Voorstel aan college en raad

Nummer:	02430000085116
Datum:	2 december 2021
Opsteller:	J.T. de Rijk
Portefeuillehouder:	Wethouder Van Bijsteren
Onderwerp:	Kredietaanvraag voor Plankosten Waterfront in jaarschijf 2022

Het college van B&W besluit:

1. De raad voor te stellen een krediet beschikbaar te stellen van € 938.060,- voor plankosten Waterfront in jaarschijf 2022;
2. Dit bedrag te dekken uit de post 'plankosten' binnen de grondexploitatie Waterfront;
3. Het tekort aan dekking te betrekken bij de herziening Grondexploitatie per 1-1-2022;
4. Per benoemd deelcomplex de betreffende projectleider aan te wijzen als krediethouder.

Inleiding

De gebiedsontwikkeling Waterfront is onderdeel van de grondexploitatie. Voor de voortgang binnen het project wordt jaarlijks een plankostenkrediet toegekend door de gemeenteraad. Dat maakt de inzet van middelen mogelijk in de nieuwe jaarschijf. Daaronder vallen projectleiding, ondersteuning, inzet specifieke expertise, advisering, onderzoek, engineering en toezicht op uitvoering van het werk.

Volgens de planning is de inzet in jaarschijf 2022 op hoofdlijnen gericht op:

Deelcomplex Fase 1 :

- verdere inrichting openbare ruimte binnen industriegebied Lorentzhaven (voor zover nodig ;
- medewerking aan realisatie 'zonnedak' op gedeelte van het parkeerterrein P8 - Zonneweide.

Deelcomplex Fase 2 :

- samenwerking en supervisie bij verdere ontwikkeling en realisatie door het bouwconsortium Fase 2 ;
- Kop v.d. Stadswerven : het doorlopen van planologische procedures o.b.v. definitief bouwprogramma ;
- Kop v.d. Stadswerven : begeleiding verder bouwplanontwerp van de woningbouw en parkeergarage ;
- Waterfrontpark : nadere uitwerking van een inrichtingsplan voor de openbare ruimte in parkgebied ;
- Dolfinariumeiland: het doorlopen van planologische procedure o.b.v. definitief functioneel programma ;
- Dolfinariumeiland: : begeleiding in het proces van bouwplanontwikkeling (leisure / parkeergarage) ;
- Kop van de Havendam : reconstructie wegtracé en openbaar gebied bij de toegang tot Gr. Oosterwijck ;

Deelcomplex Fase 3 :

- Algemeen : afstemming met marktpartijen in de bouwplanontwikkeling en woningbouwrealisatie
- Gebied Fase 3 : voorbereiding en engineering t.b.v. het bouwrijp maken van deelgebieden
- Deelgebied 1 en 2 : vaststellen inrichtingsplan (als uitwerking van landschapsvisie Fase 3)
- Deelgebied 1 en 2 : voorbereiding en engineering van het uitvoeringsontwerp inrichtingsplan
- Deelgebied 1 : voorbereiding en begeleiding woonrijp maken
- Deelgebied 2 : voorbereiding en begeleiding bouwrijp maken
- Deelgebied 2 : begeleiding en toetsing bouwplanontwikkeling / vergunningentraject
- Deelgebied 6 : aanbestedingsprocedure t.b.v. gunning woningbouw aan marktpartij
- Deelgebied 6 : voorbereiding / uitvoeringsontwerp voor het bouwrijp maken

Algemene kosten / Overhead (binnen project Waterfront als geheel) :

- herziening grondexploitatie, project control en risicomanagement;
- fin. administratieve en coördinerende taken binnen project Waterfront als geheel;
- integrale gebiedscommunicatie (incl. logistiek en bereikbaarheid).

Voorts is in 2021 besloten om vanuit het project Waterfront een 'Open Warmtenet' te ontwikkelen en aan te leggen, met name gericht op woningbouw in het gebied Fase 3 en deelgebied Kop v.d. Stadswerven (in Fase 2). Voor realisatie en exploitatie van dit Open Warmtenet is het 'Warmtenetwerkbedrijf Harderwijk BV'

in oprichting. Daartoe is vanuit de gemeente reeds het nodige voorbereid om warmte te kunnen leveren aan de eerste woningen die binnen Waterfront Fase 3 naar verwachting *eind 2022* worden opgeleverd. Mede vanuit die planning is inzet in jaarschijf 2022 gericht op:

* afstemming op bedrijfsvoering, met de partners binnen het warmtenetwerkbedrijf ;
* aanbestedingsprocedures t.b.v. realisatie productie-installatie op P8 en realisatie leidingnet in Fase 3 ;
* aanbestedingsprocedure t.b.v. contractering van warmteleverancier ;
* voorbereiding en engineering van uitvoeringsontwerp i.r.t. het bouwrijp maken binnen Fase ;
* monitoring en evaluatie van het functioneren van het warmtenetwerkbedrijf via de p&c -cyclus.

Dit vergt de nodige inzet vanuit projectteam Waterfront (interne kosten alsmede een externe projectleider).

Kader

Financieel : Grondexploitatie Waterfront

Programmatisch:

- Fase 2 : samenwerkingsovereenkomst / hoofdlijnenakkoord met bouwconsortium
- Fase 3 : stedenbouwkundig plan (2019) / ontwikkelplan betaalbare woningbouw (2021)
- Warmtenet: ontwikkelplan Open Warmtenet (2021)

Alternatieven

Het stopzetten van verdere gebiedsontwikkeling en realisatie Waterfront. Mede gelet op de gemeentelijke ambitie van Harderwijk is dat echter geen realistisch alternatief, omdat geplande woningbouw - in jaarschijf 2022 e.v. - dan geen adequate voortgang zullen krijgen. Een resulterende vertraging zal ook (op z'n minst) leiden tot een contractueel en financieel afbreukrisico.

Beoogd effect

Beschikbaarheid van middelen voor projectmanagement, planuitwerking en begeleiding, gericht op de voortgang en realisatie van het functioneel programma binnen het project in jaarschijf 2022.

Omgevingswet

Bij de planvorming en advisering baseren wij ons op een adequate ruimtelijke ordening, qua vormgeving van gebouwen en aankleding van de leefomgeving.

Financiën

De grondexploitatie Waterfront bestaat uit verschillende deelgebieden. In deze aanvraag wordt voor drie deelgebieden plankostenkrediet aangevraagd. Voorts worden expliciet krediet aangevraagd voor de interne plankosten die gemoeid zijn met het kunnen aanleggen van een 'Open Warmtenet' binnen het Waterfront, met name bedoeld voor woningbouw in het gebied Fase 3 en deelgebied Kop v.d. Stadswerven (in Fase 2) Onderstaand is per onderdeel aangegeven wat er wordt aangevraagd (interne en externe kosten) en wat er volgens de grondexploitatie beschikbaar is in jaarschijf 2022.

Plankosten 2022	projectleider	Intern	Extern	Totaal	Beschikbaar	Resultaat
Waterfront-Noord, fase 1	Andries Nieuwenhuis	€ 29.000,00	€ -	€ 29.000,00	€ 995,00	€ -28.005,00
Waterfront-Zuid, fase 2	Arjan Eising	€ 70.000,00	€ 188.560,00	€ 258.560,00	€ 130.662,00	€ -127.898,00
Waterfront-Zuid, fase 3	Maarten v.Dooren	€ 88.000,00	€ 277.500,00	€ 365.500,00	€ 461.907,00	€ 96.407,00
WF. Open Warmtenet	Machiel Karels	€ 37.500,00	€ 12.500,00	€ 50.000,00		€ -50.000,00
WF. Algemene plankosten	Marleen Bijker	€ 185.000,00	€ 50.000,00	€ 235.000,00	€ 250.410,00	€ 15.410,00
Totaal		€ 409.500,00	€ 528.560,00	€ 938.060,00	€ 843.974,00	€ -94.086,00

Specifiek voor het onderdeel Warmtenet geldt, dat dit kosten zijn voor autonoom gemeentelijke inzet, los van de gezamenlijke bedrijfsvoering vanuit het warmtenetwerkbedrijf in oprichting. Vandaar dat de kosten op dit onderdeel in 2022 ook in het resultaat binnen de grondexploitatie worden meegenomen.

De tabel laat zien dat er mede daardoor een tekort van € 94.086,- binnen de jaarschijf 2022 ontstaat.
Dit betekent per definitie niet dat een tekort ontstaat over de gehele looptijd. Zo wordt over jaarschijf 2021

een klein positief financieel resultaat verwacht binnen de plankosten. En bij de jaarlijkse herziening van de grondexploitatie (in 2022) zullen de totale plankosten over de gehele looptijd herbeoordeeld worden.
Op dat moment ontstaat er nader inzicht voor wat betreft de consequenties voor het exploitatie-resultaat.

Duurzaamheid
Met name bij gebiedsontwikkeling in Fase 3 is duurzaamheid een belangrijk uitgangspunt. Dit aspect wordt meegegeven aan ontwikkelende partijen voor de woningbouw. Maar ook vanuit de landschapsvisie en duurzaamheidsvisie (vastgesteld in 2021) is de kwaliteit van de openbare ruimte een nadrukkelijk punt van aandacht. Bij verdere uitwerking van inrichtingsplannen per deelgebied zal nader invulling worden gegeven aan klimaatadaptatie en biodiversiteit.
De verdere ontwikkeling van het Waterfront wordt vanuit het principe van ‘gasloos bouwen’ vorm gegeven. Daarbij wordt gebruik gemaakt van het effluent vanuit de RWZI als een extra warmtebron naast het aanleggen en installeren van een WKO-systeem voor de energievoorziening.

Communicatie n.v.t.
(Het betreft een reguliere aanvraag voor het beschikbaar stellen van middelen vanuit de grondexploitatie.)

Uitvoering + Evaluatie
Jaarlijks wordt de voortgang van het project Waterfront financieel geëvalueerd bij herziening van de grondexploitatie. Daarbij worden ook de plankosten betrokken.

Bijlagen
Overzicht Plankosten Waterfront, jaarschijf 2022 (vertrouwelijk)