Voorstel aan college en raad

Nummer:	02430000125443
Datum:	16 januari 2023
Opsteller:	J.T. de Rijk
Portefeuillehouder:	Wethouder E.H.R. Enklaar
Onderwerp:	Kredietaanvraag voor Plankosten Waterfront in jaarschijf 2023

Het college van B&W besluit:

1. De raad voor te stellen een krediet beschikbaar te stellen van € 969.100,- voor plankosten Waterfront in jaarschijf 2023 en dit bedrag te dekken uit de post 'plankosten' binnen de grondexploitatie Waterfront;
2. Het verschil, een tekort aan dekking, te betrekken bij herziening Grondexploitatie per 1-1-2023;
3. Per benoemd deelcomplex de betreffende projectleider aan te wijzen als kredietthouder.

Inleiding

De meerjarenbegroting van kosten en opbrengsten voor gebiedsontwikkeling Waterfront wordt bijgehouden in een grondexploitatie, waarbij deze jaarlijks wordt herzien en vastgesteld door de gemeenteraad.
De plankosten - zoals hieronder beschreven – maken daarvan deel uit. Voor deze plankosten geldt als uitgangspunt dat jaarlijks het benodigde plankostenkrediet wordt aangevraagd bij de gemeenteraad. Toekenning door de raad 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 projectplanning is de inzet in jaarschijf 2023 op hoofdlijnen gericht op:
<u>Deelcomplex Fase 1</u> :

- Werkzaamheden voor de uitgifte van bedrijfskavels op het bedrijventerrein Lorentzhaven ;
- Werkzaamheden verband houdend met de inrichting van de openbare ruimte bij uitgifte resterende kavels op bedrijventerrein Lorentzhaven ;
- Afrondend werk qua inrichting parkeerterrein P8 – Zonneweide (zoals mogelijke aanleg van steiger) ;

<u>Deelcomplex Fase 2</u> :

- Kop v.d. Stadswerven : het doorlopen van planologische procedure o.b.v. definitief bouwprogramma ;
- Kop v.d. Stadswerven : begeleiding bouwplanontwerp woningbouw en parkeergarage ;
- Waterfrontpark : begeleiding naar definitief inrichtingsplan voor de openbare ruimte in dit parkgebied en het organiseren van de participatie ;
- Parkvilla : Doorlopen planologische procedure en begeleiding naar definitief bouwplan en aanvraag omgevingsvergunning voor start bouw Parkvilla ;
- Dolfinariumeiland : Formuleren nieuwe projectopdracht op basis van collegeprogramma ;

<u>Deelcomplex Fase 3</u> :

- Algemeen : Projectleiding bouw- en woonrijp maken fase 3 en projectbegeleiding gebiedsontwikkeling verschillende deelprojecten ;
- Deelgebied 1 : uitvoering geven aan en toezicht op het traject van emissieloos woonrijp maken ;
- Deelgebied 2 : voorbereiding uitvoeringsontwerp IP (inrichtingsplan) t.b.v. het woonrijp maken ;
- Deelgebied 2 : begeleiding bouwplanontwikkeling appartementen langs de N302 ;
- Deelgebied 6 : begeleiding uitwerking bouwplannen en voorbereiden koopovereenkomst ;
- Deelgebied 6 : voorbereiding en uitvoering bouwrijp maken (i.c.m. herschikking parkeervoorzieningen) ;
- Deelgebied 6 + 7 : nadere uitwerking inrichtingsplan / voorbereiding uitvoeringsontwerp ;
- Deelgebied 3 : doorlopen aanbestedingsprocedure t.b.v. gunning woningbouw aan marktpartij ;

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

- projectleiding, herziening grondexploitatie, project control en risicomanagement ;
- financieel, administratieve en coördinerende taken vanuit het project ;
- integrale gebiedscommunicatie (incl. logistiek en bereikbaarheid) ;
- gebiedsgericht parkeerbeleid i.c.m. voldoende tijdelijke parkeervoorzieningen ;

Warmtenet

Het gebied Waterfront wordt sinds 2019 vanuit het principe van 'gasloos bouwen' verder vorm gegeven. Dit heeft in 2021 geleid tot het besluit om binnen het Waterfront qua energievoorziening een 'Open Warmtenet' te realiseren. In aansluiting daarop is mei 2022 het 'Warmtenetwerkbedrijf Harderwijk BV' (WNH) opgericht, waar vanuit de verdere realisatie en exploitatie van het warmtenet wordt voorbereid.
De aanleg van het warmtenet door het Warmtenetwerkbedrijf Harderwijk wordt vanaf 2023 dan ook beschouwd als één van de nutsvoorzieningen die in de bouwrijpfase worden aangelegd. Net als bij andere nutsbedrijven is coördinatie van deze werkzaamheden opgenomen in de raming van plankosten voor 2023. Echter, de begeleiding van de aanleg van het net zelf (aanbesteding, projectleiding, voorbereiding en toezicht op de uitvoering) is géén onderdeel van deze aanvraag plankosten 2023.

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. Gelet op de gemeentelijke ambitie van Harderwijk is dat echter geen realistisch alternatief, omdat geplande woningbouw - in jaarschijf 2023 e.v. - dan geen adequate voortgang zullen krijgen. Een resulterende vertraging zal voorts leiden tot een contractueel en financieel afbreukrisico.
Daarnaast is van belang dat juist het project Waterfront qua woningbouw een vergunning technisch gunstige uitgangspositie heeft met name in relatie tot het aspect van stikstof-emissie. Voor zowel de gebruiksfase als voor de aanleg zijn deze procedures afgerond. Ook recente rechterlijke uitspraken op dit punt hebben geen effect op de gebiedsontwikkeling Waterfront.

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 2023.

Omgevingswet

Waterfront wordt grotendeels ontwikkeld op basis van recent vastgestelde bestemminsplannen. Waar nodig zal de ruimtelijk juridische regeling worden geactualiseerd op basis van het dan geldende wettelijke kader.

Financiën

De grondexploitatie Waterfront bestaat uit reeds genoemde drie deelgebieden. Voorts een aandeel 'algemene kosten' voor niet gebiedsgebonden ondersteunende taken en faciliteiten.
Onderstaand is per onderdeel aangegeven wat er wordt aangevraagd (interne en externe kosten) en wat er volgens de grondexploitatie beschikbaar is in jaarschijf 2023.

Plankosten 2023	projectleider	Intern	Extern	Totaal	Beschikbaar	Resultaat
Waterfront-Noord, fase 1	Andries Nieuwenhuis	€ 10.000,00	€ 12.750,00	€ 22.750,00	€ 1.014,00	€ -21.736,00
Waterfront-Zuid, fase 2	Maarten v.Dooren	€ 157.500,00	€ 56.000,00	€ 213.500,00	€ 98.618,00	€ -114.882,00
Waterfront-Zuid, fase 3	Maarten v.Dooren	€ 218.500,00	€ 199.350,00	€ 417.850,00	€ 512.317,00	€ 94.467,00
WF. Algemene plankosten	Martin Krijgsman	€ 180.000,00	€ 135.000,00	€ 315.000,00	€ 217.802,00	€ -97.198,00
Totaal		€ 566.000,00	€ 403.100,00	€ 969.100,00	€ 829.751,00	€ -139.349,00

Bovenstaande tabel laat een tekort zien van € 139.349,- t.o.v. beschikbare middelen in de grondexploitatie. Het geraamd tekort voor jaarschijf 2023 zal worden verwerkt bij de eerstvolgende herziening van de grondexploitatie Waterfront (peildatum 1 januari 2023) en heeft aldus – in beginsel - een negatief effect op het grondexploitatieresultaat.

De nu geraamde inzet voor 2023 is van ongeveer dezelfde omvang als de plankosten die waren geraamd voor jaarschijf 2022. Binnen de grondexploitatie werd toen uitgegaan van een vermindering van de inzet in 2023.
Die nu geraamde hogere inzet wordt verklaard uit het feit dat de fasering van nog te ontwikkelen deelgebieden binnen ‘Fase 3’ is aangepast. Ook in 2023 zal een nieuw deelgebied worden aanbesteed. Deze extra inzet in 2023 zal later in de tijd worden terugverdiend omdat er één aanbestedingsprocedure minder hoeft te worden doorlopen en omdat de gehele looptijd van Fase 3 door de aangepaste fasering met één jaar kan worden verkort.
Daarnaast wordt extra geinvesteerd in het duurzaamheid waarbij met name het emissieloos woonrijpmaken de aandacht vraagt. Kosten voor de beveiliging van het bouwterrein lopen op en ook de kosten voor het projectbureau dat op de bouwplaats aanwezig is worden vanaf dit jaar ten laste gebracht van de algemene plankosten.

Bij de jaarlijkse herziening van de grondexploitatie in 1e kwartaal 2023 zullen de plankosten over de gehele resterende looptijd van het project herbeoordeeld worden. Op dat moment ontstaat er nader inzicht voor wat betreft de consequenties voor het exploitatie-resultaat, alsmede het financieel resultaat op plankosten over jaarschijf 2022.

Duurzaamheid
Bij de huidige ontwikkeling van het Waterfront wordt het principe van ‘gasloos bouwen’ toegepast.
Het warmtenet dat wordt aangelegd maakt gebruik gemaakt van het effluent vanuit de RWZI als een extra warmtebron naast het aanleggen en installeren van een WKO-systeem voor de energievoorziening.
Naast het aspect energie worden in de aanbesteding ambitieuze doelen gesteld ten aanzien van circulaire bouw, biodiversiteit en waterberging. Voorts is vanuit de landschapsvisie en duurzaamheidsvisie (vastgesteld in 2021) de kwaliteit van de openbare ruimte een nadrukkelijk punt van aandacht. Bij de uitwerking in inrichtingsplannen wordt dit vervolgens per deelgebied nader ingevuld (qua klimaatadaptatie en biodiversiteit). De uitvoering van deze werkzaamheden gebeurt emissieloos.

Communicatie n.v.t.
Het betreft een reguliere aanvraag voor het beschikbaar stellen van middelen vanuit de grondexploitatie. Derhalve geen aanvullende communicatieaanpak.

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 2023 (vertrouwelijk)