



Gemeente Renkum

Voorstel aan de raad

Verantwoordelijk team	Nummer
Team Regie en Projecten	12
Kenmerk	Raad d.d.
XX	16-12-2020
Paragraaf begroting	Portefeuillehouder
2	Nog te bepalen
Steller	
J.A.M. (Jojanneke) van der Molen	
Datum	Onderwerp
29 oktober 2020	Centrum Doorwerth

Geadviseerd besluit

1. Herzien besluit over Masterplan Doorwerth centrum t.a.v.
 - Inzetten van het budget ISV 1 ter grootte van € 200.000,- en een budget van € 200.000,- uit de reserve Sociaal domein voor afdekking van de schadeloosstelling aan KBH.
 - Loslaten uitgangspunt kostenneutraliteit van het gehele Masterplan.
 - Uitvoering geschiedt per deelproject. We geven prioriteit aan deelprojecten die geld opleveren en waarmee de afboeking van € 365.000 wordt gecompenseerd en het voorbereidingskrediet wordt terugverdiend. De deelprojecten die geld kosten kunnen pas daarna worden gestart. Daarover worden dan go/nogo momenten aan de raad voorgelegd.
 - Deelprojecten kunnen op onderdelen afwijken van het Masterplan. Het Masterplan blijft gelden als vlekkenplan.
2. Afboeken van gemaakte plankosten.
3. Instemmen met de geschetste aanpak.

Toelichting op beslispunten

In mei 2017 heeft de gemeenteraad het Masterplan Doorwerth Centrum vastgesteld. Daarna heeft de gemeente de regie over het Masterplan op zich genomen en is met de uitwerking gestart. Onderdeel van het Masterplan Doorwerth Centrum was een grondexploitatie van het totale project, het zogenaamde "aangepaste plan". De raad besloot in 2017 dat de plankosten door de opbrengsten gedekt moesten worden. Met één grondexploitatie, één budget, met uitzondering van de schoollocatie Dorendal. De kosten voor de nieuwbouw en de opbrengst van de ontwikkeling van de vrijkomende schoollocaties komen uit / gaan naar het IHP (Integraal HuisvestingsPlan voor scholen in onze gemeente).

Het realiseren van het Masterplan blijkt zeer complex te zijn. Dit komt door de veelheid aan deelgebieden en verschillende onderdelen die gerealiseerd moeten worden in onderlinge samenhang. In de grondexploitatie (GREX) hangt alles met elkaar samen waardoor kostenstijging van een onderdeel direct gevolg heeft voor andere onderdelen.

Ook is er moeilijk grip te krijgen op de planning, omdat alles met alles samenhangt. Daarnaast maakt het samenwerken met tal van verschillende partners en groepen het lastig om regie te hebben op het proces.

De grondexploitatie van het totale project, het “aangepaste plan”, is na ruim twee jaar geactualiseerd (zomer 2019). Uit deze actualisatie komt naar voren dat de plankosten hoger en de opbrengsten lager zullen zijn dan in 2017 gedacht. Hierdoor is het niet mogelijk om de plankosten te dekken door de opbrengsten. Het Masterplan Doorwerth Centrum heeft volgens de actualisatie in de huidige vorm een tekort van meer dan één miljoen euro.

In bijlage 1 is het overzicht van de grondexploitatie met de verwachte (plan)kosten en opbrengsten in 2017 en 2019 opgenomen. De onderzoeks- en plankosten zijn tot 1 juli 2020 opgelopen tot € 365.000, tot eind 2020 lopen de kosten nog iets verder op.

Beoogd effect

Om de belangrijkste ideeën uit het masterplan overeind te houden én de kosten te beheersen stellen wij het volgende voor:

Grip en sturing vergroten

De complexiteit neemt af door het Masterplan Doorwerth Centrum in deelprojecten op te knippen. Het Masterplan wordt dan stapsgewijs uitgevoerd. Niet alles hoeft tegelijkertijd. Ook de besluitvorming wordt gefaseerd. We zeggen daarmee niet langer “Ja” tegen alles, op dit moment. Elk nieuw onderdeel dat wordt opgepakt wordt aan de raad voorgelegd ter besluitvorming, voorzien van een eigen plan van aanpak, planning en begroting. Kosten en opbrengsten gaan via de exploitatie naar voorraden grondexploitatie. Het resultaat van de grondexploitatie komt na realisatie ten gunste van de algemene middelen. Uitzondering blijven de bouw van de nieuwe school en de het resultaat van de grondexploitatie van de locatie Dorendal; die gaan via het IHP.

Onderzoek optimalisatie opbrengsten

In dit onderzoek zetten we op een rij hoe de inkomsten binnen het project kunnen worden vergroot en de kosten kunnen worden verlaagd. Gedacht kan worden aan meer opbrengsten door het verdichten van de woningbouwlocaties, andere woningtypes en het verminderen van de bouwkosten door het weglaten van dure opties zoals parkeerdekken.

Daarnaast kan onderzocht worden of er, zonder het Masterplan als geheel geweld aan te doen, meer locaties kunnen worden gevonden voor woningbouw. Met als doel opbrengst te genereren en een bijdrage te leveren aan de woningbehoefte.

Kader

De voorgestelde besluiten wijzigen eerdere besluiten over Doorwerth Centrum. U heeft als raad het Masterplan Doorwerth Centrum vastgesteld, u bent danook degene die kan besluiten om uitgangspunten enigszins aan te passen.

Dit voorstel is van invloed op de jaarrekening 2020.

Ten slotte beperkt dit voorstel de verdere risico's voor de gemeente in dit project.

Argumenten

Ad 1. Herzien besluit over Masterplan Doorwerth centrum

Gezien de uitkomst van de herziene Grex is het nodig een aantal uitgangspunten uit het besluit over het masterplan in 2017 te wijzigen, zie ook bij financiële gevolgen:

Onderwerp

Centrum Doorwerth

Datum

4 november 2020

Kenmerk

xx_

Pagina

2 van 5

- Kostenneutraliteit. Het blijkt niet mogelijk dat de opbrengsten de kosten volledig zullen dekken. Dit uitgangspunt wordt dus los gelaten.
- Ook voorzien we dat de opbrengst te laag zal zijn om de gemaakte reservering van € 400.000 niet nodig te hebben. Deze reservering wordt nu formeel ingezet (boekhoudkundig was dit in 2017 direct al gedaan).
- Uitvoering in deelgebieden, zo houden we het behapbaar. Deelprojecten kunnen op onderdelen afwijken van het Masterplan. Het Masterplan blijft gelden als vlekkenplan. We geven prioriteit aan deelprojecten die geld opleveren en waarmee de afboeking van € 365.000 wordt gecompenseerd en het voorbereidingskrediet wordt terugverdiend. De deelprojecten die geld kosten kunnen pas daarna worden gestart. Daarover worden dan go/nogo momenten aan de raad voorgelegd.

Ad 2. Afboeken van gemaakte plankosten

Doordat niet wordt voorzien dat de opbrengsten alle kosten zullen afdekken is het volgens de financiële regels nodig om (in de jaarrekening 2020) de reeds gemaakte plankosten af te boeken ten laste van de exploitatie.

Ad 3. Instemmen met aanpak

Door de voorgestelde aanpak wordt de grip en sturing op het project vergroot, worden de onderlinge afhankelijkheden verminderd en wordt onderzocht hoe de opbrengsten vergroot kunnen worden.

Kanttekeningen

Het opknippen van het project in deelprojecten kan het risico met zich mee brengen dat onderdelen van het masterplan uiteindelijk niet gerealiseerd worden. Daarmee komen de doelstellingen van het masterplan in gevaar. En daarmee de verwachtingen die gewekt zijn in Doorwerth. Echter, koste wat het kost doorgaan met onderdelen zonder dat daar voldoende inkomsten tegenover staan is erg onverstandig. Daarvoor heeft de gemeente onvoldoende middelen.

Wanneer uit het optimalisatieonderzoek blijkt dat de inkomsten uit de woningbouwlocaties niet flink vergroot kunnen worden, loopt de gemeente het risico dat de gevraagde en gemaakte voorbereidingskosten niet opgebracht kunnen worden. Wanneer dat zo is zal u worden voorgelegd het project geheel of gedeeltelijk stop te zetten.

Draagvlak

Dit voorstel is geënt op het Masterplan Doorwerth Centrum. Het draagvlak daarvoor was groot. Bij de uitwerking van de voorstellen en uit de zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan blijkt dat de meer concrete voorstellen niet door alle omwonenden gesteund worden.

Aanpak/Uitvoering

Voorstel is in 2021 het volgende te doen:

- Nieuwbouw van de school. Trekker in dit proces zijn in deze fase de scholen, uiteraard in nauw contact en afstemming met de gemeente; ook ouders en omwonenden worden betrokken.
- Woningbouwlocaties Dorendal en Woonzorg. Belangrijk hiervoor is het onderzoek naar het optimaliseren van de woningbouwlocaties.
Voor het terrein Woonzorg geldt daarbij dat het college na consultatie van de raad een besluit moet nemen om het terrein al dan niet aan te kopen voor eind maart 2021.

Onderwerp

Centrum Doorwerth

Datum

4 november 2020

Kenmerk

xx_

Pagina

3 van 5

Daarvoor is tevens nodig om hierover met Woonzorg Nederland in gesprek te gaan. Bij het optimaliseren van de woningbouwlocaties worden de randen verkend van het gemeentelijk beleid en het masterplan.

Mochten we besluiten verder te gaan worden de schetsontwerpen aangepast op de nieuwe uitgangspunten en vervolgt het ontwikkelingsproces, uiteraard worden omwonenden daarbij betrokken.

- Bestemmingsplanproces, inclusief natuurwetvergunning. Voor alle deelgebieden (leren, wonen, ontmoeten, plein) in Doorwerth centrum is één groot bestemmingsplan, 'Doorwerth Centrum 2019', gemaakt en ter inzage gelegd; er zijn veel zienswijzen ingediend. Verdere stedenbouwkundige uitwerking van het woondeel en het leerdeel is noodzakelijk om het bestemmingsplan concreter te maken en om daarmee (grotendeels) aan de ingediende zienswijzen tegemoet te kunnen komen en de mogelijke planschade te verminderen/weg te halen. Op dit moment zijn de plandelen nog te vaag om goed en concreet genoeg te vertalen in het vast te stellen bestemmingsplan (zoals aanpassen van bouwvlakken en bouwhoogtes). De stikstofproblematiek en de zienswijzen tegen de ontwerp-natuurwetvergunning maken het proces onzeker.
- Aanstellen proces- of gebiedsmanager die het totaal project overziet en leidt. Deze procesmanager rapporteert aan het college en raad en organiseert de stuurgroep, heeft contact met (groepen van) inwoners in Doorwerth. Ook (nieuwe) initiatieven van ondernemers en organisaties die al dan niet passen in het Masterplan begeleidt de procesmanager. De procesmanager is daarmee de 'spin in het web'.
- Overleg met provincie en andere mogelijke subsidieverstrekkingen zal de procesmanager onderzoeken of de woondeal en andere regelingen ingezet kunnen worden om initiatieven mogelijk te maken en/of de kosten te drukken.

Communicatie

Wanneer u instemt met dit voorstel zal een nieuwsbrief in Doorwerth en op de sociale media verspreid worden met de inhoud hiervan en de stand van zaken rond het Masterplan.

Financiële consequenties

Om financieel op orde te komen is nodig:

1. Het afboeken van de tot en met eind 2020 gemaakte onderzoeks- en plankosten (voor het totale plan), in de jaarrekening 2020 (kosten 2017 tot 1 juli 2020 € 365.000). Volgens het voorzichtigheidsprincipe moet dit zo snel mogelijk na besluitvorming plaatsvinden.
2. Het afboeken van het restant van de afkoop van Kuijpers, € 400.000. Deze is al betaald uit een vervallen reservering ISV 1 (€ 200.000) en uit de reserves van het sociaal domein (€ 200.000), maar moeten nog formeel goedgekeurd worden.

NB: 1 en 2 samen betekent dus dat een groot deel van het verlies reeds wordt genomen.

Verder is in de begroting een krediet van € 168.000 aangevraagd voor onderzoeken, ambtelijke uren en voor het aanstellen van een procesmanager voor 1 dag/wk. Deze kosten vormen nieuwe plankosten die door de verwachte opbrengsten gedekt moeten worden.

Juridische consequenties

geen

WMO-aspecten

In deze fase van het project niet aan de orde.

Onderwerp

Centrum Doorwerth

Datum

4 november 2020

Kenmerk

xx_

Pagina

4 van 5

Gezondheid

In deze fase van het project niet aan de orde.

Duurzaamheid

In deze fase van het project niet aan de orde.

Effect op vermindering regeldruk

n.v.t.

Alternatieven

Niets doen. U geeft in dat geval geen richting aan het project en laat de plankosten en andere risico's verder oplopen. Dit is strijdig met de regels van goed bestuur.

Bijlage 1

Doorwerth-Centrumplan Normatieve grond- en opstalexploitatie 2019 (separaat)