VOORBLAD

ONTWERP
RAADSVOORSTEL

zaaknummer: 511902

Onderwerp:	Gebiedsontwikkeling De Kleine Linie
Programma:	2. Wonen en leefbaarheid

Forum:	Oordeelsvormend	
Portefeuillehouder	Jasper Bloem	
Inlichtingen bij:	Kelder, Peter	
	Tel: 0620032953	E-mailadres: P.Kelder@zutphen.nl

Soort bevoegdheid:	Kaderstellend Budgetrecht
Beleidsvrijheid:	Ruim
Programmabegrotingswijziging:	Ja
Programmabegrotings-wijzigingsnummer:	2023-09

Het college van burgemeester en wethouders stelt de raad voor:
Besluitpunt 1
Kennis te nemen van de projectopdracht gebiedsontwikkeling ‘De Kleine Linie’ (voorheen Noorderhaven Noord) en daarmee de verdere gebiedsontwikkeling van ‘De Kleine Linie’;
Besluitpunt 2
Een voorbereidings- en verwervingskrediet beschikbaar te stellen van €5,3 miljoen voor het uitwerken van de projectopdracht en de aankoop van percelen binnen het projectgebied en de kapitaallasten voor dit krediet (€ 63.600) te dekken uit de reserve Grondzaken exploitatieresultaten;
Besluitpunt 3
De begroting 2023 dienovereenkomstig te wijzigen (begrotingswijziging 2023-09);

TOELICHTING

Inleiding
In maart 2021 hebben wij ingestemd met het uitwerken van de bestuursopdracht voor de Noorderhaven-Noord. Dit gebied noemen we sinds kort De Kleine Linie. Deze naam sluit beter aan bij de gebiedsontwikkeling.
Dit raadsvoorstel is de afronding van deze bestuursopdracht en de start van de volgende fase in de ontwikkeling van De Kleine Linie.
Om maximaal te kunnen sturen willen wij een actieve rol in deze gebiedsontwikkeling. Om hier uitwerking aan te geven hebben wij een projectopdracht geformuleerd. Na afronding van de projectopdracht, en daarmee de planvorming, wordt een grondexploitatie geopend. In de voorbereidingsfase maken wij kosten voor verwerving, planvorming en onderzoek. Daarvoor is een voorbereidingskrediet nodig.

Beoogd effect
Het starten met minnelijke verwerving van de benodigde gronden/ opstallen en planvorming voor de gebiedsontwikkeling De Kleine Linie.
Met het project wordt gestreefd naar duurzame woningbouwontwikkeling aan de noordzijde van de bestaande nieuwe woonwijk Noorderhaven en het goed aansluiten op de nieuwe initiatieven Kompaan College en Techniekfabriek op de Noorderhaven. Binnen het beoogd woningbouwprogramma wordt rekening gehouden met de opgave rond betaalbaar wonen.
Geheimhouding te waarborgen ten aanzien van de stukken die wij als college als ‘geheim’ aan de raad hebben overgelegd.

Argumenten
1.1 Ontwikkeling van De Kleine Linie draagt bij aan de gemeentelijke woningbouwopgave
Als Zutphen hebben wij de ambitie om tot 2030 ongeveer 2700 woningen te bouwen. Een kleine 200 woningen kunnen in dit project worden gerealiseerd. Met het vaststellen van de projectopdracht kunnen we verder gaan met de voorbereidingen en komt de realisatie van de woningbouwdoelen een stap dichterbij.

1.2 De Kleine Linie biedt kansen voor betaalbare woningen
Als gemeentebestuur, dat wil zeggen als raad en als college, hebben wij de ambities vastgelegd dat ten minste 50% van de nieuw te bouwen woningen betaalbare woningen moeten zijn. Hierdoor worden meer woningen bereikbaar voor starters, jonge gezinnen en ouderen die kleiner willen wonen.

1.3 Met de gebiedsontwikkeling worden Kompaan College en Techniekfabriek geïntegreerd in de woonwijk Noorderhaven
Er wordt al gebouwd en verbouwd in het projectgebied. Om deze twee initiatieven goed in te passen in de omgeving is de transformatie naar woningbouw wenselijk. De kwaliteit en de aard van de huidige bedrijfsbebouwing en -activiteiten sluit niet aan bij de gewenste woon- en omgevingskwaliteit.

2.1 Voor de planvorming en verwerving van gronden/ opstallen is een krediet nodig
Het voorbereidingskrediet wordt onder meer gebruikt voor de taxatie en beoogde minnelijke verwerving van de gronden/ opstallen (erfpacht). Daarnaast is geld nodig voor de ambtelijke inzet, het uitvoeren van de noodzakelijke onderzoeken, het opstellen van een stedenbouwkundig plan, gebiedsvisie en omgevingsplan. Na afronding van de planvorming kan een grondexploitatie worden geopend. We verwachten deze eind 2024 ter besluitvorming aan de raad voor te kunnen leggen.

2.2 en 3.1 Dit is een bevoegdheid van de raad
Het budgetrecht is een bevoegdheid van de raad op basis van artikel 186 e.v. van de Gemeentewet. Met dit voorstel wordt aan dit recht invulling gegeven.

3.2 De begroting wordt hiermee geactualiseerd voor 2023-2026
Zodra een voorbereidingskrediet beschikbaar wordt gesteld moet de meerjarenbegroting worden aangepast, zodat deze een actueel beeld geeft. De raad besluit over het jaar 2023: de voorliggende begrotingswijziging voorziet hierin.

Kanttekeningen

1.1 Wellicht is woningbouw niet mogelijk op deze locatie
In de volgende fase wordt gekeken of de transformatie naar woningbouw definitief mogelijk is. Daartoe worden gesprekken opgestart met eigenaren. Ook worden de noodzakelijke onderzoeken gedaan om te kijken of voldaan wordt aan wet- en regelgeving. Het is mogelijk dat de eigenaren niet willen meewerken of dat uit de onderzoeken blijkt dat woningbouw onmogelijk is en we onze ambities niet kunnen realiseren. De inschatting is dat dit niet het geval zal zijn. Het projectplan wordt in het geval dat er geen gebiedsontwikkeling mogelijk is afgesloten zonder het opzetten van een grondexploitatie. De gemaakte voorbereidingskosten worden dan op dat moment verantwoord.
Risico's die gepaard gaan met het verstrekken van het voorbereidings- en verwervingskrediet worden verwerkt in de risicoanalyse bij de eerstvolgende Meerjaren Prognose Grondexploitaties (MPG).

2.1 De gebiedsontwikkeling van De Kleine Linie kent een negatief verwacht exploitatieresultaat
Uit de haalbaarheidsanalyse die is uitgevoerd in de initiatieffase volgt dat de gebiedsontwikkeling van De Kleine Linie een negatief verwacht exploitatieresultaat kent van ca. € 3,5 miljoen. Dit is een globale inschatting op basis van diverse uitgangspunten waarbij nog geen rekening is gehouden met subsidiemogelijkheden.
Met dit raadsvoorstel neemt de raad kennis van dit verwachte tekort. In een latere fase wordt de (uitgewerkte) grondexploitatie ter vaststelling aan de raad aangeboden waarbij tevens de dekking van het verwachte tekort (treffen voorziening) wordt voorgelegd.
Wanneer een voorziening voor een grondexploitatie moet worden getroffen wordt deze in eerste instantie gedekt vanuit de reserve GZ exploitatieresultaten. Wanneer de reserve GZ exploitatieresultaten te laag is, wordt deze aangevuld vanuit de algemene reserve. Uit de laatst uitgevoerde risicoanalyse (MPG 2022-2, paragraaf 1.6 "verwacht verloop reserve GZ exploitatieresultaten) volgt dat er komende 5 jaar ruimte is binnen de reserve GZ exploitatieresultaten om nieuwe tekorten te dekken. Echter, de hoogte van deze reserve verandert met de tijd en is afhankelijk van de ontwikkeling van andere (op te starten) projecten en daarbij horende risico's. Er kan daarom nu geen garantie worden gegeven dat de reserve GZ exploitatieresultaten straks voldoende omvang heeft om een tekort op de Kleine Linie te dekken.
Bij dit soort binnenstedelijke ontwikkelingen is een negatief resultaat niet ongebruikelijk.

3.1 Het voorbereidings- en verwervingskrediet kan onvoldoende zijn
In de (nu afgeronde) initiatieffase is op hoofdlijnen gekeken naar de mogelijkheden om de bedrijfskavels te verwerven. Taxaties van panden/ gronden en gesprekken met de erfpachters en huurders moeten nog plaatsvinden. Mogelijk vallen de kosten hoger uit dan nu verwacht. Er is een inschatting gemaakt van de kosten van de (ambtelijke) personele inzet, verwerving en de kosten voor het uitvoeren van de verschillende onderzoeken. Mogelijk komt deze inschatting niet overeen met de feitelijke kosten. Mocht er zicht zijn op overschrijding van het krediet, dan wordt besluitvorming hierover voorgelegd aan de raad.

Financiën
Een onderbouwing van het voorbereidings- en verwervingskrediet is opgenomen in bijlage 3 (GEHEIM) De kapitaallasten (2023 € 63.600) van het voorbereidings- en verwervingskrediet komen ten laste van de reserve Grondzaken exploitatieresultaten. Na besluitvorming bedraagt de reserve Grondzaken exploitatieresultaten € 5.748.846.

Communicatie
Gedurende de planfase wordt contact gehouden met de belangrijkste stakeholders in en rond het gebied. Het (uiteindelijk) goedkeuren van de gebiedsvisie, het vaststellen van het omgevingsplan en de grondexploitatie zijn bevoegdheden van de raad. Hiervoor wordt te zijner tijd een voorstel gedaan.
Na het openen van de grondexploitatie vindt rapportage en verantwoording plaats door middel van de Meerjaren Prognose Grondzaken (MPG). Deze wordt twee maal per jaar aan de gemeenteraad aangeboden.

Uitvoering
Na het vaststellen van het raadsvoorstel kan invulling worden gegeven aan de projectopdracht. Daarnaast kunnen met dit besluit subsidies worden aangevraagd, waaronder de Woningbouw Impuls-subsidie.

Evaluatie
Na het vaststellen van het raadsvoorstel kan invulling worden gegeven aan de projectopdracht.

Bijlage(n) raad
Begrotingswijziging 2023-09 Gebiedsontwikkeling De Kleine Linie

Stukken die ter inzage liggen
511902 bijlage 0 memo afronding bestuursopdracht Noorderhaven-Noord def GEHEIM
511902 bijlage 1 bij memo afronding bestuursopdracht NHN memo ontwikkelstrategie NHN (GEHEIM)
511902 bijlage 2 bij memo afronding bestuursopdracht NHN 85183 memo financiele verkenning nov22 (GEHEIM)
511902 bijlage 3 onderbouwing voorbereidings- en verwervingskrediet (GEHEIM)

BESLUIT

De raad van de gemeente Zutphen,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders met nummer 511902;

gelet op artikel(en) 186 e.v. van de Gemeentewet;

b e s l u i t:

Besluitpunt 1
Kennis te nemen van de projectopdracht gebiedsontwikkeling ‘De Kleine Linie’ (voorheen Noorderhaven Noord) en daarmee de verdere gebiedsontwikkeling van ‘De Kleine Linie’;
Besluitpunt 2
Een voorbereidings- en verwervingskrediet beschikbaar te stellen van €5,3 miljoen voor het uitwerken van de projectopdracht en de aankoop van percelen binnen het projectgebied en de kapitaallasten voor dit krediet (€ 63.600) te dekken uit de reserve Grondzaken exploitatieresultaten;
Besluitpunt 3
De begroting 2023 dienovereenkomstig te wijzigen (begrotingswijziging 2023-09);

Aldus besloten in de openbare
vergadering van de raad van de gemeente
Zutphen, gehouden op:

De voorzitter, de griffier,