



Gemeente Brummen

AdviesNota

Afdeling: Ruimte		Adviseur: M. Klos	Code: MKI	OPENBAAR			
Medeadviseur(s): J. Asma W. Gerritsen				Datum: 28 februari 2012 Regnr.: BW12.0050/MKI			
Portefeuille(s): Centrumplan Eerbeek		Portefeuillehouder(s): J.A.C.M. Eibers		Paraaf manager: Mkl Controlling:			
Onderwerp: Planvoorbereidingskosten Centrumplan Eerbeek				Budgetnummer in afdelingsplan:			
Procedure	Administratief	status	datum	Bestuurlijk	status¹	datum	Burgerparticipatie²
	☐ MT ☐ Ondernemingsraad ☐			☒ B&W ☒ Gemeenteraad	t.b. t.k.n.	31 januari 2012	☒ 0: niet van toepassing ☐ 1: informeren ☐ 2: raadplegen ☐ 3: adviseren ☐ 4: coproduceren ☐ 5: meebeslissen
Besluiten om: 1. Vooruitlopend op de vast te stellen grondexploitatie voor het centrumplan Eerbeek, plankosten die betrekking hebben op de samenwerkingsovereenkomst (SOK) voor het centrumplan ten laste te brengen van de grondexploitatie centrumplan Eerbeek; 2. In te stemmen met de geraamde planvoorbereidingskosten die voor rekening van de gemeente Brummen komen, en dus geen betrekking hebben op de SOK voor het centrumplan Eerbeek.							
GEMEENTESECRETARIS							
Datum: Paraaf voor akkoord:							
COLLEGE BEHANDELING							
Dagmap d.d.:		Akkoord	Bespreken				
N.E. Joosten (burg)							
F.L.J. Bruning							
J.A.C.M. Eibers							
H. Beelen							
G.J. Verver-Drenth							
Status		☐ A-stuk	☐ B-stuk	Datum collegebesluit: 6 maart 2012			
COLLEGE BESLUIT: Conform advies. Gemeentesecretaris							

¹ t.k.n. = ter kennisname | t.a. = ter advisering | t.b. = ter besluitvorming
² Argumentatie invullen bij kopie Communicatie en burgerparticipatie



Gemeente Brummen

Aan burgemeester en wethouders

Adviesnota

Reg.nr.: BW12.0050/MKI

Portefeuille: Centrumplan Eerbeek

Brummen, 28 februari 2012

Onderwerp: Planvoorbereidingskosten Centrumplan Eerbeek

Inleiding

Voor het Centrumplan Eerbeek is op 6 juli 2011 een samenwerkingsovereenkomst ondertekend tussen de gemeente Brummen, Roosdom Tijhuis, Bouwfonds en Sprengenland Wonen. In de SOK hebben partijen afspraken vastgelegd over de herontwikkeling van het centrum van Eerbeek in een periode van 10 jaar. Bovendien hebben deze partijen in de SOK vastgelegd hoe de verdeling van kosten, opbrengsten en risico's is geregeld voor de gehele ontwikkeling. Kern van de afspraken is dat de gemeente weliswaar investeert in het centrumplan maar het risico dat zij in de ontwikkeling loopt is tot een minimum beperkt. Derhalve is afgesproken dat Roosdom Tijhuis voor eigen rekening en risico het centrumplan ontwikkelt, met uitzondering van een aantal investeringen die door de gemeente (en de provincie Gelderland) worden gedaan.

Verder zijn met betrekking tot planvoorbereidingskosten twee afspraken in de SOK van belang:

1. De gemeente voert een administratie van de in haar eigendom zijnde gronden in het plangebied waarin alle (geraamde) kosten en opbrengsten met betrekking tot die gronden worden geadminiistreerd. De gemeente zorgt voor de financiering van deze grondexploitatie tegen een vooraf afgesproken rentepercentage (artikel 7 van de SOK).

Roosdom Tijhuis verplicht zich (artikel 5 van de SOK) om alle uitgeefbare gronden tegen de totale kostprijs, die bepaald wordt door alle kosten die in de grondexploitatie zijn gemaakt, af te nemen, uiterlijk 10 jaar na het ondertekenen van de SOK.

2. In artikel 2, lid g en 10 van de SOK is afgesproken dat de kosten die de gemeente maakt ten behoeve van de voorbereiding, het toezicht en de uitvoering van de plannen door de gemeente zelf gedragen worden en niet ten laste van de grondexploitatie worden gebracht.

Met het ondertekenen van de Samenwerkingsovereenkomst is tevens een start gemaakt met de ontwerp-fase van het project. Daarbij zullen de visie en ambities die zijn verwoord in de Structuurvisie Centrumgebied Eerbeek en in de SOK moeten worden vertaald in concrete plannen. Daarbij zullen in ieder geval worden opgesteld:

- Stedenbouwkundig plan
- Inrichtingsplan openbare ruimte
- Beeldkwaliteitplan
- Bestemmingsplan(nen)

In de SOK is afgesproken dat Roosdom Tijhuis primair verantwoordelijk is voor deze verdere planvorming, waarbij de gemeente een toetsende en faciliterende rol aanneemt. Tevens is de gemeente zelf en voor eigen rekening verantwoordelijk voor de planvorming en realisatie van de deelgebieden B (omgeving Loenenseweg) en C (Oranje Nassaplein) in de Structuurvisie.

Argumenten

1.1 De gemeente financiert de kosten die ten laste van de grondexploitatie worden gebracht.

In de SOK is afgesproken dat de gemeente zorg draagt voor de financiering van de grondexploitatie. Over deze financiering brengt de gemeente een vooraf afgesproken rentepercentage in rekening.

1.2 De grondexploitatie biedt de basis voor de kosten die betaald moeten worden voor de planvorming.

Nadat de Samenwerkingsovereenkomst is ondertekend is gestart met het opstellen van een grondexploitatie voor het Centrumplan Eerbeek. Daartoe is een werkgroep in het leven geroepen, bestaand uit vertegenwoordigers van zowel de gemeente als Roosdom Tijhuis. De grondexploitatie wordt op dit moment afgerond en staat ter besluitvorming van de stuurgroep Centrumplan Eerbeek gepland voor eind februari. Als de stuurgroep instemt met de grondexploitatie, zal het stuk ter vaststelling worden aangeboden aan de gemeenteraad. Raadsbehandeling is voorzien voor april 2012.

1.3 De kosten die nu gemaakt worden voor de planvorming zijn in lijn met de door de raad vastgestelde SOK.

Om voortvarendheid te betrachten is direct na de ondertekening van de SOK een start gemaakt met de planvorming. Dat betekent dus ook dat er, voordat de grondexploitatie kan worden vastgesteld, kosten gemaakt worden ten behoeve van de planvorming die ten laste zullen worden gebracht van de grondexploitatie. Formeel rust het budgetrecht bij de raad en dient de raad de financiële kaders vast te leggen door een grondexploitatie vast te stellen. Omdat de kosten die op dit moment worden gemaakt geheel in de lijn zijn met de door de raad vastgestelde SOK (raadsbesluit van 29 juni 2011) en om het project geen onnodige vertraging te laten oplopen is alvast een start gemaakt met de planvorming en zijn dus ook al kosten gemaakt. Ook zullen, tot aan de vaststelling van de grondexploitatie kosten gemaakt moeten worden voor planvorming. Aan uw college wordt gevraagd in te stemmen met het doen van deze uitgaven, vooruitlopend op een raadsbesluit met betrekking tot het vaststellen van de exploitatie welke in april wordt verwacht.

2.1 De gemeente maakt zelf kosten in het kader van het centrumplan, welke niet ten laste van de grondexploitatie kunnen worden gebracht.

De gemeente zal, in tegenstelling tot de eerdere planvorming, in het centrumplan een wat andere rol vervullen in het centrumplan. Daar waar de gemeente eerder regisseur en opdrachtgever was van de planvorming bij het opstellen van de Structuurvisie, zal deze rol voor de verdere planvorming worden overgenomen door Roosdom Tijhuis. Deze verschuiving heeft hoofdzakelijk te maken met de verdeling van risico's en kosten in de gebiedsontwikkeling van het centrum van Eerbeek en staat ook als zodanig in de SOK beschreven. De gemeente zal zich in de toekomst meer gaan toeleggen op haar toetsende en faciliterende rol. Dat betekent overigens niet dat de gemeente een passieve houding kan en wil aannemen in dit proces. Door actief te participeren in de planvorming is de gemeente in staat om te kunnen (bij)sturen op haar gemeentelijke beleidsvelden. Bovendien heeft de gemeente samen met Roosdom Tijhuis de verantwoordelijkheid om zo goed als mogelijk uitvoering te geven aan de Structuurvisie. Ten slotte is het van belang dat de gemeente goed en volledig geïnformeerd blijft over de vorm, inhoud en voortgang van het centrumplan om bestuur, politiek en maatschappij optimaal te kunnen blijven informeren en betrekken. Om deze actieve rol van de gemeente te onderstrepen is in de SOK afgesproken dat de gemeente en Roosdom Tijhuis een gezamenlijke projectorganisatie zullen instellen, bestaande uit werkgroepen, een project- en een stuurgroep.

Voor de rol en inzet van de gemeente Brummen bij de ontwerpfase van het centrumplan is een projectplan opgesteld. Dit plan geeft inzicht in de wijze waarop de gemeente betrokken zal zijn bij het centrumplan. Tevens is een kostenraming opgesteld voor de gemeentelijke inzet, waarbij het uitgangspunt voor deze inzet is, dat deze zo minimaal mogelijk zal moeten zijn, geredeneerd vanuit kostenaspecten, maar wel dusdanig is dat de gemeente zo optimaal mogelijk betrokken blijft bij en zo maximaal als mogelijk invloed kan blijven uitoefenen op het centrumplan. In het projectplan is ook aandacht voor de werkzaamheden die de gemeente zal moeten doen voor de deelgebieden waarop de SOK geen betrekking heeft. Het projectplan is als bijlage bijgevoegd bij deze adviesnota.

2.2 Kostenraming voor gemeentelijke inzet bij de ontwerpfase

Onderdeel van het projectplan is een betrokkenheidsmatrix waarin de ambtelijke inzet is weergegeven. De totale ambtelijke inzet wordt geraamd op zo'n 2.200 uren. Deze uren zijn betrokken bij het opstellen voor de diverse afdelingsjaarplannen voor 2012. Hiervoor is derhalve geen aanvullende dekking benodigd.

Financiële toelichting

Naast de ambtelijke inzet van de eigen medewerkers moeten er kosten worden gemaakt voor projectmanagement en kosten voor de planvorming rond het Oranje-Nassauplein in Eerbeek.

Het gaat in totaal om een bedrag van € 150.500 voor de jaren 2011 t/m 2013. Hiervan is in 2011 al € 16.500 besteed. Resteert een totaal nog te dekken bedrag van € 134.000 voor de jaren 2012 en 2013.

2012

In 2012 wordt rekening gehouden met een kostenpost van € 104.000, terwijl in de begroting een budget van € 20.000 is geraamd. Een incidenteel budgettekort van € 84.000 waarmee binnen programma 2 geen rekening is gehouden. Voor een deel kan dit tekort worden opgevangen door een incidentele niet voorziene inkomst binnen hetzelfde programma. Kortgeleden is namelijk besloten de gemeentelijke kavels in het exploitatiegebied Lombok-Zuid aan derden over te dragen. Hiervoor wordt een bedrag van € 70.000 ontvangen, waarmee in de begroting nog geen rekening was gehouden. Dit bedrag kan worden ingezet als gedeeltelijke dekking van het in 2012 benodigde budget, en zal daarom niet worden gestort in de grondexploitatie. Het daarna nog resterende tekort van € 14.000 zal worden ingebracht in de 1^e Bestuursrapportage.

2013

Voor projectmanagement is in 2013 een bedrag nodig van € 30.000. In de jaarschijf 2013 bij de vastgestelde begroting 2012 is rekening gehouden met € 20.000. Bij het opstellen van de meerjarenbegroting 2013-2016 zal met de meeruitgaaft van € 10.000 rekening worden gehouden.

2014 en 2015

Het projectmanagement zal naar verwachting eindigen in het eerste deel van 2013. In het meerjarenperspectief bij de begroting 2012 is er nog vanuit gegaan dat ook in 2014 en 2015 jaarlijks een bedrag van € 20.000 nodig zou zijn. Deze bedragen kunnen nu in de op te stellen meerjarenbegroting komen te vervallen, hetgeen in deze jaren een voordeel betekent.

Samenvattend

Kijkend naar de hele periode 2011-2015 is er een budgettekort van € 54.000, ongelijk verdeeld over de gehele periode. De pijn zit met name in 2012, terwijl in de jaren daarna voordelen ontstaan ten opzichte van de ramingen die tot nu toe bekend waren. Hoe het probleem 2012 opgelost kan worden is hierboven aangegeven.

Bijlage(n) ter informatie

1. Kosten voorbereiding Centrumplan Eerbeek (INT12.0352)