

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 2115755
Steller: J. van der Putten
Datum commissie: 27 februari 2024
Datum raadsvergadering: 12 maart 2024

Team: PM
Teammanager: H. de Bruijn
Portefeuillehouder: T. L. M. Bennis
E-mail: j.vd.putten@hoorn.nl

Onderwerp

Inrichten openbare ruimte woonblok 5 en groenstroken vijf wooncomplexen Siriusstraat/Noorderlicht

Agendering

Ter besluitvorming

Bijlagen

1	Overzicht kosten inrichten openbare ruimte woonblok 5 en groenstroken vijf wooncomplexen Siriusstraat (geheimhouding)
2	Begrotingswijziging
3	Raadsbesluit 8 maart 2016

De raad besluit

1. Voor de inrichting van de openbare ruimte rondom het vijfde nieuwbouwcomplex aan Noorderlicht én voor de participatie en inrichting van de groenstroken van de vijf nieuwbouwcomplexen langs Siriusstraat een krediet beschikbaar te stellen van € 1.190.000, waarvan € 522.000 wordt gedekt door een verwachte bijdrage van Intermaris;
2. Een extra krediet beschikbaar te stellen van € 165.000 wegens gestegen kosten en langere doorlooptijd van eerdere kredieten;
3. De kapitaallasten van de netto investering van € 833.000 van in totaal € 31.654 (afschrijving 40 jaar, rente 1,3%), komen vanaf 2025 structureel ten laste van de post Leefbare wijken/ Herstructurering;
4. De bijbehorende begrotingswijziging vast te stellen;
5. De geheimhouding volgens artikel 87 Gemeentewet op te leggen op de volgende stukken "Overzicht kosten inrichten openbare ruimte woonblok 5 en groenstroken vijf wooncomplexen Siriusstraat" op grond van artikel 5.1 lid 2 sub b van de WOO, waarbij de geheimhouding geldt tot oplevering van het uitgevoerde werk.

Samenvatting

In april 2024 worden de woningen van het vijfde nieuwbouwcomplex aan het Noorderlicht (woonblok 5) door Intermaris opgeleverd. Het inrichten van de openbare ruimte rondom woonblok 5 moet nog gebeuren. Daarnaast moeten de groenstroken voor de vijf wooncomplexen langs de Siriusstraat (de groene hoven) nog worden ingericht.

In de anterieure overeenkomst van 11 april 2017 zijn met Intermaris afspraken vastgelegd over de vaste bijdrage van Intermaris in de kosten voor het 'woonrijp maken' van de openbare ruimte. Het destijds geraamde budget is te laag, doordat er niet is geïndexeerd, de bouw is vertraagd en de kosten zijn flink gestegen. Er is nog € 165.000 nodig voor de gemaakte kosten voor het inrichten van de openbare ruimte rondom de wooncomplexen 1 tot en met 4.

Voor inrichten van de openbare ruimte rondom woonblok 5 en de participatie en inrichting van de groene hoven voor de vijf wooncomplexen is een krediet nodig van € 1,190 miljoen. Intermaris draagt daar naar verwachting € 522.000 aan bij. De kapitaallasten worden gedekt door het restant van de post kapitaallasten van de eerdere investering.

De nieuwbouw in de Steenbokstraat maakt onderdeel uit van de gesloten anterieure overeenkomst. De daarin gemaakte afspraken worden samen met Intermaris opnieuw beoordeeld, als het plan voor de nieuwbouw bekend is. Dan worden ook nieuwe financiële afspraken gemaakt.

1. Inleiding: reden van het voorstel

Aanleiding

In april 2024 worden de woningen van het vijfde nieuwbouwcomplex aan het Noorderlicht (woonblok 5) door Intermaris opgeleverd. De gemeente moet de openbare ruimte inrichten. In de anterieure overeenkomst is opgenomen dat de groenstroken voor de vijf complexen (de groene hoven) langs de Siriusstraat in samenspraak met de bewoners worden ingericht.

Belang

Het parkeerterrein aan het Noorderlicht en de overige openbare ruimte rondom woonblok 5 moeten worden aangelegd, zodat de bewoners en gebruikers toegang krijgen tot het complex en de auto's kunnen parkeren. De groene hoven van de vijf nieuwbouwcomplexen langs de Siriusstraat worden ingericht in samenspraak met de nieuwe bewoners van het betreffende complex en de bewoners in de Siriusstraat die op het betreffende groene hof kijken.

Centrale vraag

Welke maatregelen wil de gemeenteraad treffen om de openbare ruimte rondom woonblok 5 en de groenstroken van de vijf nieuwbouwcomplexen langs de Siriusstraat in te richten?

2. Beoogd maatschappelijk resultaat

Goede bereikbaarheid van de woningen met voldoende en goed verlichte parkeerplaatsen nabij de entrees. Een aantrekkelijke woonomgeving door een groene inrichting met bomen en beplanting. Betrokkenheid van bewoners bij de inrichting van de groene hoven.

3. Bijdrage aan de duurzaamheidsambitie

Voor de openbare verlichting wordt LED toegepast. Bij de groene inrichting van de openbare ruimte is rekening gehouden met klimaat adaptieve maatregelen: droogte, hitte of wateroverlast. De groene hoven aan de Siriusstraat krijgen ook een waterbergende functie.

4. Kaders

Raadsbesluit van 8 maart 2016, waarin de gemeenteraad heeft besloten een investeringskrediet van maximaal € 1,5 miljoen beschikbaar te stellen met een maximale structurele kapitaallast van € 105.000. Dit bedrag werd ten laste van het budget Leefbare wijken/Herstructurering gebracht. Ook besloot de raad het college te mandateren om dekkredieten te verstrekken. De € 1,5 miljoen is het gemeentelijk deel van de investering. Inclusief de bijdrage van Intermaris is het totale budget € 2,9 miljoen. De kapitaallasten blijven echter binnen het aangegeven kader van € 105.000.

De op 11 april 2017 getekende anterieure overeenkomst tussen gemeente Hoorn en Intermaris over de herontwikkeling Siriusstraat en Steenbokstraat.

5. Argumenten

De gemeente streeft ernaar om de openbare ruimte afgewerkt te hebben, op het moment dat de bewoners de sleutel krijgen voor de nieuwe woningen. Intermaris heeft recent aangegeven dat de oplevering en daarmee de sleuteloverdracht van woonblok 5 wordt vervroegd naar april 2024. De gemeente kan starten met de aanleg van de bestrating nadat de meervoudig onderhandse aanbestedingsprocedure medio maart 2024 is afgerond.

Het oorspronkelijke raadskrediet van € 1,5 miljoen is gebaseerd op een begroting, die is gemaakt voor een afwijkend stedenbouwkundig plan. In die begroting en het raadskrediet is geen rekening gehouden met een prijsindexering voor de looptijd van het project. Nadien is ook besloten dat personeelskosten worden doorbelast op het project. Daarnaast is de bouw door marktomstandigheden vertraagd en in de afgelopen jaren zijn de kosten voor de inrichting van de openbare ruimte fors gestegen.

Destijds is rekening gehouden met een beperkt budget voor de participatie en inrichting van de groene hoven. Op basis van een prijsaanbieding voor de participatie en een inschatting aan de hand van eenheidsprijzen voor de inrichting van de groene hoven zijn de kosten begroot. Omdat nog niet bekend is wat de exacte inrichting van de groene hoven wordt, is een gemiddelde eenheidsprijs aangehouden. De eenheidsprijs per vierkante meter beperkt per groene hof de mogelijkheden van inrichting. Voor de participatie is de eenheidsprijs maatgevend waarmee rekening moet worden gehouden om de verwachtingen, wensen en eisen van bewoners te sturen. Voorgesteld wordt een taakstellend totaalbedrag voor de hoven beschikbaar te stellen.

Het is op dit moment nog niet duidelijk wat het ontwerp wordt van het nieuwe wooncomplex aan de Steenbokstraat. Er is daarom nog geen zekerheid over de inrichting van de openbare ruimte en de daarbij benodigde investering. Er is echter met enige zekerheid te stellen, dat de geraamde kapitaallasten uiteindelijk niet toereikend zullen zijn. Te zijner tijd komen wij daarom terug bij de gemeenteraad over de vraag of en wat er geïnvesteerd kan worden.

In totaal zijn in de vijf wooncomplexen aan het Noorderlicht 366 woningen gerealiseerd, waarvan 297 sociale huur en 69 middendure huur. In de anterieure overeenkomst is uitgegaan van 370 woningen voor de Siriusstraat en Steenbokstraat. Vanwege het realiseren van meer woningen met het wooncomplex aan de Steenbokstraat wordt met Intermaris gesproken over een extra bijdrage in afwijking van de anterieure overeenkomst. Dit zal plaats gaan vinden op basis van het ontwerp voor de Steenbokstraat en de daarbij horende kosten voor het bouw- en woonrijp maken.

Financiën

De gemeenteraad besloot op 8 maart 2016 een investeringskrediet van maximaal € 1,5 miljoen beschikbaar te stellen voor het inrichten van de openbare ruimte van de Siriusstraat en Steenbokstraat. Omdat Intermaris voor € 1,4 miljoen zou investeren was er in totaal € 2,9 miljoen beschikbaar. De kapitaallasten voor het Hoornse aandeel in dit krediet is in de begroting destijds structureel geregeld: € 105.000. Van deze kapitaallasten is nog afgerond € 47.000 beschikbaar om voor dit voorstel te gebruiken. Dat komt doordat oorspronkelijk met een hoger rente omslagpercentage is gerekend.

Door Intermaris is voor de woonblokken 1 t/m 4 € 878.000 bijgedragen aan het inrichten van de openbare ruimte. Voor het inrichten van de omgeving van woonblok 5 en het inrichten van de vijf groene hoven is naar schatting € 1,190 miljoen nodig. Intermaris betaalt nog een deel van die kosten, naar verwachting € 522.000.

Daarnaast zijn eerdere werkzaamheden duurder uitgepakt. Er is een extra investering van afgerond € 165.000 nodig. Deze extra kosten komen door vertraging in de bouw en prijsstijgingen. De kosten voor Hoorn na aftrek van de te verwachten bijdrage van Intermaris zijn € 833.000. De bijbehorende kapitaallasten zijn € 31.654. De investering wordt dan afgeschreven in 40 jaar tegen een rente van 1,3%. Dit is het rentepercentage dat geldt voor 2025. De kapitaallasten worden gedekt door het restant van de post kapitaallasten van de eerdere investering.

De oorspronkelijke plannen bij de Steenbokstraat veranderen. Daarover wordt nog nader overlegd met Intermaris. Wij verwachten een overschrijding. Aan de raad wordt een voorstel gedaan als het zover is.

6. Maatschappelijk draagvlak en participatie

Het stedenbouwkundige plan is opgesteld in samenwerking met Intermaris en in 2016 tijdens twee bijeenkomsten besproken met bewoners uit Grote Waal Noord. De inrichting van de openbare ruimte rondom woonblok 5 sluit aan op gerealiseerde inrichting bij de woonblokken 1 t/m 4.

In het voorjaar 2024 vindt het eerste bewonersoverleg plaats over de inrichting van de groene hoven van de woonblokken 1 t/m 4. De uitwerking van het ontwerpen van de groene hoven vindt per hof plaats met de nieuwe en bestaande bewoners aan het betreffende hof. Nadat alle bewoners in woonblok 5 zijn

verhuisd naar hun nieuwe woning, start de participatie voor de inrichting van het groene hof voor woonblok 5.

De inrichting van de omgeving rondom woonblok 5 is afgestemd met de ontwikkelingen op de PrismaLocatie en Pelmolenpad.

7. Financiële gevolgen

Dit voorstel heeft geen gevolgen voor het begrotingsresultaat. De financiën staan in het volgende overzicht.

Tabel 1 financieel overzicht

woonblok 5 + 5 groene hoven	1.190.000
aanvullend oude kredieten	165.000
bijdrage Intermaris	-522.000
totaal aangevraagde investering	833.000
kapitaallasten daarvan zijn	31.654
gedekt door post kapitaallasten	-31.654

8. Communicatie

Publicatie van dit besluit is niet nodig.

9. Realisatie

Intermaris heeft aangegeven in april 2024 te starten met de sleuteloverdracht van woonblok 5. De gemeente start na opdracht aan de aannemer met de aanleg van de bestrating aan de spoorzijde (Noorderlicht) van dit woonblok. Daar liggen de meeste entrees van het gebouw en alle parkeerplaatsen. Omdat de sleuteloverdracht en de uitvoering van de werkzaamheden gelijktijdig plaatsvindt, worden in overleg met Intermaris tijdelijke voorzieningen getroffen voor onder meer de toegankelijkheid van het complex en het storten van afval. De bewoners kunnen parkeren in de omgeving, onder meer op het parkeerterrein van woonblok 4.

Bij positief besluit van de gemeenteraad wordt direct aan de aannemer met de laagste inschrijving de opdracht verstrekt tot uitvoering van de werkzaamheden voor de inrichting van de openbare ruimte rondom woonblok 5. De voorbereiding en uitvoering van deze werkzaamheden duurt naar verwachting in totaal 20 weken.

Bij positief besluit van de gemeenteraad worden de voorbereidingen voor de participatie voor de groene hoven gestart. De participatie voor de inrichting van de groene hoven voor woonblok 1 t/m 4 start in het voorjaar 2024. Nadat alle bewoners in woonblok 5 zijn verhuisd naar hun nieuwe woning, start de participatie voor de inrichting van het groene hof voor woonblok 5. De uitvoering van alle groene hoven is aankomende winter voorzien, zodat in het voorjaar 2025 de groene hoven klaar zijn.

Hoorn, 6 februari 2024

het college van burgemeester en wethouders van Hoorn,

de secretaris,

de burgemeester