

Voorstel aan college en raad

Nummer:	02430000051678
Datum:	18 november 2020
Opsteller:	J.T. de Rijk
Portefeuillehouder:	Wethouder Van Bijsteren
Onderwerp:	Kredietaanvraag voor Plankosten Waterfront in jaarschijf 2021

Het college van B&W besluit:

1. De raad voor te stellen een krediet beschikbaar te stellen van € 1.106.560,- voor plankosten Waterfront in jaarschijf 2021;
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 1-1-2021;
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, specifieke expertise, advisering, onderzoek, en toezicht op uitvoeringswerk.

Volgens de planning is de inzet in jaarschijf 2021 op hoofdlijnen gericht op:

Deelcomplex Fase 1 :

- * verdere inrichting van parkeerterrein 'Zonneweide' (P8 en P8a) aan noordzijde van N302;
- * medewerking aan realisatie 'zonnedak' (van zonnepanelen) op gedeelte van het parkeerterrein.

Deelcomplex Fase 2 :

- * Kop v.d. Stadswerven: begeleiding + toetsing verdere ontwikkelactiviteit VOF (+ supervisie);
- * Kop v.d. Stadswerven: nadere afspraken met VOF over bouw parkeergarage (PvE / opdracht);
- * Kop v.d. Bakens: begeleiding bij realisatie woningbouw en inrichting openbare ruimte;
- * Havendam: realisatie nieuw havenkantoor;
- * Dolfinariumeiland: bestemmingsplanprocedure op basis van een definitief functioneel programma;
- * Dolfinariumeliand: advies/begeleiding in proces naar definitieve bebouwing (plint en parkeergarage);

Deelcomplex Fase 3 :

- * projectverantwoording inzake voorbereidend grondwerk en (rest)sanering binnen fase 3 ;
- * nadere uitwerking en besluitvorming stedenbouwkundig plan Fase 3 (o.b.v. amendement) ;
- * zo nodig planologische borging via wijziging bestemmingsplan voor een deel van Fase 3 ;
- * het definitief bouwrijp maken van deelgebied 1;
- * toetsing bouwplannen + begeleiding bij realisatie woningbouw in deelgebied 1;
- * opstellen van definitief inrichtingsplan voor deelplan 1 en deelplan 2 (o.b.v. 'landschapsvisie' fase 3);
- * nader contracteren van marktpartij voor deelgebied 2 (ri. ondertekening koopovereenkomst);
- * begeleiding richting definitief ontwerp voor woningbouw deelgebied 2;
- * vaststellen uitvraag en start aanbestedingsprocedure voor deelgebied 3;
- * afstemming inzake verkeerslogistiek en parkeerbalans (vanuit tijdelijkheid naar eindsituatie);

Open Warmtenet :

- * financiële en technische uitwerking van een 'businesscase' voor het te ontwikkelen warmtenet ;
- * afstemming met betrokken partijen om te komen tot benodigde (leverings)overeenkomsten ;
- * vormgeving governance en juridische uitwerking, om te komen tot een definitief 'Ontwikkelplan'
- * begeleiding van benodigde vergunningprocedures voor bouw en aanleg;
- * eerste fase van aanleg ondergrondse en bouw bovengrondse infrastructuur ;
- * marktconsultatie, alsmede selecteren en contracteren van marktpartij (aanbestedingsprocedure) ;

Algemene kosten / Overhead :

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

Kader

Grondexploitatie Waterfront ;

Fase 1 Besluit tot Realisatie Overloopparkerterrein : voorbereiding + begeleiding realisatie;

Fase 2 Samenwerkingsovereenkomst / Hoofdlijnenakkoord : verdere realisatie van het programma;

Fase 3 Stedenbouwk. plan + Aanbestedingsstrategie : voorbereiding + aanvang realisatie v. programma;

Fase 3 Besluit tot ontwikkeling 'Open Warmtenet' : voorbereiding en ontwikkeling.

Alternatieven

Stopzetten van deze gebiedsontwikkeling. Dat is echter geen realistisch alternatief, omdat de reeds geplande werkzaamheden in 2021 dan geen voortgang krijgen. De (op z'n minst) resulterende vertraging zal 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 2021.

Financiën

De grondexploitatie Waterfront bestaat uit verschillende deelgebieden. In deze aanvraag wordt voor drie deelgebieden plankosten aangevraagd. Voorts worden expliciet plankosten aangevraagd voor de nodige voorbereiding richting het kunnen aanleggen van een 'Open Warmtenet' binnen het Waterfront, met name bedoeld voor de woningbouw in fase 3.

Onderstaand is per onderdeel aangegeven wat er wordt aangevraagd (interne en externe kosten) en wat er volgens de grondexploitatie (2021) beschikbaar is in jaarschijf 2021.

Plankosten 2021	projectleider	Intern	Extern	Totaal	Beschikbaar	Resultaat
Waterfront-Noord, fase 1	Hans Glastra	€ 23.400	€ -	€ 23.400	€ 19.900	€ -3.500
Waterfront-Zuid, fase 2	Rick Sjoerdsma	€ 178.035	€ 115.000	€ 293.035	€ 267.652	€ -25.383
Waterfront-Zuid, fase 3	Maarten v.Dooren	€ 117.000	€ 255.000	€ 372.000	€ 363.940	€ -8.060
WF. Open Warmtenet	Machiel Karels	€ 48.750	€ 50.000	€ 98.750	€ -	
WF. Algemene plankosten	Marleen Bijker	€ 219.375	€ 100.000	€ 319.375	€ 280.572	€ -38.803
Totaal		€ 586.560	€ 520.000	€ 1.106.560	€ 932.063	€ -75.747

Specifiek voor het onderdeel Warmtenet geldt dat dit een voorinvestering is, waarbij het streven is om de gemaakte ontwikkelingskosten t.z.t. door te berekenen aan de (eind)gebruikers. Vandaar dat dit onderdeel in het 'resultaat' nu niet meegenomen wordt.

Er ontstaat aldus op totaal niveau een tekort van € 75.747,- binnen de jaarschijf 2021. Dit tekort betekent per definitie niet dat er een tekort ontstaat over de gehele looptijd. Bij herziening van de grondexploitatie in 2021 zullen de totale plankosten over de gehele looptijd beoordeeld worden. Op dat moment ontstaat er een inzicht wat betreft de consequenties voor het grondexploitatieresultaat over de gehele looptijd.

Duurzaamheid

Met name bij gebiedsontwikkeling in Fase 3 is duurzaamheid een belangrijk uitgangspunt.

De ontwikkeling van de nieuwe woonwijk wordt vanuit het principe van 'gasloos bouwen' vorm gegeven.

In aansluiting daarop is het voornemen om qua energievoorziening gebruik te maken van emissie RWZI als warmtebron, alsmede een systeem voor WKO.

Communicatie .

n.v.t.

Bijlagen

Overzicht Plankosten Waterfront, jaarschijf 2021 (vertrouwelijk)