

Raadsvoorstel

Onderwerp

Actualisatie grondexploitatie en kapitaalslastenberekening herontwikkeling Veenkluit Tienhoven

Begrotingswijziging

Nee

Datum raadsvergadering

7 februari 2023

Portefeuillehouder

A.L. Wisseborn

Organisatie onderdeel

Ruimtelijke Regie en Ontwikkeling

E-mail opsteller

Nick.van.Eijkelenburg@stichtsevecht.nl

Telefoonnummer opsteller

+31346254150

Registratie nummer

173814

Aan de gemeenteraad

Voorgesteld Besluit

Besluit inhoudelijk:

De gewijzigde grondexploitatie van de herontwikkeling locatie dorps huis de Veenkluit aan de Ds. Ulferslaan 25-29 te Tienhoven vast te stellen en te openen.

Besluit geheimhouding:

De door het college opgelegde geheimhouding op de bijlagen Financiële paragraaf en de Financiële memo met grondexploitatie en kapitaalslastenraming in de vergadering te bekrachtigen op grond van artikel 25, lid 3 Gemeentewet.

De geheimhouding te laten voortduren tot het moment dat de herontwikkeling is gerealiseerd.

Samenvatting

Op 28 september 2021 heeft uw raad het bestemmingsplan De Veenkluit Tienhoven vastgesteld en de omgevingsvergunning voor de nieuwbouw van het MFC Tienhoven afgegeven.

Hierna is het openbaar gebied verder uitgewerkt tot een definitief ontwerp inclusief het bestek. De omgevingsvergunning voor het openbaar gebied is op 8 november 2022 verleend. De aanbesteding voor de bouw van het MFC en de aanleg van het openbaar gebied kan gestart worden.

Probleemstelling

Voorafgaand aan de aanbesteding is de bouwkostenraming en de grondexploitatie herijkt conform het definitieve ontwerp en de meest actuele cijfers. Omdat er in het afgelopen jaar veel veranderd is op economisch vlak, is er kritisch gekeken naar de eenheidsprijzen aan de kostenzijde en de grondprijzen aan de opbrengstzijde.

De resultaten van de grondexploitatie en het totale project laten een ander beeld zien ten opzichte van 2021. Waar in 2021 het resultaat van de grondexploitatie nog nagenoeg neutraal was, is er nu een tekort op het project.

Dit is met name het gevolg van de sterk gestegen bouw-, gww- en bijkomende kosten. De extra kosten worden deels gedempt door de hogere grondopbrengst van de woningen, maar niet voldoende om het financieel tekort te dekken. In de begroting van 2023 is reeds een verliesvoorziening opgenomen, maar deze blijkt nu onvoldoende.

Voor de bouw van het nieuwe multifunctionele centrum is ook sprake van hogere kosten door het stijgen van de bouwrijzen. De investeringsraming is geactualiseerd en de bouwkosten zijn vanaf Q1 2022 geïndexeerd met 4,75%. De extra kapitaalslasten die hieruit voortvloeien kunnen niet meer gedekt worden uit de eerder voorgestelde dekkingsbronnen. Door een combinatie van interne maatregelen is dekking gevonden om het ontstane tekort op te lossen. Met een reeds aanwezige verliesvoorziening, een extra bijdrage vanuit onderwijs, het financieel afboeken van bouwdeelen die gesloopt gaan worden en het later ingaan van de kapitaalslasten is voldoende dekking gecreëerd. Na uitvoering van de genoemde maatregelen sluit het saldo weer neutraal. In de financiële paragraaf vindt u een geactualiseerd dekkingsvoorstel.

Een besluit van uw raad is nodig om deze wijziging te effectueren. Daarna kan alsnog gestart worden met de aanbesteding. Wij vragen u om in te stemmen met dit voorstel.

Bijlagen

Financiële paragraaf (geheim)

Grondexploitatie (geheim)

Kapitaalslastenraming (geheim)

Besluit college van b&w d.d. 13 december 2022

Doel en beoogd maatschappelijk effect

Harmoniseren van de afspraken met de verschillende dorpshuizen. Zelfredzaamheid onder dorpshuizen verbeteren. Bijdragen aan een nieuwe basis voor het voortbestaan van het dorpshuis en school De Klaroen. Openbaar gebied en veiligheid verbeteren. Daarnaast worden 7 nieuwe woningen toegevoegd aan het plangebied.

Relatie met bestaand beleid en regelgeving

Deze herontwikkeling is in lijn met de uitgangspunten uit de Strategische koers voor de wijk- en dorpshuizen en de Woonvisie.

Argumenten

Aanbesteding kan starten

Er wordt gebouwd voor de toekomst. Met dit nieuwe MFC wordt een gebouw gerealiseerd dat voor de komende 40 jaar dienst kan doen. De vergunningen zijn verleend en na het vaststellen van de geactualiseerde grondexploitatie kan gestart worden met de aanbesteding voor de bouw.

Kanttekeningen

Kosten kunnen nog verder stijgen

Alhoewel de raming geactualiseerd is, is het een economisch onrustige tijd. Waar eerder met een kleine marge een raming kon worden opgesteld, is dat inmiddels lastiger te berekenen.

Dit project is complex. Het betreft niet alleen nieuwbouw van het MFC, maar ook de herinrichting van de openbare ruimte, sloop van bestaande gebouwen en de realisatie van woningen. Het is gelegen op een kleine en ingesloten positie in Tienhoven. Dat maakt het voor een aannemer lastig om uit te voeren. Het resultaat van de aanbesteding kan daarom nadeliger uitvallen. In dat geval zal bekeken moeten worden of er een oplossing gevonden kan worden of dat het project tijdelijk on hold moet worden gezet.

Communicatie

De website voor dit project zal worden geactualiseerd voor wat betreft de status en de planning. Ook is het goed om een nieuwsbericht in de lokale krant te plaatsen.

Financiën, risico's en indicatoren

We verwijzen u naar de geheime financiële bijlage.

13 december 2022

Burgemeester en wethouders van Stichtse Vecht

wnd. Gemeentesecretaris
drs. M.J.J. Rommers

Burgemeester
drs. A.J.H.T.H. Reinders