



Gemeente
Woudenberg

RAADSVOORSTEL 2022

:

**Datum voor-
stel:** 18-10-2022

Registratiekenmerk: Z.338681
Raadsvergadering van : 24 november 2022
Vergadering Commissie van: 8 november 2022
Portefeuillehouder: Wethouder D.J. de Kruif
Behandelend ambtenaar: H.L. Voulon

Onderwerp / voorstel: Krediet gemeentelijke kosten Parallelweg Oost

Aan de Raad.

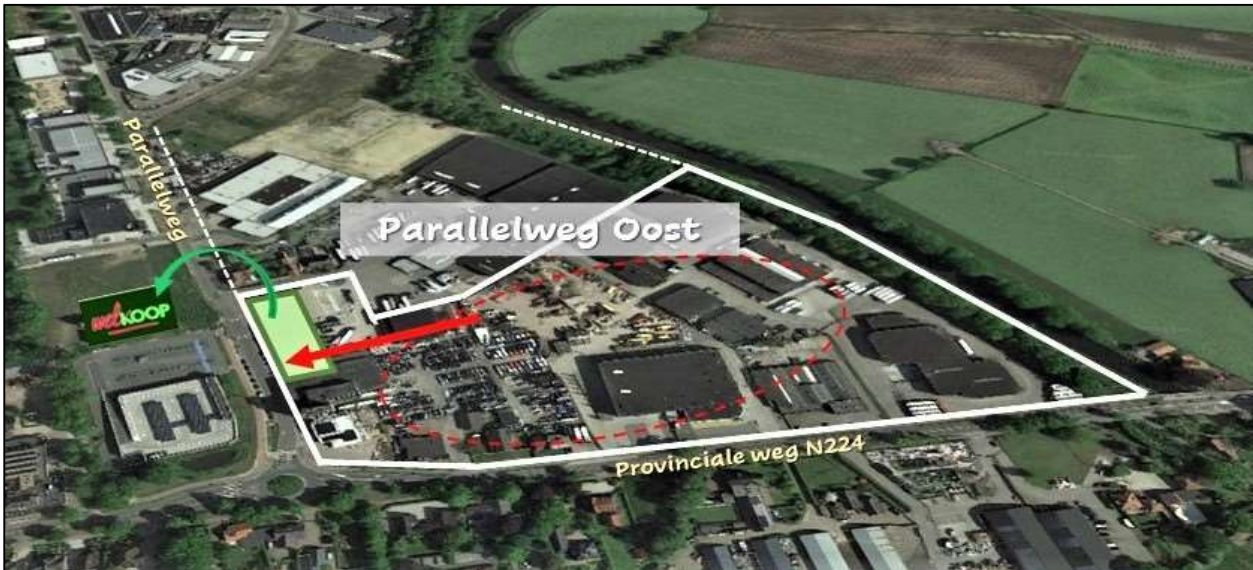
Voorstel

Wij stellen u voor:

- In te stemmen met het beschikbaar stellen van een voorbereidingskrediet van € 95.000,= voor de gemeentelijke kosten die samenhangen met het faciliteren en aanjagen van de door Woudenberg Vastgoed BV in uitvoering zijnde verkenning van de herontwikkelmogelijkheden van Parallelweg Oost;
- De gemeentelijke kosten op te nemen op de balans als zijnde een kortlopende vordering op Woudenberg Vastgoed BV en deze bij feitelijke realisatie op hen te verhalen;
- De gemeentelijke kosten te dekken uit de Algemene Reserve Grondbedrijf - het deel gelabeld voor de ontwikkeling Woudenberg Oost - indien blijkt dat er geen haalbare en gedragen herontwikkeling tot stand kan komen en de kosten niet op Woudenberg Vastgoed verhaald kunnen worden.

Inleiding

In 2019 is met projectontwikkelaar Woudenberg Vastgoed BV een initiatiefovereenkomst gesloten die ziet op een verkenning van de (her)ontwikkelmogelijkheden van het gebied ten oosten van de Parallelweg (Parallelweg Oost). De mogelijkheid voor een herontwikkeling van dit gebied is ontstaan door de gewenste en inmiddels vergaand geconcretiseerde verhuizing van de Welkoopwinkel naar de Spoorzone. Hiermee komt de locatie van de huidige winkel aan Parallelweg 4 in beeld als ontsluitingsmogelijkheid voor het achterliggende gebied (zie onderstaande situatieschets / rode pijl). De initiatiefovereenkomst met Woudenberg Vastgoed borgt het gebruik van deze locatie voor dit doel, mede door de daarin vastgelegde afspraak dat zij van Welkoop deze locatie zou kopen. Dit is inmiddels een feit.



Vanuit het belang van de gemeente om voornoemde herontwikkeling een succes te laten worden, is ervoor gekozen het verkenningsproces te faciliteren en waar mogelijk aan te jagen. De hiermee gepaard gaande kosten komen bij feitelijke realisatie van een herontwikkeling voor rekening van Woudenberg Vastgoed. Tot dat moment – nu voorzien per eind 2023 – financiert de gemeente deze kosten voor. In het voor de gemeentelijke betrokkenheid opgestelde Projectplan "Herontwikkeling Parallelweg Oost" zijn deze kosten voor de periode 2022-2023 geraamd op € 95.000,=. Voor deze kosten is een voorbereidingskrediet nodig. Onderhavig raadsvoorstel handelt over het ter beschikking stellen daarvan.

Centrale vraag

Kunt u instemmen met het beschikbaar stellen van een voorbereidingskrediet van € 95.000,= voor het dekken van gemeentelijke kosten voor het faciliteren en aanjagen van de door Woudenberg Vastgoed BV in uitvoering zijnde verkenning van de herontwikkelmogelijkheden van Parallelweg Oost. Indien blijkt dat er geen haalbare en gedragen ontwikkeling tot stand kan komen en derhalve de kosten niet op Woudenberg Vastgoed verhaald kunnen worden, de kosten te dekken uit de Algemene Reserve Grondbedrijf, het deel gelabeld voor de ontwikkeling Woudenberg Oost.

Beoogd resultaat

Het beoogde resultaat is het - mede met gemeentelijke inzet middels faciliteren en aanjagen - tot stand laten komen van een haalbaar en gedragen plan voor het verdichten, verduurzamen en in algemene zin toekomstbestendig maken van Parallelweg Oost.

Kader

- Initiatiefovereenkomst met Woudenberg Vastgoed BV
- Structuurvisie Woudenberg 2030 met Oplegger
- Collegebesluit op tussentijds initiatiefplan van Woudenberg Vastgoed BV
- Projectplan "Herontwikkeling Parallelweg Oost" d.d. 04-01-2022

Argumenten

De gemeente heeft ervoor gekozen het verkenningsproces van Woudenberg Vastgoed voor Parallelweg Oost nauw te volgen en een faciliterende en aanjagende rol in te vullen. Een rol die is ingegeven door het belang van het tot stand komen van een succesvol plan. Dit mede tegen de achtergrond van het door de provincie Utrecht gewenste intensiveren en verduurzamen van bedrijventerreinen. Maar ook vanwege het aan lokale ondernemers kunnen aanbieden van bedrijfsruimten en bedrijfslocaties.

De kosten die zijn gemoeid met de voorbereiding en totstandkoming van een concreet herontwikkelplan voor Parallelweg Oost worden gedragen door Woudenberg Vastgoed. Dit is vastgelegd in de met hen gesloten initiatiefovereenkomst. De feitelijke realisatie van de herontwikkeling van Parallelweg Oost komt eveneens geheel voor haar rekening en risico. Voor die feitelijke realisatie sluiten de gemeente en Woudenberg Vastgoed tijdig een realisatieovereenkomst als opvolger van de nu vigerende initiatiefovereenkomst.

In de initiatiefovereenkomst is met betrekking tot de door de gemeente gemaakte en nog te maken kosten het volgende opgenomen (citaat uit de overeenkomst):

" Het verhaal van de door de Gemeente ten behoeve van het project gemaakte c.q. te maken kosten, waarbij de gemeentelijke plankosten zullen worden vastgesteld op basis van de dan geldende (ministeriële) "Regeling plankosten grondexploitatie". Met dien verstande dat Gemeente niet verplicht kan worden mee te werken aan de totstandkoming van een realisatieovereenkomst indien blijkt dat een deel van gemaakte c.q. te maken kosten voor haar rekening blijven "

Het voorgaande betekent dat de gemeente in feite alleen bij het niet tot stand komen van een herontwikkeling de eigen gemaakte kosten voor haar rekening moet houden. Bij realisatie zijn deze kosten voor Woudenberg Vastgoed. Voor de (tijdelijke) dekking van de gemeentelijke kosten wordt aan uw raad middels onderhavig raadsvoorstel een voorbereidingskrediet gevraagd.

Duurzaamheid en Inclusie

Met het transformeren van de bestaande bedrijvigheid aan de oostzijde van de Parallelweg tot een toekomstbestendig ingericht bedrijventerrein wordt een forse duurzaamheidsslag gemaakt.

Maatschappelijke participatie

Hier niet van toepassing, los van het feit dat de herontwikkeling slechts tot stand kan komen vanuit maximaal overleg met en betrokkenheid van de in het plangebied gevestigde bedrijven.

Coronavirus

Niet van toepassing

Beoogd resultaat (hoe)

Vanuit de met Woudenberg Vastgoed gemaakte afspraken tot stand laten komen van een toekomstbestendige herontwikkeling van de oostzijde van de Parallelweg.

Financiële consequentie

De betrokkenheid van de gemeente bij de verkenning door Woudenberg Vastgoed van de herontwikkelmogelijkheden voor Parallelweg Oost heeft in de huidige projectfase in beginsel geen financiële gevolgen. Met Woudenberg Vastgoed zijn immers afspraken gemaakt over het op hen verhalen van door de gemeente gemaakte kosten bij gebleken haalbaarheid en draagvlak van een herontwikkeling. Deze kosten worden opgenomen op de balans onder de kortlopende vorderingen (afgestemd met onze accountant) en in de vorm van kostenverhaal of anderszins meegenomen in de met Woudenberg Vastgoed te sluiten vervolgovereenkomst (realisatieovereenkomst).

Indien uit de verkenning blijkt dat een haalbaar en gedragen herontwikkeling niet tot de mogelijkheden behoort, dient de gemeente de gemaakte kosten voor haar rekening te nemen, een en ander zoals vastgelegd in de met Woudenberg Vastgoed gesloten initiatiefovereenkomst. Het financiële risico voor de gemeente bedraagt in dat geval maximaal € 95.000,= en kan dan worden gedekt uit de Algemene Reserve Grondbedrijf, het deel gelabeld voor de ontwikkeling Woudenberg Oost. Voornoemd bedrag betreft het geprognosticeerde budget voor de gemeentelijke betrokkenheid, te specificeren als volgt (bron: Projectplan):

– Projectleider	twee jaar circa 4-6 uur / week	€ 50.000,=
– Ambtelijke inzet	budget circa 300 uur	€ 25.000,=
– Extern advies	raming (juridisch) advies	€ 10.000,=
– Onvoorzien	budget	€ 10.000,=

Aanpak/uitvoering

Na het besluit van uw raad op dit raadsvoorstel worden intern de financieel-administratieve handelingen verricht die horen bij het tot stand laten komen van het gevraagde budget en de bewaking ervan.

Conclusie

Het sluiten van de initiatiefovereenkomst met Woudenberg Vastgoed voor het verkennen van de (her)ontwikkelmogelijkheden van Parallelweg Oost (2019) ligt aan de basis voor het kunnen benutten van kansen voor het verdichten, verduurzamen en in algemene zin toekomstbestendig maken van dit gebied. De gemeente heeft hier geen grondbezit maar wil wel graag vanuit een faciliterende en aanjagende rol een bijdrage leveren aan het succesvol tot stand komen van een herontwikkelplan. De uitwerking daarvan en het - bij gebleken haalbaarheid en draagvlak – feitelijk realiseren, geschiedt geheel voor rekening en risico van Woudenberg Vastgoed. De kosten die de gemeente voor haar rol heeft gemaakt en nog gaat maken, worden in beginsel gedragen door Woudenberg Vastgoed, tenzij er geen haalbaar en gedragen plan mogelijk zal blijken. Voor deze kosten wordt uw raad gevraagd in te stemmen met een voorbereidingskrediet.

Communicatie

Niet van toepassing.

Bijlagen

Geen bijlagen