

2e Turap 2023



Gemeente Uithoorn

2.6 Ontwikkelen van gebieden en locaties

2.6.1 Onttrekking reserve Ruimte voor Ruimte neutraal, onttrekking reserve (eenjarig)

Vanwege een afgesloten overeenkomst in het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling vind er een onttrekking plaats aan de reserve Ruimte voor Ruimte van € 85.000.

2.6.2 Vinckebuurt (Zeeman Vastgoed) € 30.000 voordeel (2023) en € 14.000 voordeel in 2024 (meerjarig)

De realisatie van dit woongebied loopt langer door dan verwacht. Naar verwachting worden de werkzaamheden in Q1-2024 afgerond. Tussen Zeeman Vastgoed en de gemeente zijn nieuwe afspraken gemaakt over de verrekening van de inzet van ambtelijke uren. Dit zijn afspraken die gemaakt zijn tot einde werk.

Via het raadsbesluit van 1 juni 2023 over de Actualisatie van de grondexploitaties per 1-1-2023 is in 2023 een uitgavenbudget geraamd van € 30.000 en in 2024 van € 14.000. Nu er nieuwe afspraken zijn gemaakt over een bijdrage van de ontwikkelaar van € 46.500 voor 2023 en 2024, wordt € 30.000 als bijdrage begroot in 2023. Voor 2024 wordt het uitgavenbudget van € 14.000 opgehoogd naar € 16.500 en wordt € 16.500 als bijdrage in de begroting opgenomen.

2.6.3 Pilot interne opleiding projectleiders € 10.000 nadeel (eenjarig)

In de 2e Turap 2022 is gemeld dat het al enige jaren lastig is om de formatie op het gebied van projectleiders gebiedsontwikkeling in te vullen. Ook blijkt het steeds lastiger om beschikbare externe projectleiders te vinden. Daarom zou vanaf het 4e kwartaal 2022 een junior projectleider worden aangesteld, die werkende weg zou worden klaargestoomd om te kunnen uitgroeien tot een projectleider. Het is uiteindelijk gelukt in het 2e kwartaal 2023 een assistent projectleider en een junior projectleider aan te trekken.

Projectleiders worden in de gemeentelijke begroting geacht het grootste deel van hun tijd 'terug te verdienen' door hun kosten door te belasten aan de projecten. Gelet op het hierboven beschreven leertraject is het aannemelijk dat voor deze medewerkers relatief minder kosten terugverdiend kunnen worden. Daar was in de 2e Turap 2022 al rekening mee gehouden voor 2023. De inschatting is dat er in 2023 nog € 10.000 nodig is om de kosten die niet doorberekend kunnen worden op projecten, op te kunnen vangen..

2.6.4 Voorbereiden uitbreiding formatie Jurist Grondzaken en Vastgoed € 26.000 nadeel (eenjarig)

In de kadernota 2024-2027 is voorgesteld de formatie Jurist Grondzaken en Vastgoed uit te breiden, met als motivatie: "het realiseren van ruimtelijke projecten door derden wordt steeds ingewikkelder. Als gevolg van de beperkte ruimte worden projecten steeds complexer. Er komen steeds meer kleinere projecten en initiatieven die steeds ingewikkelder worden. Dit vraagt steeds meer om inzet van de gemeente, in een steeds krappere wordende arbeidsmarkt. Het is van belang aan de voorkant goede afspraken te maken over de samenwerking met initiatiefnemers en kostenverhaal, ook om de gemeentelijke inzet effectief en efficiënt te kunnen inzetten". Vooruitlopend hierop wordt in 2023 al (gedeeltelijk) extra capaciteit ingehuurd om het werk dat er ligt te kunnen uitvoeren en een goede basis te leggen voor vaste invulling van deze functie. De kosten die hiermee gemoeid zijn, zijn ongeveer € 50.000, welke voor circa de helft verhaald kunnen worden op initiatiefnemers

of onderdeel uitmaakt van de investeringskosten, waar het eigen gemeentelijke eigen projecten betreft.

2.6.5 Werkzaamheden kabels & leidingen Irenelaanlocatie € 90.000 neutraal (eenjarig)

Bij de uitvoering van de werkzaamheden aan de nieuwe groene infrastructuur in de Prinses Irenelaan zijn werkzaamheden gedaan voor het omleggen van kabels en leidingen ten behoeve van de toekomstige woningbouw op deze locatie. Het gaat om een totaalbedrag aan kosten van € 116.000, waarvan € 26.000 al in 2022 is gemaakt.

De resterende kosten van € 90.000 worden in 2023 gemaakt. De kosten voor het omleggen van kabels en leidingen waren voor het project Irenelaan niet geraamd en komen ten laste van de toekomstige opbrengst van de grondverkoop (grex).

2.6.6 Thamerweg 11-19 € 14.200 neutraal (eenjarig)

Betreft een ontwikkellocatie waar de ontwikkelende partij voornemens heeft om aan de Thamerweg 11-19 de 4 bestaande woningen te slopen en 7 nieuwe woningen te realiseren. Het college van burgemeester en wethouders heeft besloten onder voorwaarden mee te werken aan dit verzoek. In een intentieovereenkomst is een bijdrage van de ontwikkelaar overeengekomen voor 2023 als vergoeding voor de gemeentelijke kosten. Inmiddels wordt er gewerkt aan de anterieure overeenkomst. Ook voor deze fase zullen de ambtelijke kosten in rekening worden gebracht.

2.6.7 Doorberekening van kosten naar grondexploitaties en investeringen € 11.700 nadeel (eenjarig)

Kosten van projectmedewerkers voor grondexploitaties en investeringen worden ten laste van de betreffende projecten gebracht. Dit geldt zowel voor directe kosten als voor overheadkosten. Een bijstelling van de doorberekening van de directe kosten naar projecten levert een nadeel op van € 11.700. Op het programma Organiseren staat het effect van de wijziging in de toerekening van overheadkosten verantwoord.

2.6.8 Investeringen

2.6.8.1 Infrastructuur Vinckebuurt 2023 - € 170.000 verhoging uitgaven

Het project Vinckebuurt (deel Zeeman) is volop in ontwikkeling. Ontwikkelaar Zeeman Vastgoed is bezig met de realisatie van de laatste woningen en de inrichting van het openbaar gebied binnen het nieuwe wijkje. Daarnaast richt Zeeman Vastgoed in opdracht van de gemeente de omliggende wegen opnieuw in. De inrichting van de omliggende wegen grenst aan bestaand openbaar gebied. Door voortschrijdend inzicht wordt er op onderdelen aansluitingen op wegen en ondergrondse aanpassingen gedaan die niet eerder voorzien waren. Dit vraagt om een bijstelling van de kosten voor de inrichting van het openbaar gebied. Daarnaast is met Zeeman Vastgoed overeengekomen dat (oude)ramingen geïndexeerd kunnen worden. Als gevolg van wijzigingen in loonkosten, brandstof en bouwstoffen zien we dat de indexeringen gemiddeld hoger liggen dan eerder voorzien. Ook dit betekent een bijstelling van de eerder opgenomen budgetten.