

Afdeling	: PRO - Projecten	Raadsvoorstel: DJ-1417410
Naam opsteller voorstel	: Mariken Bollen-Veth M.Bollen@weert.nl /	Zaaknummer: 1417186
Portefeuillehouder	: drs. W.P.J. (Wendy) van Eijk	

Onderwerp

Vorbereidingskrediet gebiedsontwikkeling Keent-Moesel

Voorstel

1. Kennis te nemen van de startnotitie gebiedsontwikkeling Keent-Moesel.
2. Te besluiten om de voorbereidingskosten t.b.v. het opstellen van de 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. Denk hierbij aan woningbouw, maatschappelijke voorzieningen en sociaal maatschappelijke opgaven.

Voordat er gestart kan worden met de realisatie van de gebiedsvisie en de uitvoering dient het programma uitgewerkt te worden in projectplan met programma en fasering. Een belangrijk onderdeel van deze fase is tevens de samenwerkingsovereenkomst met Wonen Limburg die opgesteld dient te worden en het in beeld brengen van de financiële consequenties, waaronder een grondexploitatie.

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 doet.

Argumenten

1.1 Het projectplan, de samenwerkingsovereenkomst en (financiële) haalbaarheid vragen om nader onderzoek en overleg.

De voorbereidingskosten zien op de ambtelijke inzet ten behoeve van het nader onderzoeken van de (financiële) haalbaarheid, het opzetten van een grondexploitatie, samenwerkingsovereenkomst en het opzetten en laten vaststellen van de bestuursopdracht. In de bestuursopdracht wordt het projectplan verwerkt inclusief de fasering, benodigde middelen en risico's. De bestuursopdracht zal vervolgens ter vaststelling worden voorgelegd aan de raad.

Er wordt bij het opstellen van het projectplan zowel aandacht besteed aan de fysieke projecten zoals de woningbouw en de openbare ruimte, als ook aan de sociaal maatschappelijke projecten bedoeld om meer sociale cohesie in de wijk te bevorderen, mensen een veilige leefomgeving te bieden met voldoende voorzieningen (ook op het gebied van zorg en (jeugd)hulp) en mogelijkheden om elkaar te ontmoeten.

Kanttekeningen en risico's

1.1 De (grond)exploitatie valt 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.

Ook dienen er kosten gemaakt te worden voor de sociaal maatschappelijke opgaven. Deze kosten kunnen niet of maar deels ten laste komen van de grondexploitatie.

In het bepalen van de haalbaarheid 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. Hierbij zal een voorstel gedaan worden over de manier waarop de financiële consequenties over de tijd verdeeld worden. Het is vervolgens aan u om de grondexploitatie te openen en opdracht te geven voor de uitvoering van de gebiedsontwikkeling op basis van de bestuursopdracht.

Financiële 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.

Advies raadscommissie

-

Nummer raadsvoorstel: DJ-1417410

RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Weert,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 21 september 2021

besluit:

1. Kennis te nemen van de startnotitie gebiedsontwikkeling Keent-Moesel.
2. Te besluiten om de voorbereidingskosten t.b.v. het opstellen van de 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

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 17 november 2021.

De griffier,	De voorzitter,
mr. M.H.R.M. Wolfs-Corten	mr. R.J.H. Vlecken