

Registratienummer: 1218638

Leidend programma

Omgeving

Onderwerp

Afronding van de herstructurering Molenbeek (Stadbroek)

Voorstel

1A.

In principe in te stemmen met de voorgenomen beëindiging van de herstructurering Molenbeek (Stadbroek) overeenkomstig bijgevoegd plan.

1B.

In principe in te stemmen met het delen van het financiële exploitatietekort op basis van 50% ZOwonen – 50% Gemeente Sittard-Geleen.

2.

De stichting Stadbroek In Ontwikkeling (SIO) te verzoeken de afronding van de herstructurering volgens het in deze nota beschreven scenario in 2014 en 2015 uit te voeren en na afloop daarvan tot beëindiging van de stichting te komen.

Financiële consequenties ☐ nee ☒ ja, ten laste van het reguliere budget ☐ ja, begrotingswijziging is toegevoegd	Juridische consequenties ☐ nee ☒ ja
Openbaarheid ☒ openbaar, vanaf datum besluitvorming raadsinformatiebrief ☐ vertrouwelijk, opheffen per geheim ☐	Communicatieve consequenties ☒ openbare besluitenlijst ☐ persbericht ☐ persgesprek ☒ anders, zie toelichting ☐ geen
Raad ☐ ja, raadsvoorstel ☒ ja, via raadsinformatiebrief, vul tekst raadsinformatiebrief in ☐ nee	
Datum raadsvergadering	

Paraaf

Hoofd Ruimtelijke projecten en
beheer
mr. R.H.J.P. Essers

Portefeuillehouder
R.J.M. Guyt

Gemeentesecretaris
mr. J.H.J. Höppener

3A.

In te stemmen met de na afronding van de herstructurering over te nemen grondpositie zoals aangegeven waarbij in 2015 een nadere analyse zal volgen voor wat betreft de opbrengstpotentie en de ontwikkelmogelijkheden van de gronden in het gebied.

3B.

Na vaststelling van de ontwikkelmogelijkheden de mogelijke financiële consequenties mee te nemen bij de afboekingen in het kader van jaarrekening grondexploitatie 2015 of 2016.

Eerdere besluitvorming

In 1998 is de herstructurering Molenbeek – Stadbroek (zie bijlage 1 overzichtskaartje) begonnen met het uitbrengen van een startnotitie. Daarna is in 2000 een herinrichtingsvisie vastgesteld. Vervolgens is een samenwerkingsovereenkomst gesloten en is besloten tot oprichting van de stichting Stadbroek In Ontwikkeling. Later in het proces zijn verschillende besluiten genomen die betrekking hebben op de herstructurering van het gebied.

Aanleiding

Brief van de stichting Stadbroek In Ontwikkeling d.d. 6 januari 2012 (zie bijlage 2) en in vervolg daarop diverse gevoerde overleggen tussen ZOwonen en gemeente in 2013 en 2014.

Inleiding

De stichting Stadbroek In Ontwikkeling is in 2001 in het leven geroepen als een samenwerkingsvorm tussen ZOwonen en onze gemeente met als doel de voorgenomen herstructureringsopgave voor het gebied Molenbeek (Stadbroek) tot uitvoering te brengen. Voor die uitvoering is een grondexploitatie vastgesteld, is er een samenwerkingsovereenkomst gesloten en zijn er bestemmingsplannen vastgesteld.

Sinds 2001 is de herstructurering van het gebied in uitvoering. Na een proces van voorbereiding, herhuisvesting, sloop van woningen en bodemsanering heeft vanaf 2005 aanleg van nieuwe infrastructuur en nieuwbouw van huur- en koopwoningen plaatsgevonden. Het was aanvankelijk de bedoeling de herstructurering door een ontwikkelende marktpartij te laten uitvoeren. Tijdens het proces is o.a. omdat risico's betrekking hebbend op bodemsanering waren weggenomen door de moederpartijen besloten de herstructurering door de stichting SIO zelf te laten uitvoeren.

Na een goed lopende start met de bouw van huurwoningen en het op de markt brengen van particuliere bouwkavels is tegen het einde van 2008 de afzet van koopwoningen als gevolg van ontwikkelingen op de woningmarkt gestagneerd. Na de laatste oplevering van de huurwoningen kan het gebied nu door de stilgevallen koopwoningmarkt niet verder worden afgebouwd.

Binnen de stichting hebben bestuur en directie zich beraden op de situatie en zijn zij gekomen tot een scenario waarbij verdere afbouw met een beperkter woningbouwprogramma met uitsluitend huurwoningen kan plaatsvinden. De stichting heeft de moederpartijen ZOwonen en de gemeente verzocht om daarover een besluit te nemen.

Beoogd resultaat

Komen tot een afronding van de herstructurering Molenbeek (Stadbroek).

Argumenten

Door de malaise op de woningmarkt en onvoldoende belangstelling voor koopwoningen is de voorgenomen afbouw van het gebied niet mogelijk. Woonrijp maken is niet mogelijk, het gebied blijft er onafgewerkt bij liggen en gaat daardoor in woonkwaliteit achteruit.

Mede ter voorkoming van onnodige projectbeheerskosten is het wenselijk op afzienbare termijn tot het afsluiten van de grondexploitatie te komen.

Daarvoor is het nemen van een aantal deelbesluiten nodig.

Kanttelingen

1A, 2 en 3A

Voorgestelde maatregelen per deelgebied van het plan

A. Molenbeek West

In het deelgebied Molenbeek West (ten westen van de Tudderenderweg) is het volledige huurprogramma gerealiseerd. In dat segment zijn ca 70 woningen opgeleverd en ca 40 eenheden of appartementen voor bijzondere woonvormen gerealiseerd.

Ook zijn in dit gebied 18 particuliere bouw kavels verkocht. 1 bouw kavel is nog in verkoop. De gronden voor 58 projectmatige koopwoningen zijn verkocht aan de bouwcombinatie Jongen/Meulen. Deze woningen blijken niet te vermarkten met als gevolg dat het gebied niet kan worden afgebouwd.

ZOwonen is onlangs met de bouwcombinatie Jongen/Meulen in overleg getreden om door aanpassing en gedeeltelijke omzetting in het sociale en particuliere huursegment alsnog tot afbouw te komen. Dit heeft voor de grondexploitatie géén gevolgen.

Na afbouw zal dit gebied nog woonrijp moeten worden opgeleverd. Daarvoor zijn voldoende middelen gereserveerd in de grondexploitatie (inclusief indexering € 377.348 excl BTW).

B. Molenbeek Oost

In het deelgebied Molenbeek Oost (gebied ten Oosten van de Tudderenderweg) zijn 10 huurappartementen gerealiseerd. De overige plannen in dit deelgebied voor de realisatie van 28 grondgebonden huurwoningen en de verkoop van 34 koopwoningen zijn niet gerealiseerd door de aangegeven marktomstandigheden. ZOwonen heeft voorgesteld het plan aan te passen. In overleg met onze stedenbouwkundige heeft dit geleid tot een aangepaste ontwikkeling waarmee in het gebied 42 grondgebonden huurwoningen worden gerealiseerd (zie bijlage 3). Hiermee wordt de bebouwing aan de oostkant van de Tudderenderweg afgerond.

Het middengedeelte van het gebied wordt door en ten laste van SIO als tijdelijke groenvoorziening ingericht. Indien op termijn de markt voor koopwoningen weer aantrekt zou dit terrein opnieuw tot ontwikkeling kunnen worden gebracht. De betreffende gronden met een oppervlakte van ca 15.000 m2 worden om niet overgedragen aan de Gemeente. Het beheer van de gronden wordt na de inrichting als tijdelijk groengebied door de unit vastgoed overgenomen.

Een aanliggend klein binnengebiedje aan de J. Israëlstraat wordt om niet overgedragen aan ZOwonen.

In het meest zuidelijke gedeelte van het deelgebied Oost, het erg ingesloten binnenterrein tussen de Tudderenderweg en de P.P. Rubensstraat waren er oorspronkelijk plannen voor de extra bouw van 9 huur- en 11 koopwoningen. Gezien de ligging van dit gebiedje, de moeilijke ontsluiting en gelet op de marktsituatie wordt voorgesteld om hier niet verder te investeren en het gebied om niet over te dragen aan de gemeente.

2

Overleg en besluitvorming bij ZOwonen

Over het afrondingsscenario is in 2013 en 2014 diverse keren overleg gevoerd door management en bestuur van beide moederpartijen. Betrokkenen hebben uitgesproken met het aangegeven afrondingsscenario te kunnen instemmen.

Aan het bestuur van ZOwonen is een soortgelijke notitie ter besluitvorming voorgelegd. Door het bestuur van ZOwonen is daar inmiddels mee ingestemd.

Gevolgen voor de rechtspersoon de stichting SIO

Na uitvoering van de plannen in 2014 en 2015 kan indien de uitvoering volgens planning verloopt in 2016 ontbinding van de stichting SIO plaatsvinden. Ingevolge artikel 15 van de stichtingsstatuten dienen bij ontbinding en vereffening ZOwonen en de gemeente vooraf hun goedkeuring te geven alvorens het stichtingsbestuur kan besluiten tot ontbinding.

3 A

Bestemmingsplan en bouwprogramma

Met het aangepaste programma wordt van het aanvankelijke bouwprogramma voor deelgebied Oost een volume van 38 woningen niet benut.

Dit aantal dient grotendeels in het woningbouwprogramma gereserveerd te blijven om ingeval van verbeterde marktomstandigheden op de middellange termijn de resterende gronden van ca 15.000 m2 opnieuw te kunnen ontwikkelen.

1B en 3B zie onderstaand onder financiële consequenties

Toelichting Financiële consequenties

Lagere grondopbrengst

Door het wegvallen van 45 uitgeefbare koopkavels ontstaat er een lagere grondopbrengst dan voorzien. Voor een overzicht daarvan zie bijlage 4. Gedeeltelijk staat daartegenover dat de infrastructuur geringer van omvang is en beperkter kan worden aangelegd. Een globale raming daarvan vindt u terug in bijlage 5.

In zijn totaliteit leidt deze programmawijziging tot een geprognosticeerd negatief exploitatieresultaat van ca € 1.6 mo. exclusief BTW. Zie daarvoor de forecastberekening in bijlage 6. Bij het beëindigen van de herstructurering en het opheffen van SIO kan dit definitief worden vastgesteld.

Wij stellen voor dit tekort alsdan voor 50% - 50% voor rekening van partijen te nemen.

Voor dit moment stellen wij voor SIO mede te delen met de voorgestelde beëindiging in te stemmen en de raad dit mede te delen via de raadsinformatiebrief. Over de financiële dekking leggen wij dan later in 2015 de gemeenteraad een voorstel ter instemming en goedkeuring voor.

Risico's

Zolang uitvoering van de plannen nog aan de orde is en SIO niet ontbonden is blijven ZOwonen en de gemeente volgens de samenwerkingsovereenkomst verantwoordelijk voor de risico's binnen de grondexploitatie.

Na ontbinding van de stichting blijft er een beperkt restrisico voor de Gemeente dat bestaat uit de verkoop van nog 1 particuliere bouwkaavel van ca € 50.000 en een aanbestedingsrisico voor het woonrijp maken van het westelijke gedeelte van het gebied. Voor de aanbesteding van dit laatste is een bedrag inclusief indexering gereserveerd van € 377.348 excl BTW.

Ook is er nog een beperkt risico voor bodemsaneringskosten bij nog enkele perceelsgedeelten die moeten worden overgedragen. Bij overdracht van gronden geldt als uitgangspunt dat deze schoon c.q. geschikt zijn voor de beoogde doeleinden. Is dat niet het geval dan zijn de

bodemsaneringskosten voor rekening van SIO of worden die indien SIO is ontbonden voor 50% - 50% verdeeld tussen gemeente en ZOWonen.

Het overgrote deel van het exploitatiegebied is inmiddels in de afgelopen jaren gesaneerd. Voor enkele 10-tallen m2 die later nog moeten worden overgedragen is dit niet het geval. Dit risico is daarom nog beperkt aanwezig.

Fiscaliteit

Bij de aanvang van de herstructurering zijn met de fiscus afspraken inzake terugvordering van BTW gemaakt. De afspraken zijn gemaakt op basis van de verhouding woningen / openbare ruimte. Het ziet er vooralsnog niet naar uit dat het niet realiseren van het aanvankelijk voorgenomen aantal koopwoningen fiscale gevolgen heeft. Dit komt omdat in de planwijziging de verhouding koopwoningen en infrastructuur versus huurwoningen nagenoeg niet wijzigt. Indien na het ontbinden van SIO blijkt dat er desondanks een naheffing van de fiscus volgt dan worden die kosten voor 50% - 50% verdeeld tussen gemeente en ZOWonen.

Wij tekenen aan dat in het structurele horizontale overleg met de belastingdienst dat op ambtelijk niveau plaatsvindt de voorgenomen ontbinding al wordt aangekondigd en besproken.

Areaaluitbreiding

De beschikbaar komende gronden van ca 15.000 m2 dienen te worden opgenomen in een wijziging van het areaal. Hiervoor dient per m2 een bedrag van € 0.36 = € 5.400 per jaar (beheer gazon B-kwaliteit) te worden geraamd. In de SIO exploitatie is hiervoor géén voorziening opgenomen. Ten tijde van de herstructurering is het beheer door SIO ten dele tijdelijk overgenomen. Nu – na beëindiging van de herstructurering – dient het beheersbudget vanaf 2016 in de gemeentelijke organisatie opnieuw te worden geraamd.

Toelichting juridische consequenties

In verband met de opheffing van SIO die naar verwachting per 2016 zal plaatsvinden zal t.z.t. nog een beëindigingsovereenkomst worden opgesteld.

Via de raadsinformatiebrief stellen wij ingevolge artikel 160 van de gemeentewet de raad van deze beëindiging nu hiervan al in kennis.

Toelichting communicatieve consequenties

Besluit van openbare besluitenlijst

1A.

In principe in te stemmen met de voorgenomen beëindiging van de herstructurering Molenbeek (Stadbroek) overeenkomstig bijgevoegd plan.

1B.

In principe in te stemmen met het delen van het financiële exploitatietekort op basis van 50% ZOWonen – 50% Gemeente Sittard-Geleen.

2.

De stichting Stadbroek In Ontwikkeling (SIO) te verzoeken de afronding van de herstructurering volgens het in deze nota beschreven scenario in

2014 en 2015 uit te voeren en na afloop daarvan tot beëindiging van de stichting te komen.

3A.

In te stemmen met de na afronding van de herstructurering over te nemen grondpositie zoals aangegeven waarbij in 2015 een nadere analyse zal volgen voor wat betreft de opbrengstpotentie en de ontwikkelmogelijkheden van de gronden in het gebied.

3B.

Na vaststelling van de ontwikkelmogelijkheden de mogelijke financiële consequenties mee te nemen bij de afboekingen in het kader van jaarrekening grondexploitatie 2015 of 2016.

Toelichting communicatie (aanpak)

Het is gewenst direct omwonenden over de plannen in te lichten. In overleg met het team herstructurering van ZOwonen wordt dit ingepland en georganiseerd.

Reden vertrouwelijkheid (indien van toepassing)

NVT

Tekst raadsinformatiebrief

Door de malaise op de woningmarkt en onvoldoende belangstelling voor koopwoningen is de voorgenomen afbouw van het herstructureringsgebied Molenbeek (Stadbroek) niet mogelijk. De woonrijp werkzaamheden kunnen niet worden uitgevoerd, het gebied blijft er onafgewerkt bij liggen en gaat daardoor in woonkwaliteit achteruit. Mede ter voorkoming van onnodige projectbeheerskosten is het wenselijk op afzienbare termijn tot het afsluiten van de grondexploitatie te komen.

Met het treffen van een aantal door de stichting Stadbroek In Ontwikkeling (SIO) voorgestelde maatregelen en het realiseren van een beperkter woningbouwprogramma hebben wij ingestemd met een afbouwscenario dat in 2014 en 2015 wordt uitgevoerd en in 2016 leidt tot beëindiging van de herstructurering en het ontbinden van de stichting Stadbroek In Ontwikkeling (SIO). Een overblijvend gedeelte uitgeefbare gronden wordt tijdelijk ingericht als groengebied en ondergebracht in de gemeentelijk beheer.

In zijn totaliteit leidt deze programmawijziging tot een geprognosticeerd negatief exploitatieresultaat van ca € 1.6 mo. exclusief BTW. Zie daarvoor de forecastberekening in bijlage 6. Bij het beëindigen van de herstructurering en het opheffen van SIO kan dit definitief worden vastgesteld.

Wij stellen voor dit tekort alsdan voor 50% - 50% voor rekening van partijen te nemen.

Het College stemt in principe in met de voorgestelde beëindiging. In 2015 volgt nog een nadere analyse voor wat betreft de opbrengstpotentie en de ontwikkelmogelijkheden van de gronden in het gebied.

Toelichting personele en organisatorische consequenties

Functieboekwijziging toegevoegd: ☒ Nee
☐ Ja

NVT

Adviesorganen
NVT

Uitvoering en planning

De aanleg van de infrastructuur en de bouw van de woningen is gepland in 2014 en 2015.
Gekoerst wordt op beëindiging van de herstructurering en ontbinding van SIO in 2016.

Bijlagen

1. Overzichtskaart van de herstructurering
2. Brief SIO d.d. 6-1-2012
3. Ontwerpplan Molenbeek Oost – programma 42 woningen d.d. 14-7-2014 Plangroep Heggen BV
4. Overzicht grondopbrengst SIO d.d. 25-2-2014
5. Raming kosten totaal infra
6. Voorstel aanpassing forecast SIO vs 24 uit juli 2014

Registratie

Voorstel aan Burgemeester en Wethouders		
Steller : J.S. Goedbloed Telefoon : 046-4778564 E-mail : jan.goedbloed@sittard-geleen.nl Cluster: Ruimtelijke projecten en beheer	Reg. nummer : 121063D Reg. datum : 25 november 2014 Reg.nummer(s) bijlagen :	
Hoofd Ruimtelijke projecten en beheer mr. R.H.J.P. Essers	Portefeuillehouder R.J.M. Guyt en P.M. Meekels	Gemeentesecretaris mr. J.H.J. Höppener

02/12/14

A11

Conform voorstel , met dien verstande dat:

- Nadere afspraken worden gemaakt over het tijdelijk beheer van het groengebied in Molenbeek Oost en de financiering hiervan.
- Enkele tekstuele aanpassingen worden verricht.