten	B&W-voorstel: DJ-1423814
Naam opsteller voorstel	: Mariken Bollen-Veth (0618698093)	Zaaknummer: 1417186
Portefeuillehouder	: drs. W.P.J. (Wendy) van Eijk	Publicatie: Openbaar

Onderwerp

Startnotitie en voorbereidingskrediet gebiedsontwikkeling Keent-Moesel

Voorstel

1. Opdracht te geven voor het opstellen van een bestuursopdracht, de samenwerkingsovereenkomst met Wonen Limburg, de (grond)exploitatie voor de wijkontwikkeling en aanverwante projectactiviteiten in 2021, conform bijgevoegde startnotitie.
2. De raad voorstellen:
 - a. kennis te nemen van de startnotitie en
 - b. de voorbereidingskosten t.b.v. het opstellen van bestuursopdracht, de samenwerkingsovereenkomst en de (grond)exploitatie onder de immateriële vaste activa te activeren, ter grootte van €85.000,-, vooruitlopend op de opening van de grondexploitatie.

Inleiding

Wonen Limburg en de gemeente Weert hebben gezamenlijk een gebiedsvisie, genaamd Gebiedsvisie Keent & Moesel laten opstellen door Mecanoo. Op 8 februari 2021 heeft de gemeenteraad deze gebiedsvisie vastgesteld. De gebiedsvisie is opgesteld voor een duur van 20 jaar en gaat in op zowel fysieke als sociale opgaven die spelen in de wijken.

Voordat er gestart kan worden met de realisatie van de gebiedsvisie en de uitvoering dient het programma uitgewerkt te worden in een bestuursopdracht met alle activiteiten, benodigde mensen, middelen en risico's daarin verwerkt. Een belangrijk onderdeel van deze fase is de samenwerkingsovereenkomst met Wonen Limburg die opgesteld dient te worden en het in beeld brengen van de financiële consequenties, waaronder een grondexploitatie.

Weert, 29 juli 2021	S		B	W	W	W	W	W
				GG	MvdH	TG	WvE	PS
		akkoord						
		bespreken						
Soort besluit: Besluit college								

In te vullen door het B&W secretariaat:

- Akkoord
 Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder
 Anders, nl.:
- Niet akkoord
 Gewijzigde versie

Beslissing d.d.: 21 september 2021

Nummer: 5

De secretaris,



Beoogd effect/doel

De gebiedsontwikkeling Keent-Moesel is bedoeld om toekomstbestendige wijken te realiseren met goede duurzame en toekomstbestendige woningen voor alle doelgroepen en met voorzieningen die aansluiten bij de diversiteit en behoeftes van de inwoners.

De maatschappelijke effecten die we hiermee beogen zijn:

- Een veilige, gezonde en duurzame leefomgeving,
- waar bewoners prettig wonen,
- waar iedereen mee telt.

Argumenten

1.1 De gebiedsontwikkeling Keent-Moesel is een strategisch project dat bijdraagt aan zowel onze woningbouwopgave als aan positieve sociaal maatschappelijke effecten.

De maatschappelijke effecten van de gebiedsontwikkeling Keent-Moesel zijn breed en raken veel bewoners van de wijk. Door van dit programma een bestuursopdracht te maken is de gemeenteraad in de breedte betrokken bij dit programma.

De bestuursopdracht zal een compleet beeld geven van het programma, van de verschillende projecten, benodigde middelen en risico's en geeft ook aan wat er nog niet in detail al geduid kan worden. De opdracht moet geschikt zijn als basis om de voortgang te meten middels halfjaarlijkse voortgangsrapportages.

1.2 De woningen in Keent-Moesel, betrokken bij de gebiedsontwikkeling, zijn grotendeels eigendom van Wonen Limburg.

Wonen Limburg is een grote partner en kartrekker in de gebiedsontwikkeling van Keent-Moesel. De gebiedsontwikkeling draait niet alleen om de aanpassing en (ver)bouw van woningen, maar biedt ook grote kansen om op sociaal maatschappelijk vlak te werken aan prettig wonen, een meer duurzame veilige wijk en een versterking van de sociale cohesie. Dit kunnen we alleen door samenwerking met anderen en met name met Wonen Limburg. Een samenwerkingsovereenkomst met Wonen Limburg is belangrijk om de zakelijke grondtransacties in vast te leggen, maar ook om onze gezamenlijke inspanning te benoemen om bij te dragen aan (woon)ontwikkelingen van Wonen Limburg en deze sociaal maatschappelijke effecten.

2.1 De bestuursopdracht, samenwerkingsovereenkomst en haalbaarheid vragen om nader onderzoek en overleg.

De voorbereidingskosten zien op de ambtelijke inzet ten behoeve van het nader onderzoeken van de haalbaarheid, het opzetten van een grondexploitatie, samenwerkingsovereenkomst en het opzetten en laten vaststellen van de bestuursopdracht.

Kanttekeningen en risico's

1.1 Het programma en de planning van de gebiedsontwikkeling Keent-Moesel blijven onzeker.

Doordat het programma een duur heeft van meer dan 15 jaar is het risicovol om voor alle projecten alle details al te beschrijven en uit te onderhandelen. De basis voor de samenwerkingsovereenkomst wordt de vastgestelde gebiedsvisie met het daarin opgenomen programma. We weten echter dat we in de loop van de tijd te maken zullen gaan krijgen met veranderende omstandigheden, discussies over programma, kwaliteit en tempo om alles financieel haalbaar te houden.

De samenwerkingsovereenkomst zal daarom vooral aandacht besteden aan de manier waarop we met dit soort aanpassingen en discussies willen omgaan en hiervoor beslismomenten in de overeenkomst opnemen. Per fase, of deelproject, kan er in de toekomst dan een overeenkomst worden opgesteld met de uitgewerkte details voor dat project.

1.2 De (grond)exploitatie valt mogelijk negatief uit.

De kans dat de (grond)exploitatie zonder aanvullende subsidies positief zal uitvallen is klein. Op basis van de gebiedsvisie kan al worden ingeschat dat de kosten hoger zullen zijn dan de opbrengsten in deze gebiedsontwikkeling. Dit is mede afhankelijk van de ambitie.

Voorts dienen er kosten voor de sociaal maatschappelijke opgaven gemaakt te worden. Deze kosten kunnen niet, of slechts deels, ten laste komen van de grondexploitatie. Er zal dan ook zorgvuldig bekeken worden welke subsidie mogelijkheden er zijn en welke knoppen we hebben om aan te draaien om deze balans niet te negatief te laten worden. Tevens wordt er een voorstel gemaakt hoe de financiële consequenties het beste in de tijd verdeeld kunnen worden.

Financiële, personele en juridische gevolgen

Voor het opstellen van de bestuursopdracht, de samenwerkingsovereenkomst en de (grond)exploitatie is een voorbereidingskrediet noodzakelijk. De geraamde €85.000,- zou ten laste kunnen komen van de immateriële vaste activa als kosten van onderzoek en ontwikkeling.

De voorbereidingskosten passen binnen de kostensoortenlijst Wro/Bro en mogen maximaal 5 jaar geactiveerd blijven staan onder de immateriële activa. Binnen 5 jaar dienen de voorbereidingskosten te leiden tot een actieve grondexploitatie en dan kunnen ze worden overgeboekt naar de desbetreffende grondexploitatie. De verwachting is dat dit begin 2022 zal zijn.

De samenwerkingsovereenkomst is een bindende overeenkomst tussen gemeente Weert en Wonen Limburg waarin alle afspraken komen omtrent de grondverkoop / grondruil, het te realiseren programma, de aanpassingen aan het bestemmingsplan, overeengekomen kwaliteit, en de wijze waarop we samen omgaan met de risico's en aanpassingen in de toekomst. Ook de wijze waarop we samen aan de sociaal maatschappelijke opgaven gaan werken is onderdeel van de overeenkomst. De samenwerkingsovereenkomst zal juridisch worden getoetst.

Duurzaamheid

In de gebiedsvisie Keent-Moesel is aandacht voor duurzaamheid. Bij de uitwerking van de gebiedsvisie naar een programma voor de gebiedsontwikkeling Keent-Moesel en de afspraken die gemaakt worden met Wonen Limburg zal duurzaamheid nadrukkelijk een plek krijgen. Dit betreft zowel de woningbouw zelf inclusief de woonomgeving als het duurzaam (dus prettig, veilig en een leven lang) kunnen wonen in de wijk.

Uitvoering/evaluatie

Na het vaststellen van de startnotitie en een positief raadsbesluit over het activeren van de voorbereidingskosten volgen de volgende stappen;

1. Het opstellen en vaststellen van de bestuursopdracht gebiedsontwikkeling Keent-Moesel door de raad;
2. Sluiten van de samenwerkingsovereenkomst tussen gemeente en Wonen Limburg door het college, nadat de raad geconsulteerd is.
3. Openen van de grondexploitatie door de raad;
4. Start uitvoering gebiedsontwikkeling Keent-Moesel per fase (met informeren van de raad over de voortgang)
5. Bestemmingsplan(nen) (of Omgevingsplan) via de raad.

Communicatie/participatie

De gebiedsvisie Keent-Moesel is opgesteld in samenwerking met Wonen Limburg en uitgebreide participatie met bewoners en partners uit de wijk Keent-Moesel. Ook bij de uitvoering van de gebiedsontwikkeling hebben bewoners en partners straks een grote rol.

In de samenwerkingsovereenkomst met Wonen Limburg (en ook in de bestuursopdracht) zal worden beschreven op welke manier de participatie in het verdere traject plaats zal vinden.

Overleg gevoerd met

Intern:

Afdeling Ruimte en Economie / financieel: M. Arts (wonen), M. Siersma (planeconomie), B. vd AA (vastgoed).

Afdeling Openbaar Gebied: P. Trines (GRP)

Afdeling OSCW: R. Deneer (MFA), S. Doek

Projectbureau: R.J. Van Cooten (projectleider openbaar gebied)

Extern:

Wonen Limburg.

Bijlagen:

1. Startnotitie gebiedsontwikkeling Keent-Moesel
2. Raadsvoorstel Voorbereidingskrediet gebiedsontwikkeling Keent Moesel

