



## Raadsvoorstel

Onderwerp: Bijdrage inpassingskosten programma versterkingsopgave

Datum: 15 december 2021

Agendapunt: 13

Behandeling: Besluitvormend

Portefeuille-

houder(s): Wethouder E. Dijkhuis

Steller: Martine Naber m.naber@hethogeland.nl

Zaaknummer: Z.HHL.048274

### 1. Samenvatting

Door de gevolgen van de aardgaswinning moeten veel gebouwen in de gemeente het Hogeland versterkt worden. In totaal zijn er in het Hogeland ongeveer 2.450 opgenomen in de versterkingsopgave. Een groot deel van deze adressen zijn woningen. Een deel van de woningen in de versterkingsopgave wordt vervangen door sloop en nieuwbouw. De voorbereiding is gestart. De versterking van woningen komt op gang en duurt tot en met 2030. Tijdens de versterking wordt onder andere samengewerkt met de woningcorporaties, NCG en de bewoners van de woningen.

De versterking van woningen heeft gevolgen voor het opnieuw inrichten van de openbare ruimte. Het Rijk is het hiermee eens en stelt hiervoor geld beschikbaar. Dit geld zit in een zogenaamd gebiedsfonds. Dit gebiedsfonds wordt door de gemeente Het Hogeland gebruikt voor een nieuwe indeling van de openbare ruimte door de versterkingsoperatie. Dit gaat in combinatie met verduurzaming, verlichting, groenvoorziening, vernieuwing van het riool, enzovoort. Ook kan het geld gebruikt worden voor bijvoorbeeld grondverwerving. Dan kan er een betere inrichting van de openbare ruimte gemaakt worden. Of kunnen woningen een andere plaats krijgen. Het geld wordt op basis van het aantal woningen per project en per jaar verdeeld. Daarmee is er dan per jaar geld beschikbaar voor elk project in uitvoering. Daarnaast wordt een deel van het geld gereserveerd voor onvoorziene kosten en proceskosten.

### 2. Gevraagd of voorgesteld besluit

1. De raad besluit kredieten op basis van het van het Rijk ontvangen voorschot van totaal € 1.747.500 exclusief btw verdeeld over de verschillende projecten en posten beschikbaar te stellen.
2. De raad besluit een krediet op basis van het van het Rijk ontvangen voorschot van € 318.750,00 exclusief btw voor wonen met zorg beschikbaar te stellen.
3. De raad besluit in de loop van de komende jaren benodigde kredietbijstelling en nieuwe kredieten te mogen opnemen in de P&C cyclus, zoals de voor- en najaarsnota, en dit niet met aparte voorstellen te doen.

### 3. Inleiding

### 3.1 Aanleiding

De versterking van de woningen, die nodig is als gevolg van aardbevingen, is van start gegaan. Het lokaal plan van aanpak 2021/2022 dat u onlangs heeft vastgesteld is het kader waarin de versterking wordt uitgevoerd. Dit plan bepaalt de prioritering van de versterkingsopgave. Met andere woorden: in welke volgorde moeten gebouwen worden opgenomen, beoordeeld en versterkt.

De versterking van woningen heeft ook consequenties voor de aanpak van en/of herinrichting van de openbare ruimte. De sloop en nieuwbouw van de te versterken woningen voeren we in een gebiedsgerichte aanpak uit. Hierbij wordt ook de openbare ruimte aangepakt. Voor de aanpak van de openbare ruimte zijn de inpassingskosten bedoeld: eventuele wijzigingen van de stedenbouwkundige setting, het vervangen/opknappen van straten en groen, het vervangen van riolering etc. Bij de kostenvergoeding voor de versterkingsprojecten die de eigenaren ontvangen is met deze kosten geen rekening gehouden. Dit is bij het Rijk aangekaart, het Rijk heeft deze consequenties erkend en stelt hiervoor aanvullende middelen beschikbaar. Deze aanvullende middelen, het gebiedsfonds genoemd, maken deel uit van de bestuurlijke afspraken van november 2020.

De inpassingskosten die onze gemeente op grond van die afspraken totaal zal ontvangen zijn circa € 21.3 miljoen exclusief btw. Van dit bedrag is inmiddels een voorschot tot en met 2023 ontvangen van € 4.64 miljoen exclusief btw. De inpassingskosten hebben betrekking op het programma voor versterking van woningen, op het zorgprogramma en op het scholenprogramma. Voor het scholenprogramma is het bedrag € 2,57 miljoen exclusief btw; dit bedrag is in zijn geheel in het voorschotbedrag ontvangen omdat dit in 2023 beëindigd zal worden. De verwerking van dit bedrag is in het separaat voorstel over het scholenprogramma opgenomen en blijft daarom in onderhavig voorstel verder buiten beschouwing. De bedragen die hierna genoemd worden hebben derhalve alleen betrekking op het woningprogramma en het zorgprogramma.

Voor onze gemeente zijn op basis van een inventarisatie tot 2030 de bijdragen berekend: voor het woningprogramma € 16.933.275,00 en voor het zorgprogramma € 1.801.238,00 (beide exclusief btw).

Voor de eerste tranche, ter verantwoording tot en met 2023, is een beschikking met voorschot ontvangen voor het woningprogramma € 1.747.500,00 en voor het zorgprogramma € 318.750,00.

In de bestuurlijke afspraken is vastgelegd dat voor de bedragen die na 2023 verstrekt moeten gaan worden nog nadere afspraken gemaakt moeten worden.

Voor de verdeling van toegezegde en ontvangen middelen voor het woningprogramma hebben we het hieronder opgenomen voorstel ontwikkeld. Door de verdeling aan de voorkant komen we tot budgetruimte per project waarmee wordt voorkomen dat bij de eerste projecten al het geld opgaat en er bij de latere projecten geen budget meer is.

We hebben vier posten onderscheiden: projecten met sloop-nieuwbouw en herinrichting van openbaar gebied (gebiedsgerichte aanpak), projecten met versterking of beperkte sloop-nieuwbouw met beperkte impact op het openbaar gebied, algemene proceskosten en onvoorzien.

Voor de projecten in de gebiedsgerichte aanpak, hier is sprake van omvangrijke sloop-nieuwbouw in een groter gebied en meestal aan twee zijden van de straat, wordt gerekend met een bedrag van € 25.000,- exclusief btw per woning; dit bedrag is ook gehanteerd in de berekening voor de aanvraag van de inpassingskosten. Dit zijn de volgende projecten in Uithuizen (294 adressen), Zandweer (30 adressen) en in Kantens (65 adressen). Voor de projecten met een geringe impact op het openbaar gebied wordt gerekend met een bedrag

van € 7.500,- exclusief btw; deze projecten zijn gelegen in de overige dorpen zoals Uithuizermeeden, Bedum en Winsum. Per project wordt dan van te voren een budget berekend.

De post proceskosten is voor het opstellen van de stedenbouwkundige en inrichtingsplannen inclusief de daarbij behorende onderzoeken, dekking van interne kosten en uren, externe inhuur en andere kosten. Hiervoor hanteren we een post van 10%.

Na berekening van de drie hiervoor genoemde budgetten resteert een bedrag als post onvoorzien. Bij uitwerking van een project zal een kostenraming worden gemaakt en dan zal blijken of dit binnen het voorlopige budget past. De post onvoorzien fungeert dan als 'overloop', immers projecten zullen deels parallel en deels na elkaar worden ontwikkeld zodat onderschrijding en overschrijding van het budget vereffend kan worden. In deze post vallen ook kosten die bijvoorbeeld voortkomen uit stedenbouwkundige aanpassingen en het negatief financieel resultaat van aankoop en verkoop van grond. Daarnaast is voor ieder project nu hetzelfde bedrag per woning beschikbaar, maar omdat de uitvoering in verschillende jaren zal zijn, zullen de prijzen de komende jaren waarschijnlijk oplopen. Deze post kan in dit geval ook gebruikt worden als prijscompensatie. Al met al redenen waarom we in deze fase de post onvoorzien ruim budgetteren.

De financiële uitwerking van de verdeling is in onderstaande tabel weergegeven.

	<i><b>Totaal</b></i>	<i><b>Voorschot (ter verantwoording t/m 2023)</b></i>
<b><u>Beschikbaar voor woningen</u></b>	<b><u>€ 16.933.275,00</u></b>	<b><u>€ 1.747.500,00</u></b>
Waarvan Kantens, Zandeweer, Uithuizen	€ 9.725.000,00	€ 1.090.917,82
Waarvan overige dorpen	€ 1.282.500,00	€ 45.047,09
Waarvan proceskosten (10%)	€ 1.693.327,50	€ 174.750,00
Waarvan onvoorziene kosten	€ 4.232.447,50	€ 436.785,09

### 3.2 Bevoegdheid raad

De financiële kaders vaststellen en de gelden beschikbaar stellen voor uitvoering (budgetrecht). De verantwoording zal via de jaarrekening plaatsvinden.

### 3.3 Wettelijk of beleidskader

De kredieten worden uitgekeerd door het ministerie van BZK als onderdeel van de bestuurlijke afspraken van november 2020, en worden zoals door BZK omschreven gebruikt voor

- De inpassingkosten die de gemeenten maken bij sloop en nieuwbouw van huizen en bij de versterking (zoals nieuwe aansluiting riool, wegen en inrichting openbare ruimte).
- Kosten die gemeenten maken om noodzakelijke verbeteringen in de openbare ruimte van het gebied aan te brengen die samenhangen met de versterking.
- Het dekken van het tekort in de uitvoering van Batch 1588.

De versterking wordt uitgevoerd binnen het kader van het lokaal plan van aanpak 2021/2022.

### 3.4 Historische context

De onbebouwde kavel Bredeweg 16 is na het raadsbesluit van mei 2021 reeds aangekocht, de totale kosten hiervan bedroegen 92.000 euro. Hiervoor kan ook aanspraak gemaakt worden op de inpassingskosten.

#### **4. Beoogd resultaat (of effect)**

Met de door het Rijk ter beschikking gestelde inpassingsgelden kan samen met de versterking van gebouwen ook de openbare ruimte aangepakt worden. Dit maakt de gewenste gebiedsgerichte aanpak mogelijk. Hiermee wordt de stedenbouwkundige setting mogelijk verandert, kunnen het riool, straten, groen en verlichting etc. worden vervangen. Door dit soort ingrepen wordt het versterkingsgebied aardbevingsbestendig, mooier en toekomstbestendig. Zonder de inpassingsgelden was dit niet mogelijk geweest omdat gemeentelijke middelen ontbreken of anders voorgefinancierd hadden moeten worden.

#### **5. Toelichting**

##### **5.1 Argumenten/motivering**

De van het Rijk ontvangen bedragen moeten formeel door de raad ter beschikking worden gesteld om uit te kunnen geven.

In de loop van de tijd zal blijken dat de werkelijke investeringen niet helemaal aansluiten bij de nu berekende budgetten. Dat zal dan steeds, zowel onderling als uit de post onvoorzien, vereffening vergen. Ook zullen op termijn de volgende tranches door het Rijk worden uitgekeerd. Om de bijstellingen en de nieuwe bedragen financieel te verwerken leggen we dit via de reguliere P&C documenten voor (voor- en najaarsnota).

##### **5.2 Risico's**

- Alle sloop nieuwbouw projecten met betrekking tot de versterking van woningen zitten nog in de voorbereidende fase. De invulling van het gebied is in de meeste gevallen nog onbekend. Om deze reden zijn er nog geen kostenramingen opgesteld en voordat dat gebeurt zullen we dus niet weten of de uitvoering binnen budget past. Dit risico wordt gelimiteerd door de post onvoorzien kosten en onderlinge mogelijkheden tot vereffening tussen projecten.
- In de praktijk blijkt dat, ondanks tijdig aanvragen van af te koppelen en nieuw te maken aansluitingen, de nutsbedrijven niet de toegezegde planning kunnen halen met risico op vertraging van de projecten met mogelijke gevolgen voor prijsstijging, extra gebruik tijdelijke huisvesting etc. Door vroegtijdig overleg op strategisch en operationeel niveau wordt geprobeerd dit te voorkomen, maar als gemeente hebben we hier geen invloed op; het risico is daarmee slecht beheersbaar.

#### **6. Financiële aspecten en wijze van dekking**

Het Rijk stelt de middelen exclusief btw beschikbaar. Het btw deel voegt het Rijk toe aan het btw-compensatiefonds. De uitgaven die wij doen zijn btw-compensabel omdat het werkzaamheden in het openbaar gebied zijn.

#### **7. Inbreng belanghebbenden**

De versterkingsopgave wordt uitgevoerd in nauwe samenwerking met bewoners en eigenaren. Bij de gebiedsgerichte aanpak en de herinrichting van de openbare ruimte worden bewoners en omwonenden betrokken.

#### **8. Vervolgtraject**

### **8.1 Uitvoering**

De uitvoering van de versterkingsopgave zal doorlopen tot 2030. De middelen die de gemeente heeft ontvangen, de eerste tranche, is verstrekt voor de periode tot en met 2023. Het Rijk heeft voor de volgende fasen die zijn opgenomen in de bestuurlijke afspraken en die na 2023 liggen, nog geen toezeggingen over het moment en de wijze waarop van uitbetalen gedaan.

### **8.2 Tijdspad**

Vanaf 2022 zullen de eerste sloop en nieuwbouw projecten als onderdeel van de versterking in Kantens en Uithuizen starten. In 2023 volgt ook de uitvoering van de eerste projecten in Zandweer. Voor bewoners die hun woning tijdelijk moeten verlaten in verband met de sloop, zal tijdelijke huisvesting beschikbaar zijn. In 2030 beoogd het Hogeland de versterkingsopgave te hebben afgerond.

### **8.3 Communicatie**

Aangezien het onderwerp 'toekenning bijdrage inpassingskosten' geen onderdeel is dat gedeeld moet worden met bewoners, zal er geen extern communicatiemoment plaatsvinden.

### **8.4 Evaluatie**

Tussentijds zal bij ieder project na de planvorming voor aanpak van het openbaar gebied een kostenraming worden gemaakt. Uitgangspunt is dat dit passend moet zijn binnen het berekend budget. Onder- of overschrijding wordt vereffend via de post onvoorzien. Bewaakt wordt dat het totaal niet wordt overschreden. Na afronding van de versterking en de herinrichting is het resultaat veilige en duurzame woningen in een toekomstbestendige omgeving.

### **Bijlage(n):**

- Begrotingswijziging inpassingskosten
- Toekenning specifieke uitkering eerste tranche Gebiedsontwikkeling gemeente het Hogeland

### **Achterliggende documenten:**

Winsum, 16 november 2021

Burgemeester en wethouders van de gemeente Het Hogeland,

Gemeentesecretaris,

Burgemeester,

Paul van Vilsteren

Henk Jan Bolding